



## STÄDTEBAUFÖRDERUNG GEMEINDE BÜCHENBACH VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

zur Ausweisung des Sanierungsgebietes „Altort Büchenbach“

### ABSCHLUSSBERICHT

zu den Ergebnissen  
der Vorbereitenden Untersuchungen

Stand 26.09.23



Quelle: Website Gemeinde Büchenbach 2020



## IMPRESSUM

- Titel:** ABSCHLUSSBERICHT zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen
- Verfasser:** Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner | Karlheinz Zagel |  
Alte Salzstr. 20 | 90530 Wendelstein | T 09129 3126 |  
[Karlheinz.Zagel@t-online.de](mailto:Karlheinz.Zagel@t-online.de), [www.Zagel-Architekten.de](http://www.Zagel-Architekten.de)
- Kontakt Gemeinde:** Gemeinde Büchenbach, Marion Gersler, Rother Straße 8, 91186 Büchenbach  
Telefon 09171 9795-43, E-Mail [mario.gersler@buechenbach.de](mailto:mario.gersler@buechenbach.de)
- Fotonachweis:** Die Bildrechte der abgebildeten Fotografien und Abbildungen ohne  
Quellenangabe liegen bei Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel
- Förderung:** Gefördert durch den Freistaat Bayern im Rahmen der Städtebauförderung

Freistaat Bayern  
Bayerisches Staatsministerium  
für Wohnen, Bau und Verkehr



**ZAGEL. ARCHITEKTEN**

Homepage: [www.Zagel-Architekten.de](http://www.Zagel-Architekten.de)

Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner Karlheinz Zagel

Alte Salzstr. 20, 90530 Wendelstein, TEL. 09129/3126, FAX 09129/285405 [Karlheinz.Zagel@t-online.de](mailto:Karlheinz.Zagel@t-online.de)



## INHALT

1	EINFÜHRUNG IN DIE ALTORTSANIERUNG .....	8
2	STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN BAYERN .....	9
2.1	Schwerpunkte städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen .....	10
2.2	Volkswirtschaftliche Bedeutung der Städtebauförderung.....	10
2.3	Vorbereitende Untersuchungen als Voraussetzung für die Sanierung .....	11
2.4	ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) .....	11
3	ANLASS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN .....	13
3.1	Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen .....	14
3.2	Städtebauförderung 1990 -2005.....	14
3.3	Gesetzliche Grundlagen .....	16
3.4	Verfahrensablauf .....	18
3.4.1	Ablaufschema .....	19
3.4.2	Zeitplan .....	20
3.4.3	Schritte zur förmlichen Festlegung.....	21
3.5	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT .....	22
4	ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES.....	23
5	RAHMENBEDINGUNGEN .....	27
5.1	Verwaltungsraum.....	27
5.2	Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme .....	28
5.2.1	Straßen .....	28
5.2.2	Stadtbus.....	29
5.2.3	Bahn .....	30
5.2.4	S-Bahn.....	30
5.2.5	Anrufsammeltaxi .....	31
5.2.6	Radwege.....	32
5.2.7	Luftverkehr .....	32
5.3	Naturräumliche Einordnung.....	33
5.3.1	Naturräumliche Einheit .....	33
5.3.2	Klima.....	33





6	GEMEINDEDATEN .....	34
6.1	Bevölkerungstatistische Grundlagen .....	34
6.2	Flächenerhebungen.....	34
6.3	Bevölkerung.....	35
6.4	Bevölkerungsprognosen .....	38
7	PLANUNGSVORGABEN AUS DER RAUMPLANUNG .....	42
7.1	Raumordnung des Bundes.....	42
7.2	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	42
7.2.1	Landesentwicklungsprogramm .....	42
7.2.2	Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7).....	45
7.3	Vorgaben Land- und Forstwirtschaft .....	51
7.3.1	Agrarleitplan.....	51
7.3.2	Waldfunktionsplan .....	51
7.4	Vorgaben Natur und Landschaft.....	52
7.4.1	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	52
7.4.2	Gewässer und Wasserhaushalt.....	53
8	PLANUNGSVORGABEN AUS DER BAULEITPLANUNG.....	54
8.1	Flächennutzungsplan .....	54
8.2	Bebauungspläne.....	55
9	BESTANDSANALYSE.....	59
9.1.1	Ortsgeschichte und Siedlungsentwicklung.....	59
9.1.2	Historische Karten .....	61
9.1.3	Neubüchenbach.....	68
9.1.4	Eingemeindungen.....	69
9.2	Eigentumsverhältnisse .....	70
9.3	Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet .....	70
9.4	Land- und Forstwirtschaft .....	71
9.5	Gewerbe .....	72
9.6	Gesundheitsinfrastruktur .....	73
9.7	Bildungsinfrastruktur.....	74
9.8	Intergenerative Einrichtung.....	75
9.9	Einrichtungen für ältere Menschen.....	76
9.10	Kirchliche Einrichtungen .....	76
9.11	Technische Infrastruktur .....	77
9.12	Historische Substanz und Denkmalpflege.....	78





9.12.1	Historische Aufnahmen .....	78
9.12.2	Baudenkmäler.....	89
9.12.3	Ehemalige Baudenkmäler .....	92
9.12.4	Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet .....	93
9.13	Ortsbild und Gestaltqualität .....	94
9.14	Baualter, neuere Siedlungsentwicklung .....	95
9.15	Höhenentwicklung und Geschossigkeit.....	96
9.16	Proportionen, Maßstäblichkeit und Orientierungspunkte .....	96
9.17	Dachlandschaft.....	97
9.18	Ortstypische Gestaltungsmerkmale.....	98
9.19	Höhenentwicklung und Geschossigkeit.....	100
9.20	Bauzustand.....	100
9.21	Leerstände im Untersuchungsgebiet,.....	101
9.22	Grün- und Freiflächen.....	101
9.22.1	Öffentliche Straßen- und Platzräume .....	101
9.22.2	Private Freiflächen.....	104
9.23	Verkehr, Fuß- und Radwegenetz .....	105
9.24	Dorfökologie.....	106
9.24.1	Digitaler Energienutzungsplan des Landkreises Roth (ENP).....	106
9.24.2	Solardach-Kataster Landkreis Roth.....	117
10	ZUSAMMENFASSENDE STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE.....	118
10.1	Funktion / Ortsstruktur / Gebäudenutzung .....	118
10.2	Ortsbild .....	118
10.3	Bausubstanz .....	118
10.4	Freiflächen / Grundstücksnutzung.....	119
10.5	Verkehr / Mobilität.....	119
10.5.1	Straßenzustand und Funktion .....	119
10.5.2	Ruhender Verkehr .....	119
10.5.3	Fuß- und Radwegenetz .....	119
10.6	Zusammenfassender Mängel- und Analyseplan .....	120
10.7	Mängel- und Analyseplan, engerer Bereich .....	121
10.8	Mängel- und Analyseplan, weiterer Bereich.....	122
11	RAHMENPLANUNG, ZIELE DER SANIERUNG .....	123
11.1	Ziele Ortsentwicklung .....	123
11.2	Ziele Funktion / Nutzung.....	123



11.3	Ziele Ortsbild / Bausubstanz.....	124
11.3.1	Kreislauffähiges Bauen.....	124
11.4	Barrierefreiheit .....	125
11.5	Ziele Freiflächen / Grundstücksnutzung.....	125
11.5.1	Öffentliche Freiflächen, Straßen- und Platzräume .....	125
11.5.2	Private Freiflächen.....	127
11.5.3	Beleuchtung im öffentlichen Raum.....	136
11.6	Ziele Dorfökologie.....	137
11.6.1	Bürgerprojekt Artenschutzhotel .....	138
11.7	Ziele Verkehr / Mobilität.....	138
11.7.1	Straßenzustand und Funktion .....	138
11.7.2	Ruhender Verkehr .....	139
11.7.3	Fuß- und Radwegenetz .....	140
12	MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG .....	142
12.1	Maßnahmenplan.....	142
12.2	Maßnahmenplan, engerer Bereich.....	143
12.3	Maßnahmenplan, erweiterter Bereich, ergänzender Bereich.....	144
12.4	Erläuterung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen.....	146
12.4.1	Öffentliche Ordnungsmaßnahmen .....	146
12.4.2	Öffentliche Baumaßnahmen Sanierung von Gebäuden im kommunalen Besitz .....	165
12.4.3	Private Baumaßnahmen.....	170
13	DURCHFÜHRUNGSKONZEPT UND REALISIERBARKEIT .....	175
13.1	Zusammenstellung und Priorisierung der Maßnahmen .....	175
13.2	Kostenschätzung und Zeitplan .....	176
14	FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES .....	177
14.1	Sanierungswürdigkeit .....	177
14.2	Verfahrenswahl.....	178
14.3	Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Altort Büchenbach“ .....	180
14.3.1	Abgrenzungskorrekturen zum Untersuchungsgebiet .....	180
14.3.2	Abgrenzung des Sanierungsgebietes als Grundlage der Sanierungssatzung.....	184
14.4	Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes .....	186
15	KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWFP .....	189
15.1	Anlass .....	189
15.2	Lageplan, Geltungsbereich, Gebäudebestand.....	190
15.3	Aufgabenstellung.....	191



15.4	Planungsziele, Raumprogramm .....	191
15.5	Regenwassermanagement.....	192
15.6	Energiekonzept.....	193
15.7	Ruhender Verkehr .....	193
15.8	Gestaltung der öffentlichen Flächen.....	193
15.9	Luftbilder des Bereichs “Am Kirchensteig” .....	194
15.10	Ergebnisse des städtebaulichen Gutachterverfahrens “Am Kirchensteig” .....	196
15.11	Beschlussfassung zu den Ergebnissen des städtebaulichen Gutachterverfahrens .....	204
16	BEBAUUNGSPLÄNE IM SANIERUNGSGEBIET .....	206
16.1	Bereich des städtebaulichen Gutachterverfahrens “Am Kirchensteig”.....	207
16.2	B-Plan 28 Breitenloher Straße.....	207
17	KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN.....	209
17.1	Baufibel.....	209
17.2	Fassadenprogramm .....	210
17.3	Energetische Erneuerung.....	210
18	ANHANG .....	211
18.1	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung .....	211
18.1.1	Information.....	211
18.1.2	Mitbestimmung .....	214
18.1.3	Konsultation .....	214
18.1.4	Gemeinderatssitzungen, Beschlussfassungen .....	215
18.2	Pressespiegel .....	216



## 1 EINFÜHRUNG IN DIE ALTORTSANIERUNG

Bei der Sanierung von Städten und Dörfern geht es um die Erhaltung und Gestaltung historisch gewachsener Orte.

Das organisch entwickelte Bild von Straßen und Plätzen, geschichtlich gewachsene Bindungen und nachbarliche Zusammengehörigkeit sind für die Bewohner vertrauter Lebensraum und Heimat.

Diese Lebenswelt zu erhalten, human zu gestalten und zukunftsfähig zu machen, ist wichtiges Ziel der Städtebaupolitik.

Bei dieser umfassenden Aufgabe geht es um die Beseitigung städtebaulicher, funktionaler, ökologischer oder baulicher Mißstände.

Sie werden im Ortsbild erkennbar, wenn Gebäude vernachlässigt werden oder leerstehen, Läden schließen und Dienstleistungen abwandern.

Nur durch eine umfassende Bestandsaufnahme können die Mißstände in ihren Wechselbeziehungen und in ihrem Ausmaß erkannt und die Ursachen gefunden werden.

Die Notwendigkeit der Sanierung wird mit den vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen.

Sie sind ein erster Schritt zur Beseitigung der Funktions- und Substanzschwächen und schaffen die Grundlagen für die Erneuerungsmaßnahmen, mit denen unsere Städte und Gemeinden als Heimat erhalten werden können. Sie stellen vom Anfang bis zum Abschluss einer städtebaulichen Erneuerung die wichtigste Arbeits- und Entscheidungshilfe für Gemeinden, Bürger, Planer und staatliche Verwaltungen dar.

Ein Sanierungsgebiet wird als Satzung förmlich festgelegt, wenn die Sanierung notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt.



Helmut Bauz,  
1. Bürgermeister der Gemeinde  
Büchenbach

## 2 STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN BAYERN

Maßnahmen der Städtebauförderung dienen der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen der Menschen sowie der Umwelt in Stadt und Land.

Sie sind keine isolierten Einzelvorhaben, sondern umfassende städtebauliche Maßnahmen für ein ganzes Gebiet.

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen war es, eine ganzheitliche Rahmenplanung bzw. eine Agenda für die städtebauliche Entwicklung des Kernortes insgesamt und gleichzeitig eine Grundlage für die weitere Sanierungsplanung im Altort zu entwickeln.

Mit konkreten Projektvorschlägen, teils aus der Bürgerschaft und aus vorliegenden Fachgutachten abgeleitet, sollen dabei Impulse für die Altort- und Sanierungsplanung gegeben werden.



Mit der Städtebauförderung unterstützen der Bund bzw. die Länder Städte und Gemeinden bei der Herstellung bzw. Erhaltung städtebaulicher Strukturen sowie bei der Bewältigung neuer Herausforderungen.

Dazu gewährt der Bund den Ländern gemäß Art. 104 b Grundgesetz Finanzhilfen, die durch Mittel aus dem jeweiligen Bundesland bzw. der Kommune ergänzt werden

Die Bundesfinanzhilfen werden den Ländern auf Basis der VV (Verwaltungsvereinbarung) Städtebauförderung zur Verfügung gestellt.

Nach der VV Städtebauförderung ist die Erstellung eines ISEK Fördergrundlage für die Programme der Städtebauförderung des Bundes (siehe 2.4 ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept)).

Im Benehmen mit der Regierung von Mittelfranken sollten dazu die Vorbereitenden Untersuchungen als INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) ergänzend auf die Gesamtgemeinde ausgeweitet werden.

## 2.1 Schwerpunkte städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen

Mit Städtebauförderungsmitteln werden insbesondere unterstützt:

- Die Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten sowie die Verbesserung der Standortbedingungen für Handel und Gewerbe in den Zentren sowie die aktive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger,
- das Flächensparen durch Innenentwicklung und Flächenentsiegelung,
- das Aufhalten der sozial-räumlichen Polarisierung in Städten und Gemeinden sowie die Einleitung und Sicherung einer nachhaltigen Aufwärtsentwicklung in Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf (Soziale Stadt),
- die Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind (Stadtumbau),
- die Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden in den Ortsmitten und die Beseitigung von Leerständen,
- die Bewahrung und Modernisierung wertvoller Siedlungs- und Landesstrukturen sowie die Pflege des kulturellen Erbes,
- die Konversion von Liegenschaften des Militärs, der Bahn und auch von Gewerbe und Industrie,
- die nachhaltige Siedlungsentwicklung, zum Beispiel durch Nutzung des Bestandes, Energieeinsparung, Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen,
- die Bewältigung der Belastung durch den Verkehr und eine ausgewogene Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer und
- die Mobilisierung innerörtlicher Flächen für Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf.

Der Freistaat Bayern fördert zu diesem Zweck vor allem Vorbereitungen, Grundstücksneuordnungen, Erschließungsmaßnahmen, Modernisierungen, Gemeinbedarfseinrichtungen und kommunale Förderprogramme.

## 2.2 Volkswirtschaftliche Bedeutung der Städtebauförderung

Die Städtebauförderung hat auch für die Volkswirtschaft eine große Bedeutung. Mehr als 90 Prozent der Bauleistungen mit handwerklicher Lohnarbeit werden von Firmen aus der Gemeinde oder der unmittelbaren Umgebung durchgeführt.

Damit sichert die Städtebauförderung die Beschäftigung in der örtlichen und mittelständischen Bauwirtschaft. Auch die Multiplikatorwirkung darf man nicht unterschätzen: Nach einer Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) von 1996 kommen auf einen Euro Städtebauförderungsmittel acht Euro aus anderen Geldquellen, die in die Sanierung einfließen.

Darüber hinaus werden die finanziellen Auswendungen des Staates durch Einnahmen und Ersparnisse refinanziert. Nach einer Studie des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) von 2004 stehen den finanziellen Aufwendungen der öffentlichen Hände durch die Sanierungstätigkeit Einnahmen aus Steuern und Abgaben sowie ersparte Sozialversicherungsaufwendungen gegenüber, die sogar um bis zu 30 Prozent höher sind als die Aufwendungen.



### 2.3 Vorbereitende Untersuchungen als Voraussetzung für die Sanierung

Die Vorbereitenden Untersuchungen ermöglichen es der Gemeinde die Ziele der Sanierung zu formulieren und in die städtebauliche Planung umzusetzen.

Das Instrument dazu ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Die Festlegung erfolgt durch die Gemeinde als Satzungsbeschluss gemäß § 142 Abs. 3 (Sanierungssatzung).

Die Sanierung muss notwendig sein und im öffentlichen Interesse liegen.

### 2.4 ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept)

Als Ergänzung zu den Vorbereitenden Untersuchungen wird empfohlen, die Ergebnisse mit den Problemstellungen der anderen Ortsteile der Gesamtgemeinde abzugleichen und zu harmonisieren und ggf. durch weitere Fachgutachten zu ergänzen.

Nach der VV Städtebauförderung ist die Erstellung eines ISEK Fördergrundlage für die Programme der Städtebauförderung des Bundes.

Aufgaben des ISEK sind, die Gemeindeentwicklung, die städtebaulichen Defizite und größten Probleme, Tendenzen und Prognosen aufzuzeigen und sinnvolle Lösungs- und Projektansätze zu entwickeln.

Nach Erfordernis sind gebietsweise detaillierte Untersuchungen durchzuführen.

Wesentlicher Bestandteil des ISEK (gegenüber früher durchgeführten Untersuchungen) ist die Einbindung von Fachgutachten (z. B. zu den Themen Verkehr, Einzelhandel, Energie etc.) sowie die intensive und frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess.

Ziel der Untersuchungen war es, eine ganzheitliche Rahmenplanung bzw. Agenda für die städtebauliche Entwicklung des Kernortes insgesamt und gleichzeitig eine Grundlage für die weitere Sanierungsplanung im Ort zu entwickeln. Mit konkreten Projektvorschlägen, teils aus der Bürgerschaft und der vorliegenden Fachgutachten abgeleitet, sollen dabei Impulse für die Orts- und Sanierungsplanung gestellt werden.

Darüber hinaus soll das ISEK langfristig sinnvolle Erweiterungsflächen aufzeigen, um eine städtebaulich vertretbare Weiterentwicklung des Ortes zu ermöglichen.

Im Vorfeld der Analysephase werden ggf. durch die Gemeinde mehrere Fachgutachten beauftragt, um Einzelaspekte der städtebaulichen Erneuerung zu vertiefen und auf die Gesamtgemeinde auszuweiten, z.B.:

- Verkehrskonzept
- Einzelhandelskonzept
- Tourismuskonzept
- Klimaschutzkonzept
- Windkraftpotentialflächenanalyse
- Bürgerschaft durch Bürgerversammlungen und Arbeitskreise

Das Untersuchungsgebiet für die Vorbereitenden Untersuchungen umfasste im Wesentlichen den Altort. Als Untersuchungsgebiet für das ISEK empfiehlt sich das gesamte Gemeindegebiet.

Ein ISEK bezieht sich auf ein konkretes Gebiet und stimmt teilräumliche Planungen mit den übergeordneten räumlichen Ebenen (Gesamtgemeinde, Landkreis, Region) ab:

- Es begründet Anpassungserfordernisse,
- beschreibt Ziele und Handlungsschwerpunkte,
- verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder,
- entwickelt lösungsorientierte Maßnahmen, die über reine Tatbestände der Städtebauförderung hinausgehen, setzt zeitliche und inhaltliche Prioritäten,
- ist interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe verwaltungsexterner und -interner Akteure,
- entsteht unter Beteiligung der Öffentlichkeit,
- erleichtert die Bündelung öffentlicher sowie privater Mittel und fokussiert sie auf zielgerichtete und untereinander abgestimmte Maßnahmen,
- setzt Impulse für die Stadtentwicklung und initiiert Akteursnetzwerke,
- ist auf kontinuierliche Fortschreibung angelegt und dient als langfristiger Orientierungsrahmen,
- passt sich neuen Herausforderungen an und ist solange aktuell und hilfreich, wie Problemlagen und Entwicklungsziele fortbestehen.

Das ISEK wird in folgenden Schritten durchgeführt:

- **INTEGRIERTE BESTANDSERHEBUNG**  
Erweiterung der Bestandserhebung auf die Ortsteile der Gesamtgemeinde
- **INTEGRIERTE ERHEBUNG DER MÄNGEL UND DEFIZITE**  
Darstellung der Mängel und Defizite in Bezug zu den Ortsteilen der Gesamtgemeinde
- **INTEGRIERTE RAHMEN- UND MASSNAHMENPLANUNG**  
Überprüfung der Auswirkungen der Rahmen- und Maßnahmenplanung auf die Gesamtgemeinde

Diese Planungsschritte erfolgen nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen.

### 3 ANLASS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

In den Jahren 1990 – 2005 wurden in Büchenbach bereits Maßnahmen nach dem Städtebauförderprogramm durchgeführt.

Durch die langjährige Sanierungstätigkeit sind deutliche Erfolge ablesbar. Jedoch erfordern die zusätzlichen Problemstellungen heute (demographische Entwicklung, hoher Flächenverbrauch durch Ausweisung von Neubaugebieten einerseits und hoher Gebäudeleerstand im Altort andererseits, Zunahme des motorisierten Individualverkehrs, Konkurrenz großflächiger Einzelhandelsbetriebe usw.) eine Fortschreibung der Untersuchungen bzw. Rahmenplanungen.

Nach Abschluss der öffentlichen und privaten Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Zuge der städtebaulichen Sanierung 1990 bis 2005 wurden das Ortsbild, die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume und insgesamt die Arbeits- und Lebensverhältnisse im Altort Büchenbachs wesentlich verbessert.

Trotzdem konnte eine Reihe von Maßnahmen in dieser Zeit nicht verwirklicht werden.

Weitere Bedarfe sind erst in den darauffolgenden Jahren ins Blickfeld geraten und rechtfertigen eine Wiederaufnahme der Städtebauförderung:

- Wirtschaftlicher Strukturwandel
- Defizitäre Wohnraumangebote
- Städtebauliche Mängel
- zum Teil schlechter Zustand der Bausubstanz
- Leerstand bzw. Unternutzung der bestehenden teilweise historischen Gebäude
- hoher Versiegelungsgrad öffentlicher und privater Freiflächen.
- geringe Durchgrünung, wenige großkronige Bäume.
- Verkehr- und Umweltbelastungen
- fehlende Veranstaltungsorte für Kultur und Gemeindeleben. Bedarf ist insbesondere für einen Saal mit 200 Plätzen und einem Veranstaltungsraum mit ca. 80 Plätzen einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und Nebenräume.
- funktionale und gestalterische Defizite.

Um diesen Funktions- und Substanzschwächen entgegenzuwirken, beschloss die Gemeinde Büchenbach die Durchführung einer städtebaulichen Grobanalyse zur fachlichen Beurteilung des öffentlichen Interesses einer Neuaufnahme in das bayerische Städtebauförderprogramm.

Es sollten Beurteilungsunterlagen erstellt werden, die sich mit der Notwendigkeit der Sanierung, den sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen und Zusammenhängen, den anzustrebenden allgemeinen Zielen und mit der Durchführbarkeit der Sanierung befassen.

Im Benehmen mit der Regierung von Mittelfranken wurde als Untersuchungsgebiet der gesamte Altort Büchenbach festgelegt.



---

ANLASS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

### 3.1 Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen

Nach Fertigstellung der Grobanalyse und Auswertung deren Ergebnisse waren die Voraussetzungen für eine Neuaufnahme ins Städtebauförderprogramm geschaffen.

Um die Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und damit die rechtliche Grundlage der gesamten Sanierungsmaßnahme zu schaffen, mussten in einem im Vergleich zur Grobanalyse geringfügig geänderten Untersuchungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Ausweisung eines Sanierungsgebietes für den Altort von Büchenbach soll ein langfristiges Konzept entwickelt werden, das die Funktionen des Ortskerns stärkt und seine Funktions- und Substanzschwächen behebt und folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung des Altortes für Bürger und Besucher als Identifikationsmerkmal der Gemeinde.
- Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden in den Ortsmitten.
- Sanierung von historischen und ortsbildprägenden Gebäuden.
- Beseitigung von Leerständen und Schaffen von Wohnungen im Altort.
- Ausbau der ortskerntypischen Funktionsmischung von Wohnen, Einzelhandel, Verwaltung, Dienstleistungen und Gewerbe.
- Ökologische und klimawirksame Aufwertung durch Entsiegelungen von privaten und öffentlichen Freiflächen und durch geeignete Pflanzmaßnahmen zur Verschattung und Verringerung der Verdunstung sowie Verbesserung der Biodiversität.
- Förderung und Weiterentwicklung des Kultur- und Gemeindelebens durch geeignete Veranstaltungsräume einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und Nebenräume.
- Im Zuge der öffentlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen sollen weitere private Baumaßnahmen angeregt werden zur Aufwertung der historischen Bausubstanz, Beseitigung der Leerstände und Verbesserung des Ortsbildes.

Durch ausführliche Erhebungen werden Kenntnisse erarbeitet über den Zustand und die Qualität der Gebäude, Freiflächen, Straßen und Plätze im Untersuchungsgebiet.

Ergänzt werden diese im Zuge der Beteiligung der BürgerInnen und des Gemeinderates mit Kenntnissen über die Wünsche und Probleme der Menschen, die in Büchenbach wohnen und arbeiten.

Das Wesen des Ortes, seine Identität, wird durch die Aufnahme, Untersuchung und Bewertung der Gestaltmerkmale des Landschafts- und Ortsbildes erschlossen.

Die Auswertung dieser ortsspezifischen Merkmale bildet die Grundlage für die städtebauliche Sanierung.

### 3.2 Städtebauförderung 1990 -2005

Geförderte Maßnahmen in den Jahren 1990 – 2005

Erwerb, Abbruch Rother Str. 4	1990-1992
Abbruch Werkstatt Lindner	1996-1997

ANLASS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Umbau Rathaus / Bürgerbegegnung	1997-2004
Weierumgriff	1997-2004
Umgestaltung Rother Straße	1998-2004
Umgestaltung Rathausumgriff	1998-2004
Parkplatz BA I	1998-1998
Wettbewerb Kunst	1998-2004
Umbau Gemeindebücherei	2000-2003
Umbau Jugendhaus	2002-2002
Umgestaltung Kirchenplatz	2002-2003
Parkplatz BA II	2004-2005
Parkplatz Dorfweiher	2004-2005



*Ortsmitte vor der Altortsanierung (Feuerwehrhaus)*



*Ortsmitte nach der Altortsanierung 2004 (Rathaus)*

---

ANLASS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

### 3.3 Gesetzliche Grundlagen

Der Absatz 3 des § 136 des Baugesetzbuches umreißt in gedrängter Form die Beurteilungsunterlagen, die von der Gemeinde mit den Vorbereitenden Untersuchungen zu gewinnen sind, bevor sie ein Sanierungsgebiet förmlich festlegen will.

*Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen*

1. *die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf*
  - a) *die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,*
  - b) *die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,*
  - c) *die Zugänglichkeit der Grundstücke,*
  - d) *die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,*
  - e) *die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,*
  - f) *die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,*
  - g) *die vorhandene Erschließung,*
  - h) *die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;*
2. *die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf*
  - a) *den fließenden und ruhenden Verkehr,*
  - b) *die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,*
  - c) *die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.*

Der Absatz 1 des § 141 des Baugesetzbuches setzt den rechtlichen Rahmen für die Vorbereitenden Untersuchungen.

Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch Vorbereitende Untersuchungen Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu erarbeiten.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden (§ 141, Absatz 1, BauGB).



---

## ANLASS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Die vorgefundenen städtebaulichen Mißstände, die in § 136, Absatz 3, BauGB beschrieben sind, müssen die Notwendigkeit der Sanierung rechtfertigen.

Darüber hinaus stellen die Vorbereitenden Untersuchungen die Grundlage bei Entscheidungen im Sanierungsverfahren dar und dienen allen Beteiligten als Entscheidungshilfe zur Durchführung der Gesamtsanierung.

Die Gemeinde klärt, welche städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Probleme in dem Gebiet zu lösen sind und welche Ziele mit der Sanierung erreicht werden können. Die Gemeinde erhält Informationen darüber, mit welchen Auswirkungen sie rechnen muss und was die Sanierung ungefähr kosten wird. Auch über das geeignete sanierungsrechtliche Verfahren und über die voraussichtliche Dauer der Sanierung gewinnt sie Anhaltspunkte. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen geben den Gemeinderäten die erforderliche Beurteilungsgrundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Notwendige Investitionen der Gemeinde werden frühzeitig ermittelt und der langfristigen Haushaltsplanung zugrunde gelegt. Die Untersuchungen geben auch Hinweise auf kommunale Sofortmaßnahmen, von denen Signalwirkungen für den Start der Sanierungsmaßnahme erwartet werden können.

Für die Bürger im künftigen Sanierungsgebiet wird anschaulich dargestellt, welche Veränderungen auf sie zukommen können. Sie sehen, was auf ihrem Grundstück, mit ihrer Wohnung oder ihrem Betrieb und was in ihrer Umgebung geschehen soll. So haben sie frühzeitig die Gelegenheit, an der Sanierung aktiv mitzuwirken.

Die öffentlichen Aufgabenträger (z.B. das Landesamt für Denkmalpflege, die Straßenbaubehörde, das Energieversorgungsunternehmen) erfahren, wo und wann sie sich an der Sanierungsmaßnahme beteiligen sollen.

Die Regierung erhält die notwendigen Beurteilungsgrundlagen für das Anzeigeverfahren der Sanierungssatzung (§ 143) sowie für die Aufstellung des Städtebauförderungsprogramms und für die Bewilligung der Städtebauförderungsmittel.

Die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen ist Voraussetzung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes und stellt damit auch die rechtliche Grundlage der gesamten Sanierungsmaßnahme dar. Die Inhalte wurden erstmalig 1971 im Städtebauförderungsgesetz festgesetzt.

Ab 1987 sind die Regelungen als "Besonderes Städtebaurecht" im Baugesetzbuch (BauGB) verankert und wurden 1998 letztmalig geändert.

*Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände, die ein Gebiet wesentlich verbessern oder umgestalten. Missstände liegen vor, wenn:*

- 1. die bestehende Bebauung oder sonstige Beschaffenheit des Gebietes "den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht", oder*
- 2. die, nach Lage und Funktion des Gebietes zugewiesenen Aufgaben erheblich beeinträchtigt sind.*

Ziel ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.

*Quelle: Bay. Staatsministerium des Inneren/Oberste Baubehörde. StbauFö in Bayern. Heft 3.*

Die Festlegung erfolgt durch die Kommune als Satzungsbeschluss gemäß § 142 Abs. 3 (Sanierungssatzung).

---

## ANLASS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Die Sanierung muss notwendig sein und im öffentlichen Interesse liegen.

*Die Vorbereitenden Untersuchungen stellen insofern die zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung gemäß § 142 Abs. 1 Satz 1 dar, da hier die Notwendigkeit der Sanierung gemäß § 136 nachgewiesen werden muss.*

*Es müssen gemäß § 136 Abs. 2 und 3 städtebauliche Missstände im Gebiet nachgewiesen werden.*

*Es muss gemäß § 136 Abs. 1 und § 143 Abs. 1 begründet werden, dass die Sanierungsmaßnahme erforderlich ist, im öffentlichen Interesse liegt und zügig durchgeführt werden kann.*

*Es muss ein Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes und zur Anwendung des vereinfachten oder des umfassenden Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 1, 2 und 4 gemacht werden.*

*Die Voraussetzungen für den Erlass einer Sanierungssatzung müssen tatsächlich gegeben sein (Tatsachenfeststellung) und sind nicht im Wege einer (Ermessens-) Abwägung zu ermitteln.*

*Demgegenüber erfolgt die Abgrenzung des Sanierungsgebietes aufgrund einer Abwägung.*

*Quelle: Bay. Staatsministerium des Inneren/Oberste Baubehörde, Arbeitsblatt 1, Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, Ausgabe 1999. 4 Vgl.: § 141 BauGB.*

### 3.4 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat beauftragte das Büro Karlheinz Zagel, Architekten und Stadtplaner, Wendelstein, mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen.

Im Frühjahr 2020 wurde die bauliche, städtebauliche und grünstrukturelle Bestandsaufnahme durchgeführt und in Themenkarten dargestellt. Alle einsehbaren Gebäude und öffentliche und private Freiflächen im Untersuchungsgebiet wurden hinsichtlich Nutzung, Zustand und Gestaltung bewertet und die damit verbundenen klimatischen und ökologischen Auswirkungen dargestellt.

Die Auswertung historischer Quellen, des verfügbaren statistischen Materials, der von der Gemeinde gestellten einschlägigen Unterlagen anderweitiger Fachplanungen und sonstige Informationen erfolgten parallel zur Aufnahme und Bewertung des Bestandes.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen wurden ergänzend eingearbeitet.

Die Ergebnisse wurden als Entwicklungsziele in den Bereichen Bausubstanz, Nutzung, Verkehr und Freiräume in einem Rahmenplan zusammengefasst und in einem Maßnahmenplan als Planungsgrundlage der Ortssanierung konkretisiert.

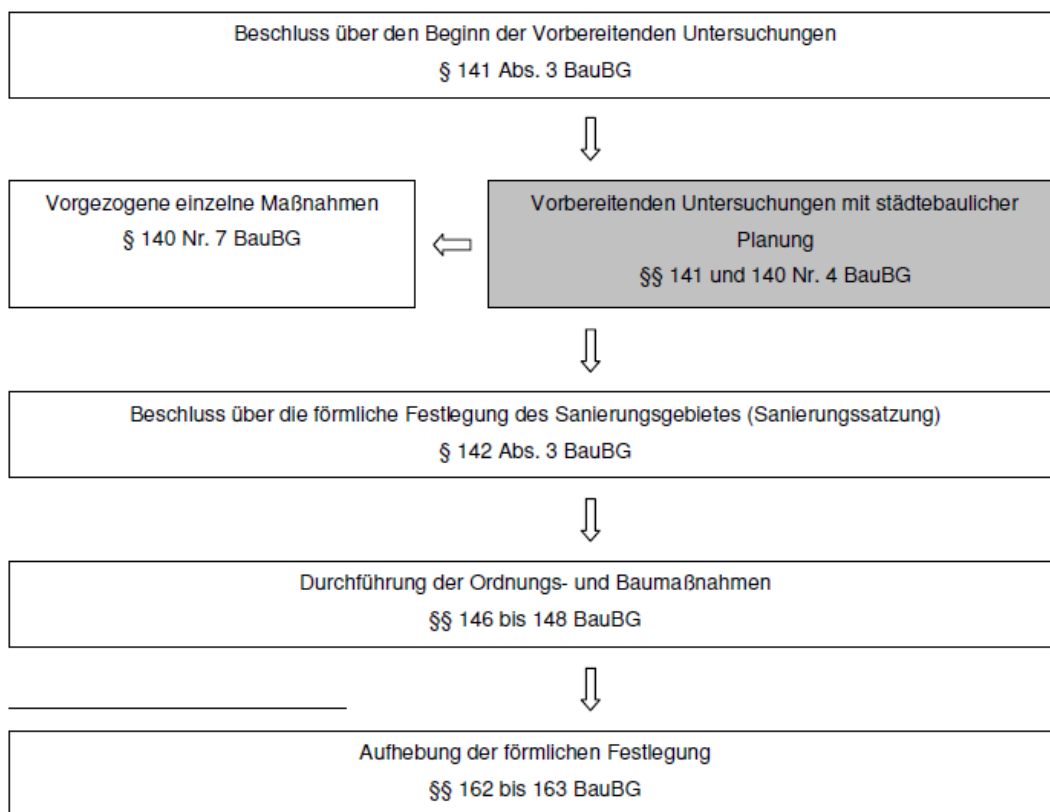
Die derzeit bekannten Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die im Zuge der Sanierung durchgeführt werden sollen, werden in einem möglichen Zeitplan aufgelistet und in ihren Kosten abgeschätzt. Bei den privaten Bau- und Ordnungsmaßnahmen handelt es sich um Vorschläge.

Es wurde eine Fotodokumentation zum Zeitpunkt der Bestandserhebung im Jahr 2020 erstellt, um die Auswirkung der Maßnahmen der Ortssanierung dokumentieren zu können.



ANLASS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

3.4.1 Ablaufschema



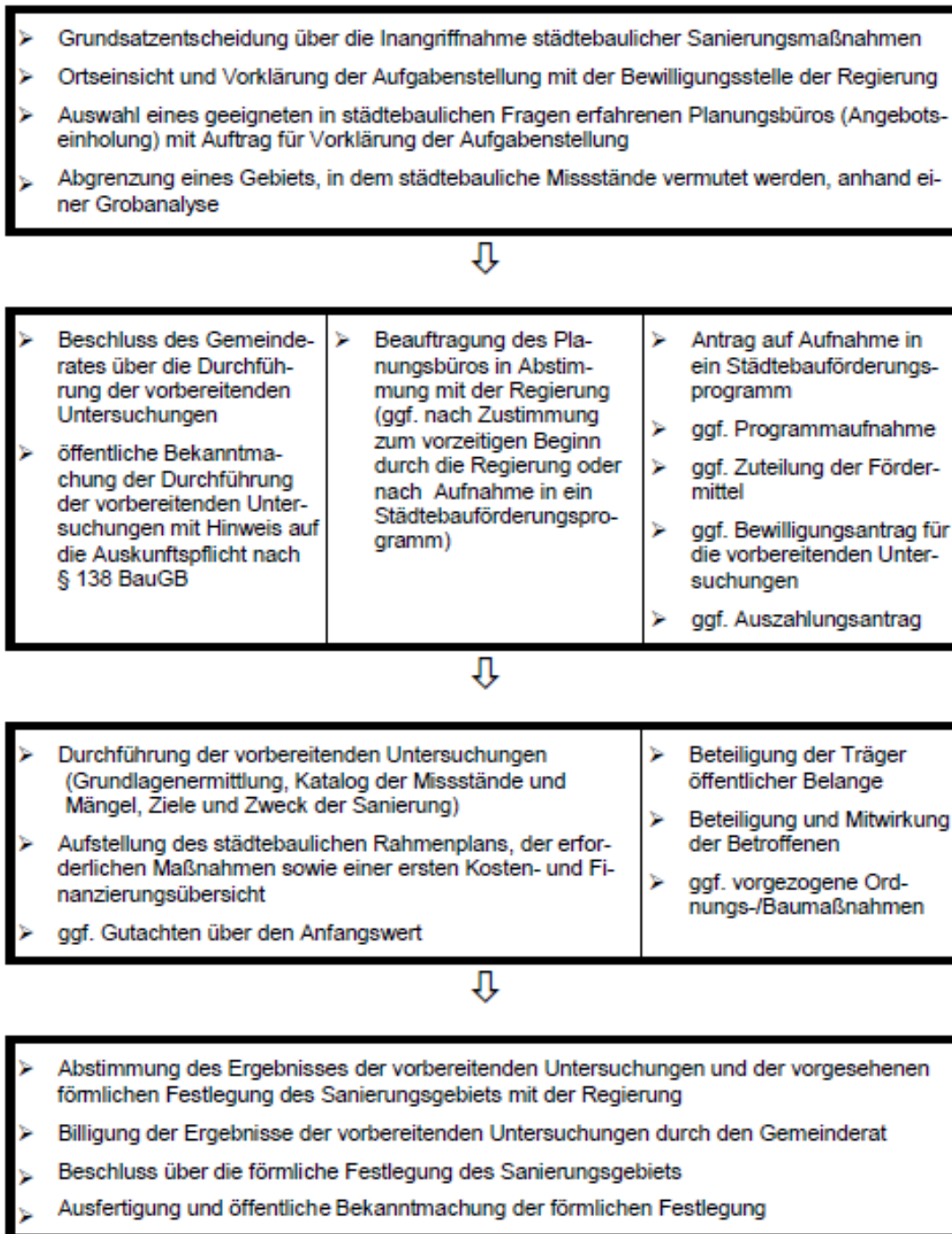
ANLASS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

3.4.2 Zeitplan

Beauftragung der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach Beschluss des GR vom 11.06.19	25.07.19
Ankündigung Bürgerinformation Städtebauförderung Büchenbach	12.06.2020
Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (nach Bewilligungsbescheid)	Mai/Juni 2020
Bestandserhebung	Juni 2020
Information des Gemeinderates über Sinn und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen und dem geplanten Projektablauf (Auftaktveranstaltung)	Juni 2020
Bürgerinformation im Gemeindeblatt	Juni/Juli 2020
Bestandserhebung	Juli 2020
Vorstellung erster Ergebnisse der Bestandserhebungen verwaltungsintern	August/September 2020
Bestandsanalyse	September 2020
Vorstellung der Ergebnisse und Diskussion Grobkonzept Rahmenplanung und allgemeine Sanierungsziele verwaltungsintern	September 2020
Planungsphase / Maßnahmenplanung	Oktober/November 2020
Vorstellung der Ergebnisse und Diskussion Bestand / Analyse Grobkonzept / Rahmenplanung, allgemeine Sanierungsziele und Maßnahmenplanung im Gemeinderat	26.04.21
Beteiligung der Öffentlichkeit, hier: Anliegerversammlung, Bürgersprechstunde	19.10.22
Behördenbeteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit (z.B. öffentliche Ausstellung der Ergebnisse und Anhörung der betroffenen Bewohner und Eigentümer) Vorstellung der Ergebnisse und abschließende Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken	13. April 2023 bis 15. Mai 2023
Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen	27.06.23
Beschlussfassung über die Ziele und Zwecke der Sanierung und über die Rahmen- und Maßnahmenplanung, Beschlussfassung über die Sanierungssatzung und über die Abgrenzung des Sanierungsgebietes	<i>Ziel Beschlussfassung Sanierungssatzung 26.09 2023</i>

ANLASS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

3.4.3 Schritte zur förmlichen Festlegung



Oberste Baubehörde Bayern, Städtebauförderung in Bayern, Arbeitsblatt Nr 1



### 3.5 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Eine intensive und den gesamten Sanierungszeitraum begleitende Öffentlichkeitsarbeit ist wichtig für die erfolgreiche Durchführung der Sanierung.

Die Öffentlichkeitsarbeit erstreckt sich auf folgende Tätigkeitsfelder:

- Information  
(Auftaktveranstaltung, Informationsveranstaltung für Anlieger, Wurfsendung, Bügerrunden und Anliegerversammlungen, Internetseite)
- Mitbestimmung  
(Workshops, interfraktioneller Arbeitskreis, Arbeitsgruppen, runder Tisch, Mediation, Sprechstunden)
- Konsultation  
(Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden)
- Beschlussfassungen  
(Gemeinderats- und Ausschusssitzungen)

Zur Dokumentierung der Öffentlichkeitsbeteiligung siehe 18.1 Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung.



ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

**4 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES**

Der engere Geltungsbereich umfasst den Kernbereich von Büchenbach, der das Erscheinungsbild und die Identität des Ortes im Besonderen ausmacht.

Neben Objekten mit Denkmalschutz sind in diesem Bereich historische, ortsbild- und strukturprägende Objekte und Freiräume erhalten, die von der Siedlungsentwicklung zeugen und die zu bewahren, zu erhalten oder zu erneuern sind.

In diesem Bereich sind die ortsspezifischen Merkmale durch Bestandserhebungen aufzuspüren und durch deren Auswertung die Grundlagen für die städtebauliche Sanierung zu schaffen.

Kriterien zur Gebietsabgrenzung:

- Städtebauliche Merkmale
- Stadtgeschichtliche Aspekte
- Siedlungsstrukturelle Zusammenhänge
- Abgrenzungen aus existierenden Planwerken, Nutzungen oder Funktionen
- Zäsuren, bauliche oder naturräumliche Gliederungen
- Statistische Bezirke, Sozialräume

Der weitere Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den engeren Bereich an, ist mit ihm direkt verflochten und teilweise in Sichtbeziehung. Maßnahmen im weiteren Bereich haben direkte Auswirkungen auf den engeren Bereich.

Die exakte Abgrenzung zwischen beiden Bereichen wird nach den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen gebäude- und parzellenscharf überprüft, um die Grundlage für die Festlegung des Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes zu schaffen.

Im Süden an den engeren und weiteren Untersuchungsbereich des Altortes angrenzend befindet sich der Entwicklungsbereich Bildung und Freizeit, in dem eine Reihe von Maßnahmen geplant sind (siehe 12 MASSNAHMENPLAN).

Dieser Bereich ist funktional mit dem Altort verbunden, z.B. bei Verkehr und Erschließung.

Die Nutzungen in diesem Bereich sind wesentlicher Bestandteil für Qualität der Wohnverhältnisse im Altort und somit Voraussetzung für das Erreichen der Sanierungsziele.

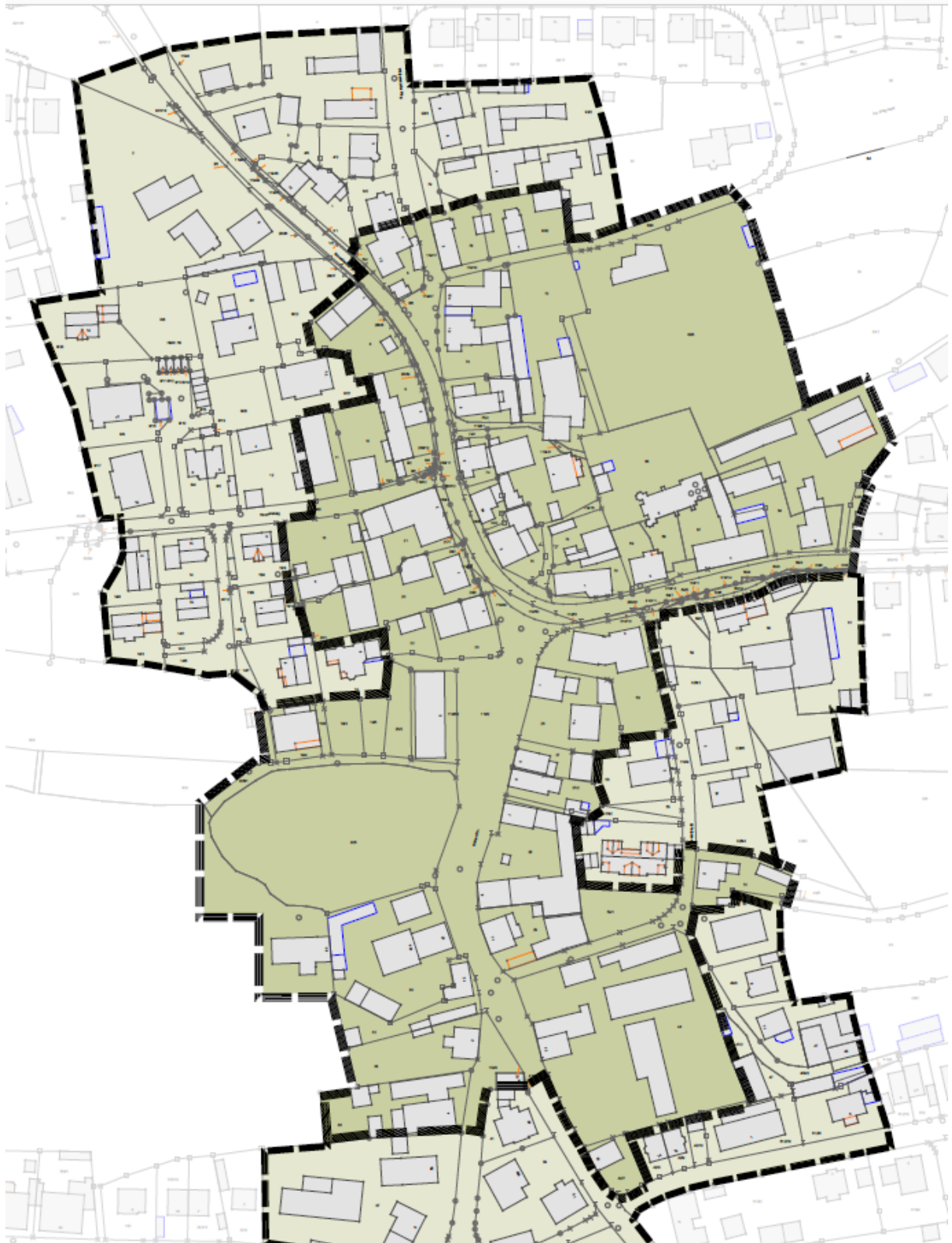
Dieser Bereich wird in einem künftigen ISK weiter vertieft.

Untersuchungsfläche - engerer Bereich	6,08	ha
Untersuchungsfläche - weitere Bereiche	7,37	ha
Untersuchungsfläche - erweiterter Bereich	6,36	ha
Untersuchungsfläche gesamt	19,81	ha
Fläche Sanierungsgebiet	7,08	ha

(siehe 14.3.2, Abgrenzung des Sanierungsgebietes als Grundlage der Sanierungssatzung)

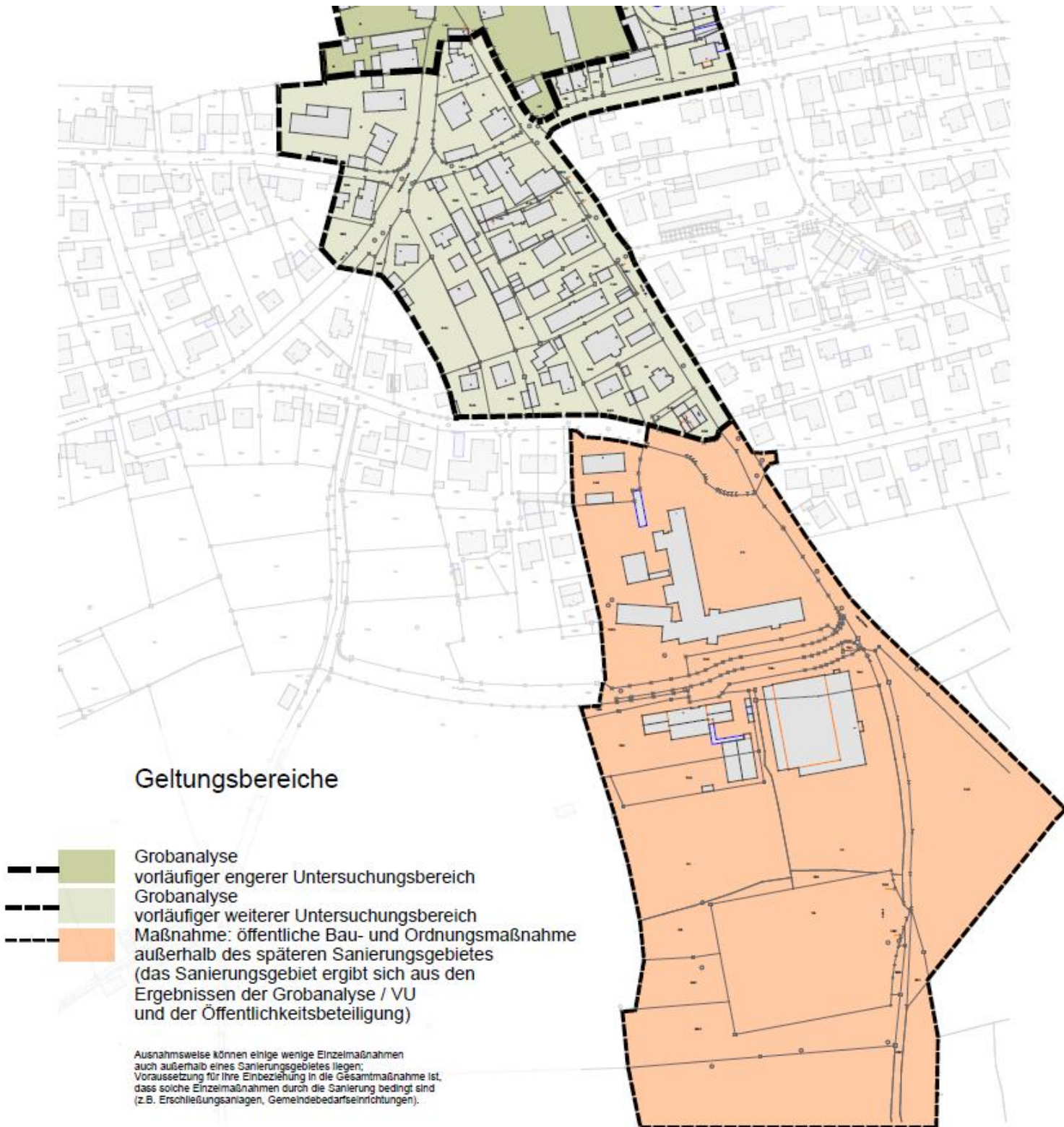
Die genauen Grenzen sind im nachstehenden Lageplan dargestellt.

ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES



*Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen, nördlicher Teil, engerer und weiterer Bereich*

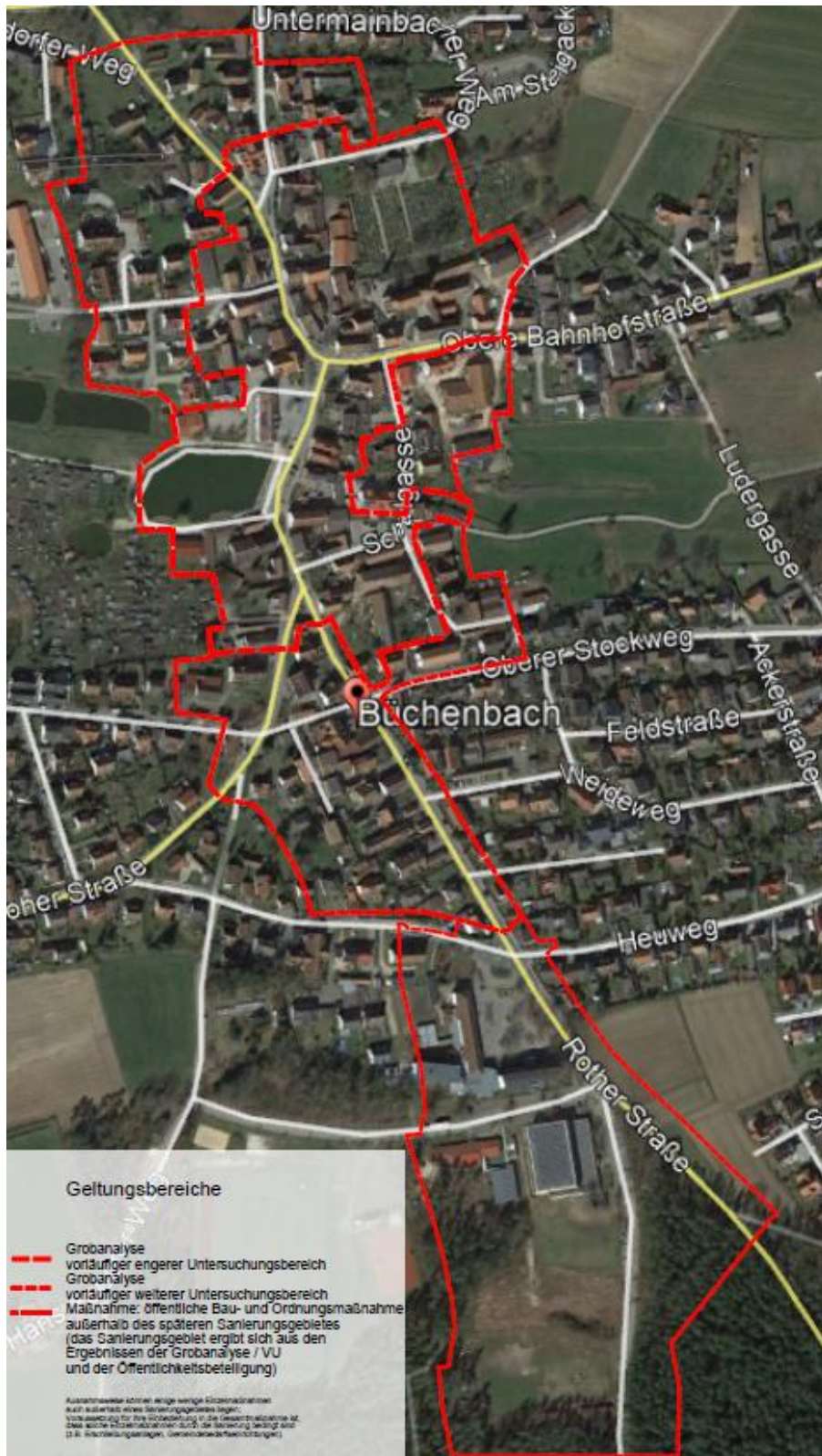
ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES



*Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen, südlicher Teil, weiterer Bereich und Entwicklungsbereich Bildung und Freizeit*



ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES



Abgrenzung Untersuchungsgebiet mit Luftbild (Quelle: BayernAtlas)

## 5 RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 Verwaltungsraum

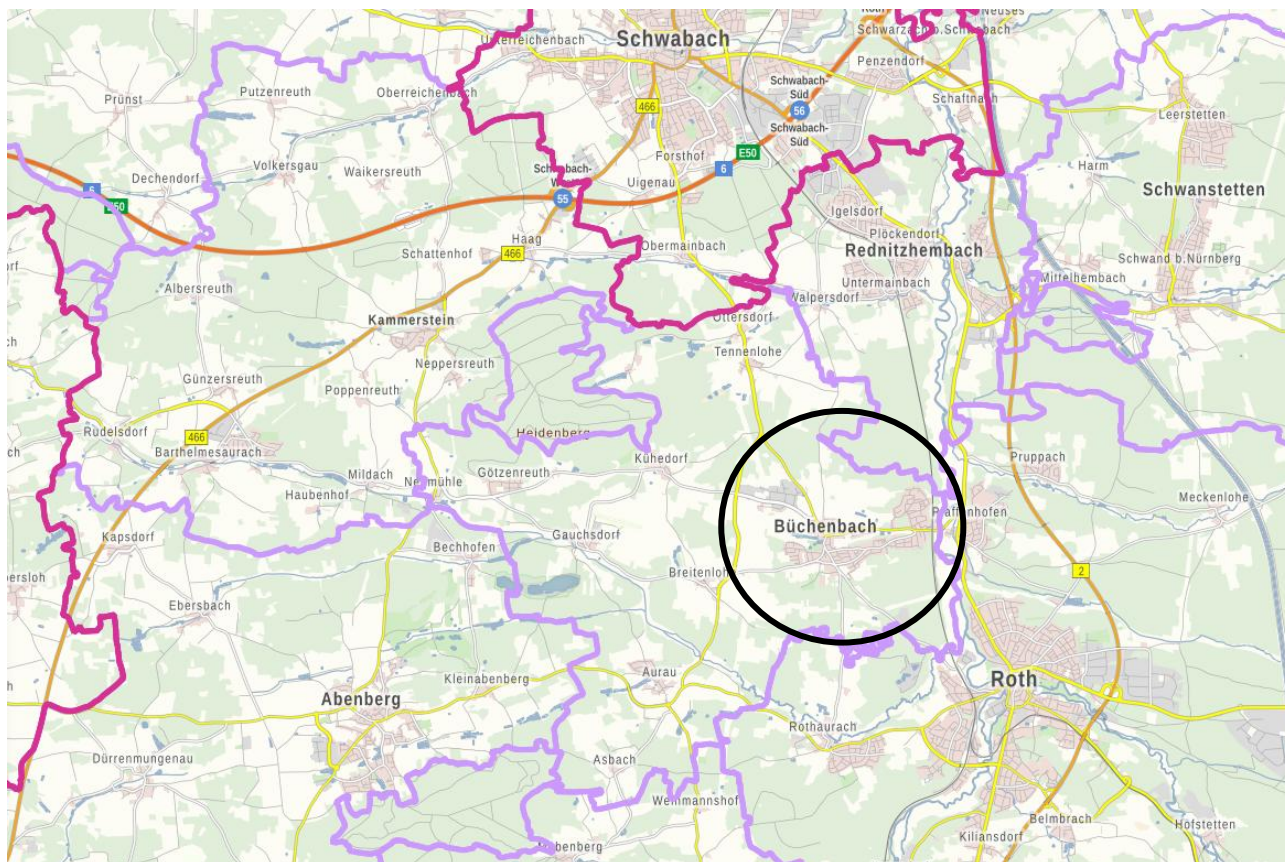
Die Gemeinde Büchenbach liegt im Nordwesten des Landkreises Roth im Regierungsbezirk Mittelfranken.

Wichtige Bezugsorte sind die Kreisstadt Roth im Südwesten und die kreisfreie Stadt Schwabach an der nördlichen Grenze des Gemeindegebiets.

Büchenbach liegt im Südwesten des Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen-

Schwabach und ist Teil der Metropolregion Nürnberg.

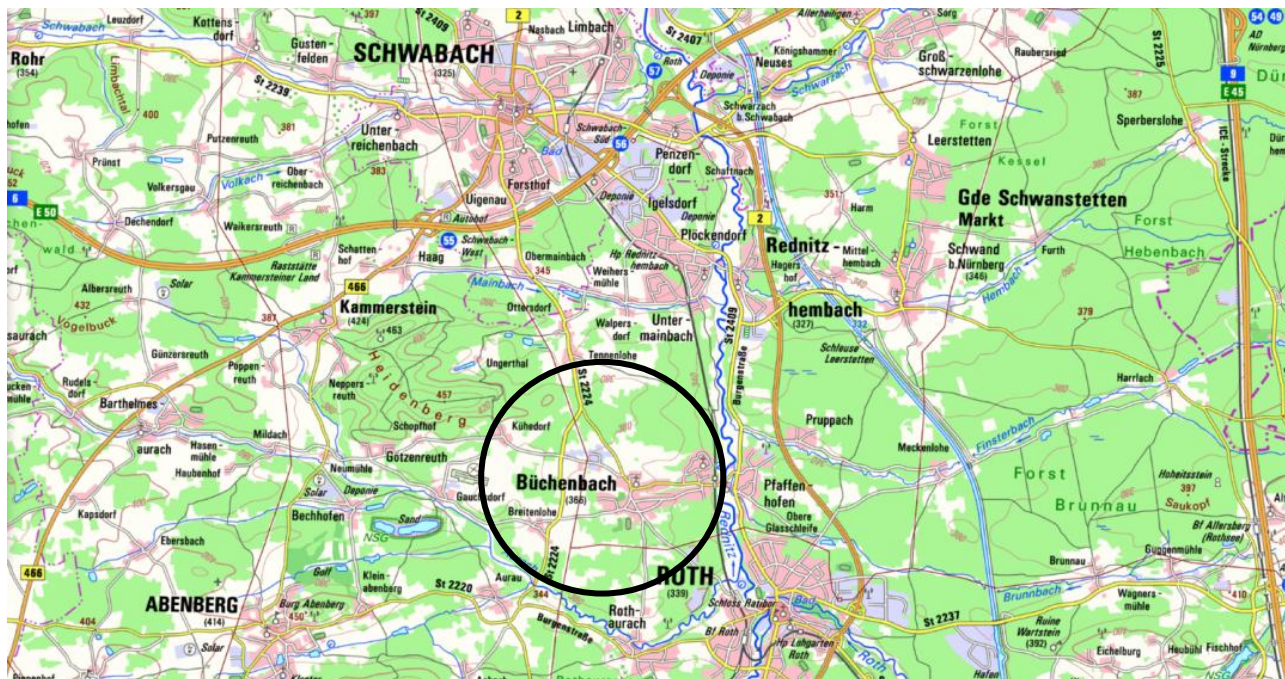
Im Nordwesten liegt die Gemeinde Kammerstein, im Südwesten die Stadt Abenberg und im Nordosten die Gemeinde Rednitzhembach.



Gemeindegebiet Büchenbach mit Verwaltungsgrenzen (Quelle: Geoportal Bayern 2020)



5.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme



Gemeindegebiet Büchenbach mit Umgebung (Quelle: BayernAtlas)

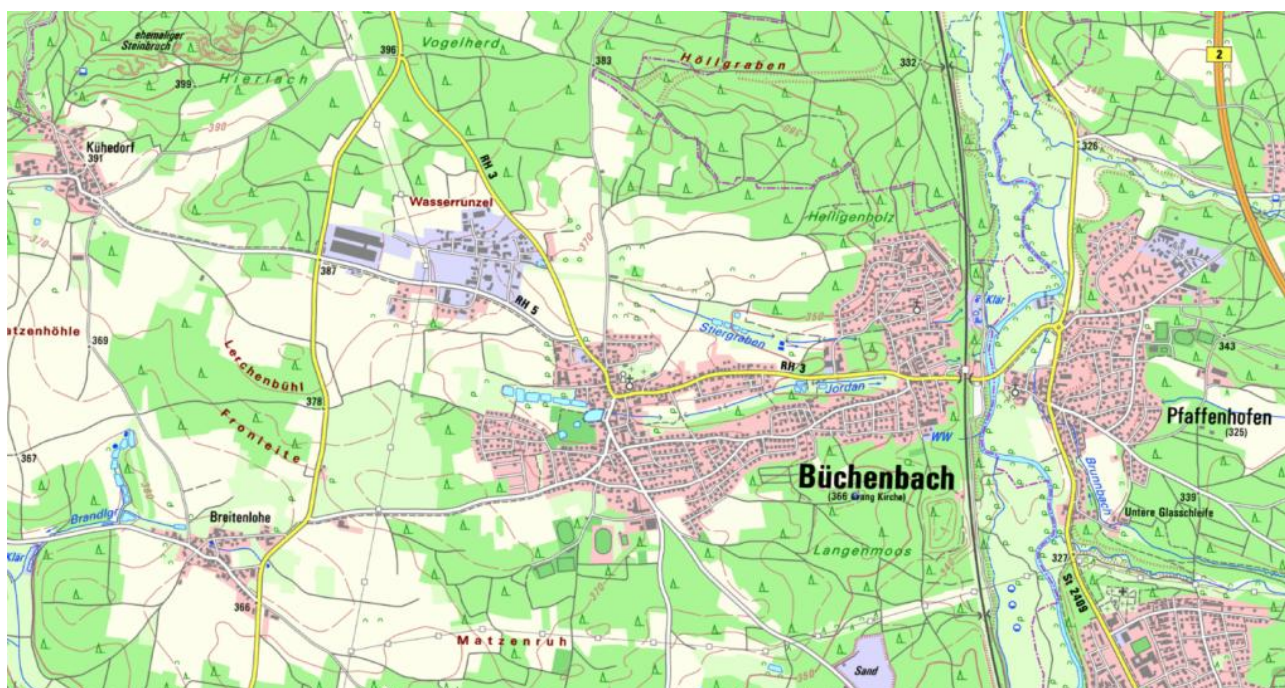
5.2.1 Straßen

In wenigen Kilometern Entfernung befinden sich die Anschlussstellen an die B2 Nürnberg – Schwabach – Donauwörth.

Die Anschlussstellen an die A6 Nürnberg – Heilbronn liegt in ca. 10 km Entfernung, an die B 466 und an die A9 Berlin - Nürnberg – München in Allersberg in ca. 15 km Entfernung.

Büchenbach wird in Ost-West-Richtung von der Kreisstraße RH 3 (=Obere Bahnhofstraße) durchzogen. Eine geplante Umgehungsstraße nördlich der Oberen Bahnhofstraße wurde in einem Bürgerentscheid im Jahre 1996 mit 67 % der Stimmen abgelehnt. Der zunehmende Verkehr hat hier bei etlichen Gemeindebürgern jedoch zwischenzeitlich zu einem Umdenken geführt.

Die RH 5 führt die Staatsstraße 2224 kreuzend nach Kühedorf. Gemeindeverbindungsstraßen führen nach Roth und Rothaurach jeweils zur St 2220 und nach Breitenlohe zur St 2224.



*Gemeindegebiet Büchenbach mit Umgebung (Quelle: BayernAtlas)*

### 5.2.2 Stadtbus

Die Stadtbuslinie 683 des Stadtverkehrs Büchenbach-Roth bedient die Ortschaft stündlich an zahlreichen Haltestellen.

664 Rufbus Ottersdorf - Schwabach

683 Büchenbach - Roth - Kiliansdorf

683 Büchenbach - Roth - Kiliansdorf



5.2.3 Bahn

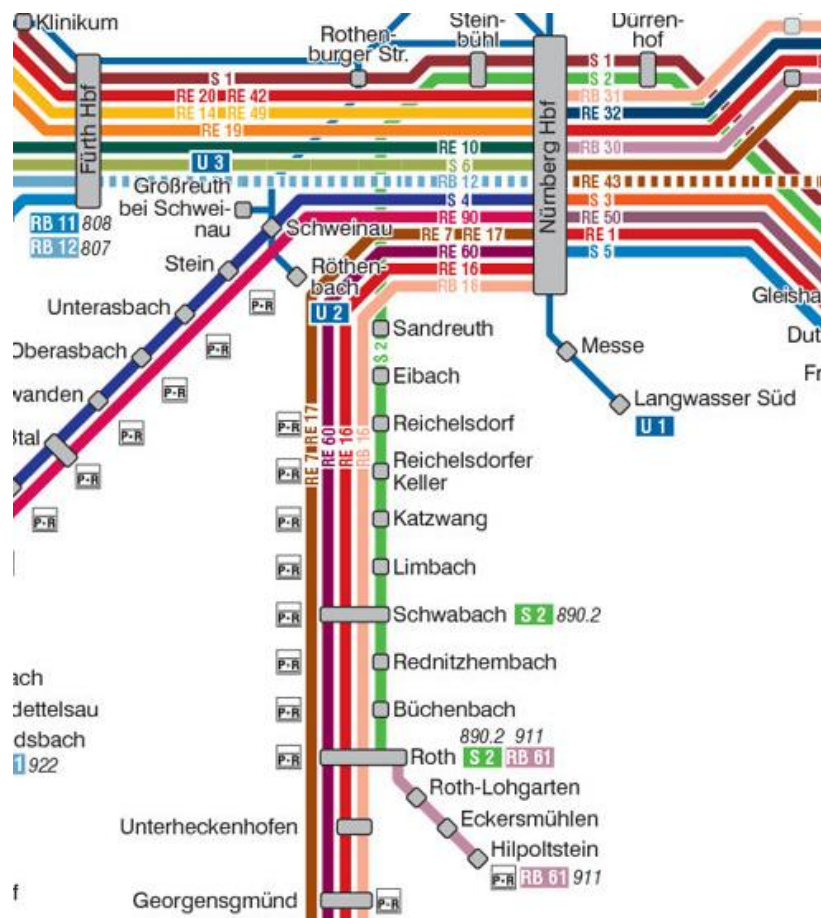
Die Bahnlinie Treuchtlingen – Nürnberg von Bahn-km 37,530 bis Bahn-km 39,940 mit dem Haltepunkt Büchenbach berührt das Gemeindegebiet Büchenbach im Osten.

5.2.4 S-Bahn

Der Bahnhof ist auch Haltepunkt der S-Bahn-Linie S2 Nürnberg-Roth (S2 Roth - Schwabach - Nürnberg - Feucht – Altdorf).



S-Bahn-Haltestelle



Schienennetz VGN

#### 5.2.5 Anrufsammeltaxi

Zur Kreisstadt Roth besteht die Anbindung durch ein Anrufsammeltaxi. Weitere Informationen zum Anrufsammeltaxi Büchenbach - Roth stehen auf der Homepage des VGN Roth zur Verfügung.



*Mitfahrerbank Tennenlohe*










Der Seniorenbeirat Büchenbach und das Seniorenbüro der Gemeinde Büchenbach haben Mitfahrerbänke eingerichtet. Wer mitgenommen werden möchte, nimmt auf der Bank Platz und wartet auf eine Mitfahrgelegenheit.

Eine Bank steht in Tennenlohe in Richtung Schwabach, eine andere in Richtung Büchenbach. Der Büchenbacher Gemeinderat hatte Anfang des Jahres beschlossen, die Bänke aufzustellen und mit einem entsprechenden Hinweisschild auszustatten, um den öffentlichen Nahverkehr zu ergänzen. Ziel ist es, spontan eine Mitfahrgelegenheit zu finden, außerdem kann die Kommunikation unter den Bürgern gefördert werden und jeder, der das Konzept unterstützt kann ein Stück Nachbarschaftshilfe leisten. Als Mitfahrer ist man über die KFZ-Haftpflicht des Fahrers versichert. Es muss keine extra Eigenvorsorge betrieben werden.

5.2.6 Radwege



**Zeichenerklärung**

-  Asphaltierter straßenbegleitender Radweg
-  in Bau (Fertigstellung voraussichtlich 2020/21)
-  Radwanderweg im Landkreis Roth
-  asphaltiert / nicht asphaltiert / auf Radweg
-  Für den Radverkehr geeignete Strecken
-  asphaltiert / nicht asphaltiert
-  Ergänzungsstrecken auf Straßen
-  mit Kfz-Verkehr - **VORSICHT!**
-  Steigung / Schwieriger Streckenabschnitt

Es gibt keine Anbindung an das überörtliche Radwegenetz abseits der Straßen.  
 Entlang der Ortsdurchfahrtsstraßen bestehen durch die hohe Verkehrsbelastung Gefahren für Radfahrer.  
 Problematisch ist insbesondere der Bereich der Kreisstraße RH 3 (=Obere Bahnhofstraße).

Der Jordangraben ist für den Radverkehr geeignet (siehe ).

5.2.7 Luftverkehr

Die Fliegervereinigung Schwabach e.V. betreibt nördlich des Ortsteils Gauchsdorf den Motorsportflugplatz Schwabach – Heidenberg.  
 Es handelt sich hierbei einen Sonderlandeplatz unter der Zuständigkeit des Luftamtes Nordbayern, Nürnberg, der als Motorflugsportzentrum eine überörtliche Funktion erfüllt.

### 5.3 Naturräumliche Einordnung

#### 5.3.1 Naturräumliche Einheit

Die Gemeinde Büchenbach liegt im Fränkischen Keuper-Lias-Land in der naturräumlichen Haupteinheit Mittelfränkisches Becken und hat Anteil an den naturräumlichen Untereinheiten Bibert-Schwabach-Rezat-Platten, Rednizaue und Heidenberg.

#### 5.3.2 Klima

Der größte Teil des Mittelfränkischen Beckens ist niederschlagsarm mit Jahresniederschlägen unter 650 mm und gehört zu den Trockengebieten Bayerns (bayerischer Durchschnitt 920 mm).

Im Gemeindegebiet dominieren Windrichtungen aus West und Nord-West. Bemerkenswert ist die hohe Anzahl der Tage mit Windstille (im Jahresmittel 20 %), die die Bildung von Inversionswetterlagen begünstigen.

Frischlufschneisen wie das Aurachtal, der Jordan und der Stiergraben sind deshalb für die lufthygienische Gesamtsituation in Büchenbach besonders wichtig.

Neben den Talräumen kommt aber auch den Wäldern als klimatischen Ausgleichsräumen große Bedeutung zu.





## 6 GEMEINDEDATEN

Alle Angaben: *Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, März 2020 (09 576 117 Büchenbach)*

### 6.1 Bevölkerungsstatistische Grundlagen

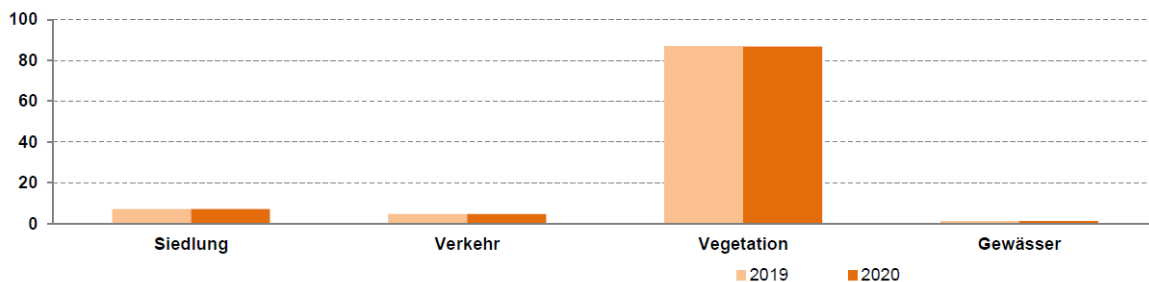
### 6.2 Flächenerhebungen

Die Gesamtfläche der Gemeinde Büchenbach beträgt nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung 3.079 ha. Flächenmäßig ist Büchenbach damit die drittkleinste Gemeinde im Landkreis Roth.

Auffällig ist der hohe Anteil der Waldflächen am Gemeindegebiet. Er liegt mit nahezu 50% deutlich über dem bayerischen Durchschnitt.

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2019		2020	
	ha	%	ha	%
Siedlung	218	7,1	219	7,1
dar.: Wohnbaufläche	103	3,3	103	3,3
Industrie- und Gewerbefläche	26	0,8	26	0,8
Verkehr	144	4,7	144	4,7
Vegetation	2 674	86,9	2 673	86,9
dar.: Landwirtschaft	1 179	38,3	1 178	38,3
Wald	1 435	46,7	1 433	46,6
Gewässer	41	1,3	41	1,3
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	<b>3 076</b>	<b>100,0</b>	<b>3 076</b>	<b>100,0</b>
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	356	11,6	357	11,6

Anteile ausgewählter Flächen in Prozent





GEMEINDEDATEN

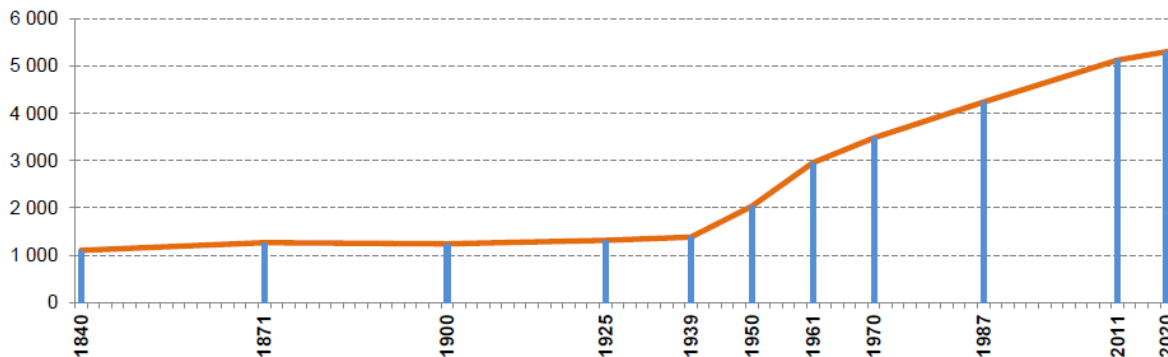
6.3 Bevölkerung

1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km <sup>2</sup>	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2020 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
					Anzahl	%	
01.12.1840	1 103	380,9	36	2011	5 132	17	0,3
01.12.1871	1 267	318,6	41	2012	5 231	99	1,9
01.12.1900	1 240	327,7	40	2013	5 240	9	0,2
16.06.1925	1 318	302,4	43	2014	5 225	- 15	-0,3
17.05.1939	1 385	283,0	45	2015	5 286	61	1,2
13.09.1950	2 039	160,1	66	2016	5 288	2	0,0
06.06.1961	2 955	79,5	95	2017	5 219	- 69	-1,3
27.05.1970	3 484	52,2	112	2018	5 240	21	0,4
25.05.1987	4 242	25,0	137	2019	5 233	- 7	-0,1
09.05.2011	5 126	3,5	165	2020	5 304	71	1,4

<sup>1)</sup> Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

Bevölkerungsentwicklung



Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, März 2020 (09 576 117 Büchenbach)



GEMEINDEDATEN

**2. Volkszählung am 25. Mai 1987 und Zensus am 9. Mai 2011**

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung	und zwar						Privat- haushalte	darunter Einperson- haushalte
		römisch-katholisch		evangelisch-lutherisch		Ausländer			
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		
25. Mai 1987	4 242	1 489	35,1	2 545	60,0	57	1,3	1 551	296
9. Mai 2011	5 126	1 519	29,6	2 545	49,6	94	1,8	2 150	522
Veränderung 2011 zu 1987 in %	20,8	2,0	x	-	x	64,9	x	38,6	76,4

**3. Bevölkerung 1987, 2011 und 2020 nach Altersgruppen und Geschlecht**

Alter von...Jahren	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				31. Dezember 2020			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	337	7,9	162	7,6	251	4,9	130	5,0	320	6,0	162	6,0
6 bis unter 15	392	9,2	182	8,5	434	8,5	199	7,6	460	8,7	233	8,6
15 bis unter 18	181	4,3	81	3,8	175	3,4	81	3,1	124	2,3	68	2,5
18 bis unter 25	516	12,2	264	12,4	406	7,9	206	7,9	359	6,8	173	6,4
25 bis unter 30	365	8,6	164	7,7	271	5,3	138	5,3	244	4,6	129	4,7
30 bis unter 40	659	15,5	327	15,3	539	10,5	264	10,1	633	11,9	321	11,8
40 bis unter 50	591	13,9	286	13,4	975	19,0	509	19,5	636	12,0	312	11,5
50 bis unter 65	736	17,4	380	17,8	1 143	22,3	543	20,8	1 407	26,5	706	26,0
65 oder mehr	465	11,0	286	13,4	932	18,2	535	20,5	1 121	21,1	612	22,5
<b>insgesamt</b>	<b>4 242</b>	<b>100,0</b>	<b>2 132</b>	<b>100,0</b>	<b>5 126</b>	<b>100,0</b>	<b>2 605</b>	<b>100,0</b>	<b>5 304</b>	<b>100,0</b>	<b>2 716</b>	<b>100,0</b>

**4. Bevölkerungsbewegung seit 1960**

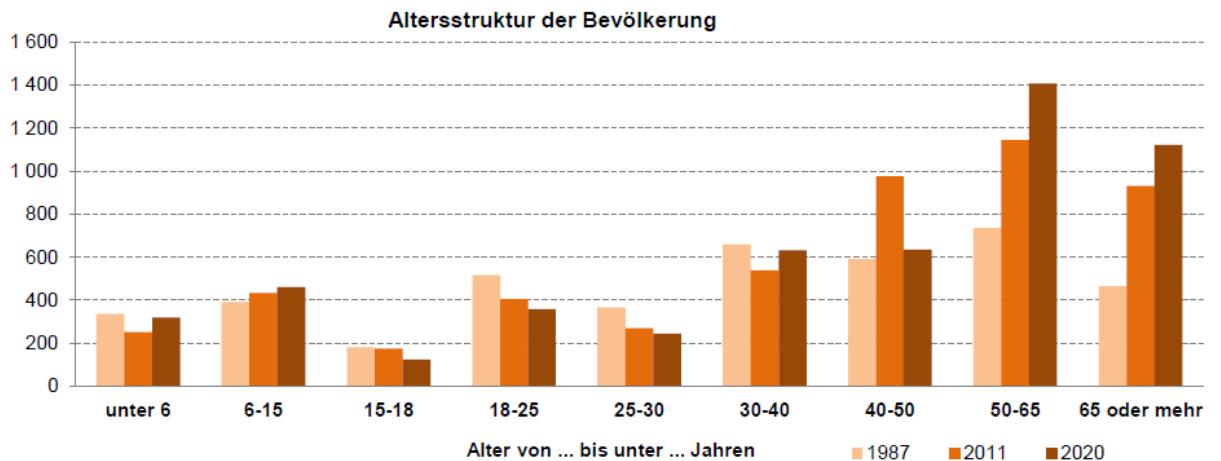
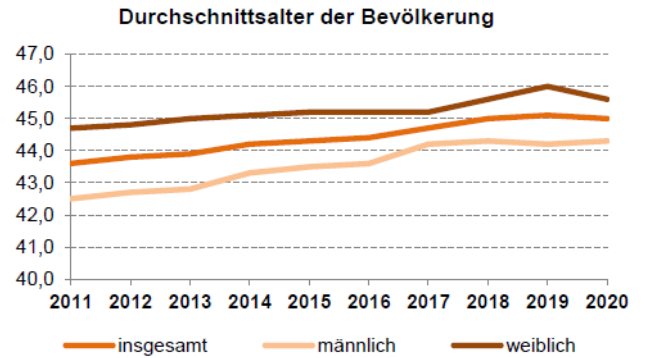
Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-) <sup>1)</sup>
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	64	22,5	30	10,5	242	85,0	145	50,9	131
1970	62	17,7	39	11,1	277	79,1	274	78,2	26
1980	39	10,1	37	9,6	227	58,9	203	52,6	26
1990	54	12,1	34	7,6	375	84,3	218	49,0	177
2000	49	9,4	52	10,0	239	46,1	275	53,0	- 39
2010	40	7,8	60	11,7	304	59,4	241	47,1	43
2017	49	9,4	71	13,6	287	55,0	333	63,8	- 68
2018	44	8,4	54	10,3	306	58,4	274	52,3	22
2019	44	8,4	67	12,8	327	62,5	310	59,2	- 6
2020	44	8,3	61	11,5	382	72,0	289	54,5	76

<sup>1)</sup> ohne bestandsrelevante Korrekturen

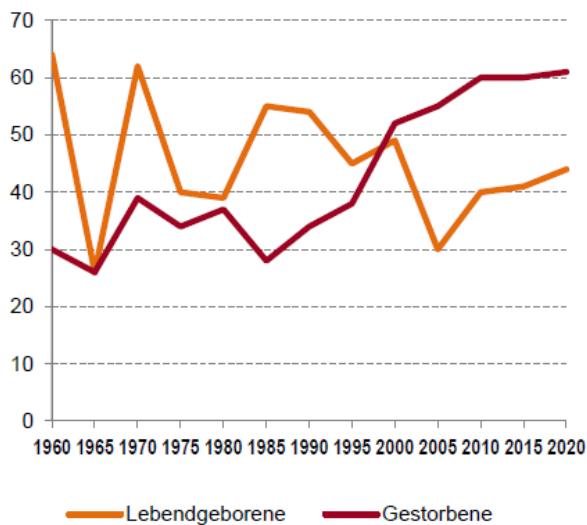


**5. Durchschnittsalter, Jugend- und Altenquotient der Bevölkerung seit 2011**

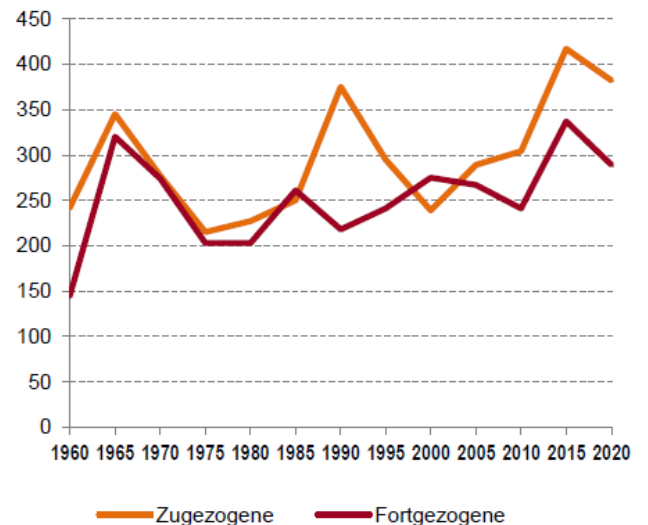
Jahr	Durchschnittsalter			Jugend-quotient	Alten-quotient
	insgesamt	männlich	weiblich		
2011	43,6	42,5	44,7	31,0	29,5
2012	43,8	42,7	44,8	31,1	30,3
2013	43,9	42,8	45,0	30,7	30,3
2014	44,2	43,3	45,1	30,3	30,9
2015	44,3	43,5	45,2	30,7	31,2
2016	44,4	43,6	45,2	30,4	31,5
2017	44,7	44,2	45,2	29,9	32,0
2018	45,0	44,3	45,6	30,2	33,5
2019	45,1	44,2	46,0	30,7	34,3
2020	45,0	44,3	45,6	31,2	35,2



**Natürliche Bevölkerungsbewegung**



**Wanderungen**





GEMEINDEDATEN

6.4 Bevölkerungsprognosen

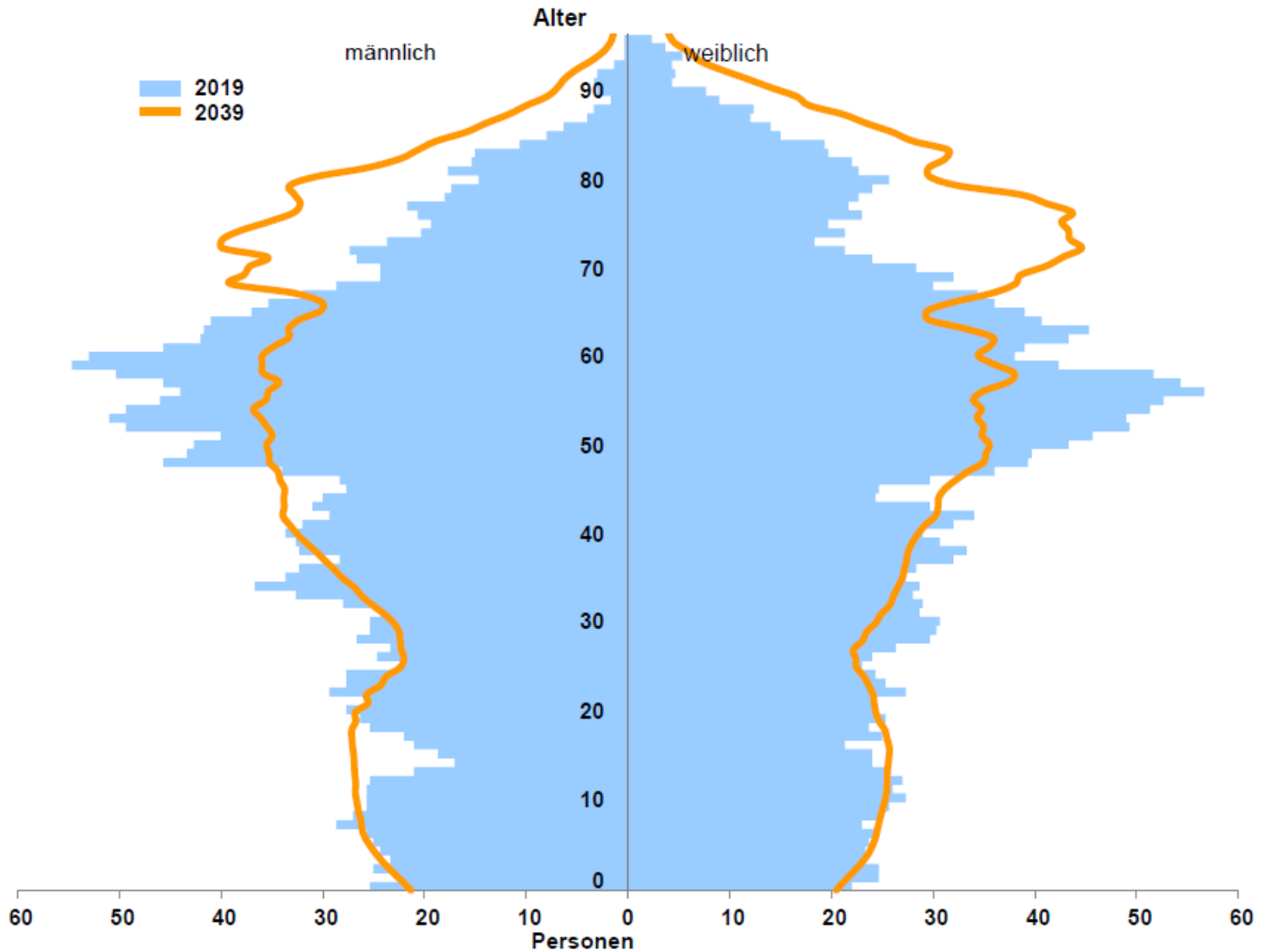
*Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553  
 www.statistik.bayern.de/demographie Hrsg. im August 2021 Demographie-Spiegel für Bayern  
 201851 Gemeinde Büchenbach Berechnungen bis 2039*

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 233	865	3 280	1 088
2020	5 300	900	3 300	1 100
2021	5 300	900	3 300	1 200
2022	5 300	900	3 200	1 200
2023	5 300	900	3 200	1 200
2024	5 300	900	3 200	1 300
2025	5 400	900	3 100	1 300
2026	5 400	900	3 100	1 400
2027	5 400	900	3 000	1 400
2028	5 400	900	3 000	1 400
2029	5 400	900	3 000	1 500
2030	5 400	900	2 900	1 500
2031	5 400	900	2 900	1 500
2032	5 400	900	2 900	1 600
2033	5 400	900	2 800	1 600
2034	5 400	900	2 800	1 600
2035	5 400	900	2 800	1 600
2036	5 400	900	2 800	1 700
2037	5 400	900	2 800	1 700
2038	5 400	900	2 800	1 700
2039	5 400	900	2 800	1 600

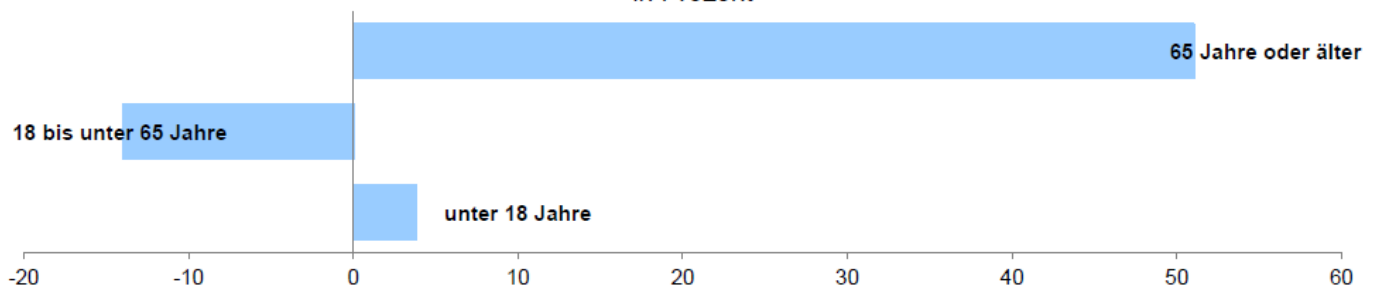
\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.  
 Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.



**Bevölkerungsskizze im Jahr 2019 bzw. 2039**

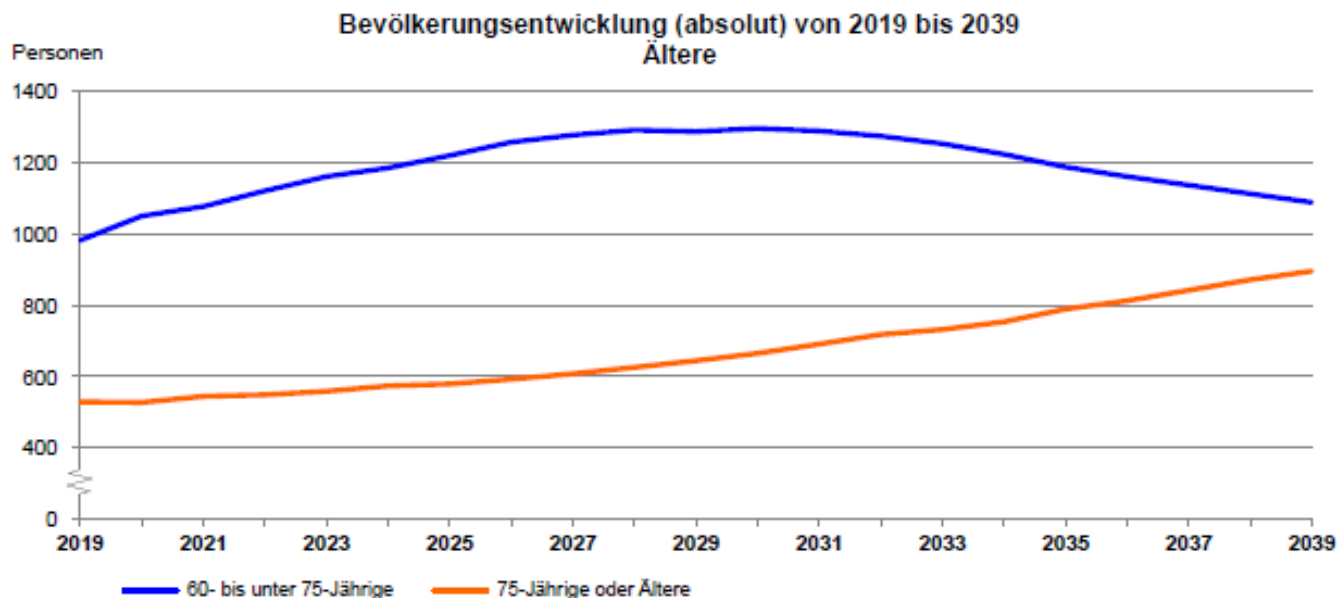
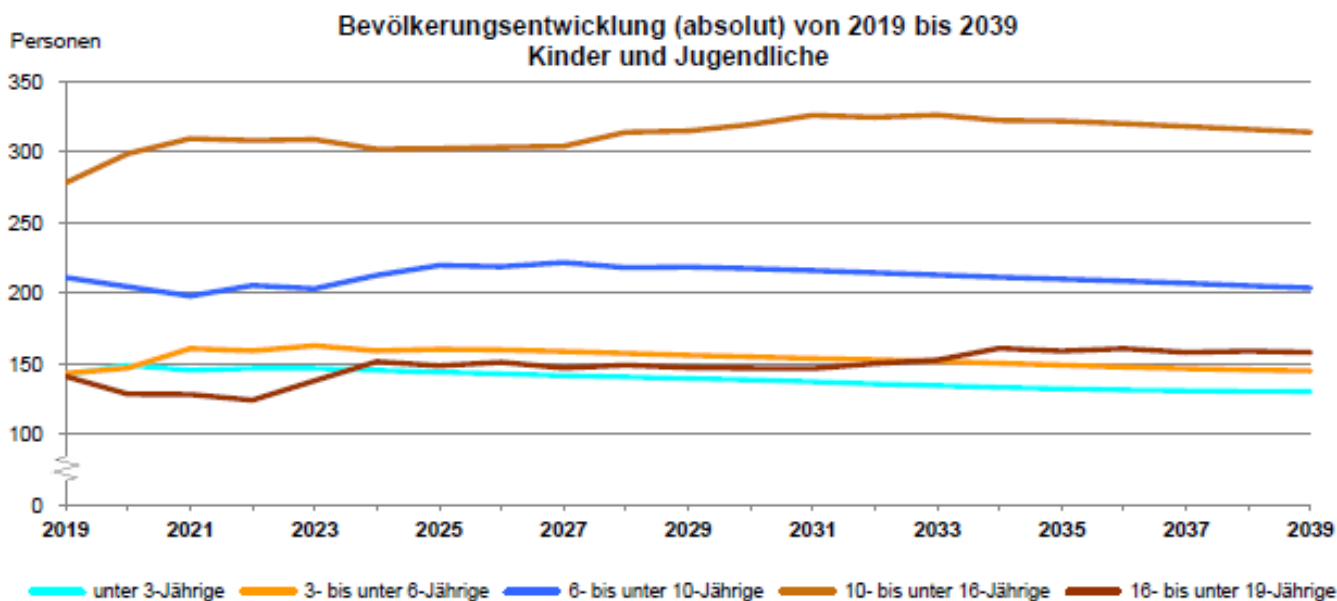
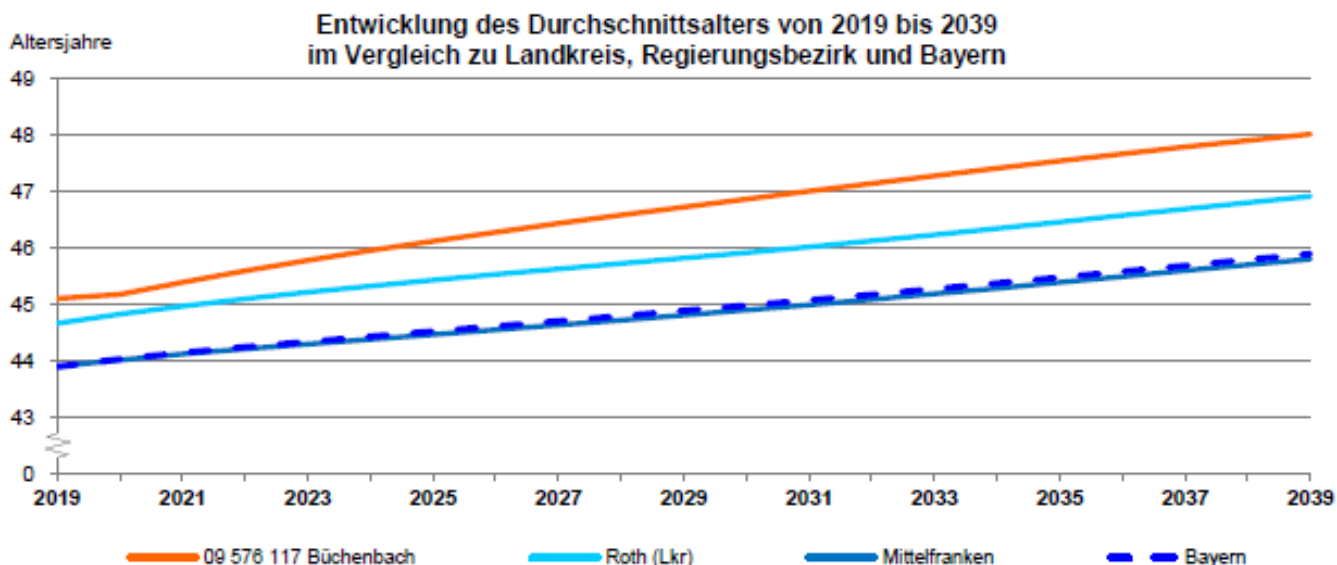


**Veränderung der Bevölkerung 2039 gegenüber 2019 nach Altersgruppen in Prozent**





GEMEINDEDATEN



## Demographische Indikatoren 09 576 117 Büchenbach

### Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	5 233
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	5 400
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	5 400

### Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	2,5
unter 18-Jährige	3,8
18- bis unter 40-Jährige	-9,4
40- bis unter 65-Jährige	-16,8
65-Jährige oder Ältere	51,0

### Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 für Kinder und Jugendliche in Prozent

unter 3-Jährige	-8,4
3- bis unter 6-Jährige	1,2
6- bis unter 10-Jährige	-3,6
10- bis unter 16-Jährige	13,0
16- bis unter 19-Jährige	11,9

### Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 für Ältere in Prozent

60- bis unter 75-Jährige	10,8
75-Jährige oder Ältere	69,2

### Weitere Indikatoren

Durchschnittsalter in Jahren	2019	45,1
	2039	48,0
Jugendquotient	2019	30,7
	2039	36,9
Altenquotient	2019	34,3
	2039	60,5
Gesamtquotient	2019	65,0
	2039	97,4
Billeter-Maß	2019	-0,9
	2039	-1,0

#### Hinweise zu den Indikatoren:

- Jugendquotient: Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Altenquotient: Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Gesamtquotient: Summe von Jugend- und Altenquotient, zu interpretieren als Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter.
- Billeter-Maß: Differenz der jungen (0 bis unter 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung.

## 7 PLANUNGSVORGABEN AUS DER RAUMPLANUNG

### 7.1 Raumordnung des Bundes

Raumordnerisches Ziel ist es, über die bestmögliche Verteilung verschiedener Raumnutzungen zu einer optimalen Gestaltung und Entwicklung des Raumes zu gelangen.

Das Nebeneinander verschiedener Nutzungen in ein und demselben Raum kann zu erheblichen Konflikten führen, die einer Problemlösung zuzuführen sind.

Aufgabe der Raumordnung ist es nun nicht allein, innerhalb der jeweiligen Teilräume zu dem Ausgleich konkurrierender Nutzungsansprüche beizutragen, sondern auch, auf gleichwertige Lebensbedingungen im Vergleich der einzelnen Teilräume etwa durch entsprechend gezielte Förderprogramme hinzuwirken.

Damit ist die zentrale Leitvorstellung der Raumordnung umschrieben, wie sie sich im Raumordnungsgesetz des Bundes findet und als allgemeine staatliche Zielsetzung aus dem Grundgesetz ableiten lässt.

### 7.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sowie im Regionalplan Region Nürnberg (7) festgelegt.

#### 7.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das LEP ist Grundlage und Richtschnur für die räumliche Entwicklung des Freistaats.

Es stellt das wesentliche Instrument zur Verwirklichung des Leitziels bayerischer Landesentwicklungspolitik dar: Die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.

Im LEP Bayern ist das Planungsgebiet im Allgemeinen Ländlichen Raum an der Grenze zum Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach dargestellt.

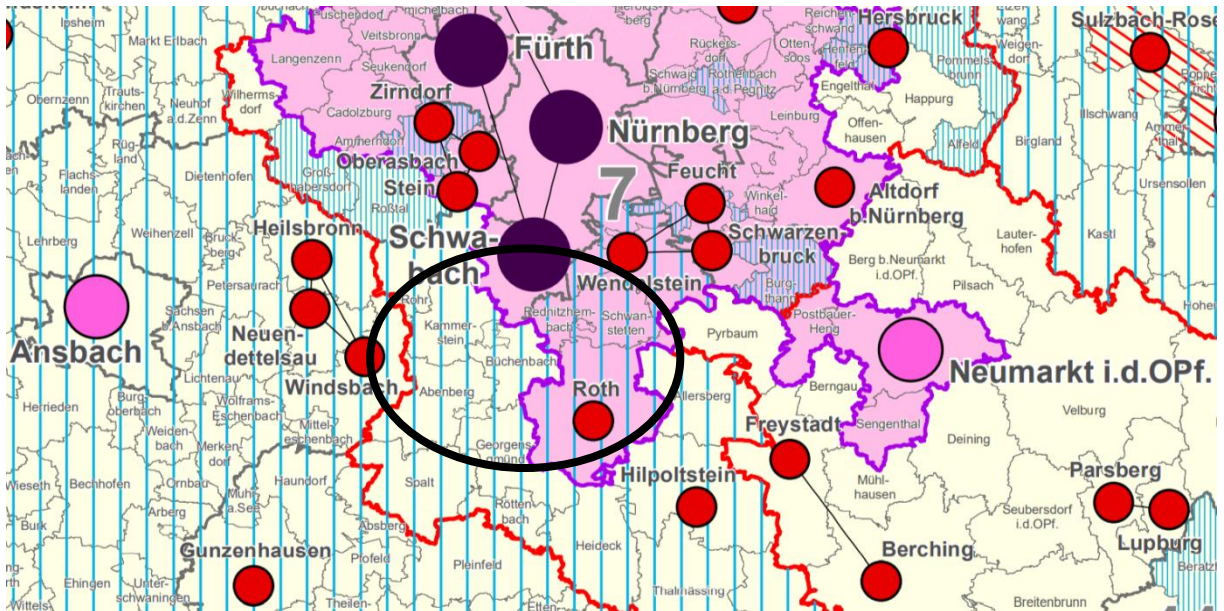
Der Landkreis Roth wird hier als Raum mit besonderem Handlungsbedarf kategorisiert.

---

PLANUNGSVORGABEN AUS DER RAUMPLANUNG

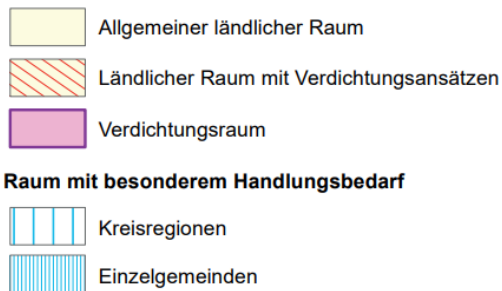
Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind für die städtebauliche Sanierung im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2020, Teilfortschreibung Entwurfsfassung Stand 02.08.2022) einschlägig:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [1.1.1 (Z)]
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. [1.1.1 (G)]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [...] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. [1.1.2 (Z)]
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. [1.1.2 (Z)]
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. [1.1.2 (G)]
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. [1.1.3 (G)]

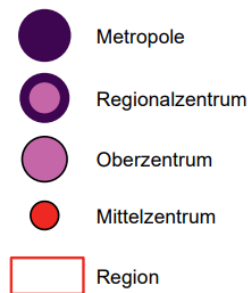


## I. Ziele der Raumordnung

### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

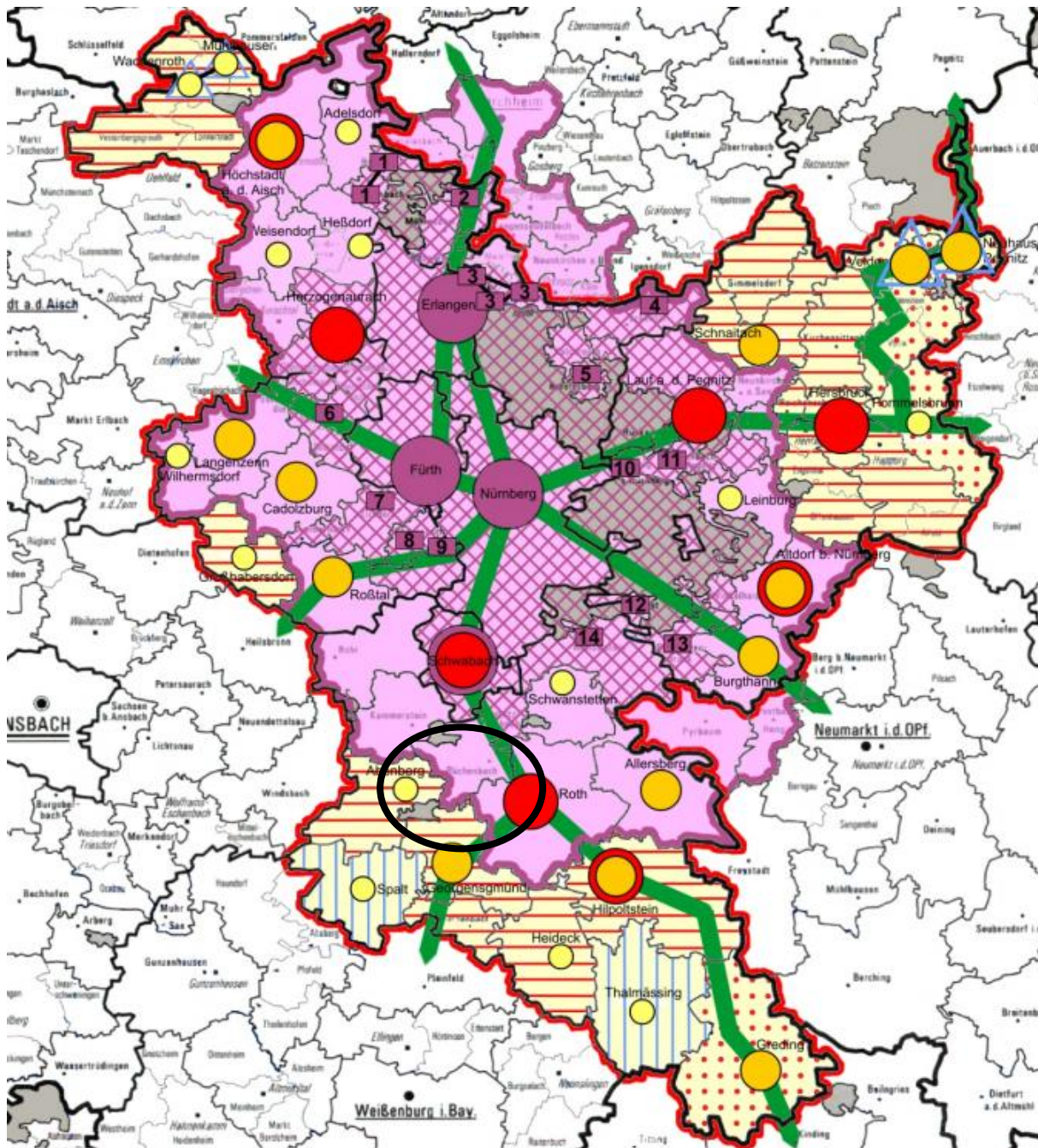


Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Teilfortschreibung 2022

Die Gemeinde Büchenbach ist dargestellt als allgemeiner ländlicher Raum.



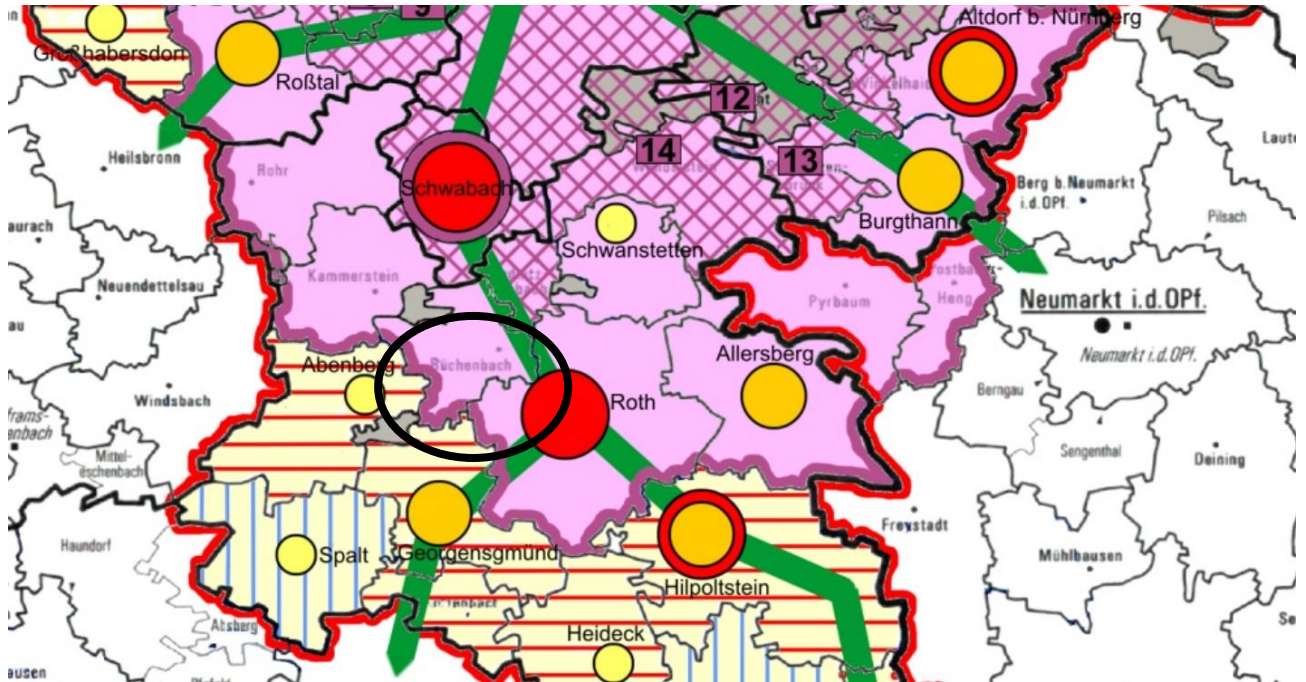
7.2.2 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)



Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt. Die Gemeinde Büchenbach gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Nürnberg (7), vormals Industrieregion Mittelfranken. Eingordnet wird die Gemeinde in der Äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Nächstes Mögliches Oberzentrum ist die Stadt Schwabach.

PLANUNGSVORGABEN AUS DER RAUMPLANUNG

Die Gemeinde Büchenbach besitzt laut Regionalplan keine zentralörtliche Funktion. Sie liegt im Nahbereich des Möglichen Oberzentrums Schwabach, nahe dem Mittelzentrum Roth. Die Region 7 wird von drei Entwicklungsachsen mit überregionaler und zehn mit regionaler Bedeutung durchzogen (Strukturkarte Region 7). Büchenbach liegt an der Entwicklungsachse: Nürnberg – Schwabach – Roth - Hilpoltstein- Greding.



Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)  
Raumstruktur  
Karte 1

Dreizehnte Änderung

Planungsverband Industrieregion Mittelfranken  
Nürnberg, den 26. März 2007

Reich  
Landrat Verbandsvorsitzender

Zeichenerklärung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
  - Kleinzentrum
  - Siedlungsschwerpunkt
  - Bevorzugt zu entwickelnder Zentraler Ort
- Zentrale Doppel- und Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Grenze der Region
- Gebietskategorien**
- Grenze großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen
- Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen
- Äußere Verdichtungszone
- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
- Zentrale Orte**
- Oberzentrum
- Mögliches Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Entwicklungsachsen**
- Entwicklungsachse



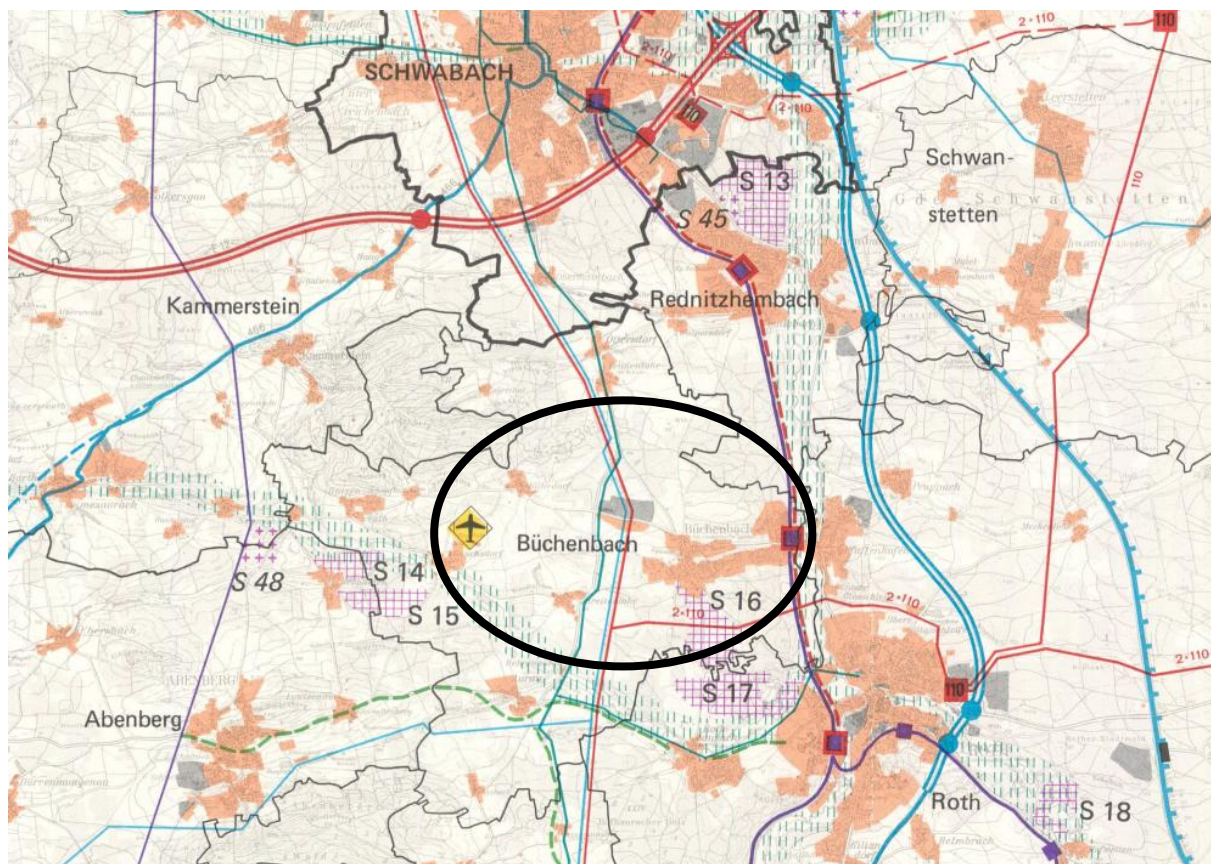
PLANUNGSVORGABEN AUS DER RAUMPLANUNG

Büchenbach ist ein expandierender Wohnstandort am Rande des großen Verdichtungsraums Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach (Metropolregion).

Traditionell spielen die Land- besonders aber die Forstwirtschaft eine wichtige Rolle in der Gemeinde.

Die Arbeitsplatzzentralität ist nicht sehr ausgeprägt.









Die Hauptorientierung der Gemeinde und ihrer Bewohner geht nach Nürnberg, Roth und Schwabach.



PLANUNGSVORGABEN AUS DER RAUMPLANUNG

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

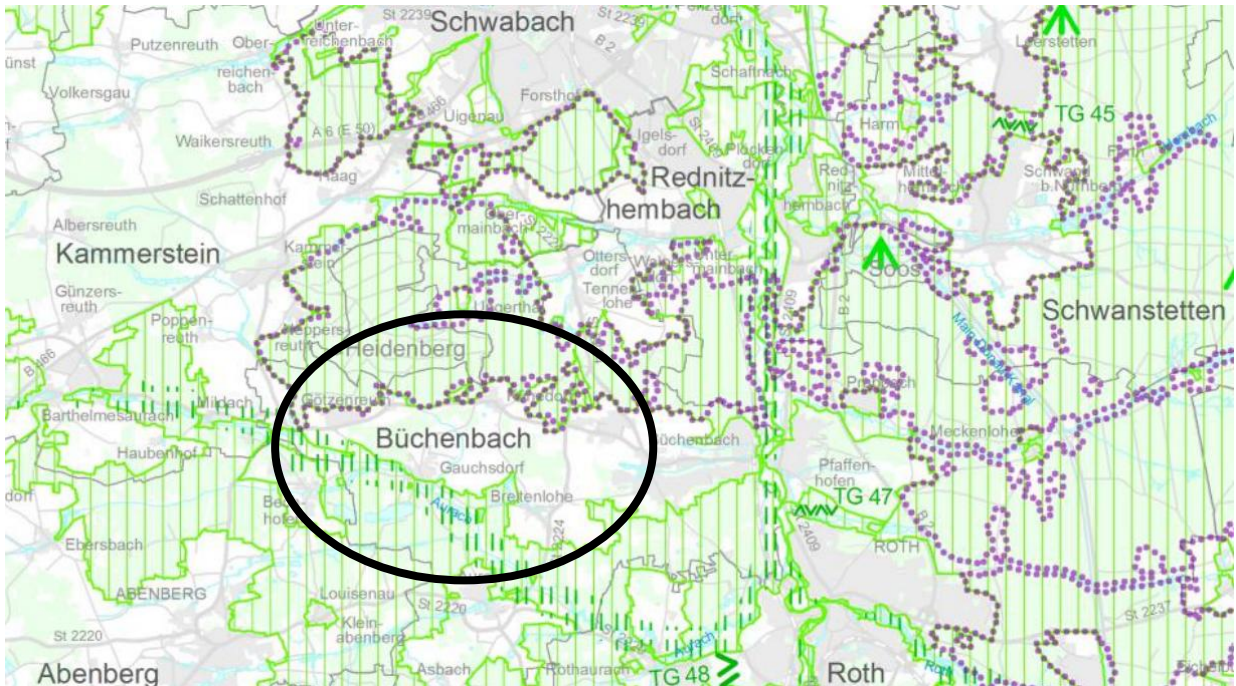
<b>Siedlungsflächen</b> (Bestand und durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen – <i>generalisiert</i> ) Stand 31.12.1987	
	Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche
	Gewerbliche Baufläche
<b>Verkehr</b>	
	Autobahn (4- und mehrstreifig) mit Anschlußstelle
	Bundesstraße (4-streifig) mit Anschlußstelle
	Bundesstraße (2-streifig)
	Sonstige Straße (4-streifig)
	Eisenbahnstrecke mit Bahnhof/Haltestelle/Haltepunkt
	Reisezugbetrieb eingestellt
	Gesamtbetrieb eingestellt
	Öffentlicher Schienennahverkehr/S-Bahn mit S-Bahnhaltepunkt, Bahnhof mit S-Bahnhaltepunkt
	Flughafen Nürnberg (mit Gelände)
	Verkehrslandeplatz mit befestigter Landebahn
	Sonderlandeplatz (  mit befestigter Landebahn)
	Main-Donau-Kanal
	Hafen/Umschlagstelle, Lände/Anlegestelle, Schleuse
<b>Energie</b>	
	Kraftwerk (z. B. 935 MW)
	Umspannwerk (z. B. 110 kV/220 kV)
	Freileitung (z. B. 220 kV)
	Kabelleitung (z. B. 110 kV)
	Bahnstrom-Fernleitung 110 kV
	Erdgasleitung
	Übergabe- und Meßstation

<b>Wasserwirtschaft</b>	
	Fernwasserleitung, Hauptwasserleitung
	Stausee, Talsperre mit Staudamm
	See
	Damm (nicht befahrbar)
	Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise
	Grenzen der kreisangehörigen Gemeinden (Einheitsgemeinden), Verwaltungsgemeinschaften und kreisfreien Gebiete
	Grenzen der Mitgliedsgemeinden einer Verwaltungsgemeinschaft
	Zusammengehörige Gebietsteile



Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Büchenbach liegt im Fränkischen Keuper-Lias-Land in der naturräumlichen Haupteinheit Mittelfränkisches Becken und hat Anteil an den naturräumlichen Untereinheiten Bibert-Schwabach-Rezat-Platten, Rednitzau und Heidenberg. Charakteristisch ist die flachwellige Landschaft mit einigen Höhenzügen (siehe 5.3.1 Naturräumliche Einheit).



Ziele der Raumordnung

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Regionaler Grünzug

Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele und Grundsätze

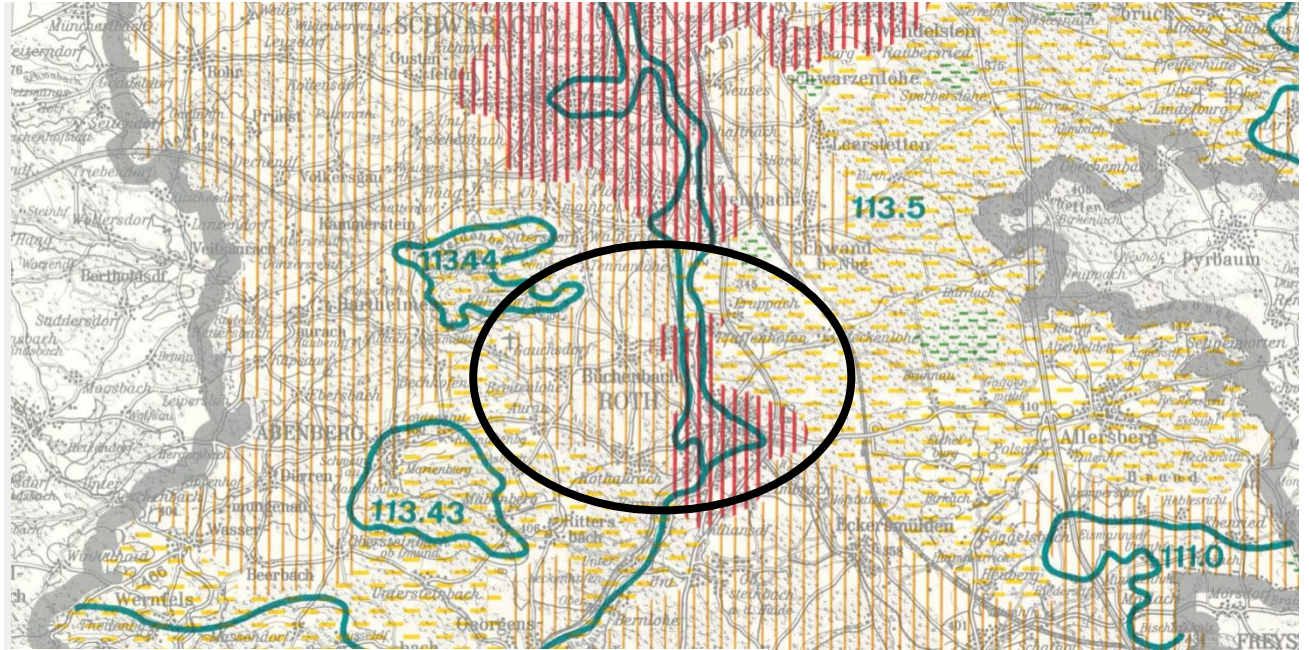
- TG 63** Trenngrün (TG 63 Bezeichnung des Trenngrüns)
- Landschaftspflegerische Maßnahme: Flurdurchgrünung
- Landschaftspflegerische Maßnahme: Pflege von Biotopen
- Erholungsschwerpunkt

Nachrichtliche Wiedergabe

- Regionsgrenze
- Bannwald
- Naturpark
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Verwaltungsgrenzen**
- Grenzen der Gemeinden
- Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte
- Grenze des Regierungsbezirkes

Regionalplan Region Nürnberg (7) 20. Änderung Karte 3 „Landschaft und Erholung“ 2018

PLANUNGSVORGABEN AUS DER RAUMPLANUNG



	Überwiegend natürliche und naturnahe Lebensgemeinschaften
	Kleinräumige und vielfältige Nutzungen
	Intensive Landnutzung
	Städtisch-industrielle Nutzung
	Grenze naturräumlicher Einheiten
<b>113.3</b>	Nummer zur Kennzeichnung der naturräumlichen Einheiten
<b>080</b> <u>Nördliche Frankenalb</u>	<b>112</b> <u>Vorland der Nördlichen Frankenalb</u>
080.4 Gräfenberger Alb	112.0 Laufer Albvorland
080.5 Pegnitzalb	112.1 Erlanger Albvorland
080.7 Veldensteiner Forst	
<b>081</b> <u>Mittlere Frankenalb</u>	<b>113</b> <u>Mittelfränkisches Becken</u>
081.0 Neumarkter Flächenalb	113.3 Südliche Mittelfränkische Platten
081.1 Lauterach-Kuppenalb	113.32 Cadolzheimer Höhenzug
	113.35 Rednitzau
<b>082</b> <u>Südliche Frankenalb</u>	113.4 Spalter Hügelland
082.2 Altmühlalb	113.43 Abenberger Hügelgruppe
082.3 Östliche Altmühlalb	113.44 Heidenberg
	113.5 Nürnberger Becken und Sandplatten
<b>110</b> <u>Vorland der Südlichen Frankenalb</u>	113.6 Nördliche Mittelfränkische Platten
110.3 Weißenburger Bucht	113.61 Membacher Rücken
110.4 Vorland der Anlauteralb	113.66 Aischtal
	113.7 Regnitztal
<b>111</b> <u>Vorland der Mittleren Frankenalb</u>	<b>115</b> <u>Steigerwald</u>
111.0 Freystädter Albvorland	115.0 Hoher Steigerwald
111.2 Altdorfer Albvorland	115.1 Östliche Steigerwald-Vorhöhen

Regionalplan Region Nürnberg (7)  
20. Änderung Begründungskarte Karte 1 Ökologisch-funktionelle Raumgliederung



### 7.3 Vorgaben Land- und Forstwirtschaft

#### 7.3.1 Agrarleitplan

Der Agrarleitplan verdeutlicht als fachlicher Plan nach Art. 15 BayLplG die im „Landesentwicklungsprogramm Bayern“ aufgestellten fachlichen Ziele. Nach Art. 1 Abs. 1 Nr. 2 BayLplG haben alle öffentlichen und sonstigen Planungsträger ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit den Zielen des ALP abzustimmen.

Als Ziele nennt der Agrarleitplan:

- Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzfläche
- Ermöglichung der Anpassung der bäuerlich geprägten Landwirtschaft an die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und an den biologischen und technischen Fortschritt, Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Betriebe bei allen raumbedeutsamen und flächenbeanspruchenden Maßnahmen
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Erzeugung und Vermarktung bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zur Sicherung der Versorgung mit hochwertigen Agrarprodukten

Ausrichtung der Einrichtungen für die Erfassung, Lagerung, marktgerechte Aufbereitung und Verarbeitung aller landwirtschaftlichen Erzeugnisse auf einen rationellen Absatz unter Berücksichtigung einer gesicherten Ernährung

- Erhaltung und Verbesserung des landwirtschaftlich genutzten Bodens in seiner nachhaltigen Fruchtbarkeit sowie Schutz vor schädigenden Einwirkungen Bewahrung der Bodengesundheit der landwirtschaftlichen Nutzfläche durch Verhindern von Schadstoffbelastungen Verminderung der Bodenerosion auf Ackerstandorten
- Erhaltung der Kulturlandschaft  
Erhaltung landwirtschaftlich nicht nutzbarer Flächen sowie stark hochwassergefährdeter, regelmäßig überschwemmter Grünlandflächen zur ökologischen Stabilisierung  
Offenhalten von Wiesentälern  
Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung von Hutungen und Streuwiesen, soweit eine Bewirtschaftung zur Erhaltung des typischen Charakters und der besonderen ökologischen Bedeutung erforderlich ist  
Erhaltung von Kleinstrukturen, soweit sie die Landbewirtschaftung nicht erheblich beeinträchtigen
- Durchführung der Ländlichen Neuordnung zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft und zur Entwicklung des ländlichen Raumes
- Besondere Berücksichtigung der Entwicklung der Landwirtschaft

#### 7.3.2 Waldfunktionsplan

Waldfunktionspläne bilden als forstliche Rahmenpläne zusammen mit den Agrarleitplänen die Landnutzungsplanung (Art. 6 BayWaldG). Sie erfassen die Funktionen des Waldes und formulieren die Maßnahmen und Ziele zur Erfüllung dieser Funktionen.

## PLANUNGSVORGABEN AUS DER RAUMPLANUNG

Der Wald funktionsplan (Stand: 1.8.1993) für den Regierungsbezirk Mittelfranken, Teilabschnitt Region Westmittelfranken, beinhaltet folgende Ziele:

- Erhaltung und Mehrung der Waldfläche  
Vermeidung der Zerschneidung geschlossener Waldgebiete  
Freihalten der Waldränder von Bebauung  
Mehring der Waldfläche durch Neuaufforstungen mit standortgerechten Baumarten
- Sicherung und Verbesserung der Nutzfunktionen des Waldes  
Erhaltung und Verbesserung der Stabilität durch standortgemäße Baumarten zur Sicherung der Rohstofffunktion
- Sicherung und Verbesserung der Schutzfunktionen des Waldes  
Begründung von Wald, bzw. Mehrung der Waldfläche in waldfreien od. waldarmen Wasserschutzgebieten  
Pflege des Waldes mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz  
Einbindung von das Landschaftsbild störenden Anlagen und Bauten durch Sichtschutzpflanzungen
- Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion des Waldes  
Waldgerechte und maßvolle Gestaltung von geeigneten Wäldern für die Erholungsnutzung  
Bewahrung vor Beeinträchtigungen, die den Erholungswert von Wäldern mit besonderer Bedeutung für die Erholung mindern
- Sicherung und Verbesserung der Sonderfunktionen des Waldes  
Pflege und Weiterentwicklung von Wald, der als Lebensraum seltener oder bedrohter Tier- und Pflanzenarten besondere Bedeutung hat  
Bewahrung vor Eingriffen in Wald, Waldränder und Gehölzgruppen, die das Landschaftsbild in besonderem Maße prägen, Hinwirken auf eine möglichst vielfältige, naturnahe Baumarten  
Verstärkte Berücksichtigung der Lebensverhältnisse der heimischen Tierarten

### 7.4 Vorgaben Natur und Landschaft

#### 7.4.1 Arten- und Biotopschutzprogramm

Anlass für die Erstellung des Arten- und Biotopschutzprogrammes war die Erfordernis eines verstärkten Schutzes der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume.

Das Programm stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Der für den Landkreis Roth vorliegende Textband enthält alle zum Zeitpunkt der Vorlage bekannten und ausgewerteten landkreisspezifischen Daten und zeigt notwendige Maßnahmen auf.

Mit dem Arten- und Biotopschutzprogramm wird versucht, für den Landkreis eine fundierte fachliche Grundlage vorzulegen, die es ihm ermöglicht, die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ergreifen. Der Naturschutz wird damit gleichzeitig in die Lage versetzt, auf qualifizierte fachliche Aussagen zurückgreifen zu können.

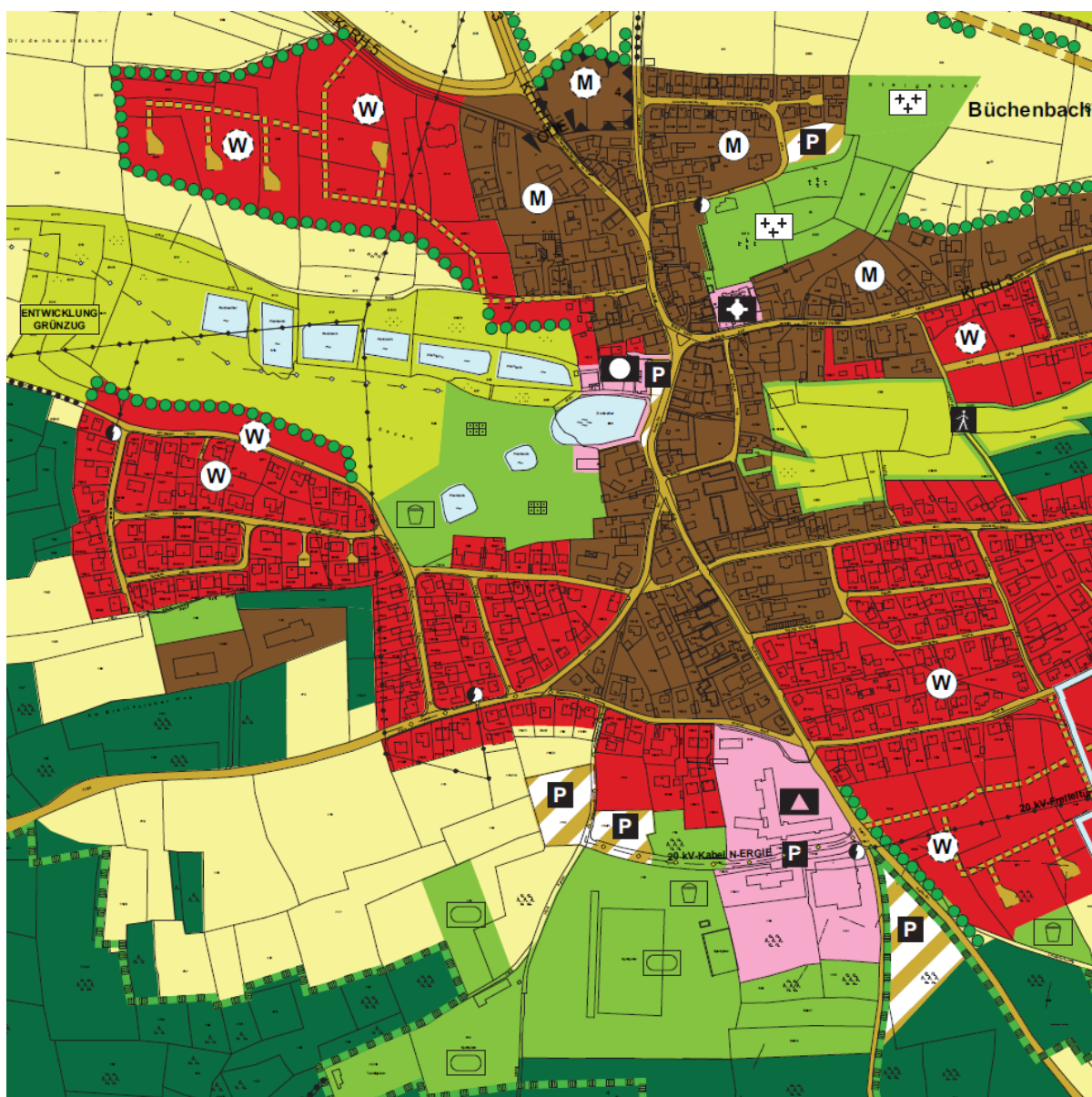
#### 7.4.2 Gewässer und Wasserhaushalt

Fachplanungen, die als Vorgaben für die Entwicklung von Fließ- und Stillgewässern zu beachten sind, wie z.B. Gewässerentwicklungspläne, liegen für das Gemeindegebiet Büchenbach nicht vor.

*Quelle: Gemeinde Büchenbach, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Erläuterungsbericht, Topos team GmbH / GK Landschaftsplanung*

## 8 PLANUNGSVORGABEN AUS DER BAULEITPLANUNG

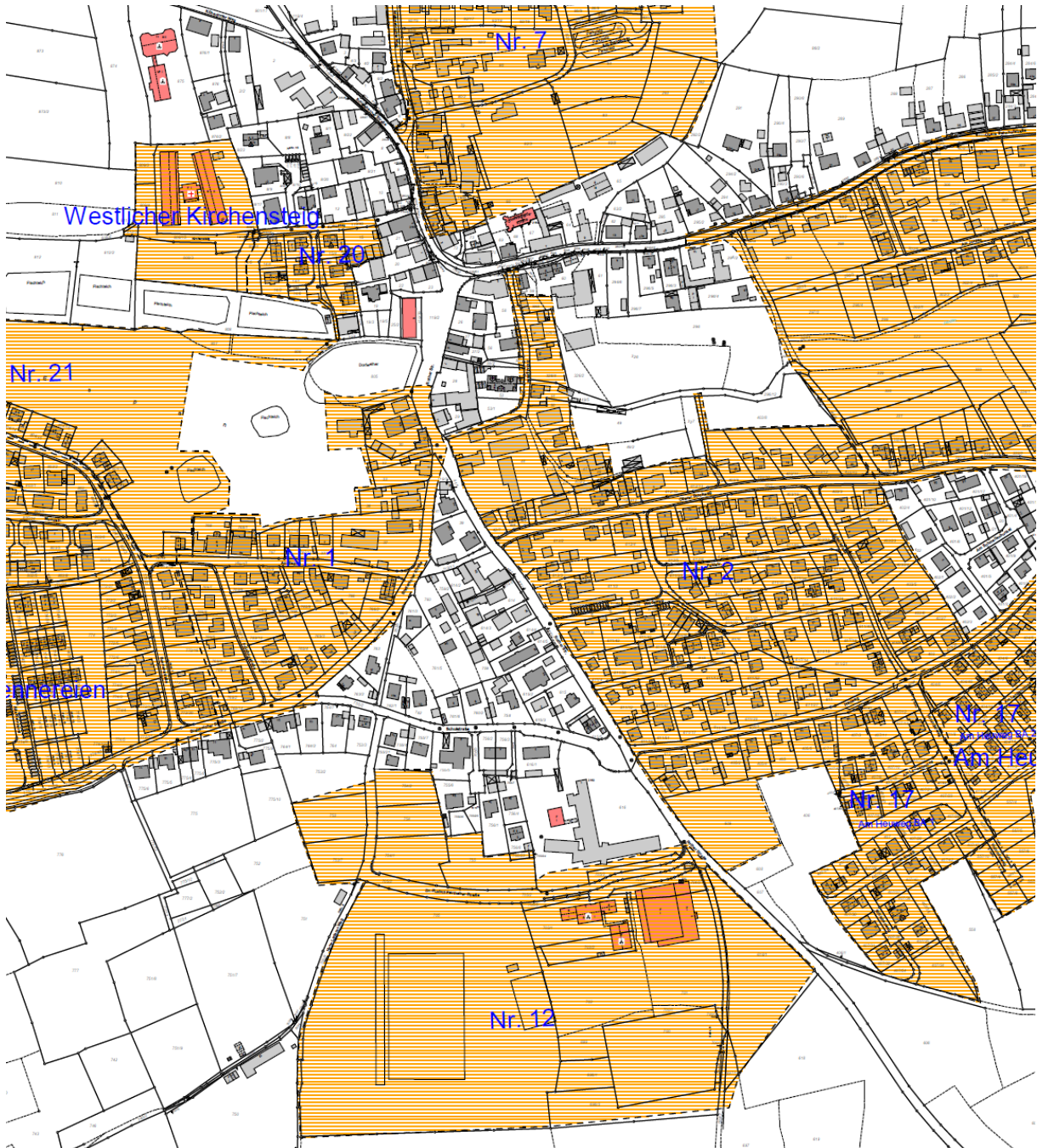
### 8.1 Flächennutzungsplan



*Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
(Festgestellte Fassung vom 22.02.2005)*



## 8.2 Bebauungspläne

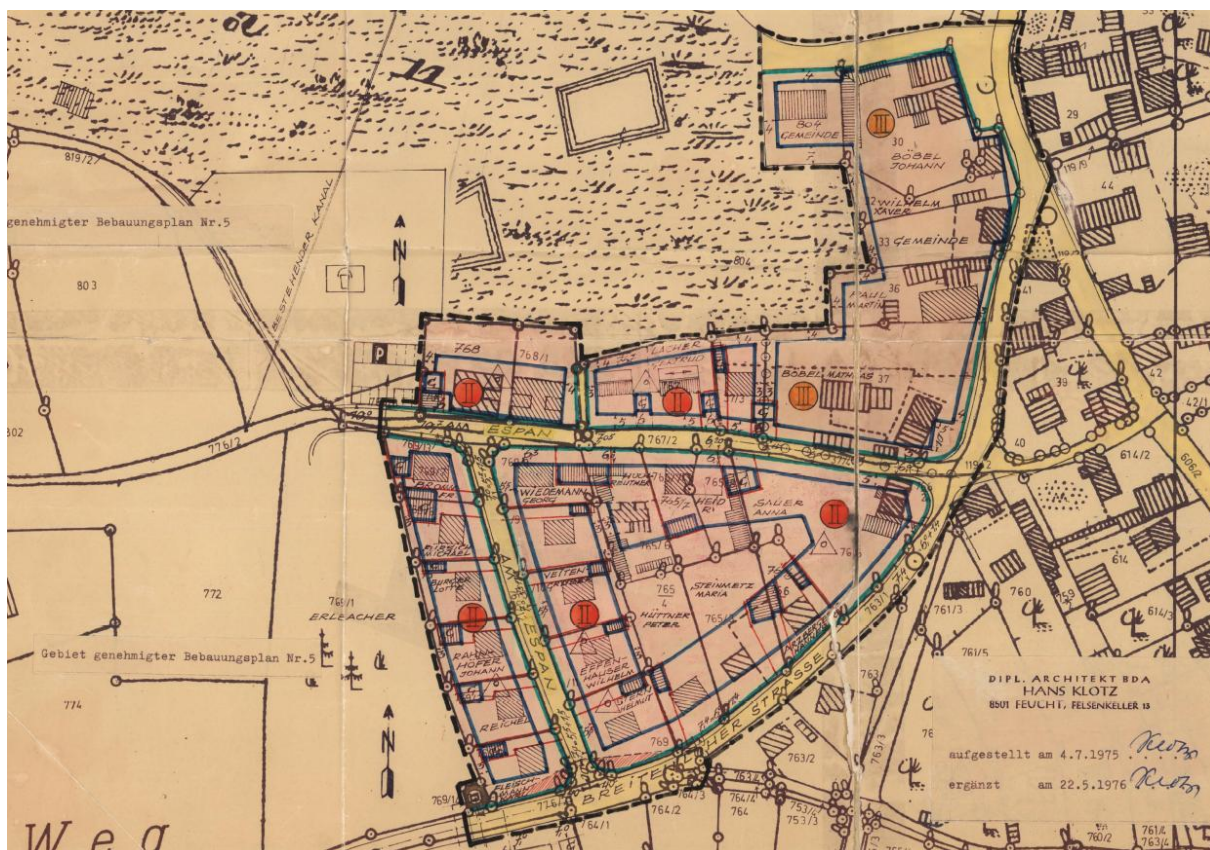


Der engere Untersuchungsbereich berührt die Bebauungspläne Nr. 1, 2, 7 und 20, der weitere Untersuchungsbereich den Bebauungsplan Nr. 12.



PLANUNGSVORGABEN AUS DER BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 1



Bebauungsplan Nr. 2





PLANUNGSVORGABEN AUS DER BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 20



## 9 BESTANDSANALYSE

### 9.1.1 Ortsgeschichte und Siedlungsentwicklung

Dichte Wälder auf und um den Heidenberg boten schon in der auslaufenden Steinzeit den Menschen Schutz und Lebensraum. Eine dauerhafte Besiedlung kann aber erst mit dem Mittelalter nachgewiesen werden. So wurde Büchenbach erstmals 1249 urkundlich erwähnt, als Konrad von Sulzbürg dem Zisterzienserinnenkloster Seligenporten einen Hof in Büchenbach schenkte.

Die Kirchhofbefestigung erscheint aber erst 1326 in einer Urkunde. Jedoch weisen die drei Untergeschosse des 36 m hohen Kirchturmes mit ihren spätromantischen Bauelementen in die Zeit der Hohenstauffer. Vermutlich wurden sie gegen Ende des 12. Jahrhunderts erbaut. Der kleinere über dem Portal sich erhebende Turm (erbaut 1608) enthielt einen Lastenaufzug, mit welchem der geerntete Hopfen zum Dörren in das Kirchendach gebracht wurde. Diese Art von Zweckbestimmung ist, soweit bisher bekannt, einmalig in der sakralen Architektur.

Im Mittelalter waren in Breitenlohe die Herren von Muslohe, ein kleines Landadelsgeschlecht, sesshaft. Sie starben 1661 mit dem Amtmann Hans Georg von Muslohe aus. Ein mehrere Meter tiefer Brunnenschacht ist noch erhalten geblieben. In Kühedorf ließ sich das Reichsministerialengeschlecht der Ritter von Kühedorf nieder und errichtete dort eine Burg. Diese wurde im Markgrafenkrieg am 28. April 1450 von nürnbergischen Truppen fast vollends zerstört. Der letzte des Geschlechtes, Lorenz von Kühedorf, war ein gefürchteter Raubritter, der, zwar begnadigt, aber hochverschuldet 1599 in Gunzenhausen ohne Nachkommen verstarb. In den folgenden Zeiten brachte der Dreißigjährige Krieg Verderben. Die fast völlig entvölkerten Dörfer wuchsen nach diesem Krieg, vor allem durch evangelische Glaubensflüchtlinge (Exulanten) aus Österreich, in kurzer Zeit wieder an.

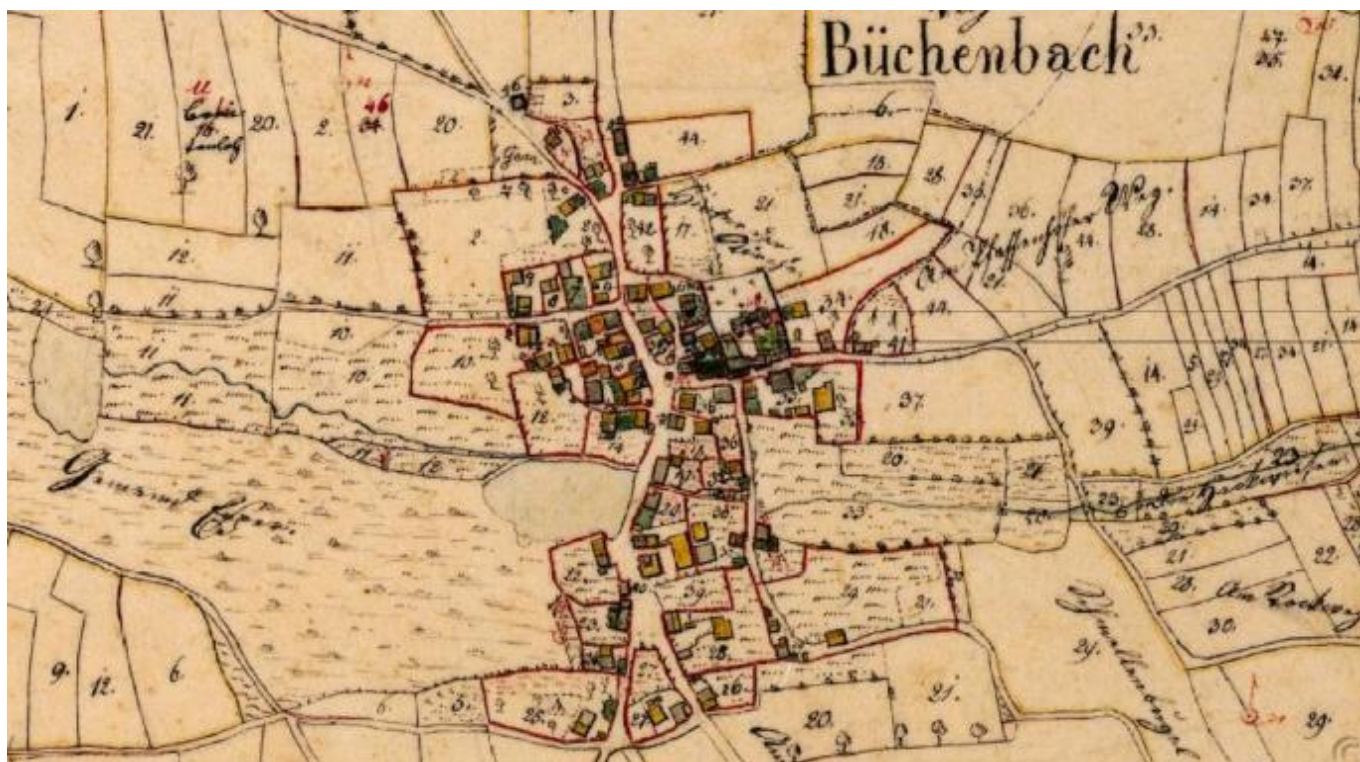
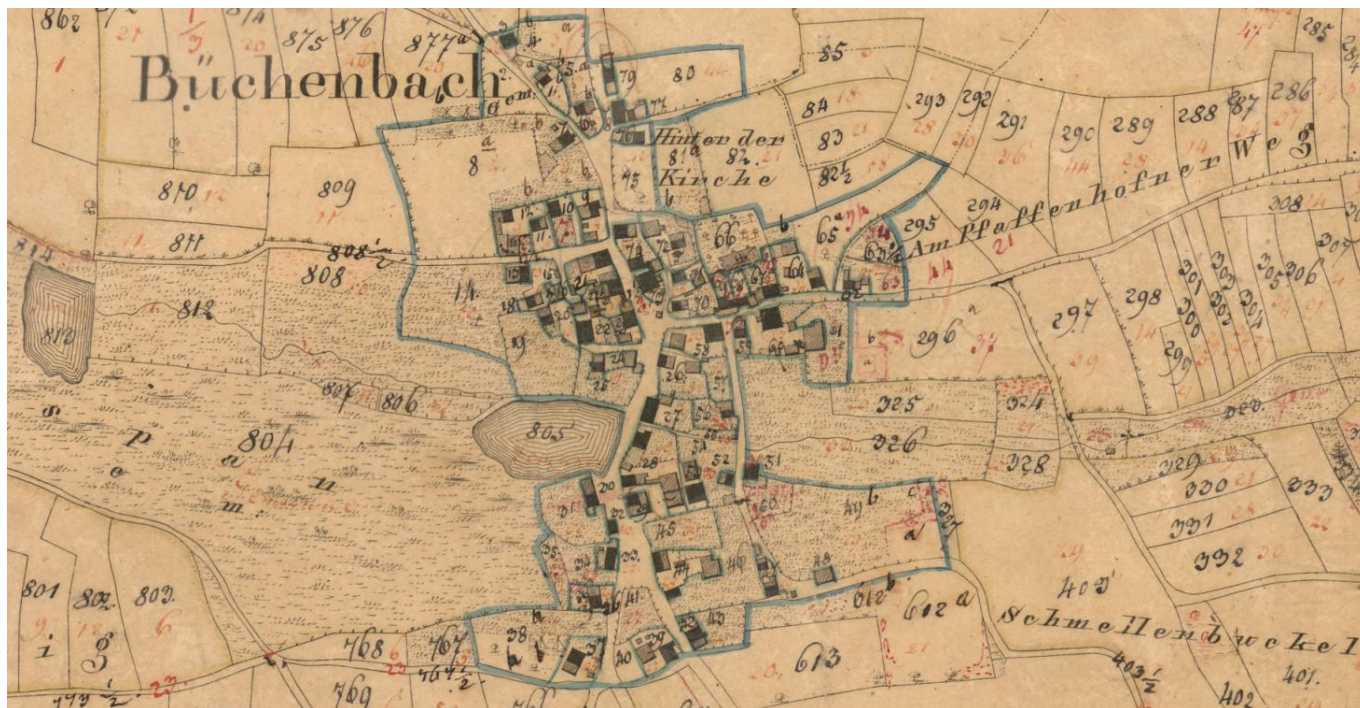
Das markanteste Ereignis in der Geschichte von Büchenbach war wahrscheinlich der Bau der Eisenbahnlinie Nürnberg-München und die spätere Errichtung der Bahnstation Büchenbach im Jahre 1886. Gleich ein Jahr später wurde das Straßenverkehrsnetz mit dem Bau der Eisernen Brücke über die Rednitz nach Pfaffenhofen maßgeblich erweitert. 1913 wurde Büchenbach an das Stromversorgungsnetz des Fränkischen Überlandwerkes angeschlossen und verfügte als eine von wenigen Ortschaften bereits vor dem Ersten Weltkrieg über eine elektrische Straßenbeleuchtung. Nicht zuletzt aufgrund der sehr guten Verkehrslage, brachte vor allem der Zweite Weltkrieg viele tief greifende Veränderungen für die Bevölkerung der Gemeinde Büchenbach. Neue Menschen, die durch den Krieg ihre osteuropäische Heimat verlassen mussten, fanden eine neue Heimat. Nicht nur die konfessionelle Zusammensetzung, sondern auch die gesamte Struktur der Gemeinde wandelte sich nachhaltig. Dies war der Anfang des Weges von einer ländlichen, agrarwirtschaftlich orientierten Ortschaft zu einer modernen Wohngemeinde.

Besonders deutlich wird dies durch die Bevölkerungsentwicklung. Hatte die Gemeinde 1939 nur 705 Einwohner, so wuchs diese Zahl bis 1962 auf 2.200 Einwohner an. Durch diesen rapiden Anstieg der Bewohnerzahl kamen erhebliche Verpflichtungen auf die Gemeinde zu. Um die bauliche Entwicklung zu ordnen, ließ die Gemeinde, als eine der ersten im Landkreis, einen Wirtschaftsplan erstellen. Mit der Freigabe mehrerer Baugebiete und deren Erschließung begegnete man dem enormen Siedlungsdruck. Das 1953 errichtete Schulhaus musste schon 1968 erweitert werden. Bedeutsam für die Gemeinde war auch der Bau eines Mehrzweckgebäudes, in welchem die Gemeindeverwaltung, die Gemeindebücherei und die Gerätschaften und Fahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr untergebracht waren. Hiermit war ein wichtiger Meilenstein für die Erhaltung der Selbständigkeit der Gemeinde gesetzt, was sich vor allem auf die in den Jahren 1972/73 vollzogene Gebietsreform auswirkte.

*Quelle: Unser Büchenbach, Web-Site der Gemeinde Büchenbach 2020*



9.1.2 Historische Karten



Urkataster 1834









1900, Darstellung der Bahnlinie

Ludwig I, König von Bayern trieb nicht zuletzt aus militärstrategischen Gründen das neue Verkehrsmittel Eisenbahn voran. Schon 1840 war die Strecke München-Augsburg fertiggestellt. Mit der „Ludwig-Süd-Nord-Bahn“ wurde daraufhin der Bahnanschluss der nördlichen Regionen begonnen und die Verbindung Hof-Nürnberg-Augsburg hergestellt. Das letzte Teilstück Schwabach-Roth wurde 1849 fertiggestellt. Die Trasse orientierte sich am Bett der Rednitz, 1 km vom Ortskern entfernt. 1886 konnte der Bahnhof Büchenbach seinen Betrieb aufnehmen. Durch die neue Lage an der zentralen Verkehrsader Bayerns wurde die spätere Entwicklung Büchenbachs eingeleitet (siehe 9.1.3 Neubüchenbach).



1918



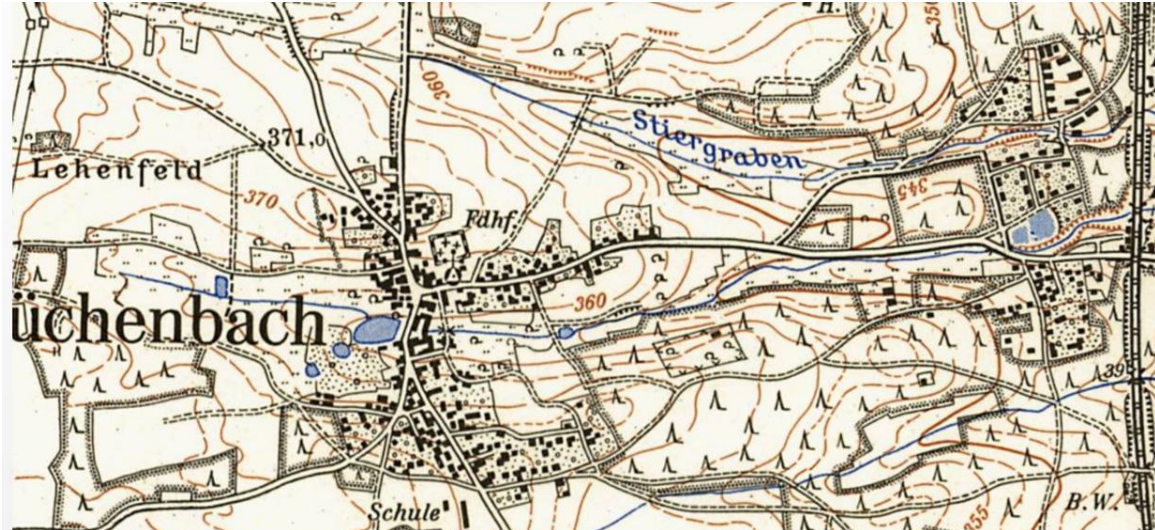


1930

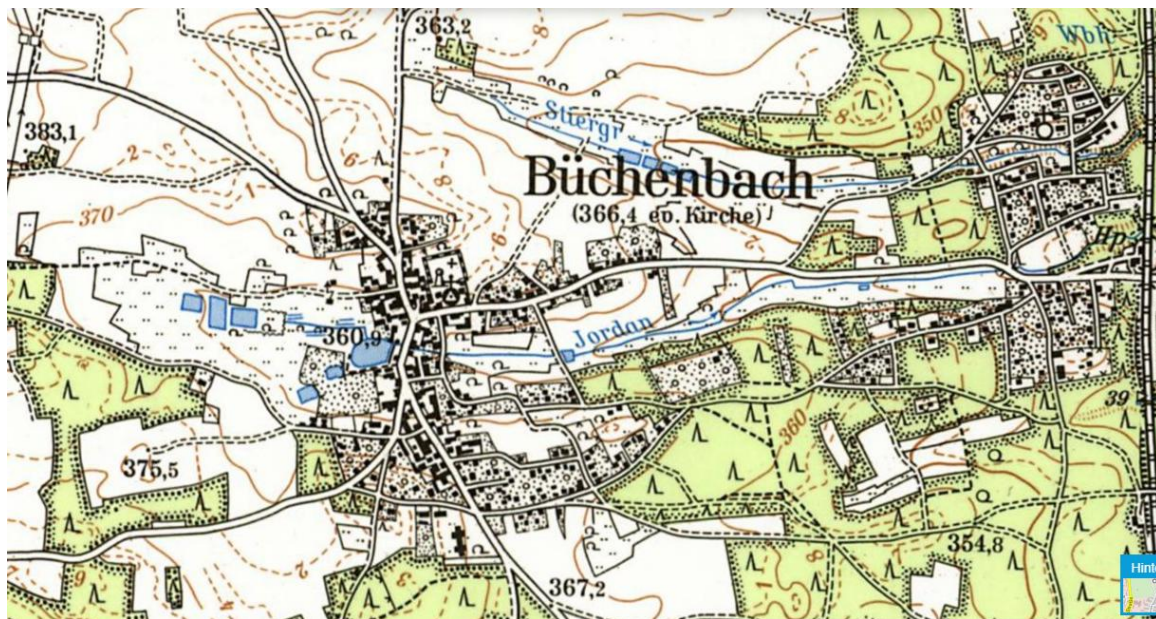


1950



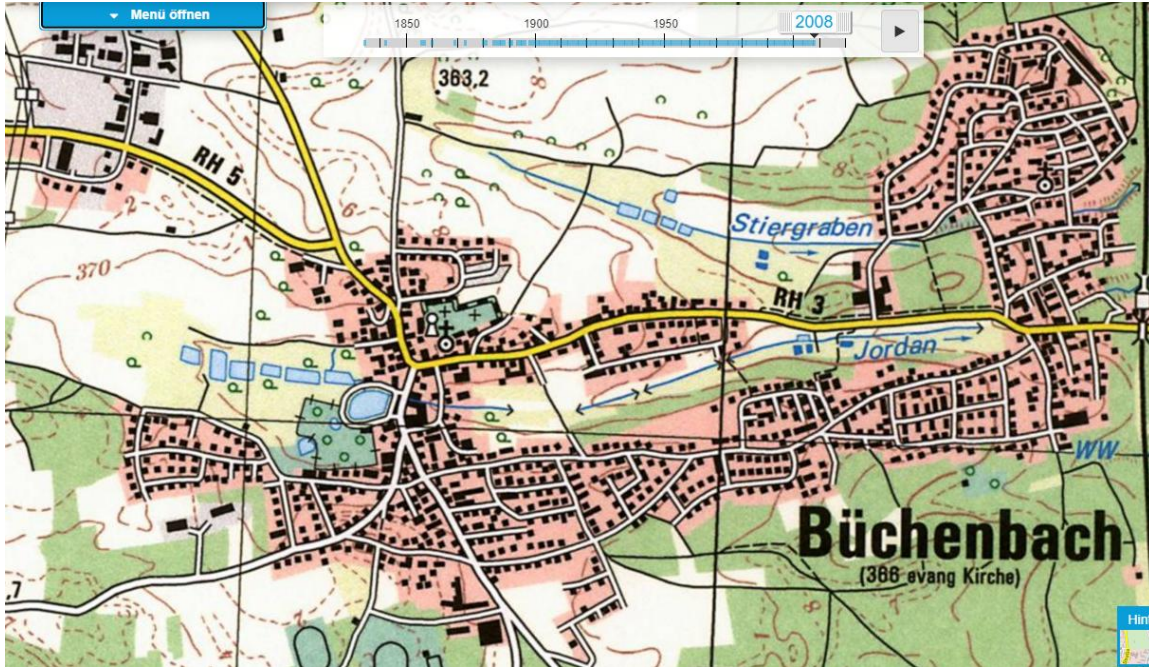


1960



1980

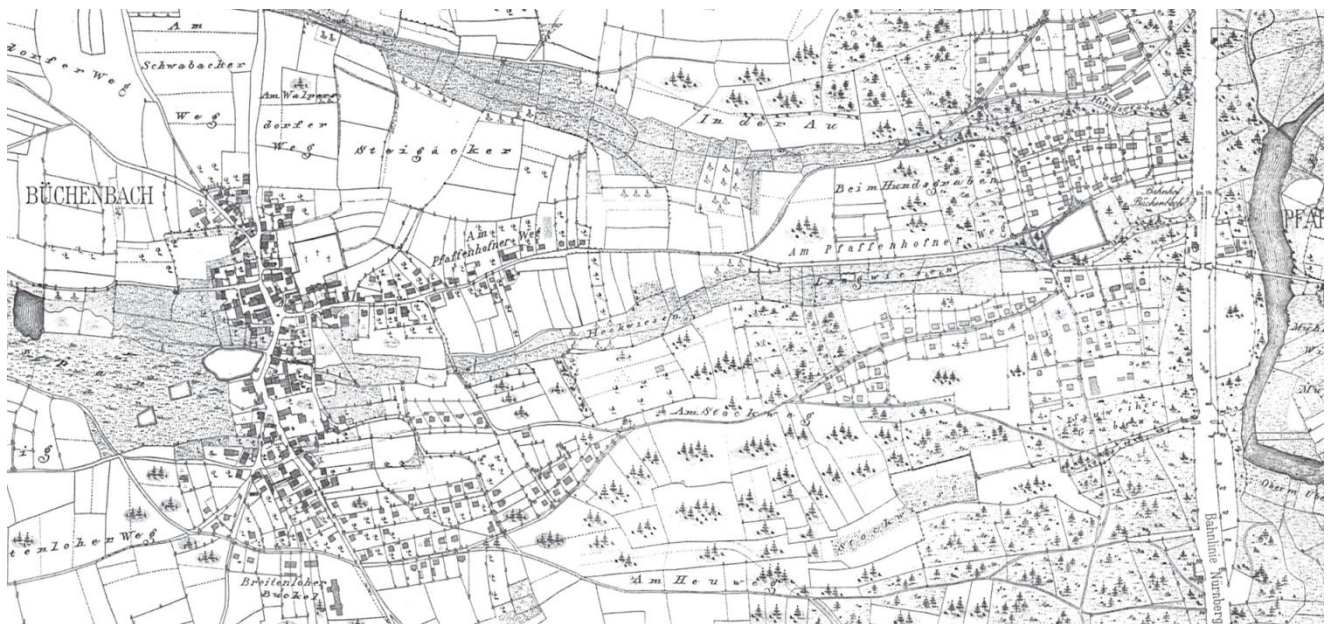




2008



Katasterblatt Büchenbach um 1900



Katasterblatt Büchenbach um 1965, mit dem Siedlungsbau Neubüchenbach

**Quellen:**

*750 Jahre Büchenbach – Geschichte am Heidenberg, Herausgeber Ralf Rossmeissl 1999, Bildnachweise ebd.*



9.1.3 Neubüchenbach



Um für die zahlreichen Heimatvertriebenen und Flüchtlingen nach der Währungsreform Wohnraum zu schaffen, wurde eine 1950 Genossenschaft gegründet. Sie beruhte auf dem Grundsatz der Gemeinschaftsleistung. Dem Einzelnen sollte ermöglicht werden mit minimalen Eigenmitteln Wohnraum zu schaffen.

Schon im Winter 1950 waren die ersten Doppelhaushälften in Eigenleistung der Genossenschaftler fertiggestellt. Nach dem ersten Bauabschnitt 1953 wurde 1956 der zweite Bauabschnitt fertiggestellt. Die Genossenschaft bot 136 Familien Wohnraum und löste sich 1967 auf.



*Quellen:*

*750 Jahre Büchenbach – Geschichte am Heidenberg, Herausgeber Ralf Rossmeissl 1999, Bildnachweise eb.d,*

#### 9.1.4 Eingemeindungen

Am 1. Januar 1972 wurden Gauchsdorf, Götzenreuth, Neumühle und Schopfhof, Gebietsteile der aufgelösten Gemeinde Günzersreuth und Kühedorf, Ottersdorf, Tennenlohe und Ungerthal von der aufgelösten Gemeinde Ottersdorf eingegliedert. Am 1. Juli 1972 kam Asbach (ehemalige Gemeinde Aurach) hinzu.

## 9.2 Eigentumsverhältnisse

Einen wichtigen Hinweis auf das mögliche Interesse der Bewohner bzw. Besitzer und deren Bereitschaft zur Sanierung und zum Erhalt der Baustrukturen kann über die Kenntnisse der Eigentumsverhältnisse gegeben werden.

Von besonderem Interesse sind hierbei die Eigentümer, die noch auf ihrem Grundstück bzw. im von der Sanierung betroffenen Gebiet oder zumindest in Büchenbach oder seinem Umfeld wohnen. Hier kann erfahrungsgemäß ein größeres Interesse an Sanierungsmaßnahmen vorausgesetzt werden.

Weiter stellt kommunaler Besitz mögliche Ansatzpunkte für Erneuerungsmaßnahmen im öffentlichen Raum dar. Der gesamte öffentliche Raum - Straßen, Wege und Plätze – ist im Besitz der Gemeinde. So sind hier die Voraussetzungen für Neugestaltungsmaßnahmen im Straßen und Platzraum sehr gut.

Nach Aussage der Gemeindeverwaltung wohnt bei den meisten Anwesen zumindest ein Eigentümer auf dem Grundstück bzw. in Büchenbach. Ein hoher Anteil von vor Ort lebenden Eigentümern ist für die grundsätzliche Sanierungsbereitschaft im Untersuchungsgebiet positiv zu werten.

Nur bei wenigen Anwesen wohnt der Eigentümer nicht in Büchenbach. Grundstücke deren Besitzer gewerbliche und / oder auswärtige Vermieter sind, bei denen unter Umständen der Bezug zur Gemeinde und zu den kommunalen Sanierungsabsichten nicht mehr so stark gegeben ist, sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden. Großflächige Spekulationen können im Untersuchungsgebiet nahezu ausgeschlossen werden.

Alle Planungen und Konzepte sollten intensiv mit den Eigentümern abgestimmt werden.

## 9.3 Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet

Büchenbach ist ein Wohnstandort am Rande des großen Verdichtungsraums Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach (Metropolregion). Die Arbeitsplatzzentralität ist nicht sehr ausgeprägt. Die Hauptorientierung der Gemeinde und ihrer Bewohner geht nach Nürnberg, Schwabach und Roth.

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Landwirtschaft.

Die Versorgungsinfrastruktur hat sich zu Lasten des Altortes in das Untere Dorf (siehe 9.1.3 Neubüchenbach) in die Nähe des S-Bahnhofes verlagert.

Das historische Ortszentrum befindet sich im Bereich um die Pfarrkirche.

Hier befinden sich das Rathaus, die VR-Bank und das Pfarrhaus, die die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen darstellen.





Als wohnortnahe (fußläufige) Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Altort von Büchenbach gibt es lediglich eine Bäckerei.

Eine vollständige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ausschließlich mit dem Pkw möglich. Die größeren Einzelhandelsstrukturen (Lebensmittelmärkte, Drogerieartikel, Textilwaren etc.) finden sich in Schwabach oder Roth.

#### 9.4 Land- und Forstwirtschaft

Traditionell spielten die Land- und die Forstwirtschaft eine wichtige Rolle in der Gemeinde. Diese Nutzung hat jedoch kontinuierlich abgenommen.

Einige Landwirte haben im Untersuchungsgebiet noch ihre Höfe und im Gemeindegebiet ihre Anbauflächen.

Im Altort von Büchenbach gibt es im Untersuchungszeitraum (2022) 3 Vollerwerbsbetriebe:

- Rother Str. 13
- Obere Bahnhofstr.6
- Obere Bahnhofstr.9

Im Altort von Büchenbach gibt es im Untersuchungszeitraum (2022) 8 Nebenerwerbsbetriebe:

- Breitenloher Str. 6A
- Rother Str. 10
- Schwabacher Str. 4
- Schwabacher Str. 10
- Rother Str.9
- Rother Str. 7
- Rother Str. 9
- Schulgasse 11

## 9.5 Gewerbe

Obwohl sich in den vergangenen Jahren sowohl die Zahl der Arbeitsstätten als auch die Zahl der Beschäftigten am Ort deutlich erhöht hat, ist die Arbeitsplatzzentralität der Gemeinde nicht sehr ausgeprägt.

Die räumliche Trennung von Wohn- und Arbeitsstätten macht es erforderlich, dass eine Großzahl von Erwerbstätigen zwischen Wohnort und Arbeitsort pendelt.

Nach Angaben des Arbeitsamtes Weißenburg haben die meisten Einpendler ihren Wohnsitz in Roth, danach folgen Schwabach, Erlangen und Abenberg. Hauptziele der Auspendler sind Nürnberg, Schwabach und Roth.

Im Altort von Büchenbach gibt es im Untersuchungszeitraum (2022) folgende Gewerbebetriebe (nach Straßen):

1. Schulstraße: Hausmeisterdienst - Schulstr.2

2. Obere Bahnhofstr.:

- Ankauf, Verkauf von Hard- und Software, Wartung, Vermittlung der Aufträge- Hs.Nr.8
- Kundenbetreuung HUK Coburg, Hs.Nr.4
- VR-Bank Mittelfranken, Hs.Nr.2

3 Walpersdorfer Weg:

- Vertrieb von Kühleis und Eismaschinenverleih, Hs.Nr.3

4.Schwabacher Straße:

- Schank- und Speisewirtschaft, Hs.Nr.2

5.Breitenloher Straße:

- Vertretung der Puzmitteln, Hs.Nr.9
- Bäckerei Konditorei, Hs.Nr.4
- Bodenleger, Trockenbau, Fliesen-,Kabelverlegung, Hs.Nr.8
- Bodenleger, Trockenbau, Fliesen-,Kabelverlegung, Hs.Nr.8

6. Schulstraße:

- Autoreifenhandel, Montage und Aufbereitung der Felgen, Hs.Nr.3
- Zeltverleih, Hs.Nr.11
- Energieberatung, Handelsvertretung von erneuerbaren Energien( PV -Anlagen), Hs.Nr.4

7. Oberer Stockweg:

- Handelsvertretung, Hs.Nr. 8
- Fahrschule, Hs.Nr. 7
- Lampenschirmfabrikation, Hs.Nr. 1

8. Rother Straße:

- Bauträger- und Baubetreuungsgeschäft, Generalübernehmer für Wohn- und Gewerbebauten, Hs.Nr.25
- Aufzugservices, Modernisierung, >Neuanlagen, Kundendienst, Hs.Nr. 28
- Frieseur, Hs.Nr.2
- Gastwirtschaft und Metzgerei, Handel, mit Blumen und Bastelbedarf, Hs.Nr. 20
- Betrieb- und Vermittlung von PV - Anlagen, Hs.Nr.32
- technische Beratung von Consumer und Industrie Elektronik, Hs.Nr. 27
- Dienstleistungen für Handel und Gewerbe( Produktion- und Lagerhelfer, Administration), Hs.Nr. 21
- Herstellung von Kunstgewerke und Verkauf Online, Hs.Nr. 21
- Internethandel mit Eisenbahnaccessories, Hs.Nr. 23
- Herstellung, Groß- und Einzelhandel sowie Vertrieb von Sportartikeln, Ergonomischen Produkten, Geschenkartikeln, Hs.Nr. 19
- Arbeitsvermittlung, Hs.Nr. 18
- Bürotätigkeit für die Vermietung von Wohnmobilen
- Nageldesign, Hs.Nr. 22
- 9. Rothauracher Straße.
- Pizzeria, Hs.Nr. 2

#### 9.6 Gesundheitsinfrastruktur

Im Altort gibt es keine Zahnarztpraxis oder Allgemeinarztpraxis oder mehr. Sie befinden sich im Unteren Dorf in die Nähe des S-Bahnhofes.

In der Rother Straße praktiziert eine Psychotherapeutin.



9.7 Bildungsinfrastruktur

2012 gab es folgende Einrichtungen:

- Drei Kindertagesstätten mit je einer Kinderkrippe sowie einen Hort und eine Mittagsbetreuung.
- Die Grundschule Büchenbach
- Die Hauptschule musste wegen Geburtenrückgangs, vermehrter Übertritte auf weiterführende Schulen und wegen Schulwechsel der meisten Schüler (Hauptschulen in Roth und Georgensgmünd) 2015 schließen.

Im September 2008 eröffnete in einem separaten Trakt des Schulgebäudes die Montessorischule Büchenbach. Sie belegt derzeit ca. die Hälfte des ganzen Schulgebäudes (Stand 2015). Sie wird getragen vom im Juli 2007 in Büchenbach gegründeten Montessori-Verein Roth-Schwabach e. V. An der Montessorischule werden seit Herbst 2012 insgesamt ca. 120 Kinder in vier jahrgangsgemischten Lerngruppen in der Grundschule (Klassenstufe 1–4) und zwei jahrgangsgemischten Lerngruppen in der Sekundarstufe (Klassenstufe 5–9) unterrichtet.

**29. Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21**

Schulart	Schulen	davon		Voll- und teilzeit- beschäftigte Lehrkräfte	darunter männlich	Klassen	Schüler	und zwar	
		öffentlich	privat					männlich	Aus-lander
Grund- sowie Mittel-/Hauptschulen	2	1	1	25	1	18	384	212	10
Förderzentren	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realschulen zur sonderpädagogischen Förderung	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wirtschaftsschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gymnasien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Freie Waldorfschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulartunabhängige Orientierungsstufe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige allgemeinbildende Schulen <sup>1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulen des zweiten Bildungswegs <sup>2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Allgemeinbildende Schulen insgesamt</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>18</b>	<b>384</b>	<b>212</b>	<b>10</b>

<sup>1)</sup> Ausländische und internationale Schulen.

<sup>2)</sup> Abendrealschulen, Abendgymnasien, Kollegs.

*Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553  
www.statistik.bayern.de/demographie Hrsg. im August 2021 Demographie-Spiegel für Bayern  
201851 Gemeinde Büchenbach Berechnungen bis 2039*



## 9.8 Intergenerative Einrichtung

In Büchenbach (Landkreis Roth) hat das BRK Südfranken eine intergenerative Einrichtung aus Kindertagesstätte und Seniorentagespflege errichtet.



Mit der im November 2022 eröffneten Einrichtung schließt das BRK Südfranken nicht nur eine Versorgungslücke zwischen ambulanter Pflege und der Pflege durch die eigenen Angehörigen, sondern bietet ein Betreuungskonzept für Kinder und Senioren, das durch den intergenerativen Ansatz die Lebenswelten der Ur-Großeltern und (Ur-)Enkelgeneration zusammenbringt.

Anders als bei gelegentlichen Besuchen von Senioreneinrichtungen, wie sie in vielen KiTas im pädagogischen Wirken beinhaltet sind, wird die neue Einrichtung in Büchenbach den natürlichen und alltäglichen – familienorientierten – Ansatz für beide Generationen verwirklichen. Erfahrungen und Erlebnisse können lebendig vermittelt werden, Traditionen bleiben lebendig und können wieder in den Alltag der Kinder integriert und erlebbar gemacht werden. Die generationenübergreifende Weitergabe von Wertvorstellungen, Kenntnissen und Fertigkeiten – wie sie in modernen Familien häufig nicht mehr stattfinden kann – findet im Haus der Begegnung völlig unkompliziert und selbstverständlich statt und bietet für sowohl für die Kinder als auch für die SeniorInnen die Möglichkeit der Teilhabe und eines unverkrampften Miteinanders. „Aber nicht nur im Alltag des täglichen Miteinanders wirkt dieses Konzept, sondern bietet auch einen gesamtgesellschaftlichen Mehrwert und ist ein Bindeglied zwischen den Generationen“, so Martin Fickert, stellvertretender Geschäftsführer im BRK Südfranken und Projektleiter





9.9 Einrichtungen für ältere Menschen

**31. Einrichtungen für ältere Menschen seit 2010**

Stichtag jeweils 15. Dezember	Einrichtungen	Verfügbare Plätze	Bewohner/innen	Personal i. Einrichtungen für ältere Menschen
2010	1	47	45	34
2012	1	47	40	36
2014	1	47	40	35
2016	1	40	40	36
2018	1	40	38	42
2020	-	-	-	-

*Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553  
www.statistik.bayern.de/demographie Hrsg. im August 2021 Demographie-Spiegel für Bayern  
201851 Gemeinde Büchenbach Berechnungen bis 2039*

SeLA - Selbstbestimmtes Leben im Alter

Seit dem 1. Februar 2020 ist Ariane Winter in der Gemeinde Büchenbach für die Seniorenarbeit zuständig. Sie führt im Rathaus in der dritten Etage im Raum 3.06 das Büro „Selbstständig Leben im Alter“. Sie ist Ansprechpartner sein für die Sorgen und Nöte der älteren Mitbürger\*innen und steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Ihre Aufgabe ist es, die gute, bereits vorhandene Seniorenarbeit zu unterstützen, die Zusammenarbeit zwischen Generationen zu fördern und die ehrenamtliche Seniorenarbeit zu stärken. Das übergreifende Ziel ist, dass Senior\*innen auch künftig möglichst lange selbstbestimmt in ihrer vertrauten Umgebung leben können und gut versorgt sind.

9.10 Kirchliche Einrichtungen

Sämtliche kirchlichen Einrichtungen befinden sich im Hauptort Büchenbach:

- die evangelische Kirche und das Pfarramt St. Willibald in der Oberen Bahnhofstraße,
- die katholische Kirche Herz Jesu und das Pfarramt in der Kirchenstraße.

Der einzige Friedhof im Gemeindegebiet befindet sich nördlich der evangelischen Kirche St. Willibald im Altort Büchenbach.

#### 9.11 Technische Infrastruktur

Die Telekom hat im Sommer 2022 angekündigt, im Altort flächendeckend im eigenwirtschaftlichen Ausbau Glasfaserkabel zu verlegen.

Das gilt nur für Telekom-Kunden. Kunden anderer Anbieter müssen ihre Verträge kündigen.

Die Telekom-Verträge sollen 2023 unterzeichnet werden.

Ziel ist, dass im günstigsten Fall bis Ende 2025 jeder Haushalt Glasfaseranschluss hat.  
Turnhalle, Montessorischule und Kindertagesstätte sind vorerst noch ausgeschlossen.



## 9.12 Historische Substanz und Denkmalpflege

### 9.12.1 Historische Aufnahmen

Die Reichsstadt Nürnberg hat im 15. Jhdt. Dörfer im Umland zu Hauptmannschaften zusammengefasst. Büchenbach war ein Hauptmannschaftsort. In dieser Zeit stammt vermutlich die Befestigung des Kirchhofes in Büchenbach. Von dieser Wehrmauer ist noch ein 2,5 m hohes Stück im Westen erhalten, ein weiteres Stück im Osten ist durch Garagenanbauten verdeckt.



Das Pfarrhaus und die alte Schule (jetzt ev. Gemeindehaus) waren durch einen Torbau verbunden.

Dieser Torbau ist in alten Ansichten dargestellt.







Der Kirchturm der Willibaldskirche zählt zu den wenigen beeindruckenden spätromanischen (um 1200) Zeugnissen im Landkreis Roth.

Der wuchtige Turm besteht aus regelmäßigem Sandstein-Sichtmauerwerk und ist in den 3 unteren Geschossen mit Blendfeldern Ge schmückt. Dazu kommt im 3. Geschoß ein Rundbogenfries als Abschluss.

Vermutlich saß darauf ein bewehrter Fachwerkaufbau, der 1748 durch die im Vergleich zierliche Glockenstube ersetzt wurde.

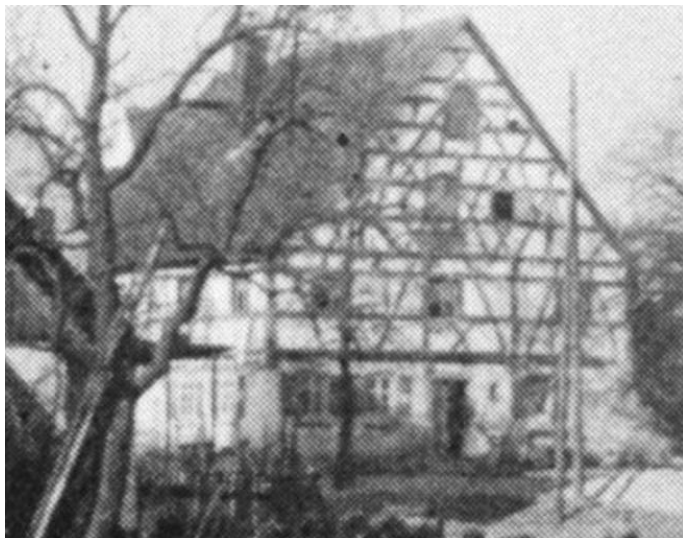




Als die Rother Straße 1928 befestigt wurde leisteten viele Büchenbacher Bürger Hand- und Spanndienste.



BESTANDSANALYSE



Aufschlussreich an diesem Foto von 1928 ist auch die originale Fensteranordnung des Gaushauses „Zum Hirschen“



In dieser Aufnahme aus dem „Dritten Reich“ ist das Fenster im 1.OG schon verbreitert.



BESTANDSANALYSE



Der Fensteraustausch vor dem Umbau der Einmündung der Rother Straße in die Schwabacher Straße zeigt den Verlust der Maßstäblichkeit durch Weglassen der Sprossenteilung. Das Bild zeigt die baumbestandene Verkehrsinsel vor den Umbaumaßnahmen im Rathausbereich 1997-2004.



Die heutigen unmaßstäblichen schwarzen Scheinsprossen und das Weglassen der Fensterläden zeigen den vorläufigen Endpunkt einer bauästhetischen Depravierung.





Der Gasthof Glauber (der Brandenburgische Wirt „Zum Goldenen Löwen“) wurde 1929 trotz des prächtigen Schmuckfachwerks abgerissen.



Ebenso abgerissen wurde die Gastwirtschaft Barth (der Appoldische Wirt „Zum Roten Ochsen“), ein Gebäude mit Sandsteinquader-Erd- und Obergeschoß und einem Palladio-Motiv im Giebel (Schwbacher Str. 1). Es hatte eine Kegelbahn.



Direkt daneben stand die Alte Schmiede mit einem Söller / Altan im Obergeschoss.





Die Aufnahme zeigt vor allem entlang der Rother Straße die noch weitgehend erhaltene und mittlerweile abgebrochene Bausubstanz.







Das Bild zeigt die bauliche Umgebung des Dorfweihers vor dem Rathausneubau.




Der Zustand 2022 zeigt, dass die mit Sprossengliederung und farbigen Fensterläden versehenen Sandsteingebäude bunten sprossenlosen Gebäuden weichen mussten oder umgestaltet wurden.





**Quellen:**

*750 Jahre Büchenbach – Geschichte am Heidenberg, Herausgeber Ralf Rossmeissl 1999, Bildnachweise eb.d., Büchenbach, Bilder erzählen aus vergangenen Zeiten, Klaus Winter, 1987, Bildnachweise ebd. Büchenbacher Geschichten, zusammengestellt von Martin Weiß, 1991, Herausgeber Ev. Kirchengemeinde, Bildnachweise ebd.*



9.12.2 Baudenkmäler

Lage	Objekt	Beschreibung	Akten-Nr.	Bild
Obere Bahnhofstraße 5 ( <a href="#">♣Standort</a> )	Evangelisch-lutherische Pfarrkirche Sankt Willibald	<p>Sandsteinquaderbau mit Steilsatteldach, Chorturm mit Spitzhelm und Westfassade mit Aufzugsturm mit Walmdächlein und zwei polygonalen Treppentürmchen mit Kegeldächern, flachgedecktes Langhaus mit doppelten, dreiseitig umlaufenden Emporen und eingezogenem Chor mit Tonnengewölbe, Turmuntergeschosse zum Teil spätromanisch, Langhaus mit Westfassade 1608, mit Ausstattung.</p> <p>Teile der Kirchhofbefestigung, Bruchsteinmauer mit Tordurchgang an der Westseite, wohl spätmittelalterlich.</p>	D-5-76-117-2	 
Obere Bahnhofstraße 5 ( <a href="#">♣Standort</a> )	Teile der Kirchhofbefestigung	Bruchsteinmauer mit Tordurchgang an der Westseite, wohl spätmittelalterlich	D-5-76-117-2	




Lage	Objekt	Beschreibung	Akten-Nr.	Bild
Rother Straße 10 ( <a href="#">♻Standort</a> )	Scheune	Erdgeschossiger, giebelständiger Fachwerkbau mit Steilsatteldach, 18./19. Jahrhundert	D-5-76-117-3	
Rother Straße 11 ( <a href="#">♻Standort</a> )	Ehemaliges Wohnstallhaus	Erdgeschossiger, traufseitiger Sandsteinquaderbau mit Steilsatteldach, bezeichnet „1846“	D-5-76-117-4	

BESTANDSANALYSE

Lage	Objekt	Beschreibung	Akten-Nr.	Bild
Rother Straße 15 ( <a href="#">♣Standort</a> )	Ehemaliges Bauernhaus	Erdgeschossiger, giebelständiger Sandsteinquaderbau mit Steilsatteldach und Sichtziegel-Zwerchhaus, Mitte 19. Jahrhundert, Zwerchhaus 1894	D-5-76-117-5	
Schwabacher Straße 2 ( <a href="#">♣Standort</a> )	Gasthaus in Ecklage	Zweigeschossiger, verputzter Sandsteinquaderbau mit Satteldach, Fachwerkobergeschoss und -giebel, 17./frühes 18. Jahrhundert	D-5-76-117-6	

BESTANDSANALYSE

Lage	Objekt	Beschreibung	Akten-Nr.	Bild
Schwabacher Straße 7 ( <a href="#">♻️Standort</a> )	Wohnstallstadelhaus	Zweigeschossiger, giebelständiger Sandsteinquaderbau mit Steilsatteldach und Sohlbankgesims, 1889/90	D-5-76-117-7	


9.12.3 Ehemalige Baudenkmäler

Lage	Objekt	Beschreibung	Akten-Nr.	Bild
Büchenbach Brücke ( <a href="#">♻️Standort</a> )	Franzosenbrücke der Ludwig-Süd-Nord-Eisenbahn	Einbogige Eisenbahnbrücke, 1848/49, verbreitert wohl spätes 19. Jahrhundert; bei Eisenbahnkilometer 39, 334	D-5-76-117-8	



9.12.4 Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich ein Bodendenkmal am Rande des Untersuchungsgebietes.

Lage	Objekt	Beschreibung	Akten-Nr.	Bild
Büchenbach Brücke		Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung	D-5-6732-0071	
		„Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.- Luth. Pfarrkirche in Büchenbach.“	D-5-6732-0179	

18 Verfahrensstand: *Benehmen nicht hergestellt, Nachqualifiziert (Es ist zu beachten, dass im Landkreis Roth die Bodendenkmäler erst nach Abschluss der Nachqualifizierung vollständig angezeigt werden.)*

19 Entnommen aus dem Internet: *BayernViewer-denkmal, 2011*

### 9.13 Ortsbild und Gestaltqualität

Zum Ortsbild, dem Erscheinungsbild eines Ortes, zählt der gesamte Raum, also neben Gebäuden mit ihren Baudetails auch Straßen, Plätze, Freiflächen und die weitere Ausstattung des öffentlichen Raumes.

Das Ortsbild steht im Wechselspiel mit dem Landschaftsbild.

Historische Strukturen und städtebauliche Ensembles sind als Zeugnis der baulichen und gesellschaftlichen Entwicklung eine Identifikationsmöglichkeit für die Bevölkerung. Sie stehen oftmals im Konflikt mit der Suche nach Funktionalität, den Bedürfnissen von Verkehr, Bauwesen und anderen wirtschaftlichen Interessen.

Dorfplätze und Freiflächen wurden dadurch großflächig asphaltiert und verödeten, insbesondere durch Versiegelungen und das Entfernen alten Baumbestands.

Gerade auch das Entfernen von Bäumen auf privaten Grundstücken wirkt sich auf das Ortsbild negativ aus, von den Auswirkungen auf das Ortsklima ganz abgesehen.

Bei der öffentlichen Möblierung wurde in der Vergangenheit ebenfalls nicht immer Rücksicht auf das Ortsbild genommen.

In Büchenbach wurde in diesem Bereich durch die vorangegangenen Städtebaufördermaßnahmen vieles repariert und zum Guten gewendet.



Besonders seit den Nachkriegsjahrzehnten wurde das Ortsbild durch den Abriss erhaltenswerter, historischer Architektur und durch unsensiblen Ersatz von Gebäuden beschädigt.

Umbauten, wie das Verputzen des Fachwerks, das Anbringen von Fassadenverkleidungen, die Entfernung historischer Fenster und Fensterläden aus Holz und Ersatz durch industrielle Baustoffe und Produkte sowie die Anbringung nachträglicher Hausanbauten wie Windfänge oder Wintergärten und Balkone verschandeln das Ortsbild, wenn bei der Planung und Ausführung die Belange des Ortsbildes und der Baukultur nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Seit Anfang der 1970er Jahre, insbesondere im Zuge des Europäischen Jahres des Denkmalschutzes 1975, fand vielfach ein Umdenken statt und alte Bausubstanz wurde erhalten oder wieder freigelegt. Im selben Jahrzehnt entstanden jedoch infolge der Energiekrise bis heute erneute Eingriffe in die Ortsbilder durch nachträgliches Anbringen von Wärmedämmungen an historische Fassaden.

In neuerer Zeit kamen Photovoltaikanlagen hinzu, die jedoch aus Gründen des Klimaschutzes notwendig und wünschenswert sind. Gleichwohl sind hier auch städtebauliche Belange in die Erwägung mit einzubeziehen.

#### 9.14 Baualter, neuere Siedlungsentwicklung

Bei der Beurteilung des Baualters wurden die städtebaulich wirksamen Gebäude, also vorwiegend Hauptgebäude und markante Nebengebäude nach dem Erscheinungsbild eingeschätzt. Vom Straßenraum aus nicht sichtbare Nebengebäude (z.B. Garagen, Schuppen etc. in den rückwärtigen Bereichen) werden bei dieser Betrachtung vernachlässigt.

Die älteren Gebäude vor 1920 im Untersuchungsgebiet finden sich entlang der Ortsdurchfahrt (RH 3, Obere Bahnhofstraße / Schwabacher Straße und Rother Straße / Breitenloher Straße).

Die spätere Siedlungsentwicklung dehnt sich, von der Abzweigung Rother Straße / Breitenloher Straße ausgehend, nach Süden aus. Über den Oberen und Unteren Stockweg ist diese Bebauung mit der Neuen Ortsmitte am Bahnhof zu einem durchgängigen Siedlungsband zusammengeachsen.

Die stärkste Entwicklung der im Untersuchungsgebiet erfassten Gebäude fand in den 60er bis 80er Jahren statt.

- *Exkurs Definition Altbau:*

*Für den Begriff des Altbaus gibt es keine präzise Definition.*

*Meistens bezieht man sich auf das Gründungsjahr der Bundesrepublik (1949) um zwischen Alt- und Neubau zu unterscheiden.*

*Mit der Nachkriegsmoderne in den Fünfzigerjahren ändern sich die Bautechnik und die Bauästhetik.*

*Das ist in Städten natürlich früher der Fall, als im ländlichen Raum.*

*Hier werden auch nach dem Krieg noch Gebäude in der Technik und dem Stil der Vorkriegszeit errichtet.*

*Charakteristische Elemente von Altbauten sind: Ziegelmauerwerk, Fachwerk, Sandstein, Holzbalkendecken, Kastenfenster, Stuckdecken, Fassadendekor, etc.*



#### 9.15 Höhenentwicklung und Geschossigkeit

Im Untersuchungsgebiet finden sich überwiegend zweigeschossige Hauptgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (mit maximal drei Vollgeschossen) und eingeschossige Hauptgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (mit maximal zwei Vollgeschossen).

Diese Gebäude prägen das Untersuchungsgebiet.

Im Altort ist die landwirtschaftliche Prägung mit teilweise stattlichen landwirtschaftlichen Nebengebäuden noch deutlich ablesbar.

Diese sind eingeschossig, besitzen meist ein höheres Erdgeschoß als die zugehörigen Hauptgebäude, sind häufig breiter und kommen somit in etwa auf die gleiche Gesamthöhe wie zweigeschossige Hauptgebäude.

#### 9.16 Proportionen, Maßstäblichkeit und Orientierungspunkte

Die Höhenentwicklung der Gebäude, die Geschossigkeit, die Dachformen, das Volumen und die überbaute Grundfläche tragen neben der Gliederung und plastischen Ausformung des Baukörpers wesentlich zum Erscheinungsbild eines Ortes bei. Diese Faktoren bewirken, dass die Gesamtheit des Siedlungsgefüges als homogene und zusammengehörige Struktur erlebbar ist.

Baukörper, die nicht dem vorherrschenden, tradierten Formenkanon entsprechen, unterbrechen dieses homogene und zusammengehörige Orts- und Straßenbild historisch geprägter Orte und fallen meist negativ auf.

Besonderen Nutzungsarten hingegen entsprechen traditionell besondere Bauformen.

Neben der Einheitlichkeit der sichtbaren Ortsmerkmale bilden diese Abweichungen die spezifischen Charakteristika eines Ortes und setzen Akzente und Orientierungspunkte im Ortsbild.

Diese Orientierungspunkte - häufig Kirchen, markante Einzelgebäude (z.B. Pfarrhäuser, Schulen, Ämtergebäude, etc.), Türme oder Bäume - liegen oft in Blickachsen oder ergeben anderweitige Blickbeziehungen.

### 9.17 Dachlandschaft

Die Dachformen, Dachmaterialien und der Dachzustand wurden erhoben soweit sie einsehbar sind und für das Ortsbild relevant. Ergänzend wurden Luftbilder herangezogen.

Kriterium der Erhebungen ist die städtebauliche Relevanz, d.h. die Auswirkung auf das Straßen- und Ortsbild.



*Luftbild Büchenbach Ortslage*

Ein Blick auf die Luftbilder des Untersuchungsgebietes zeigt deutlich die für den Ort typische Dachlandschaft mit Satteldächern.

Trauf- und Giebelständigkeit wechseln sich dabei ab.

Vorherrschende Dachform im Untersuchungsgebiet ist das Satteldach mit Dachneigungen zwischen 40 und 55°. Diese Dachform fast durchgängig vorkommend. Daneben kommen in wenigen Ausnahmefällen Mansarddächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer vor.

Bei Gewerbe- und landwirtschaftlichen Wirtschaftsbauten und sonstigen Nebengebäuden sind auch flachgeneigte Dächer oder Flachdächer vorhanden.

Das historisch bedingte ortstypische Material ist in Büchenbach deutlich sichtbar die naturrote Ziegeldeckung, die immer noch das Ortsbild dominiert und weithin sichtbar prägt.

In vielen fränkischen Orten sind heute Biber-, Falz- und Pfannenziegel nebeneinander zu sehen und stören dabei das Ortsbild aus der Ferne nicht wesentlich, sehr wohl jedoch aus der Nähe mit den damit einhergehenden unpassenden Detailausbildungen insbesondere im Trauf- und Ortgangbereich.

Hier stören auch die Ortgangbiberschwänze, die statt der Zahnleiste mit Hängebrett verwendet werden.

Bei historischen und gestalterisch wertvollen oder ihnen benachbarten Gebäuden stellen vom naturroten Biberschwanz abweichende Eindeckungen immer einen gestalterischen Mangel dar.

#### 9.18 Ortstypische Gestaltungsmerkmale

Bei der Herausarbeitung charakteristischer und ortstypischer Gestaltungsmerkmale liegt das Hauptaugenmerk auf den Gebäuden im historischen Ortskern.

Im Untersuchungsgebiet sind verputzte Fassaden (feinkörnige Putzarten) am häufigsten anzutreffen. Erfreulicherweise handelt es sich fast ausschließlich um regionaltypische Fein- und Glattputze.

„Moderne“ Strukturputze und unpassende, d.h. zu grelle oder leuchtende Fassadenfarben sind seltener zu finden oder im Zuge der ersten Phase der städtebaulichen Sanierung 1990 – 2005 überarbeitet oder beseitigt worden.

Das nächst häufige Element ist das unverputzte Sandsteingebäude.

Sie sind ortstypisch und charakteristisch für Büchenbachs Bebauung im Ortskern. Sandsteinhäuser setzen deutliche Akzente und markieren den Ortsmittelpunkt.

Ein weiteres historisches Fassadenelement ist das Fachwerk, das häufig konstruktiv, seltener als Sichtfachwerk und dann meist nur an Teilbereichen der Fassaden vorzufinden ist.

„Moderne“ Fassadenverkleidungen sind im Regelfall eher negativ im historischen Kontext zu beurteilen. Ehemals als „Wetterschutz“ angebracht, sind sie heute meist schadhaft und schaden zudem häufig den dahinterliegenden Fassaden.

Eindeutig negativ zu werten sind Materialien wie Faserzement („Eternit“), Blech, keramische Fliesen und Kunststoffplatten, die zum „Schutz“ der Gebäude an Wetterseiten oder im Sockelbereich verwendet wurden.

Auch Natursteinverblendungen, v.a. wenn sie aus ortsfremden und/oder polierten Materialien (z.B. Granitplatten) hergestellt wurden, entsprechen wie auch unverputzte Fassaden nicht dem historischen Ortsbild.

Veränderungen in Form neuer Anbauten, zurückspringender Fassaden, Balkonvorbauten, großer Dachüberstände, etc. tragen erheblich zur negativen Veränderung des Ortsbildes bei.

Besonders wichtig für ein intaktes Ortsbild sind die historischen Baudetails.

Hierzu zählen Gesimse, Gurtbänder, Ortgang- und Traufausbildungen aber auch Türen, Tore, Fensterumrahmungen, Fensterläden und Fensterbänke.

Sie zeugen heute noch von den früheren Anforderungen an Gebäudedetails (z.B. Licht- und Wetterschutz) und zeigen zudem auch die liebevollen und aufwändigen handwerklichen Ausführungen dieser nützlichen Elemente.



BESTANDSANALYSE



*Nicht gelungenes Beispiel*

*Gelungenes Beispiel*

*Gelungenes Beispiel  
 Wirkung von Fensterläden und  
 Farbgestaltung*

Veränderte Nutzungsansprüche an Gebäude und Freiflächen, der empfundene Wertverlust des Ländlich-bäuerlichen zugunsten städtischer Formensprache und moderne Ansprüche an Wohn- und Geschäftsräume führten häufig zu einer Modernisierung unter Verlust historischer Gestaltungselemente.

Besonders betroffen sind von dieser Tendenz leicht veränderbare und austauschbare Bauteile:

Neue Kunststofffenster mit "praktischen" ungeteilten Glasflächen, Rollos statt Klappläden, „pflegeleichte“ Fensterbänke, moderne "sichere" Haustüren aus Metall und Kunststoff sowie eine neue „witterungsbeständige“ Dacheindeckung aus Betondachsteinen, Wellkunststoff oder Faserzement und ähnliche Materialien tragen zum Verlust eines besonderen ortstypischen historischen Ortsbildes bei.

Im Untersuchungsgebiet sind noch zahlreiche dieser historischen Details erhalten geblieben.

Jedoch finden sich auch zahlreiche ortsuntypische Elemente, die sich aber auf die Gestaltung des Gebäudes und auch auf das Ortsbild negativ auswirken.

Für den Sanierungsbereich des Altortes Büchenbach wurde eine Baufibel erarbeitet, in der alle oben genannten Gestaltungselemente beschrieben und reich bebildert werden.

Sie ist eine leicht verständliche Empfehlung für alle interessierten Bürger. Beim Empfang von Fördermitteln im Rahmen der Altortsanierung ist sie ein objektives Kriterium der Förderwürdigkeit.

### 9.19 Höhenentwicklung und Geschossigkeit

Im Untersuchungsgebiet finden sich überwiegend zweigeschossige Hauptgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (mit maximal drei Vollgeschossen) und eingeschossige Hauptgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (mit maximal zwei Vollgeschossen).

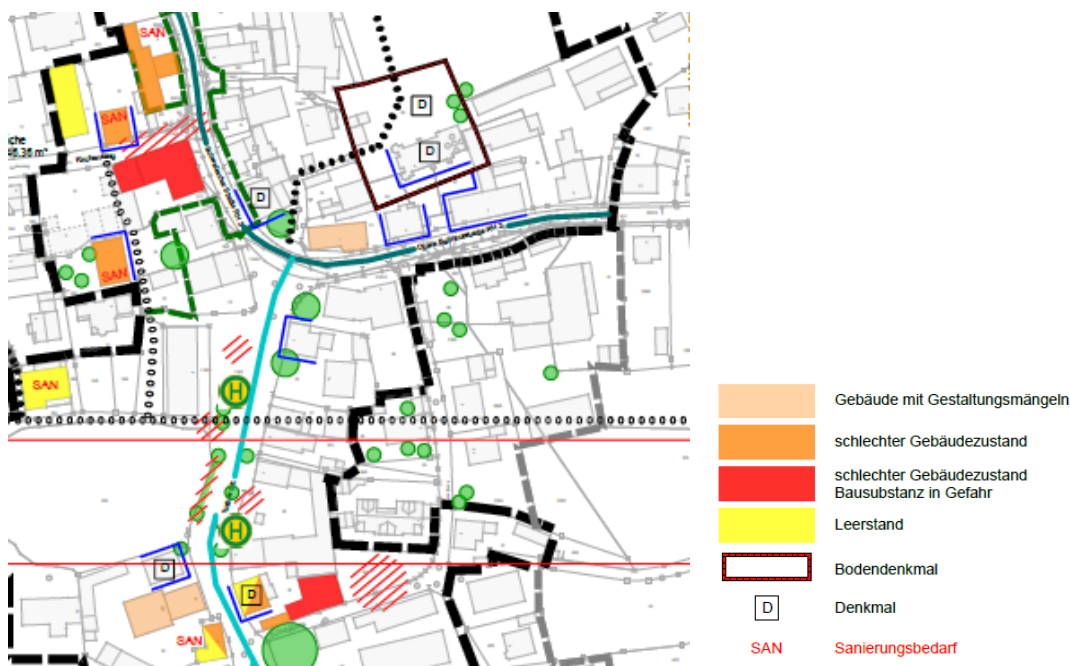
Diese Gebäude prägen das Untersuchungsgebiet.

Weiter ist im Altort die landwirtschaftliche Prägung mit teilweise stattlichen landwirtschaftlichen Nebengebäuden noch deutlich ablesbar. Diese sind eingeschossig, besitzen meist ein höheres Erdgeschoß als die zugehörigen Hauptgebäude, sind häufig breiter und kommen somit in etwa auf die gleiche Gesamthöhe wie zweigeschossige Hauptgebäude.

### 9.20 Bauzustand

Bei dem guten Erhaltungszustand der meisten Gebäude insgesamt fällt auf, dass gerade eine Reihe der wenigen verbliebenen historischen und teilweise denkmalgeschützten Gebäude leer stehen und in einem schlechten baulichen Zustand sind.

Sie sind abrisssbedroht (z.B. Barth-Jung-Scheune und Glauberscheune) oder einsturzgefährdet (z.B. Scheune Rother Straße 11). Es ist zu vermuten, dass insbesondere Scheunen und weitere Gebäude- / Geschossbereiche leer stehen oder nur noch teilweise genutzt bzw. untergenutzt werden, was von außen nicht immer erkennbar ist.



#### 9.21 Leerstände im Untersuchungsgebiet,

Nur ganz wenige Hauptgebäude stehen vollständig leer, gleichwohl sind einige denkmalgeschützte Gebäude und einige historische Scheunen leerstehend und abrisssbedroht.

Es ist zu vermuten, dass insbesondere Scheunen und weitere Gebäude- oder Geschosse leer stehen oder nur noch teilweise genutzt bzw. untergenutzt werden, was von außen nicht immer erkennbar ist.

Ein gehäufter Leerstand ist nicht sichtbar und stellt somit im Untersuchungsgebiet kein drängendes Problem dar.

#### 9.22 Grün- und Freiflächen

Die Qualität von Grün- und Freiflächen im Ortsgefüge sind entscheidend für das Ortsbild und die Lebensqualität eines Ortes. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zu Klimaschutz und Biodiversität.

Zu den Freiflächen gehören sowohl die umgebende Landschaft, die öffentlichen Freiräume wie Grünflächen, Friedhöfe, Sport- und Spielplätze, Naherholungsflächen, die Randflächen und Aufweitungen des Straßen-, Rad- und Gehwegenetzes, als auch die privaten Gärten und Höfe.

##### 9.22.1 Öffentliche Straßen- und Platzräume

Zu den Freiflächen zählen auch alle Straßen, Straßenrandbereiche und kleineren Platzräume.

Wichtige Kriterien sind hierbei ihre Verfügbarkeit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität.

Kommunale Flächen können einen wichtigen Beitrag im Naturschutz leisten.

Dazu haben der LBV (Landsbund für Vogel- und Naturschutz) und der Landkreis Roth ein dreijähriges Projekt zur Förderung der Artenvielfalt auf kommunalen Flächen abgeschlossen. Beteiligt wurden neben 5 Projektgemeinden die Untere und Höhere Naturschutzbehörde und der Landschaftspflegeverband.

Die Erfahrungen, Ergebnisse und Möglichkeiten sind allgemein anwendbar und sollen allen Gemeinden als Anregung dienen (siehe 11.5.1 Öffentliche Freiflächen).





Der Bereich um den Rathausplatz, der die Ortsmitte und das Ortsbild entscheidend prägt, ist im Zuge der Städtebauförderung 1990 -2005 (Umgestaltung Rathausumgriff 1998-2004) durch Sitzbänke und Baumpflanzungen bürgerfreundlich gestaltet worden.



Direkt angrenzend befindet sich der Dorfweiher mit Zugang zum Jordangraben als zentrale Grünfläche.



Der hohe gestalterische Wert dieses mit Städtebaufördermitteln umgestalteten Bereiches und die Wirkung auf das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität zeigen sich gerade im Vergleich mit den sonstigen, noch nicht sanierten Straßenräumen.

Dort steht die verkehrliche Nutzung im Vordergrund, die Grüngliederung fehlt und eine Aufenthaltsqualität in diesen öffentlichen Bereichen ist nicht gegeben.



### 9.22.2 Private Freiflächen

Private Grünflächen sind zwar nicht für die Allgemeinheit nutzbar, bilden jedoch, soweit sie einsehbar sind, ein wichtiges Element im Ortsbild.

Der Zustand, die Gestaltung und Nutzbarkeit von privaten Freiflächen sind sowohl für die Besitzer und direkten Nutzer als auch für das Ortsbild insgesamt von hoher Bedeutung.

Darüber hinaus tragen auch sie zum innerörtlichen Kleinklima bei.

Das Maß der Überbauung, der Versiegelung und der Nutzung privater Grundstücke ist unterschiedlich.

Die Auswertung der Bestandsaufnahme und der Luftbilder zeigt bei den straßenabgewandten Bereichen eher begrünte und unversiegelte Freiflächen.

Die vorhandenen straßenzugewandten Flächen entlang der Ortsdurchfahrten werden größtenteils zum Parken bzw. als Lagerflächen / Wirtschaftshöfe genutzt und sind dementsprechend stark versiegelt.

Bei den versiegelten Flächen findet sich eine Vielzahl an unterschiedlichen Belagsmaterialien: von Asphalt, über Betonplatten, -pflaster bis hin zu Betonflächen.

Sie sind auch gestalterisch unbefriedigend.

Gestalterisch hochwertige Materialien wie Naturstein und ökologisch sinnvolle versickerungsfähige Beläge sind in diesen Bereichen die Ausnahme.

Ein Großteil der privaten Höfe weist einen höheren Versiegelungsgrad auf als es die aktuelle Nutzung erfordern würde.





## BESTANDSANALYSE

In einigen Bereichen sind durchaus noch die ehemaligen dörflichen Grünstrukturen zu finden wie beispielsweise ein großer Hofbaum, Spaliergehölze und Nutzbeete sowie Pflanzflächen („Bauerngärten“).

Diese Strukturen sollten erhalten bzw. wieder aufgenommen werden, da sie wesentlich zum hochwertigen Ortsbild beitragen und zum traditionellen Hofraum gehören.

Für die Begrünung von (fensterlosen) Giebeln, insbesondere von Nebengebäuden gibt es leider nur noch wenige Beispiele. Dies gilt auch für Rankgerüste, z.B. für Spalierobst.

Gleichwohl lassen einige naturnah gestaltete Gärten und Vorgärten sowie alter wertvoller Baumbestand gestalterisch und ökologisch wertvolle Freiflächen entstehen.



### 9.23 Verkehr, Fuß- und Radwegenetz

Entlang der Ortsdurchfahrtsstraßen bestehen Gefahren für Radfahrer durch die hohe Verkehrsbelastung. Problematisch ist insbesondere der Bereich der Kreisstraße RH 3 (=Obere Bahnhofstraße).

Dringend notwendig ist ein Geh- und Radweg als neue Verbindung zwischen Altort und Siedlung. Der S- Bahnhof muss sicher und bequem mit dem Fahrrad abseits der viel befahrenen Kreisstraße erreicht werden können. Neben einer Renaturierung des Jordangrabens kann auch die Überlaufproblematik des Mischwasserkanals am Jordangrund gelöst werden (siehe 11.7 Ziele Verkehr / Mobilität).

## 9.24 Dorfökologie

Wo steht Büchenbach in Bezug auf die Energiewende, was ist in den vergangenen Jahren passiert und wo liegen die örtlichen Potenziale auf dem Weg zum CO<sub>2</sub>-neutralen Landkreis?

Die Antwort liefert der digitale Energienutzungsplan des Landkreises Roth.

Für jede Kommune des Landkreises wurde ein eigener energetischer Steckbrief (kompakte Darstellung des energetischen Ist-Zustands und der Ausbaupotenziale) sowie ein kommunenspezifischer Maßnahmenkatalog erstellt.

Die Erstellung erfolgte im Auftrag des Landkreises Roth sowie in Kooperation mit allen Städten, Märkten und Gemeinden. Das Projekt wurde durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie gefördert.

Durch die hohe Detailschärfe ist der Energienutzungsplan nicht nur ein Instrument für die kommunale Energieplanung, sondern auch eine Unterstützung für Wirtschaftsbetriebe und alle Bürgerinnen und Bürger im Landkreis bei der Identifizierung von Energieeinsparmaßnahmen und der Nutzung erneuerbarer Energien.

### 9.24.1 Digitaler Energienutzungsplan des Landkreises Roth (ENP)

Klimaschutz besitzt im Landkreis Roth bereits seit langer Zeit einen sehr hohen Stellenwert. Bereits im Jahr 1995 wurde hier die erste Unabhängige Energieberatungsagentur (ENA) Bayerns gegründet. Im Jahr 2012 wurde mit einem landkreisübergreifenden integrierten Klimaschutzkonzept ein wichtiger Meilenstein gesetzt. Dieses bildete die Grundlage für eine Vielzahl nachfolgender Einzelprojekte und übergeordnete Strategien im Umgang mit Energie- und Ressourceneffizienz, Erneuerbaren Energien und Mobilität.

Der digitale Energienutzungsplan für den Landkreis Roth knüpft an die bestehenden Zielstellungen und laufende Prozesse an und bietet den Städten, Märkten und Gemeinden im Landkreis ein gemeindespezifisches Instrument zur Umsetzung einer nachhaltigen Energieerzeugungs- und Energieversorgungsstruktur. Wesentlicher Baustein ist die Identifizierung und das Aufzeigen von konkreten Handlungsmöglichkeiten vor Ort, um die Umsetzung von Energieeinsparmaßnahmen und den Aus-bau erneuerbarer Energien zu forcieren. Der Energienutzungsplan umfasst für jede Kommune:

- eine umfassende Bestandsaufnahme der derzeitigen Energieinfrastruktur mit einer detaillierten Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz in den Bereichen Strom und Wärme
- eine Analyse der nachhaltigen Potenziale zum Ausbau erneuerbarer Energieträger und die Ermittlung der möglichen Energieeinsparungen in den Verbrauchergruppen private Haushalte, kommunale Liegenschaften und Gewerbe/Industrie
- ergänzend die Ermittlung der Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz auch für den Sektor Verkehr
- ein digitales Energiemodell mit gebäudescharfem Wärmekataster sowie gebäudespezifischer Analyse des Sanierungspotenzials einen Maßnahmenkatalog mit konkreten Projekten zur weiteren Umsetzung

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen des digitalen Energienutzungsplans die detaillierte technische und wirtschaftliche Prüfung von zwei interkommunalen Projektansätzen (Leuchtturmprojekte).

Zusammenfassung für Büchenbach:

- Am meisten Energie verbraucht der Verkehr, der unter anderem wegen der wachsenden Zahl der Arbeitsplätze vor Ort weiter gewachsen ist.
- Im zweitgrößten Sektor Wärme stammten im ausgewerteten Jahr 2019 nur 25% aus erneuerbaren Quellen.
- Im drittgrößten Sektor Strom hat sich der Bedarf seit 2010 verdoppelt mit einem Anteil von 28% aus regenerativen Energien.
- Will man etwas ändern muss vor allem im Bereich Wohnen Energie eingespart werden und der regenerative Anteil gesteigert werden.
- Unterschiedlich beurteilt wird das Wärmegewinnungspotential durch Biomasse.  
Ganz vorne beim Ausbaupotential ist die Windkraft.  
2030 könnte Büchenbach damit zum Stromexporteur werden.

In Büchenbach wird sich der Arbeitskreis Klimaschutz intensiv mit dem ENP beschäftigen.

Den gesamten Abschlussbericht für den Landkreis Roth finden Sie hier:

[Abschlussbericht für den Landkreis Roth](#)

Den Bericht für die Gemeinde Büchenbach finden Sie hier:

[Steckbrief Büchenbach](#)



**Allgemeine Angaben**

Bilanzjahr 2019

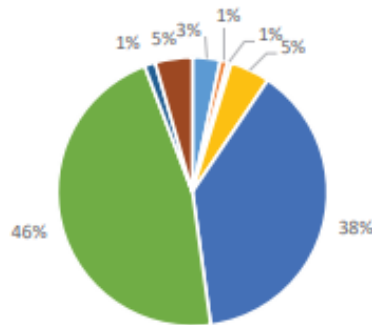
**Besiedlung**

Einwohner	EW	5.233
Gebietsfläche	ha	3.076
Einwohnerdichte	EW/km <sup>2</sup>	170



**Flächenverteilung**

	ha
Wohnbaufläche	102
Betriebsfläche	27
Erholungsfläche	14
Verkehrsfläche	146
Landwirtschaftsfläche	1.182
Waldfläche	1.428
Wasserfläche	40
Flächen anderer Nutzung	137
<b>Summe</b>	<b>3.076</b>

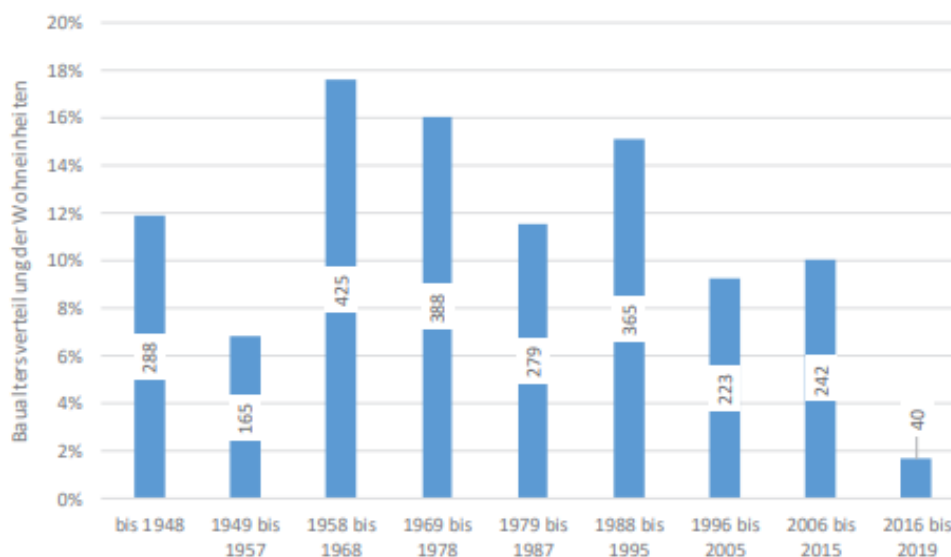


**Wohnbestand**

Anzahl Wohngebäude	-	1.537
Anzahl Wohnungen	-	2.415
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	265.395

- Wohnbaufläche
- Betriebsfläche
- Erholungsfläche
- Verkehrsfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Waldfläche
- Wasserfläche
- Flächen anderer Nutzung

**Baualtersverteilung der Wohneinheiten**

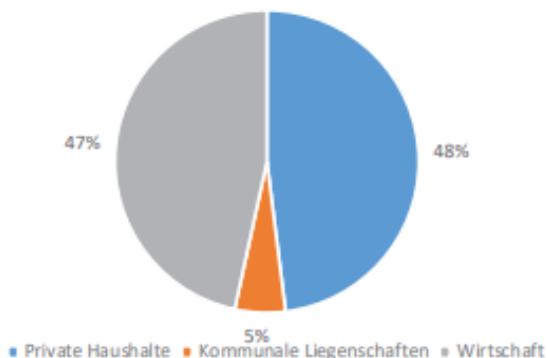


**Energetischer Ist-Zustand**

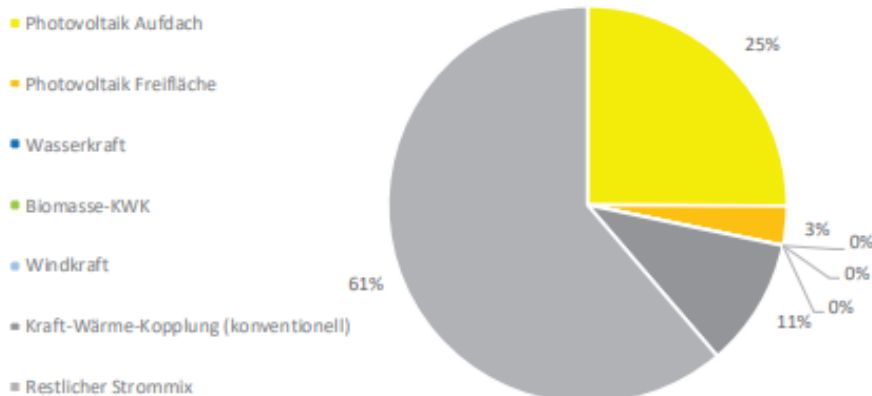
Bilanzjahr 2019

**Strom**

Strombezug nach Sektoren	MWh/a
Private Haushalte	6.227
Kommunale Liegenschaften	696
Wirtschaft	6.040
<b>Gesamt</b>	<b>12.964</b>



Strombezug und -einspeisung nach Energieträger	MWh/a
Stromeinspeisung erneuerbarer Energien	3.666
Photovoltaik Aufdach <sup>1)</sup>	3.250
Photovoltaik Freifläche	416
Wasserkraft	0
Biomasse-KWK <sup>2)</sup>	0
Windkraft	0
Kraft-Wärme-Kopplung (konventionell) <sup>3)</sup>	1.356
Restlicher Strommix	7.941
<b>Gesamt</b>	<b>12.964</b>

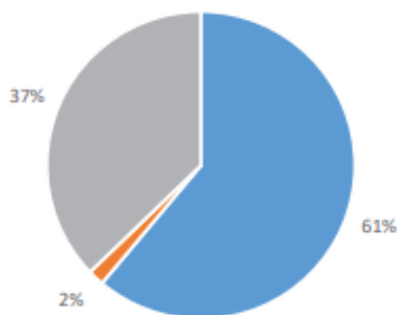


### Energetischer Ist-Zustand

Bilanzjahr 2019

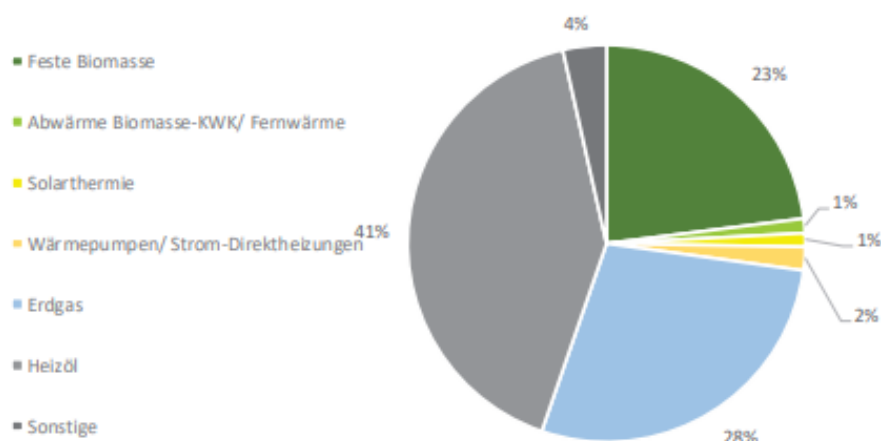
#### Wärme

Wärmeverbrauch nach Sektoren	MWh/a
Private Haushalte	35.879
Kommunale Liegenschaften	990
Wirtschaft	21.840
<b>Gesamt</b>	<b>58.708</b>



■ Private Haushalte ■ Kommunale Liegenschaften ■ Wirtschaft

Wärmeverbrauch nach Energieträger	MWh/a
<b>Erneuerbare Energien</b>	<b>14.836</b>
Feste Biomasse	13.496
Abwärme Biomasse-KWK/ Fernwärme	690
Solarthermie	650
Wärmepumpen/Strom-Direktheizungen <sup>4)</sup>	1.115
<b>Fossile Energieträger</b>	<b>42.757</b>
Erdgas	16.508
Heizöl	24.176
Sonstige <sup>5)</sup>	2.073
<b>Gesamt</b>	<b>58.708</b>



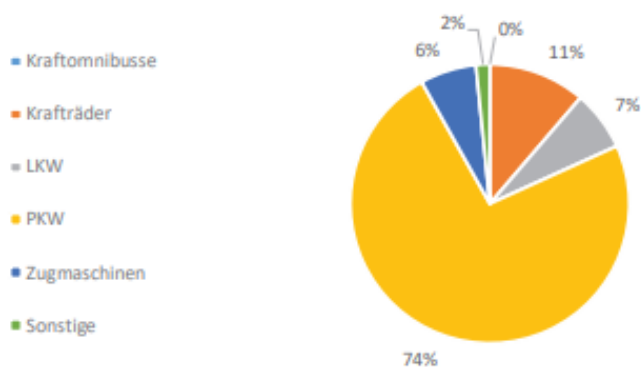


### Energetischer Ist-Zustand

Bilanzjahr 2019

#### Verkehr

	Benzin	Diesel	Elektro/ Hybrid	Sonstige	Gesamt
Kraftomnibusse	-	-	-	-	-
Krafträder	537	-	-	-	537
LKW	14	316	-	1	331
PKW	2.331	1.118	40	19	3.508
Zugmaschinen	14	297	-	-	311
Sonstige	22	51	3	-	76
<b>Summe</b>	<b>2.918</b>	<b>1.782</b>	<b>43</b>	<b>20</b>	<b>4.763</b>



Energiebedarf Sektor Verkehr	MWh/a
Kraftstoffeinsatz	64.941
Strom für Elektrofahrzeuge	19
<b>Gesamt</b>	<b>64.960</b>

#### CO<sub>2</sub>-Bilanz

CO <sub>2</sub> -Bilanz im Ist-Zustand	t/a
CO <sub>2</sub> -Emissionen Strom/Wärme	19.518
CO <sub>2</sub> -Emissionen Verkehr	21.177
CO <sub>2</sub> -Gutschrift Erneuerbare	-2.802
<b>Summe</b>	<b>37.892</b>

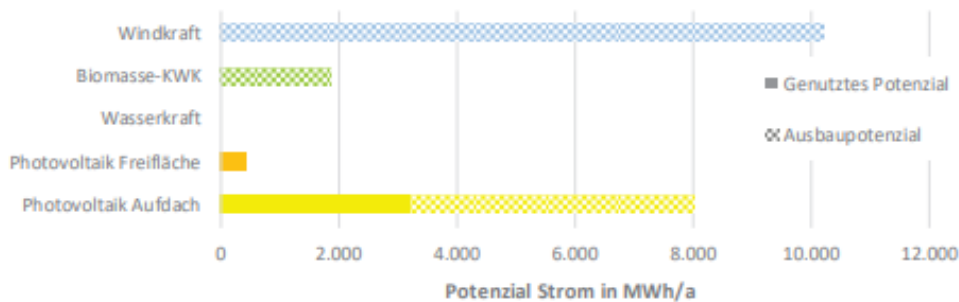
**CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Einwohner 7,2**

**Potenzialanalyse**

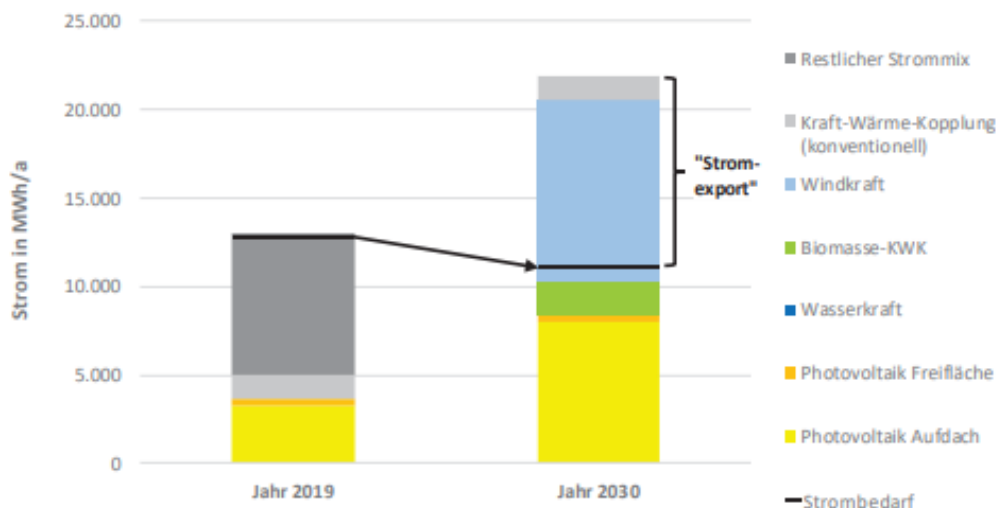
**Strom**

Strombezug nach Sektoren	Jahr 2019 MWh/a	Jahr 2030 MWh/a	Einsparung
Private Haushalte	6.227	5.273	
Kommunale Liegenschaften	696	590	
Wirtschaft	6.040	5.115	
<b>Gesamt</b>	<b>12.964</b>	<b>10.978</b>	<b>-15%</b>

Strombezug und Stromeinspeisung nach Energieträger	Jahr 2019 MWh/a	Jahr 2030 MWh/a	Anteil
Stromeinspeisung erneuerbarer Energien	3.666	20.518	187%
Photovoltaik Aufdach	3.250	8.011	73%
Photovoltaik Freifläche	416	416	4%
Wasserkraft	0	0	0%
Biomasse-KWK	0	1.850	17%
Windkraft	0	10.240	93%
Kraft-Wärme-Kopplung (konventionell)	1.356	1.356	12%
Restlicher Strommix	7.941	-10.896	-99%
<b>Gesamt</b>	<b>12.964</b>	<b>10.978</b>	



**Szenario 2030**

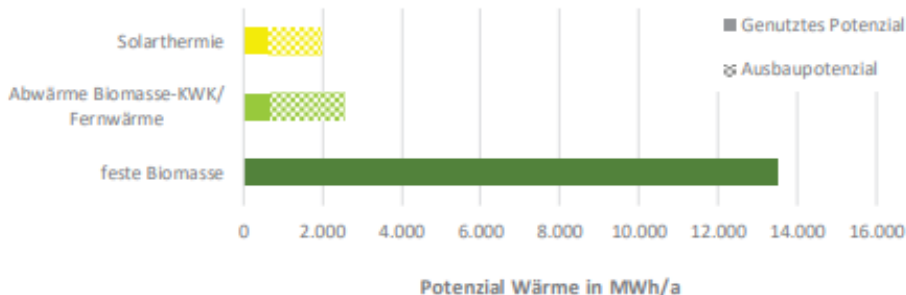


**Potenzialanalyse**

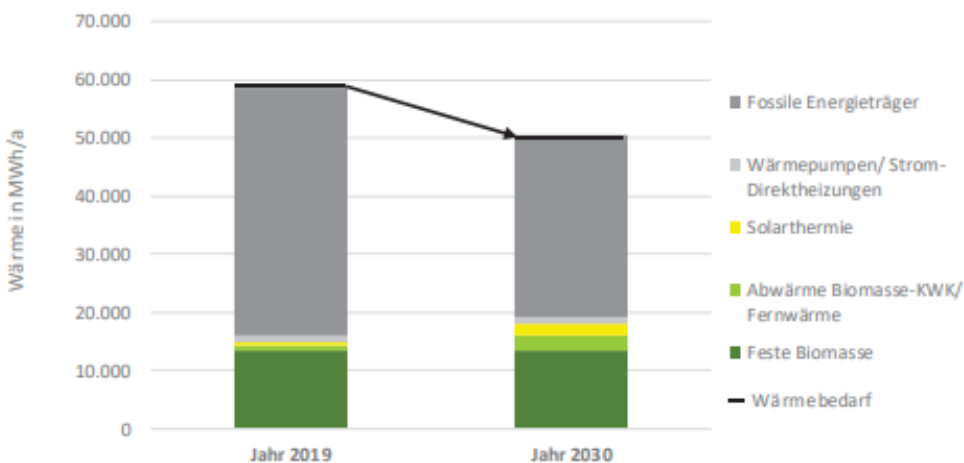
**Wärme**

Wärmeverbrauch nach Sektoren	Jahr 2019 MWh/a	Jahr 2030 MWh/a	Einsparung
Private Haushalte	35.879	31.129	
Kommunale Liegenschaften	990	838	
Wirtschaft	21.840	18.495	
<b>Gesamt</b>	<b>58.708</b>	<b>50.461</b>	<b>-14%</b>

Wärmeverbrauch nach Energieträger	Jahr 2019 MWh/a	Jahr 2030 MWh/a	Anteil Jahr 2030
Erneuerbare Energien	14.836	18.019	36%
Feste Biomasse	13.496	13.496	27%
Abwärme Biomasse-KWK/ Fernwärme <sup>6)</sup>	690	2.532	5%
Solarthermie	650	1.990	4%
Wärmepumpen/Strom-Direktheizungen <sup>7)</sup>	1.115	1.115	2%
Fossile Energieträger	42.757	31.328	62%
<b>Gesamt</b>	<b>58.708</b>	<b>50.461</b>	



**Szenario 2030**



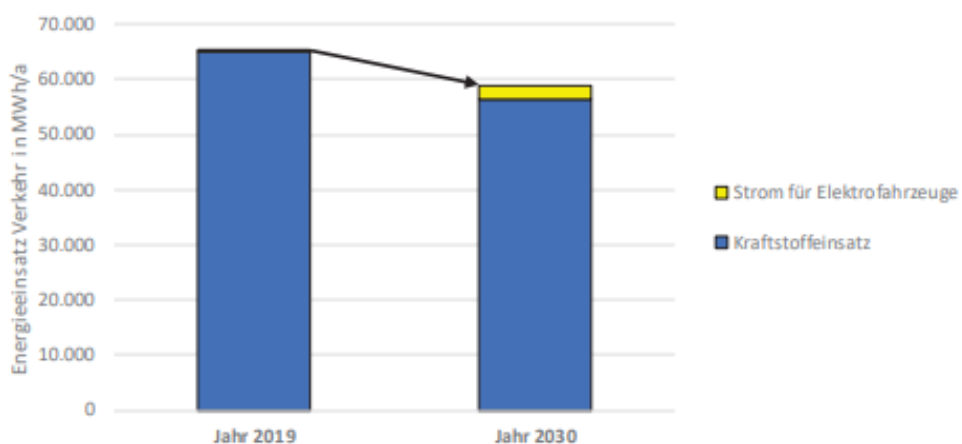


**Potenzialanalyse**

**Verkehr**

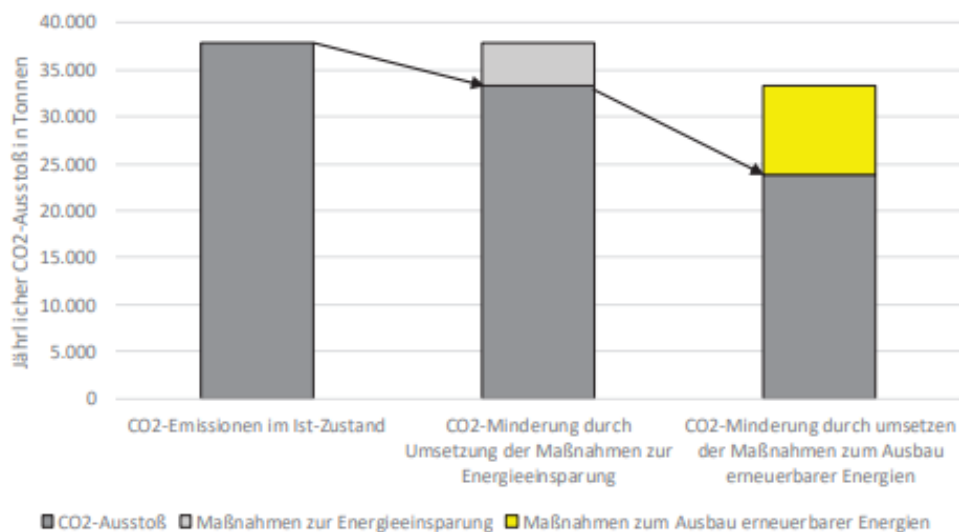
Energiebedarf Sektor Verkehr	Jahr 2019	Jahr 2030	Anteil Jahr 2030
	MWh/a	MWh/a	
Kraftstoffeinsatz	64.941	56.530	96%
Strom für Elektrofahrzeuge	19	2.380	4%
<b>Gesamt</b>	<b>64.960</b>	<b>58.910</b>	

**Szenario 2030**



**CO<sub>2</sub>-Bilanz**

	Jahr 2019	Jahr 2030	Einsparung
	t/a	t/a	
CO <sub>2</sub> -Emissionen	37.892	23.879	37%
CO <sub>2</sub> -Emissionen pro Einwohner	7,2	4,6	



### Wichtige Hinweise

- |  |  |
|--|--|
| <b><sup>1)</sup> Photovoltaik<br/>Aufdach</b>        | Das Potenzial im Jahr 2030 beinhaltet 50% des gesamten Photovoltaikpotenzials auf Dachflächen  |
| <b><sup>2)</sup> Biomasse-KWK</b>                    | Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auf der Basis von Biogas, Biomethan, fester Biomasse (Holzvergaser) und Klärgas  |
| <b><sup>3)</sup> KWK (konventionell):</b>            | Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auf der Basis von Erdgas inklusive Deponiegas-Blockheizkraftwerken   |
| <b><sup>4)</sup> Wärmepumpen/<br/>Stromheizungen</b> | Wird vom Energieversorger als ein Wert ausgewiesen, weshalb nicht explizit zwischen Strom-Direktheizungen und Wärmepumpen unterschieden werden kann. Der Mischwert wird in einer eigenen Kategorie ausgewiesen.  |
| <b><sup>5)</sup> Sonstiges</b>                       | Mengenmäßig geringe Energieträger (Flüssiggas, Kohle) oder auch (sofern vorhanden) besondere Brennstoffe in der Industrie  |
| <b><sup>6)</sup> Potenzial<br/>Fernwärme</b>         | Beruhet auf Abwärmepotenzialen von Biogasanlagen und bereits konkret angedachten, quantifizierbaren Fernwärme-Maßnahmen  |
| <b><sup>7)</sup> Potenzial<br/>Wärmepumpen</b>       | Der Einsatz von Wärmepumpen (insbesondere in Neubauten und generalsanierten Gebäuden mit niedrigen Vorlauftemperaturen) kann einen Beitrag zur Senkung der CO <sub>2</sub> -Emissionen leisten, wenn der für den Betrieb der Wärmepumpen notwendige Stromeinsatz weitestgehend aus regenerativen Energieformen erfolgt.<br>Eine quantitative Einordnung eines Potenzials an Wärmepumpen oder strombasierten Heizsystemen kann nicht vorgenommen werden. Hierfür ist immer eine Einzelfallprüfung auf Basis der tatsächlichen technischen Gegebenheiten vor Ort (z.B. Art der Wärmeübertragung) notwendig |



BESTANDSANALYSE

Maßnahmenkatalog

Maßnahme	Beschreibung	Nächste Schritte	Akteure	Weitere Hinweise
<b>Büchenbach</b>				
1	Erweiterung des bestehenden Wärmenetzes am Schulzentrum	In der Grund- und Mittelschule arbeitet eine Hackschnitzelheizung (Baujahr 1995). Hieraus werden neben der Schule noch die Turnhalle und das Lehrerwohnhaus versorgt. Es bestehen die Planungen weitere Liegenschaften (u.A. KiTa) mit anzuschließen. Kapazitäten seitens des Wärmeerzeugers für eine Erweiterung sind vorhanden. Die Machbarkeit soll im Rahmen des Klimaschutznetzwerks technisch und wirtschaftlich im Detail betrachtet werden.	Die Maßnahme wird im Rahmen des Klimaschutznetzwerks behandelt.	Kommune, IfE Die Konzeptstudie ist mittlerweile abgeschlossen
2	Neubauberatung Geschosswohnungsbau	Es soll ein neuer Geschosswohnungsbau am Standort der ehem. Gaststätte "Glauber" entstehen. Zeitlicher Horizont für den Baubeginn ist Sommer 2022.	Die energiefachliche Begleitung kann im Rahmen eines Gesamt-Energiekonzepts durchgeführt werden.	Kommune Förderung eines Energiekonzepts über das StMWi mit Förderquote von bis zu 50%. Mögliche Zuschüsse über die Bundesförderung energieeffizienter Gebäude (BEG) zu prüfen.
3	Prüfen einer Nahwärmeverbundlösung im Gebietsumgriff des geplanten Geschosswohnungsbaus	Am Standort der ehem. Gaststätte "Glauber" entsteht der Neubau eines Geschosswohnungsbaus. Dabei soll eine Nahwärmeverbundlösung z.B. mit Rathaus und weiteren möglichen Abnehmern (privat, kirchlich) im unmittelbaren Umkreis untersucht werden. Weiterhin soll die Möglichkeit einer Quartierslösung auch für die Stromversorgung geprüft werden.	Eine technische und wirtschaftliche Detailbetrachtung der Maßnahme kann im Rahmen des Klimaschutznetzwerks oder in Form einer "Umsetzungsbegleitung" angestellt werden.	Kommune Umsetzungsbegleitung bis zu 70 % über das StMWi förderfähig. Förderung des Austauschs alter Heizanlagen über die Bundesförderung energieeffizienter Gebäude (BEG) möglich.
4	Beleuchtungsaustausch in Schule und Rathaus	Sowohl in der Schule als auch im Rathaus wurde bis dato noch keine Umstellung der Leuchtmittel auf LED untersucht. Die bestehenden Leuchtmittel sollen zunächst aufgenommen, die Umrüstung von technischer Seite geprüft und eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erstellt werden (inklusive Fördermittelberatung).	Die Maßnahme kann im Rahmen des Klimaschutznetzwerks fachlich und neutral geprüft und bewertet werden.	Kommune Umrüstung von Innenbeleuchtung ist zum Teil über die Kommunalrichtlinie förderfähig. Bis zu 40 % Investitionszuschuss möglich.
5	Alternatives Heizsystem für den Bauhof	Das bestehende Heizsystem im Bauhof (Gasheizung) ist knapp 37 Jahre alt. Der aktuelle Verbrauch liegt bei rund 60.000 kWh. Es wird in näherer Zukunft ein Heizungsaustausch anstehen. Es sollen aber auch Alternativen zum Erdgas geprüft werden.	Eine technische und wirtschaftliche Detailbetrachtung verschiedener Maßnahmenansätze kann im Rahmen des Klimaschutznetzwerks oder in Form einer "Umsetzungsbegleitung" angestellt werden.	Kommune Umsetzungsbegleitung bis zu 70 % über das StMWi förderfähig. Förderung des Austauschs alter Heizanlagen über die Bundesförderung energieeffizienter Gebäude (BEG) möglich.
6	Fortführung der Umrüstung der Straßenbeleuchtung	2007 wurde die Straßenbeleuchtung auf NAV-Leuchtmittel (Gelblicht) umgerüstet. Eine Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Leuchtmittel findet aktuell schrittweise statt.	Wird von Seite der Gemeinde Büchenbach weiterführend betreut.	Kommune Umrüstung von Straßenbeleuchtung ist zum Teil über die Kommunalrichtlinie förderfähig. Bis zu 30 % Investitionszuschuss möglich.
7	Arbeitskreis Klimaschutz	Die Gemeinde Büchenbach hat im November 2020 einen Arbeitskreises Klimaschutz gegründet. Dieser soll ebenso seinen Input bei den energie- und umwelttechnisch relevanten Themen mit einbringen können.	Wird von Seite der Gemeinde Büchenbach weiterführend betreut.	Kommune
8	Leitfaden für Festlegen der Flächenkulisse bzgl. Freiflächen-Photovoltaikanlagen	Die Gemeinde benötigt Hilfe bei einer objektiven Einstufung der für Freiflächen-Photovoltaik nutzbaren landwirtschaftlichen Flächen z.B. in Form anhand eines neutralen Leitfadens. Die Grundlagen können beispielsweise im Klimaschutznetzwerk erarbeitet und Details dann innerhalb des Arbeitskreises Klimaschutz diskutiert werden.	Die Maßnahme kann im Rahmen des Klimaschutznetzwerks fachlich und neutral geprüft und bewertet werden.	Kommune, Arbeitskreis Klimaschutz
9	Kommunalisierung des Stromnetzes	Die Gemeinde ist interessiert an einer Kommunalisierung des Stromnetzes. Die Stadtwerke Schwabach haben einer Klausel im Vertrag zur Kommunalisierung bereits zugestimmt.	Einbindung von Fachexperten	Kommune, Netzbetreiber
10	Detaillanalyse Windkraftpotenziale	Es gibt bestehende Vorranggebiete für Windkraft im Gemeindegebiet. Gerade in Verbindung mit einer potenziellen neuen Stromtrasse, hat die Ablehnung gegenüber Windkraft eher abgenommen. Es soll eine erste tiefergehende Analyse der Windkraftpotenziale durchgeführt werden. Augenmerk liegt dabei auch auf dem gemeindefreien Gebiet Heidenberg. Hier wäre aber der Freistaat Bayern zuständig.	Vertiefende technische und wirtschaftliche Prüfung, z.B. im Rahmen einer Umsetzungsbegleitung. Einbindung von Experten	Kommune, Freistaat Bayern
11	Mögliche Nutzung von Freiflächen-Photovoltaik für Pump- und Wasserwerke	Die Gemeinde verfügt über mehrere Abwasser bzw. Wasser-Pumpwerke. Hinzu kommt ein weiteres großes Pumpwerk, wenn die Kläranlage Büchenbach aufgelöst und durch ein Pumpwerk ersetzt wird. Ähnliches wird recht wahrscheinlich mit der Kläranlage Aurau ebenfalls gemacht. Soweit anwendbar soll eine Eigenstrom-Erzeugung durch Photovoltaik (Aufdach oder Freifläche) untersucht werden.	Die Maßnahme kann im Rahmen des Klimaschutznetzwerks fachlich und neutral geprüft und bewertet werden.	Kommune
12	Entwicklungen im Sektor Mobilität	Die Gemeinde plant fünf neue Radwege. Ein Rufbus-System ist vorhanden, ebenso ein Anrufsammeltaxi. Eines Ladesäule für Elektrofahrzeuge gibt es aktuell bereits (Mehrzweckhalle), eine weitere ist geplant (Jordan-Parkplatz). Dabei sollen auch mehrere E-Bike-Ladepunkte eingerichtet werden.	Wird von Seite der Gemeinde Büchenbach weiterführend betreut.	Kommune



#### 9.24.2 Solardach-Kataster Landkreis Roth

Das Solardach-Kataster des Landkreises Roth gibt flächendeckend darüber Auskunft, welche Dächer für Solaranlagen geeignet sind:

[www.landratsamt-roth.de/solardachkataster](http://www.landratsamt-roth.de/solardachkataster)

## 10 ZUSAMMENFASSENDE STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

### 10.1 Funktion / Ortsstruktur / Gebäudenutzung

Eine vollständige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ausschließlich mit dem Pkw möglich.

Ein gehäufter Leerstand ist nicht sichtbar und stellt somit im Untersuchungsgebiet kein drängendes Problem dar. Bei den wenigen leerstehenden Gebäuden handelt es sich bedauerlicherweise um Denkmäler, die auf Grund ihres Schutzstatus dem Abbruch entgangen sind. Hier ist ein wichtiges Einsatzgebiet der Städtebauförderung. Einen funktional-strukturellen Mangel stellt die nicht ausreichende Versorgung mit Räumen für Veranstaltungen dar. Insbesondere fehlen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Gemeindelebens ein Veranstaltungssaal für 200 Besucher mit entsprechenden Nebenräumen sowie ein kleinerer Raum für 80 – 100 Besucher.

### 10.2 Ortsbild

Im Untersuchungsgebiet sind typische Gestaltungsmerkmale hinsichtlich Baukörper, Materialien, Farbe und Baudetail deutlich ablesbar.

Eine Reihe von neueren Gebäuden, aber auch von nicht fachgerecht sanierten Altbauten, fällt durch untypische Gestaltungsmerkmale ins Auge.

Hierbei handelt es sich um unbefriedigende Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen mit untypischen Materialien (Fliesen, Kunststoff- oder polierten Natursteinplatten), grelle Fassadenfarben oder unpassende Fensterformate.

Bei etlichen Neubauten war eine städtebauliche Einfügung gar nicht beabsichtigt.

### 10.3 Bausubstanz

Der Verfall der Bausubstanz ist nicht das bauliche Hauptdefizit Büchenbachs, sondern die nicht der historischen Bausubstanz angemessene Sanierung früherer Jahre und die nicht ins Ortsbild passenden Ersatzbauten nach Abbruch der historischen Vorgängerbauten.

Gleichwohl sind einige denkmalgeschützte Gebäude und einige historische Scheunen leerstehend und abrisssbedroht.

---

## ZUSAMMENFASSENDE STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

### 10.4 Freiflächen / Grundstücksnutzung

Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen kann für das Untersuchungsgebiet rein quantitativ schon aufgrund des Dorfweihers in Verbindung mit dem Jordangraben als gut bezeichnet werden.

Die geförderten Maßnahmen der ersten Altortsanierung in den Jahren 1990 – 2005 prägen weite Teile des Altortes in positiver Weise. Die Freiflächengestaltungsmaßnahmen (Rother Straße, Kirchenplatz und Weiherumgriff) mit ihren Entsiegelungen und Baumpflanzungen haben das Ortsbild in Teilen nachhaltig aufgewertet.

Ziel der laufenden Altortsanierungsmaßnahmen ist die Fortführung dieses Prozesses auf die noch nicht erreichten Bereiche.

Ein Paradigmenwechsel im Bereich der nicht sanierten Straßenräume vom Primat der verkehrlichen Nutzung hin zur Aufenthaltsqualität und zu Belangen des Klimaschutzes und der Biodiversität ist längst erfolgt und bedarf der Umsetzung.

Die einseitige Erfüllung funktionaler Anforderungen und die Ausrichtung auf den motorisierten Verkehr vor allem im Bereich der Ortsdurchfahrt mit ihrem hohen Versiegelungsgrad findet man auch bei vielen der angrenzenden Hofflächen.

### 10.5 Verkehr / Mobilität

#### 10.5.1 Straßenzustand und Funktion

Im Untersuchungsgebiet ist im Wesentlichen ein mittlerer bis guter Straßenzustand vorhanden.

#### 10.5.2 Ruhender Verkehr

Wesentliche Probleme mit ruhendem Verkehr waren im Rahmen der Bestandsaufnahme in Büchenbach nicht abzulesen.

#### 10.5.3 Fuß- und Radwegenetz

Entlang der Ortsdurchfahrtsstraßen bestehen Gefahren für Radfahrer durch die hohe Verkehrsbelastung. Problematisch ist insbesondere der Bereich der Kreisstraße RH 3 (=Obere Bahnhofstraße).

Dringend notwendig ist ein Geh- und Radweg als neue Verbindung zwischen Altort und Siedlung.

Der S- Bahnhof muss sicher und bequem mit dem Fahrrad abseits der viel befahrenen Kreisstraße erreicht werden können.









ZUSAMMENFASSENDE STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

10.6 Zusammenfassender Mängel- und Analyseplan

BESTANDS- UND ANALYSEPLAN








Geltungsbereiche

-  Vorbereitende Untersuchung  
engerer Untersuchungsbereich
-  Angepasster Geltungsbereich nach den  
Ergebnissen der Vorbereitende Untersuchung  
(Geltungsbereich künftiges Sanierungsgebiet)
-  Überholter Geltungsbereich
-  Vorschlag Geltungsbereich Bebauungsplan  
und/oder konkurrierendes Gutachterverfahren
-  Vorbereitende Untersuchung  
erweiterter Untersuchungsbereich
-  Ergänzender Untersuchungsbereich (wird in einem ISEK  
weiterverfolgt)


BAUSUBSTANZ / GEBÄUDEZUSTAND

GESCHOSSIGKEIT

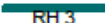




Bei der Bewertung handelt es sich um eine erste Einschätzung des Gebäudezustandes von außen. Die Mängel sind äußere Mängel hinsichtlich Bausubstanz oder Gestaltung. Gestaltungsmängel werden nur bei historischen Gebäuden (vor 1918) bewertet. Neu- oder Nachkriegsbauten werden gestalterisch nicht beurteilt. Nebengebäude wie Schuppen und Garagen etc. werden nur in Ausnahmefällen beurteilt.

-  Gebäude mit Gestaltungsmängeln
-  schlechter Gebäudezustand
-  schlechter Gebäudezustand  
Bausubstanz in Gefahr
-  Leerstand
-  Bodendenkmal
-  Denkmal
-  **SAN** Sanierungsbedarf

FREIFLÄCHEN / GRÜNSTRUKTUREN

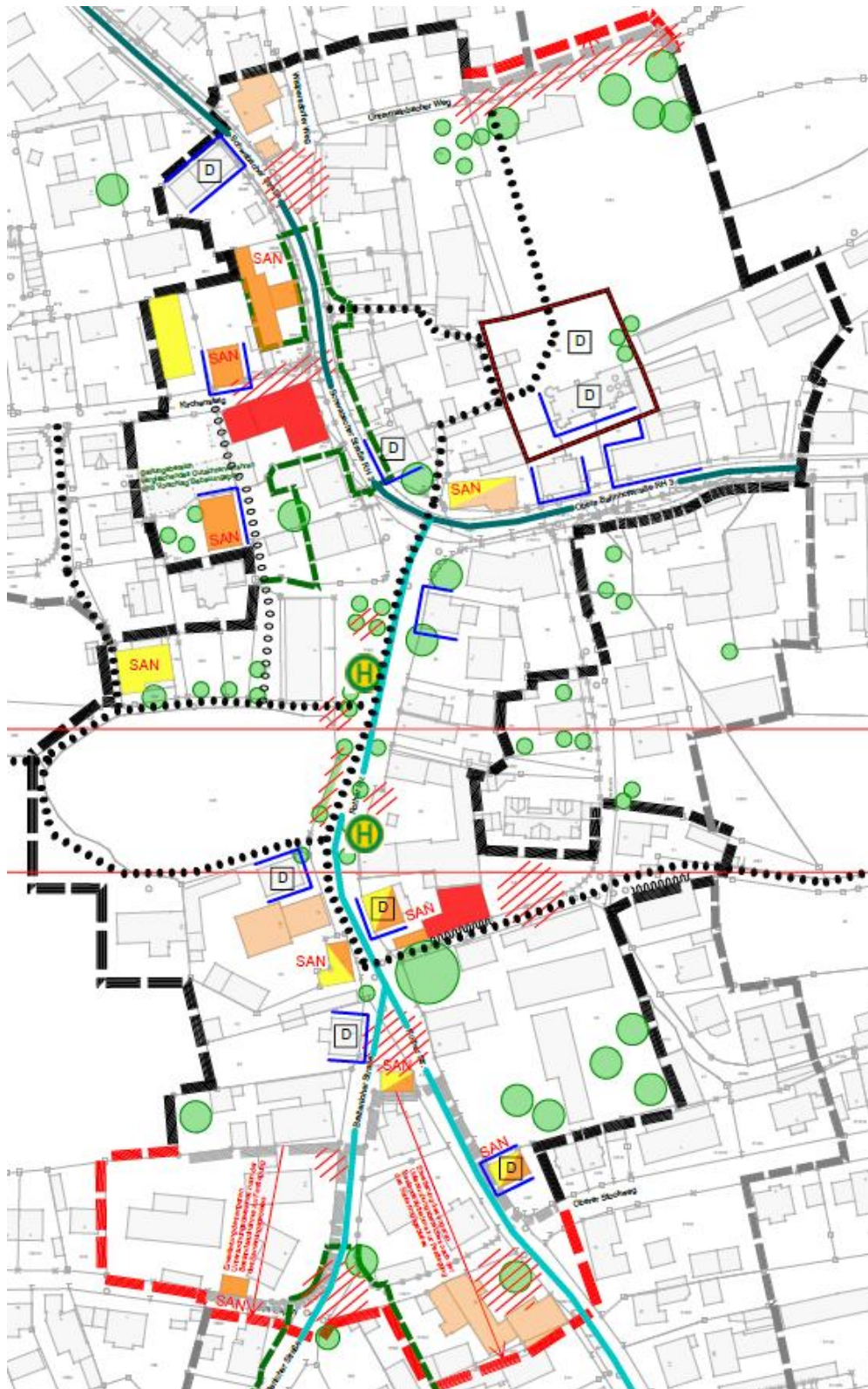
-  Zusammenhängende Grünstrukturen
-  Vorhandener Baumbestand
-  Vorhandene Hecken,  
Strauchgruppen
-  Wichtige Fuß- und/oder Radwegeverbindung
-  Fehlende Fuß- und/oder Radwegeverbindung
-  Gestaltungs-, Entsiegelungsbedarf
-  Durch Bebauung unterbrochener  
Talraum / Jordangraben)

VERKEHR

-  Kreisstraße  
RH 3 Übergeordnete Ortsverbindungsstraße
-  Ortsverbindungsstraße  
Innerörtliche Straße
-  Bushaltestelle
-  Gefahrenquelle
-  Neugestaltung von Straßen- und Platzräumen

ZUSAMMENFASSENDE STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

10.7 Mängel- und Analyseplan, engerer Bereich



ZUSAMMENFASSENDE STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

10.8 Mängel- und Analyseplan, weiterer Bereich





## 11 RAHMENPLANUNG, ZIELE DER SANIERUNG

Die Rahmenplanung stellt ein langfristiges Konzept dar, in dem die Ziele der Sanierung als allgemeine Ziele für die gewünschte Entwicklung des Untersuchungsgebietes grundsätzlich formuliert werden. Sie soll stufenweise und entsprechend den aktuellen Erfordernissen der Gemeinde realisiert werden.

In der Maßnahmenplanung werden konkrete Ziele dargestellt und mit Planungsvorschlägen ergänzt.

Im Falle kleinerer ländlicher Gemeinden ist es sinnvoll die allgemeinen und die konkreten Ziele in einer kombinierten Karte „Maßnahmenplan mit integrierter Rahmenplanung“ darzustellen.

### 11.1 Ziele Ortsentwicklung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind Städte und Gemeinden angehalten, Flächen zu sparen und die Innenentwicklung vorrangig zu behandeln.

Die Ausweisung neuer Flächen soll unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und nur erfolgen, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Somit stellt die Ressourcenschonung das oberste Ziel bei der zukünftigen Stadtplanung dar. Der Erhaltung und Stärkung der historischen Altorte kommt dabei besondere Bedeutung zu.

### 11.2 Ziele Funktion / Nutzung

- Erhaltung und Stärkung der Wohnnutzung, besonders für Familien, durch Umnutzung und Sanierung ungenutzter Nebengebäude oder untergenutzter Wohngebäude.
- Wiederherstellung der Versorgungsfunktion für den täglichen Bedarf z.B durch die Ansiedlung eines Dorfladens mit Lebensmitteln und Haushaltswaren.  
Ansiedlung neuer Ladengeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Arztpraxen im Altort.
- Erhalt der gemischten Strukturen (Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe, Handerk und Handel).
- Rücksichtnahme auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten.
- Vermeidung der Ansiedlung störender Betriebe.



### 11.3 Ziele Ortsbild / Bausubstanz

Bei städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen gilt grundsätzlich der Vorrang der erhaltenden Erneuerung. Der mögliche Erhalt eines Gebäudes ist dem Abriss aus stadtplanerischer, architektonischer und ökologischer Sicht vorzuziehen.

Der Abriss historischer Bausubstanz und eine anschließende Neubebauung sollten nur dann erfolgen, wenn eine Umnutzung des Gebäudes und dessen Sanierung nicht realisierbar sind.

Ein Abriss von kleineren untergeordneten Nebengebäuden zur Flächenentsiegelung, zur ökologischen Aufwertung und zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist besonders in den rückwärtigen Bereichen möglich oder sogar wünschenswert, muss aber im Einzelfall beurteilt werden.

Bei zu sanierenden Altbauten muss auf denkmalgerechte Baustoffe und Materialien, Fenster, Türen, und Baudetails sowie Putze und Fassadenfarben Wert gelegt werden.

Sandstein- und Klinkerfassaden sowie Sichtfachwerk sind nach Möglichkeit zu sanieren oder bei Eignung wieder freizulegen.

Zur Sicherung der charakteristischen Gestaltungsmerkmale sollte die Entfernung ortsuntypischer Materialien und der Rückbau ortsuntypischer Fassadenelemente vorgenommen werden.

Bei Neubauten muss der städtebaulichen Einfügung größte Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Erforderlich ist ein behutsames Einfügen durch Berücksichtigung der Positionierung, der Maßstäblichkeit und der Proportionen der bestehenden Bausubstanz im Altortbereich.

Zur Sicherung einer harmonischen Einfügung dienen insbesondere der Einbau maßstabs- und detailgerechter Fenster und Türen und die Verwendung regionaltypischer Bau- und Dachmaterialien.

Es sind nur ortsbildgerechte Putzarten mit entsprechender Farbauswahl zu verwenden.

Um diese Ziele zu fördern hat die Gemeinde ein Fassadenprogramm beschlossen (siehe 17, KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN).

Darüber hinaus wird den Eigentümern eine kostenlose Sanierungsberatung durch einen Architekten im Zuge der Sanierungsbetreuung angeboten.

Bei allen Planungen ist auf eine kreislauffähige Ausführung zu achten.

Zusammenfassung der Ziele:

- Sanierung der verbliebenen historischen Bausubstanz.
- Gestalterische Aufwertung der sich nicht einfügenden Neu- und Ersatzbauten der vergangenen Jahre.
- Harmonische Einfügung künftiger Neu- und Umbaumaßnahmen (siehe 17.1, Baufigel).
- Erhalt der historischen Ortstruktur und der Raumkanten.

#### 11.3.1 Kreislauffähiges Bauen

Knapper werdende Rohstoffe, steigende Materialpreise und steigendes Bewusstsein für Nachhaltigkeit und Klimaschutz erhöhen die Dringlichkeit einer Kreislaufwirtschaft auch im Bauwesen.

Dank des seit 2012 geltenden Kreislaufwirtschaftsgesetzes sind auch die Kosten für Bauabfälle deutlich gestiegen.

## RAHMENPLANUNG, ZIELE DER SANIERUNG

Ziel des kreislauffähigen Bauens ist es, gebrauchte Bauteile wiederzuverwenden, Recyclingbaustoffe einzusetzen und Gebäude so zu planen, dass am Ende der Nutzungsdauer kein nicht mehr verwertbarer Abfall entsteht.

Bezogen auf die Ziele der Altortsanierung bedeutet das, möglichst viel graue Energie des Bestandes zu erhalten und die zusätzlichen Nutzungen zu ergänzen. Die Planung muss die spätere Rückbaubarkeit und Wiederverwendbarkeit von vornherein berücksichtigen

### 11.4 Barrierefreiheit

Durch den Beitritt der Gemeinde Büchenbach ins das Rother Inklusionsnetzwerk e.V. (RHINK) hat sie Anspruch auf die damit verbundenen Beratungsleistung hinsichtlich Barrierefreiheit im Hinblick auf die kommunalen Hoch- und Tiefbauplanungen. Das betrifft auch die Maßnahme der Altortsanierung.

Angeboten wurden Beratungen zur Barrierefreiheit mit Empfehlungen in allen Planungsphasen und die weitere Begleitung bei der Umsetzung von Barrierefreiheit und der Umsetzung des BTHG (Bundesteilhabegesetz).

Die wesentliche Leistung der RHINK-Beratung zur Barrierefreiheit ist die Einbindung von Erfahrungswissen vor Ort (betroffene Menschen vor Ort und weitere RHINK-Mitglieder) in einem partizipativen Prozess mit entsprechender Dokumentation.

Entscheidend ist der Perspektivwechsel in die Betroffenenperspektive, die weit über Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen und DIN-Normen im Zuge der Architekten- und Ingenieurleistungen hinausgeht.

### 11.5 Ziele Freiflächen / Grundstücksnutzung

Qualitative Verbesserung vorhandener Freiflächen durch Entsiegelung und Neupflanzungen und besondere Beachtung der Freiflächengestaltung bei Neustrukturierung und Neubebauung im Altortbereich.

Mit der Beseitigung der gestalterischen Mängel bei den Freiflächen tritt auch eine ökologisch/klimatische Verbesserung ein, eine Stärkung des Artenschutzes und der Biodiversität.

Auch die Aufenthaltsqualität und damit die Wohn- und Lebensqualität im Altort werden dadurch wesentlich erhöht.

#### 11.5.1 Öffentliche Freiflächen, Straßen- und Platzräume

Die Beziehung von Straße zu umgebender Bebauung ist von der bisherigen Beschränkung auf die Erfüllung funktionaler Anforderungen auf eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zu erweitern.

Der Primat sollte von der verkehrlichen Nutzung durch Entsiegelung, Grüngliederung, Sitzmöglichkeiten und angemessene Baumpflanzungen als Schattenspende auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die ökologische und klimatische Aufwertung verlagert werden.

---

RAHMENPLANUNG, ZIELE DER SANIERUNG

Dieser Paradigmenwechsel ist auch in die angrenzenden Hofflächen durch auszudehnen. Randbereiche in Privatbesitz haben eine öffentliche Wirksamkeit für das Ortsbild und müssen bei der Neugestaltung berücksichtigt und einbezogen werden.

Private und öffentliche Flächen müssen harmonisch aufeinander abgestimmt werden. Freiflächen im öffentlichen Raum wirken sich auf das Wohnumfeld der Bewohner aus. Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum regen die angrenzenden Bewohner zur Eigeninitiative an und wirken als Signal für private Maßnahmen.

An dieser privat-öffentlichen Schnittstelle ist Überzeugungsarbeit bei den Eigentümern im Zuge der Sanierungsberatung erforderlich.

Eine eingehende Abstimmung ist Voraussetzung für das Gelingen der gesamten Altortsanierung.

Nur durch eine Beteiligung der Bewohner am Planungs- und Bauprozess kann eine Identifikation hergestellt werden und die Bereitschaft zur Erhaltung und Pflege der Freiflächen erreicht werden.

Insbesondere im Bereich der einseitig auf den motorisierten Fahrverkehr ausgerichteten Ortsdurchfahrt besteht, trotz der Städtebaufördermaßnahmen von 1990 bis 2005, an manchen Stellen noch ein hoher Versiegelungsgrad mit zu geringer Durchgrünung in Anbetracht der ländlichen Lage des Ortes.

Die Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum verfolgen das Ziel einer verbesserten Wohn- und Aufenthaltsqualität, einer Aufwertung des Ortsbildes und Verbesserungen für Klimaschutz und Biodiversität durch Entsiegelungen und Begrünungsmaßnahmen.

Zusammenfassung der Ziele:

- Aufwertung des Ortsbildes
- Verbesserung der Aufenthalts- und die Wohnqualität des öffentlichen Raums.
- Beteiligung der Anlieger
- Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen und deren Vernetzung, auch überregional (Biotopverbund).
- Entsiegelungen und Baumpflanzungen für Klimaschutz und Biodiversität.
- Beitrag zur Artenvielfalt durch naturschutzfachlich korrekte Pflege (z.B. Mahd von Teilflächen zeitlich versetzt zu nach ökologischen Gesichtspunkten bestimmten Zeiten, etc.).
- Vermeidung von Gifteintrag.



### 11.5.2 Private Freiflächen



Die den Gebäuden zugeordneten, zum Straßenraum geöffneten, meist in hohem Maße versiegelten Hofflächen sollten soweit möglich entsiegelt und bepflanzt werden.

Neben den öffentlich wirksamen Hofflächen besitzen aber auch kleinere Vorflächen und Zufahrtbereiche eine Bedeutung für das dörfliche Bild.

Selbst wenn keine Vorgärten möglich sind, besteht die Möglichkeit für Fassadenbegrünungen, Staudenrabatten und begrünte oder vorgepflanzte Mauern.





---

## RAHMENPLANUNG, ZIELE DER SANIERUNG

Dies und auf den öffentlichen Straßenraum abgestimmte Beläge tragen zur gestalterischen Aufwertung einzelner Anwesen und des Ortsbildes bei und steigern den Wohnwert und die Aufenthaltsqualität.

Hier ist eine Abstimmung mit der gemeindlichen Straßenraumgestaltung erforderlich.

Die Beteiligung der Bürger ist eine wesentliche Voraussetzung für das Übergreifen der öffentlichen Sanierungsmaßnahmen in den privaten Bereich.

Die Umgestaltung der privaten Flächen kann nur durch eine überzeugende Öffentlichkeitsarbeit angeregt und durch Fördermaßnahmen angeschoben werden.

Das Fassadenprogramm kann auch für die Umgestaltung privater Freiflächen in Anspruch genommen werden (siehe 17, KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN).

Zusammenfassung der Ziele:

- Aufwertung von Freiflächen durch Flächenentsiegelung in den Hof- und Zufahrtbereichen.
- Erhöhung und Begrünung des unversiegelten Freiflächenanteils zur Steigerung der Wohnumfeldqualität.
- Gestaltung der Vorflächen und Zufahrtbereiche in Abstimmung mit der Straßenraumgestaltung zur Verbesserung des Ortsbildes.
- Altortgerechte Gestaltung der Einfriedungen (siehe 17.1, Baufibel)
- Sicherung bestehender Grünflächen und Gestaltung nach regionaltypischen und ökologischen Gesichtspunkten (z.B. Erhalt von Hofbäumen, Bauerngärten und Spaliergehölzen).
- Aufwertung wichtiger Gebäude durch eine entsprechende Freiraumgestaltung.
- Fassadenbegrünung in Abstimmung mit denkmalpflegerischen Belangen.



#### 11.5.2.1 Tradition des Hofbaumes

Die Tradition des Hofbaumes sollte wiederbelebt werden.

Man pflanzte schon seit frühesten Zeiten aus unterschiedlichen, teils rein praktischen, aber auch religiösen Beweggründen verschiedene Bäume im Bereich der landwirtschaftlichen Hofanlagen an.

Direkt vor dem Wohnhaus stand häufig eine einzelne große Sommerlinde, Eiche oder Esskastanie, deren Pflanzung schon im 17. Jahrhundert durch Förderungsmaßnahmen erheblich verstärkt worden ist. Seit dem 19. Jahrhundert treten auch Rotbuchen auf.



Diese Hofbäume sollten die angrenzenden Gebäude und den für das bäuerliche Leben wichtigen Vorplatz beschatten.

Vielfach stand zudem unter dem dichten Laubwerk eine zum Ausruhen einladende Holzbank.

Vor der Westseite der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, also der Wetterseite, stand vielfach eine Baumreihe, aus Linden oder Eichen, die Schutz vor der Witterung und Blitzeinschlag bieten sollten.

Die Bäume kamen also einer Wand gleich, die Regen, Hagel, Sturm und auch Kälte fernhielten und so Mauerwerk und Ziegeldach der großen Bauernhäuser schützten.

Zudem wuchsen einzelne Eichen, Buchen und Eschen, die hauptsächlich der Sicherung des eigenen Bau- und Möbelholzbedarfs dienten, auf einer Wiese hinter dem Haus oder aus platztechnischen Gründen auch innerhalb der Haushecke.

Bei den bescheideneren Anwesen stand anstelle der hochstämmigen Bäume ein Holunderbusch, der daher auch Hofholunder genannt wird und der im Volksaberglauben als heilig galt.

Aus den Blüten kochte man Gesundheitstees und aus den Beeren stellte man Säfte und Gelees her.



## RAHMENPLANUNG, ZIELE DER SANIERUNG

Zu jedem Hof gehörten ein oder mehrere Walnussbäume, die an der Rückseite des Hauses, der Stallseite, ihren Platz hatten, da die Ausdünstungen der Blätter als Abwehrmittel gegen Insekten galten.

Eingeführt wurde diese Baumart aus Südosteuropa und Mittelasien schon im frühen Mittelalter.

Hofbäume stellen in Verbindung mit den jeweiligen Höfen ein wichtiges kulturhistorisches Landschaftselement dar, da sie in enger Verbundenheit mit der Siedlungsgeschichte stehen.

In ihrer von Generation zu Generation überlieferten und ortstypischen Verwendung gehören sie ganz unverwechselbar in die bäuerliche Kulturlandschaft und vervollständigen das Erscheinungsbild alter Hofanlagen.

Hofbäume sind auch mit heutiger Wohnnutzung vereinbar.



Wer jemals das Laub von Eichen, Buchen, Linden oder Ulmen von der Hoffläche gefegt hat, kann die Arbeit einschätzen, die diese Hofbäume verursachen.

Der Hofbaum ist leider auf dem Rückzug. Wenn ein kranker Hofbaum gefällt werden muss, wird meist kein neuer gepflanzt. Für die Landwirte und ihre Familien bedeutet das weniger Arbeit.

Die abgängigen Bäume, die beispielsweise durch Pilze verursachte Stamm- oder Wurzelfäule aufweisen, müssen aus sicherheitstechnischen Gründen häufig gesichert oder sogar gefällt werden.

Andererseits gibt es gute Gründe, die für einen Hofbaum sprechen.

Ein Hofbaum, der schon über Jahrzehnte steht, wertet die Hofanlage optisch auf. Viele Hofbäume gehören zur Familie. Sie wurden schon vom Großvater des heutigen Betriebsleiters gepflanzt. Sie dienen als Klettergerüst, tragen Schaukeln, spenden Schatten und schützen vor Wind.



Mit der Auswahl der geeigneten Baumart und dem richtigen Erziehungsschnitt in den ersten Jahren kann man sich viel Arbeit ersparen.

Einmal am richtigen Standort gepflanzt und anfangs gepflegt, kann eine Eiche gut 500 Jahre alt werden. Linden, die weiches Holz haben, werden in der Regel nicht ganz so alt wie Eichen; 300 Jahre sind aber durchaus möglich. Auch Buchen können 200 bis 300 Jahre alt werden. Wer über diese Klassiker zur Hofbegrünung nachdenkt, sollte den Bäumen allerdings auch auf die Wurzeln schauen:

Gut geeignet als Hofbäume sind Eichen, da sie als Tiefwurzler nicht so empfindlich auf Bodendruck reagieren. Die Traubeneiche (*Quercus petraea*) wächst gut auf trockenen Böden. Die Stieleiche (*Quercus robur*) dagegen kommt besser auf feuchten und schweren Böden zurecht. Das Eichenlaub und auch die Früchte lassen sich gut wegfegen.

Die Linde zählt zu den Herzwurzlern. Sie wurzelt nicht so tief wie die Eiche und bildet wenige starke Seitenwurzeln aus. Um eine gesunde Krone zu entwickeln, braucht der Baum viel freie Wurzelfläche.

Die Buche reagiert als Flachwurzler sehr empfindlich auf Bodenverdichtung und Überbauung. Das ist beim Befahren von Hofflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen oft ein Problem.

Ein weiterer, wichtiger Punkt bei der Auswahl eines Hofbaumes ist die Frage, ob unter der wachsenden Baumkrone auf Dauer Maschinen durchfahren können.

Eichen haben mit 4 bis 5 m ein hohes Lichtraumprofil, so dass landwirtschaftliche Maschinen gut darunter herfahren können. Das gilt ebenso für Linden, und zwar sowohl für die klassische Winterlinde (*Tilia cordata*) als auch für die etwas höher werdende Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*).

Die Kastanie ist ein schöner Hofbaum, wenn sie am Rand der Hofraums steht. Denn mit ihren tief herabhängenden Ästen behindert sie den Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.



---

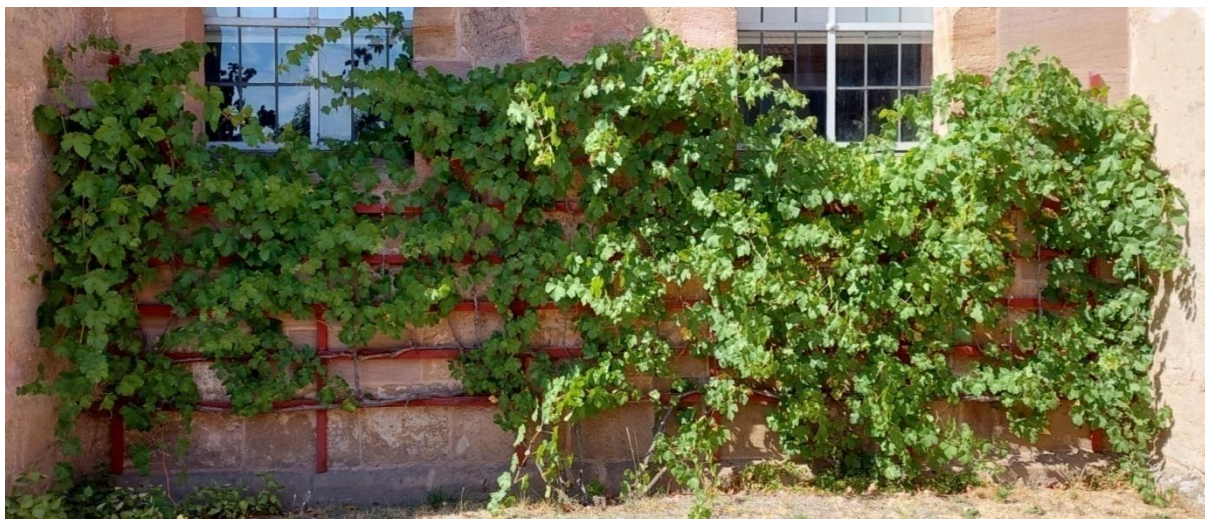
RAHMENPLANUNG, ZIELE DER SANIERUNG

Der Ahorn ist wegen seines guten Lichtraumprofils für die Hoffläche geeignet. Aber seine flügelähnlichen Samen sind sehr keimfreudig. Sie sorgen in benachbarten Beeten und Rasenflächen für reichlich „Nachwuchs“, den man in Handarbeit entfernen muss. Allerdings gibt es unterschiedlich keimfreudige Typen unter die etwa 40 verschiedenen Arten. Hier kann eine gute Baumschule beraten, welcher Ahorn für den vorgesehenen Standort geeignet ist.

*Quellen: Naturschutz im Kreis Kleve, ein Projekt von Thomas Bäumen,  
Wochenblatt für Landwirtschaft und Landleben, Presseorgan des Westfälisch-Lippischen  
Landwirtschaftsverbandes e.V.*

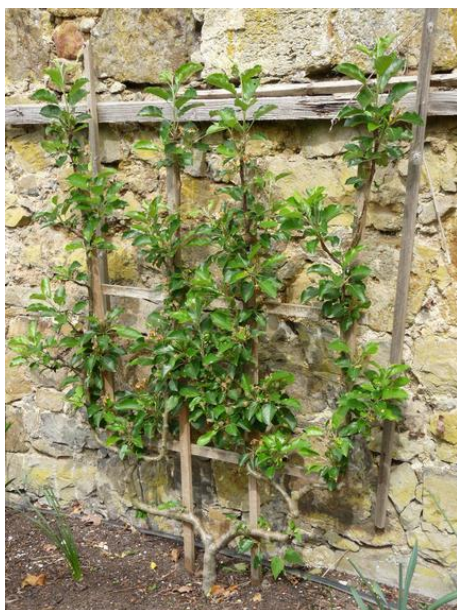
#### 11.5.2.2 Spalierobst

Spalierobst hat eine lange Tradition und beansprucht auch in modernen Gärten an der Hauswand oder Grundstücksgrenze wenig viel Platz.



Dank der guten Schnittverträglichkeit lassen sich Apfel-, Birn- und Kirschbäume, aber auch Aprikosen und Pfirsiche in die gewünschte Form bringen und mit ihnen Mauern begrünen, Laubgänge bilden sowie Gartenräume und Beete abgrenzen. Die Gehölze werden so zu ausgesprochenen Schmuckstücken, die im Frühling mit ihren zarten weißen oder rosafarbenen Blüten verzaubern und im Herbst saftig-süße Früchte hervorbringen. Aber auch im Winter, wenn nur noch das kahle Geäst zu sehen ist, wirken sie immer noch sehr dekorativ und geben dem Garten Struktur.

RAHMENPLANUNG, ZIELE DER SANIERUNG



Das Birnenbäumchen wurde als Doppel-U-Spalier hochgezogen (links).

Obstgehölze am Spalier sehen aber nicht nur schön aus, sondern bieten auch einige Vorteile. So bringen die in einer Reihe gepflanzten Bäume auf vergleichsweise wenig Raum einen hohen Ertrag und sind damit ideal für kleine Grundstücke. Da man in der Regel niedrigstämmige Veredlungsformen wählt, fällt die Ernte ausgesprochen leicht – auf das Besteigen von Leitern kann man verzichten.

An einer Hauswand oder Gartenmauer, die nach Süden ausgerichtet ist, reifen die Früchte wärmeliebender Obstarten wie Pfirsiche, Aprikosen oder auch Feigen besonders gut. Das Mauerwerk hält kalte Winde ab, schützt vor Spätfrösten und speichert die Sonnenwärme, um sie nach und nach wieder abzugeben. Außerdem werden die Früchte an den beispielsweise fächerförmig ausgebreiteten Ästen kaum vom Blattwerk beschattet. Für robuste Apfel- und Birnbäume wählt man dagegen eine Südwest- oder Westwand, da sich bei ihnen die intensive Sonneneinstrahlung sogar nachteilig auswirken könnte



Quelle:

*mein-schoener-garten.de, BurdaVerlag Publishing GmbH, Hubert-Burda-Platz 1, 77652 Offenburg*

### 11.5.2.3 Gestaltung der Einfriedungen

Auch bei der Gestaltung der Einfriedungen ist die Wirkung auf das Ortsbild zu beachten. Wünschenswert sind, falls eine Einfriedung überhaupt notwendig ist, einfache Lattenzäune oder Eisenstabzäune und bei massiveren Einfriedungen verputzte und begrünte Mauern oder Sandsteinmauern.



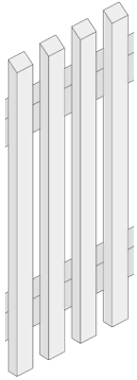
Holzzäune gehören zu den traditionellsten Einfriedungen und sind besonders in ländlichen Gebieten üblich. Ein Holzzaun besteht immer aus Pfosten, an denen waagrechte Traglatten für die Befestigung der einzelnen Zaunelemente (z.B. Bretter, Latten, Staketen) montiert werden, wobei Pfosten und Traglatten auch aus verschiedenen Materialien bestehen können.

Als Pfosten eignen sich Holz, Mauerpfeiler, Metallpfosten oder Steinsäulen, als Traglatten dient neben Holz z.B. auch Eisendraht, wie beim Staketenzaun.

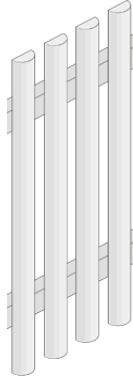
Die Haltbarkeit und die Wartungsintensität eines Holzzaunes sind abhängig von der gewählten Holzart und davon, ob das Holz mit Lasuren oder Lacken oberflächenbehandelt wird.



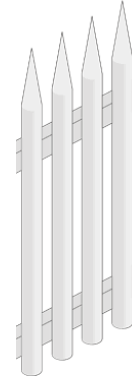
RAHMENPLANUNG, ZIELE DER SANIERUNG



Lattenzaun aus gehobelten Latten, ca. 20 x 40 mm bis 30 x 50 mm, mit pult-, giebel- oder pyramidenförmiger Spitzenausbildung, die im Abstand einer Lattenbreite an der Tragkonstruktion befestigt werden



Holzzaun aus Staketen (Halbrundholz oder gespaltene Holzstäbe)



Holzzaun aus Hanicheln (entrindete Fichtenstangen, die geschält und nicht zylindrisch gefräst sind)

Sockel sollten zur Migration von Kleinlebewesen vermieden werden und dürfen in Ausnahmefällen höchstens 0,20 m über Straßenniveau herausragen.



### 11.5.3 Beleuchtung im öffentlichen Raum

Die Folgen des Kunstlichts für uns und die Umwelt sind enorm, da der natürliche Rhythmus von Tag und Nacht in den Zellen nahezu aller Lebewesen verankert ist.

Als Lichtverschmutzung bezeichnet man die Veränderung des natürlichen Nachtlichts von Mond und Sternen durch künstliche Lichtquellen.

Ein Großteil des Lichts entweicht in die Atmosphäre. Dort streut es sich an Aerosolen. So entstehen diffuse Lichtglocken über unseren Siedlungen.

Lichtsmog stört das Ökosystem und macht auch uns Menschen krank, indem er die innere Uhr aus dem Rhythmus bringt.

**Menschen:** Zu viel Kunstlicht hemmt die Produktion des Schlaf- und Regenerationshormons Melatonin. Die Folge können unter anderem Schlafstörungen sein.

**Insekten:** Fluginsekten werden von künstlichen Lichtquellen angezogen und umkreisen sie bis zu Erschöpfung und Tod.

**Pflanzen:** Werden Bäume nachts angestrahlt, behalten sie ihre Blätter im Herbst länger und erfrieren dadurch leichter.

**Fledermäuse:** Kunstlicht vertreibt Fledermäuse, z.B. aus historischen Bauwerken, wenn sie nachts angestrahlt werden.

**Vögel:** Singvögel werden zur Änderung ihrer Aktivitätsphasen gezwungen. Zugvögel verlieren die Orientierung.

Ob beleuchtete Straßenzüge, Schilder oder Fassaden: Oftmals wird das Licht nicht zielgerichtet eingesetzt und mehr Fläche als notwendig beleuchtet.

Verwendet werden oft viel zu helle Lampen mit schädlichem Lichtspektrum.



Einige technische Maßnahmen können für Verbesserungen sorgen:

**Abschirmung:** Reflektoren lenken das Licht nur dorthin, wo es benötigt wird.

**Lichtintensität:** Licht kann bedarfsorientiert gedimmt und geschaltet werden, z.B. mit Bewegungsmeldern, Dämmerungsschaltern oder Zeitschaltuhren.

**Farbtemperatur:** Als besonders schädlich gilt hoher Blauanteil. Deshalb sind warmweiße Lampen mit 1700 bis 2200 Kelvin zu bevorzugen.

*Quellen: BMBF, BMWi, Nabu, Landesnaturschutzverband BW e.V., MDPI, science.org, ST 02.04.22.*

## 11.6 Ziele Dorfökologie

Im Rahmen der Altortsanierung sollen neben den ökonomischen und kulturellen Potenzialen der ländlichen Räume auch die ökologischen Potenziale gestärkt werden. Eine intakte Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und der hohen Erholungswert der Landschaft sollen erhalten und verbessert werden. Die Ortssanierung kann dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und Klimaschutz und Biodiversität zu fördern.

Dies kann z.B. durch Grünflächen, Bepflanzung, Flächenentsiegelung oder Gewässerrenaturierung ebenso geschehen wie durch umweltfreundliche Materialien und Energiekonzepte der Gebäude und des Ortes insgesamt.

Vor allem im Bereich Wohnen muss Energie eingespart werden und der regenerative Anteil gesteigert werden.

Unterschiedlich beurteilt wird das Wärmegewinnungspotential durch Biomasse, ganz vorne beim Ausbaupotential ist die Windkraft.

2030 könnte Büchenbach damit zum Stromexporteur werden.

In Büchenbach wird sich der Arbeitskreis Klimaschutz intensiv mit dem ENP beschäftigen.



#### 11.6.1 Bürgerprojekt Artenschutzhotel



Im Zuge des Baus des Geh- und Radweges durch den Jordangrund und dessen Renaturierung besteht die Möglichkeit, dass im nicht mehr benötigten Trafoturm ein Rückzugsort für Schleiereule, Uhu, Igel, Hornissen und andere bedrohte Tierarten entsteht.

Auf mehreren Etagen soll dort ein „Artenschutzhotel“ mit Nist- und Ruheplätzen für verschiedene Tierarten als Bürgerprojekt entstehen.

#### 11.7 Ziele Verkehr / Mobilität

In jüngerer Zeit haben sich die Ansprüche an den fließenden und ruhenden Verkehr in den Ortschaften zugunsten einer verbesserten Wohn- und Aufenthaltsqualität und einer gestiegenen Wertschätzung des Ortsbildes verändert.

Es bedarf der genauen Abwägung, welche Nutzungs- oder Flächenansprüche für Landwirtschaft, Gewerbe, Einzelhandel und die hier wohnenden Menschen tatsächlich erforderlich und sinnvoll sind.

Bei den Neugestaltungsmaßnahmen im Straßenraum sind die städtebauliche Situation, die verkehrliche Nutzung, die fußgänger- und radfahrgerechte Ausgestaltung sowie die Auswirkungen auf Ortsbild und Aufenthaltsqualität zu berücksichtigen.

Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer hat dabei oberste Priorität.

Sie erfordert eine Verlangsamung des Autoverkehrs durch auf den speziellen Ort bezogene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung.

Ein wichtiger Gesichtspunkt für die Eignung des Altortes als Wohnstandort ist die Lärmentwicklung durch Fahrgeräusche. Auf das Notwendige reduzierte Fahrbahnabmessungen reduzieren die Geschwindigkeit.

##### 11.7.1 Straßenzustand und Funktion

Durch eine Reduzierung der Fahrspurbreiten und den Rückbau überdimensionierter Straßeneinmündungen und Kreuzungsbereiche können entsiegelte Flächen mit Aufenthaltsqualität gewonnen werden.

Überdimensionierte Straßeneinmündungen und Kreuzungsbereiche spiegeln die Vorrangstellung der verkehrlichen Nutzung und die Hauptbeanspruchung der öffentlichen Freiflächen durch den Verkehr wieder. Die Einmündungen und Querschnitte sollten unter städtebaulichen Gesichtspunkten auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

---

## RAHMENPLANUNG, ZIELE DER SANIERUNG

Verschiebt sich der Nutzungsschwerpunkt in dieser Weise, sind weitere Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung anzustreben.

Entsprechend der RAS 06 sind Straßenbreiten von 5,00m für einen Begegnungsverkehr von Pkw und Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (unter 40km/h) und beengten Bewegungsspielräumen ausreichend.

In den Straßen mit höherer Verkehrsbelastung und Busverkehr müssen Straßenbreiten von 6,00m bis 6,50m eingeplant werden.

In erhöhten Gefahrenbereichen, z.B. bei Engstellen oder in unüberschaubaren oder schlecht einsehbaren Bereichen sollten besondere Maßnahmen zum Schutz der Fußgänger (z.B. Einengung der Fahrspur, Hochbord oder Poller) getroffen werden.

Dem Fußgänger sollten für Gehwegbereiche in der Regel 1,50m bis 2,00m zur Verfügung stehen. Besonderes Augenmerk ist auf Schul- und KiTa-Wege und die Sicherheit der Kinder zu legen.

Die beschriebenen Maßnahmen, die die Kreisstraße RH 3 direkt oder indirekt betreffen, sind in gesonderten Plänen detailliert darzustellen und im Einzelnen von der Tiefbauverwaltung im LRA Roth genehmigen zu lassen.

Die Gestaltungsmaßnahmen sollten unter Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge erfolgen. Der Anschluss an private Flächen, z.B. Hofeinfahrten, muss harmonisch unter Beteiligung der Anlieger abgestimmt werden.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.

Zusammenfassung der Ziele:

- Neugestaltung wichtiger Kreuzungsbereiche und unübersichtlicher Bereiche und Engstellen unter dem Aspekt Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger.
- Reduzierung von Einmündungen und Straßenquerschnitte auf das erforderliche Maß.
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung und Minimierung der Lärmentwicklung durch Fahrgeräusche.
- Weiterführung des Materialkonzeptes der Altortsanierung zur gestalterischen Aufwertung.
- Abstimmung des Übergangs in private Flächen.

### 11.7.2 Ruhender Verkehr

- Bei der Neugestaltung von Straßen im Untersuchungsgebiet ist die Anlage von öffentlichen Stellplätzen – evtl. mit Anwohnerregelungen - zu berücksichtigen.
- Im Rahmen weiterer Sanierungsmaßnahmen sollte, wie in den sanierten Straßen, bestehende Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen und Begrünung aufgewertet und gegliedert werden.

### 11.7.3 Fuß- und Radwegenetz

Alle Wegeverbindungen, insbesondere ein von Fahrverkehr unabhängig geführtes Fußwegenetz, tragen dazu bei, Besorgungen im Ortskern zu Fuß erledigen zu können.

Kurze fußläufige Verbindungen, eine adäquate Oberflächengestaltung und eine ausreichende Beleuchtung sind ausschlaggebend für die Annahme solcher Wege durch die Bevölkerung.

Hierbei wird nicht nur die Sanierung und Gestaltung vorhandener Verbindungen berücksichtigt, sondern es werden Vorschläge gemacht, weitere Ergänzungen des Fuß- und Radwegenetzes abseits der Verkehrsstraßen neu anzulegen.

Zusammenfassung der Ziele:

- Berücksichtigung der Belange der Radfahrer und Fußgänger bei der Neugestaltung von Straßen.
- Erhalt, Sanierung und Aufwertung der bestehenden Fußwegeverbindungen.
- Schaffung von Ergänzungen des Fuß- und Radwegenetzes.

Als „Leuchtturmprojekt“ wurde 2022 der lang ersehnte Geh- und Radweg durch den Jordangraben geplant. Die Maßnahme ist in der Umsetzung und wird 2023 fertiggestellt.

Sie schafft eine völlig neue Verbindung zwischen Altort und Siedlung und eine Anbindung an das überörtliche Radwegenetz. Der S- Bahnhof kann damit sicher und bequem mit dem Fahrrad abseits der viel befahrenen Kreisstraße erreicht werden.

Der Radweg ist mit seiner direkten Streckenführung und seiner Breite von 3 Metern für zügigen Radverkehr geeignet und kann nach dem Programm „Stadt und Land“ als Beitrag zur Mobilitätswende mit Bundesmitteln gefördert werden.

Der Jordanparkplatz in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof wird als Park & Ride-Parkplatz von 19 auf 29 Stellplätze erweitert und mit E-Ladesäulen bestückt.





MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

12 MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

12.1 Maßnahmenplan

In der Maßnahmenplanung werden die allgemeinen Zielsetzungen der Rahmenplanung konkretisiert und als öffentliche und private Einzelmaßnahmen dargestellt. Bei einem kleineren ländlichen Untersuchungsgebiet ist es übersichtlicher und daher sinnvoll die allgemeinen und die konkreten Ziele in einer Karte zusammenzufassen.

MASSNAHMENPLAN mit integrierter Rahmenplanung

<b>Geltungsbereiche</b>			
	Vorbereitende Untersuchung engerer Untersuchungsbereich		Öffentliche Bau- und Sanierungsmaßnahmen
	Angepasster Geltungsbereich nach den Ergebnissen der Vorbereitende Untersuchung (Geltungsbereich künftiges Sanierungsgebiet)	①	Kommunaler Wohnungsbau
	Überholter Geltungsbereich	②	Sanierung und Umnutzung der Glauberscheune
	Vorschlag Geltungsbereich Bebauungsplan und/oder konkurrierendes Gutachterverfahren	③	Sanierung und Umnutzung der Barth-Jung-Scheune
	Vorbereitende Untersuchung erweiterter Untersuchungsbereich	④	Sanierung und Umnutzung ehem. Mosthaus
	Ergänzender Untersuchungsbereich (wird in einem ISEK weiterverfolgt)	⑤	Sanierung Altes Lehrerwohnhaus
		⑥	Vereinsheim Kleintierzüchter SAN? Neue Nutzung?
		⑦	Sanierung Schützenhaus
		⑧	Neubau Kultursaal
			Private Bau- und Ordnungsmaßnahmen
	Ordnungsmaßnahmen	①	Sanierung Schwabacher Str. 7
①	Neugestaltung Kirchensteig	②	Sanierung Rother Str. 5
②	Neugestaltung Freifläche Bücherei	③	Seniorenwohnungen Breitenloher Str. 3 und 3a
③	Neugestaltung Freifläche Mosthaus	④	Umgestaltung Freianlagen, Nebengebäude Breitenloher Str. 6 und 6a
④	Umgestaltungsmaßnahmen am Platz vor dem Rathaus Beseitigung einer Stolperschwelle (Barrierefreiheit) Umgestaltung der Rathausstellplätze Umgestaltung der Stellplätze am Dorfweiher entlang der Rother Straße Anlage eines Grünstreifens	●●●●●●●●	Bestehende Fußwegeverbindung
⑤	Neugestaltung der Schulgasse	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	Zu schaffende Fußwegeverbindung
⑥	Neugestaltung und Begrünung der öff. Stpl.		Aufwertung und Ergänzung bestehender zusammenhängender Grünstrukturen
⑦	Neugestaltung des Obermainbacher Weges und des Friedhofszuganges		Vorhandener Baumbestand
⑧	Sanierung des Dorfweihers		Vorhandene Hecken, Strauchgruppen
⑨	Bewegungspark		Vorhandene zusammenhängende Grünstrukturen
⑩	Neugestaltung und Entsiegelung Schulhof		Freiflächengestaltungsmaßnahmen (Sanierungsbedarf: Entsiegelung, Begrünung, Gestaltung der Einfriedung, etc.)
⑪	Neugestaltung Einmündungsbereich Rother Straße / Rothauracher Straße		Anpflanzen von Einzelbäumen
⑫	Sanierung des Badewehers		Anpflanzen von Hecken, Strauchgruppen
			Begrünung von Wänden, Stützmauern
			Vorschlag Neubau eines Gebäudes
			Sanierung eines Gebäudes
			Sanierungsgutachten, Nutzungskonzept erforderlich
			Empfehlung Abbruch





MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

12.3 Maßnahmenplan, erweiterter Bereich, ergänzender Bereich

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein erweiterter Bereich untersucht, um ggf. das Sanierungsgebiet abweichend vom Untersuchungsbereich auf Grund der Ergebnisse der Bestandsuntersuchungen und der Analyse anpassen zu können.

Dies erfolgte in 3 Fällen:



Neugestaltung des Untermainbacher Weges und des Friedhofszuganges (öffentliche Ordnungsmaßnahme 7)



Einbeziehung des Bereiches um das Gasthaus Heyder



Einbeziehung des landwirtschaftlichen Anwesens Breitenloher Str.6A / Am Espan 2 (private Baumaßnahme 4)

MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

Ein ergänzener Bereich, in dem zu den bestehenden Sport- und Bildungseinrichtungen (Grundschule, Montessorischule, 3-fach-Sporthalle) künftig weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen geplant sind (öffentliche Ordnungsmaßnahmen 9, 10, 11, öffentliche Baumaßnahmen 5, 6) wurde mit untersucht. Eine Untersuchung der Auswirkungen auf die weiter westlich befindlichen Einrichtungen des Vereinssports, des gesamtgemeindlichen Verkehrskonzeptes, etc. wird im Zuge eines ISEK vertieft.

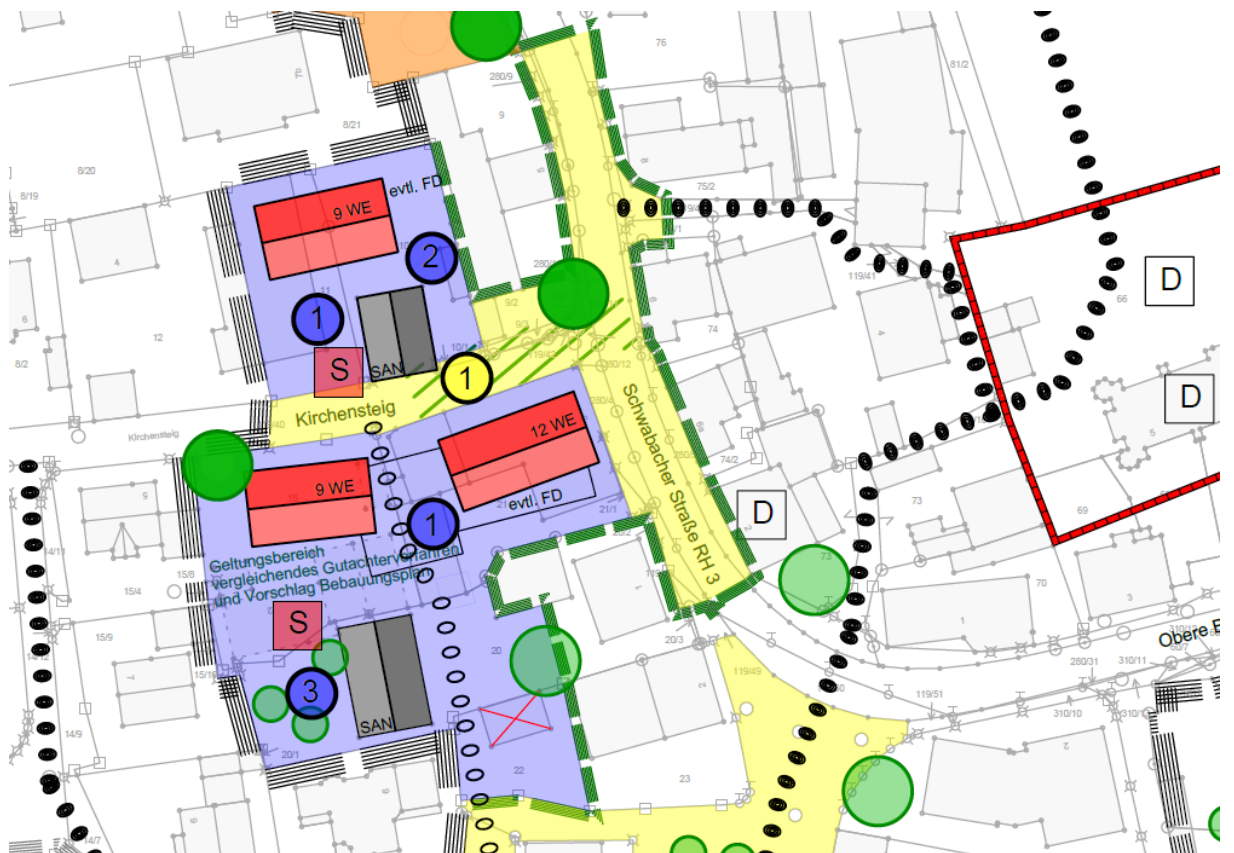


## 12.4 Erläuterung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen

### 12.4.1 Öffentliche Ordnungsmaßnahmen

#### Neugestaltung Straßenräume, Fußwege und Platzbereiche

##### 1. Neugestaltung des Kirchensteiges (Konkurrierendes Gutachterverfahren)

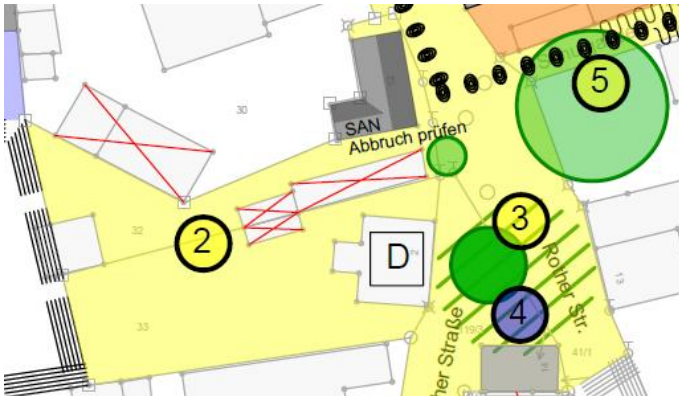


Im Zuge des Kommunalen Wohnungsbaus am Kirchensteig mit dem Ziel einer generationengerechten Quartiersentwicklung (siehe 15 KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWFP) werden der Kirchensteig und die Einmündung in die Schwabacher Straße neu gestaltet. Der geplante seniorengerechte Geschosswohnungsbau und die Arztpraxen mit Tiefgarage und zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen erfordern eine Umgestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen.



MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

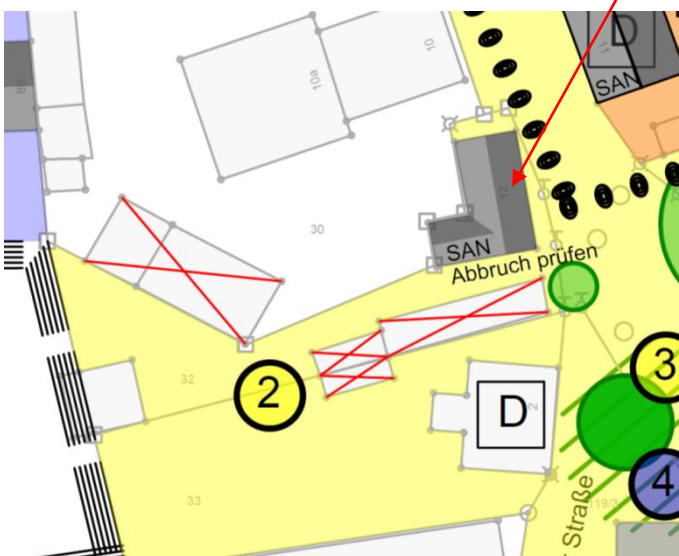
2. Neugestaltung der Freiflächen der Bücherei



Abbruch der Nebengebäude auf dem Grundstück der Bücherei (Fl.Nr. 33), dem Grundstück des leerstehenden Gebäudes (Hs. Nr. 12, Fl.Nr. 32) und des nördlich angrenzenden Anwesens (Hs. Nr. 10, Fl.Nr. 30) zur Neuordnung des Grundstückszuschnittes.



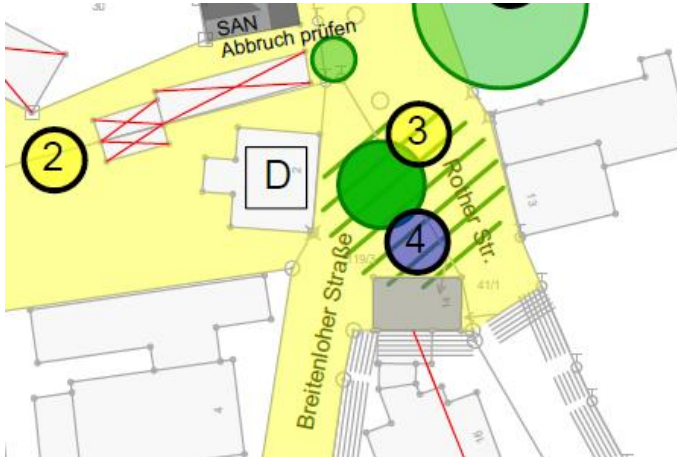
Das leerstehende Gebäude (Hs. Nr. 12, Fl.Nr. 32) hat auf Grund des Grundstückszuschnittes keinerlei Nutzungsmöglichkeit. Es wurde vom Besitzer spätestens durch den Zuschnitt der Neuvermessung aufgegeben, lediglich der Abriss wurde bisher vermieden. Die Gebäudegeschichte und der Zustand der Substanz sollten vor einem evtl. Abbruch geprüft werden.



Für den Fall eines Abbruches könnte die Fläche der Arrondierung der Platzgestaltung gewidmet werden

MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

3. Neugestaltung der Freifläche am Mosthaus (siehe Baumaßnahme 4)



Freiflächengestaltung zu Baumaßnahme 4:

Im Falle einer Nutzung als Eisdiele lässt sich die Freifläche als Außenterrasse nutzen.

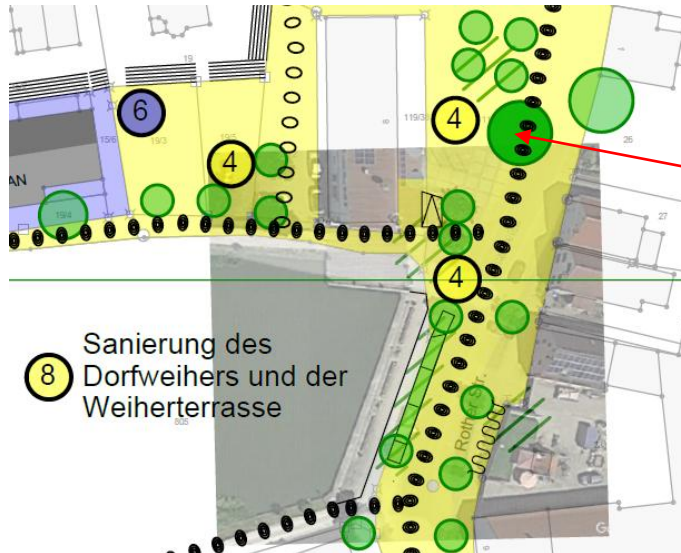
Dazu kommt eine Bepflanzung mit einem Großbaum, weitere Sitzflächen und evtl. ein Springbrunnen.





MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

4. Umgestaltungsmaßnahme im Bereich Rathausplatz / Rother Straße



Selbst aus der Bürgerschaft kommt die Einschätzung, dass die sehr gelungene Rathausplatzgestaltung etwas mehr Begrünung und Entsiegelung vertragen könnte.

Alleine eine zusätzliche großkronige Baumpflanzung würde sich nicht nur auf das Ortsbild, sondern auch auf das Ortsklima positiv auswirken.  
Im Gespräch ist auch ein Brunnen.



Kurioserweise wurde neben dem Eingang zum Bürgeraal eine nachher gelb markierte Stolperschwelle eingebaut.  
Diese Stolperschwelle sollte beseitigt werden, um den gesamten Rathausplatz barrierefrei den Zielen der Inklusion anzunähern.



Als östliche Begrenzung des wassergebundenen Weiherrundweges war ursprünglich ein begrünter Streifen zur Abgrenzung zur Rother Straße geplant. Er wurde später zugunsten von Stellplätzen gepflastert.

Ein Grünstreifen wäre zur Funktionstrennung zwischen Verkehrs- und Erholungszone notwendig und würde das Ortsbild verbessern

Die Fläche mit den verschiedenen Belägen in Längsstreifen (Schotter, Pflaster, Fugenpflaster, Asphalt) beschädigt die insgesamt schöne Situation erheblich.

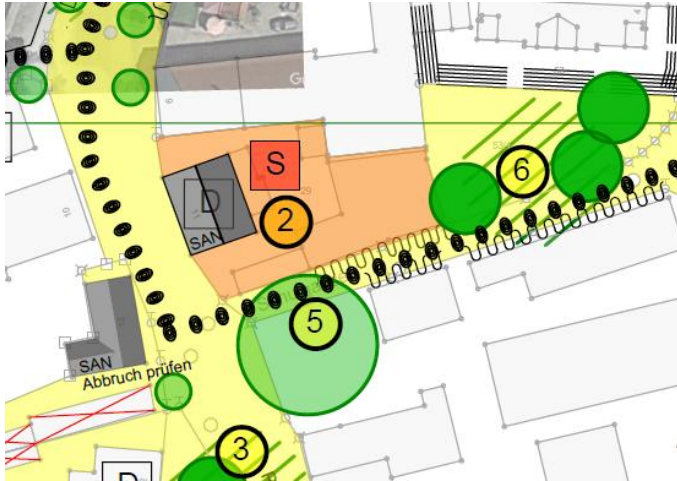


Im Zuge dieser Maßnahmen steht auch eine Reparatur des Weiherrundweges und eine Neuordnung der gemeindlichen Stellplätze westlich vom Rathaus an.



MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

5. Neugestaltung der Schulgasse



Die Schulgasse stellt eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung dar, die an Bedeutung durch die Anlage des Weges durch den Jordangraben noch gewonnen hat.

Gleichzeitig ist hat sie durch den gemeindlichen Parkplatz auch eine Bedeutung für den PKW-Verkehr über die Erschließung der anliegenden Grundstücke hinaus.

Sie wird auch für den Umleitungsverkehr bei Veranstaltungen vor dem Rathaus benutzt.



Die Einmündung in die Rother Straße wird durch eine große Eiche markiert, die eine große Bedeutung für das Ortsbild hat. Der Zaun, bzw. sein Sockel ist bereits in die Wurzeln gewachsen und der Asphaltbelag reicht fast bis zum Stamm. Hier sind Entsiegelungen und Baumschutzmaßnahmen erforderlich.



Die Schulgasse ist geprägt von parallel stehenden landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die durch nicht altortgerechte Materialien einen abweisenden Charakter haben (Betonhohlblocksteine, Glasbausteine).

Da eine Fassadensanierung hier voraussichtlich nicht in Betracht kommt, ist eine Begrünung das Mittel der Wahl, um zu einer Verbesserung für das Ortsbild zu kommen.



Auch der Jägerzaun sollte durch einen fränkischen Lattenzaun ausgetauscht werden.

Da alle diese Maßnahmen Privateigentum betreffen, sollte das Gespräch mit den Eigentümern gefunden werden.

MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

6. Neugestaltung und Begrünung des Parkplatzes an der Schulgasse



Bei dem öffentlichen Parkplatz handelt es sich um eine weitgehend versiegelte Fläche.

Hier sind Baumpflanzungen geplant. Entseigelungen sollten geprüft werden (z.B. durch Rückbau der Rädien).



Das südlich angrenzende landwirtschaftliche Nebengebäude sollte – zumindest in den nicht aus Sichtziegel gemauerten Bereichen - begrünt werden.



Der neuangelegte Fuß- und Radweg in den Jordangraben, der hier einmündet, hat ausreichend Seitenflächen zur Begrünung.

Geplant ist ein Baum an der Einmündung und Sträucher dem Weg entlang.

Bei Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen (Maßnahme 5 Neugestaltung der Schulgasse und 6 Neugestaltung und Begrünung des Parkplatzes an der Schulgasse) im künftigen Sanierungsgebiet werden die Anlieger beteiligt und insbesondere mit den Betrieben Günther Heyder und Roland Schmidt abgestimmt.



MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

7. Neugestaltung des Untermainbacher Weges und des Friedhofszuganges



Seitens der evangelischen Kirchengemeinde St. Willibald wird im Zuge der Sanierung der Aussegnungshalle auch der Bereich der Zugänge, der Zufahrten und der Parkplätze neu gestaltet.

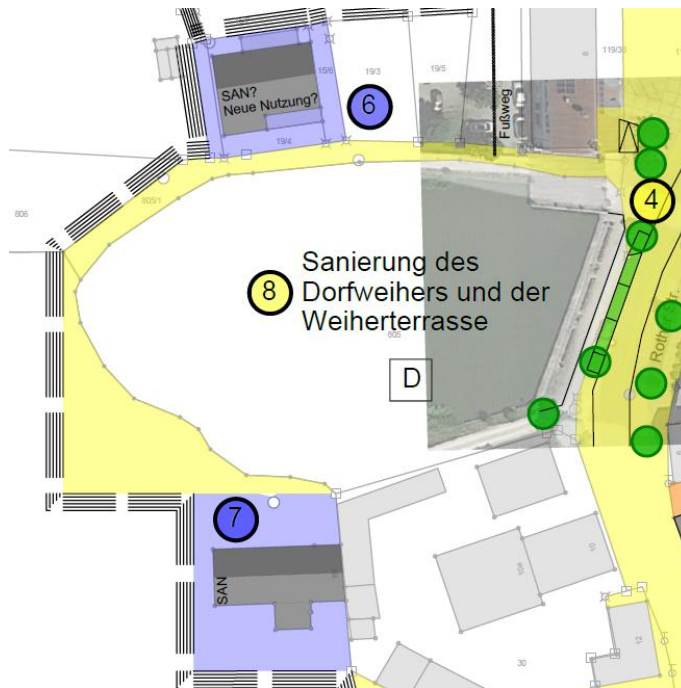
Diese Gestaltung sollte in Übereinstimmung mit den Zielen der Altortsanierung an dieser Stelle erfolgen und den öffentlichen Straßenraum mit einbeziehen.

Ein wichtiges Ziel wären Flächenentsiegelungen.



MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

8. Sanierung des Dorfweihers und des Uferbereiches



Am Dorfweiher sind Maßnahmen zur Sicherung der Wasserqualität geplant.

Zur Gewährleistung der Wasserqualität ist eine Wassertiefe von mindestens 1,50 m bis 2,20 m erforderlich und eine Schilfzone über ca. 20% der Fläche mit entsprechenden Unterwasserpflanzen zum Nährstoffzug.

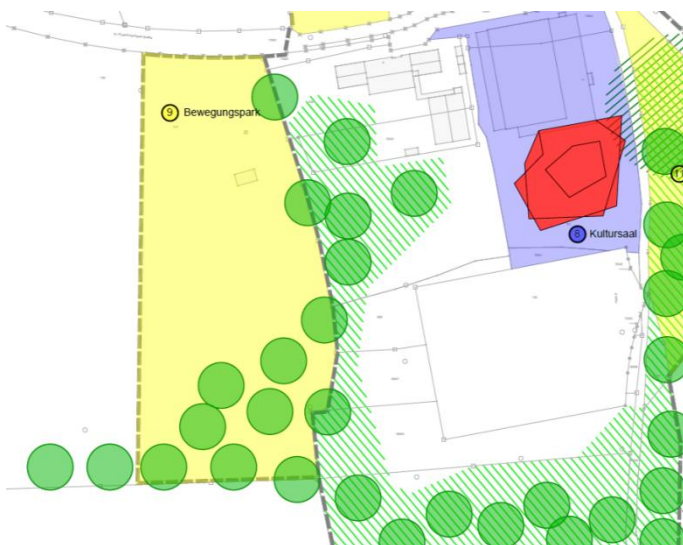
Bei den Maßnahmen 8 (Sanierung des Dorfweihers und des Uferbereiches) im künftigen Sanierungsgebiet und 12 (Sanierung des Badewehers) außerhalb des künftigen Sanierungsgebietes wird in der weiteren Planung das Wasserwirtschaftsamt frühzeitig einbezogen.

Die Maßnahmen werden, soweit sie über Unterhaltsmaßnahmen hinaus gehen, erst nach einer Genehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgeführt.

MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

Folgende Ordnungsmaßnahmen liegen im erweiterten bzw. ergänzenden Bereich des Untersuchungsgebietes und außerhalb des Sanierungsgebietes „Altort Büchenbach“ (siehe 4 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES und 14.3.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes als Grundlage der Sanierungssatzung). Es besteht ein direkter funktionaler Bezug zum Altort z.B. durch die Verkehrs- und Erschließungssituation, besonders jedoch im Hinblick auf die Qualität der Wohnverhältnisse im Altort. Diese Ordnungsmaßnahmen sind ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Sanierungsziele, auch wenn keine historische Bausubstanz vorhanden ist, die über das Städtebauförderungsrecht saniert werden soll. Der Bezug zum Altort ist jedoch funktional unmittelbar mit direkten Auswirkungen auf den Altort.

9. Anlage eines Bewegungsparkes



MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG



Bewegungspark Büchenbach – textliche Erläuterung des Bauvorhabens

Planungsziel

Am südlichen Ortsrand der Gemeinde im Bereich einer bestehenden Sportanlage und Schulzentrum soll das Thema „Bewegung“ für verschiedene Altersgruppen ausgebaut werden. Hierzu sollen attraktive und bisher noch nicht in der Gemeinde vorhandene Angebote für Bewegungsaktivitäten für Sport und Freizeit gebaut werden. Damit soll zum einen die Anlage mit neuem Leben gefüllt und von Sportlern und Familien zugleich gern als Treffpunkt für gemeinsame Aktivitäten genutzt werden können, auch für Touristen kann das sportliche Zusatzangebot attraktiv sein. Weiterhin soll auf diese Weise eine aktive Gesundheitsförderung der Bevölkerung betrieben werden. Auch die örtlichen Schulen und Sportvereine sollen durch die Errichtung des Bewegungsparks zusätzlich attraktive Angebote erhalten.

Ort der Planung

Im Bereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 12, Sport und Freizeitzentrum der Gemeinde Büchenbach sind neben zwei klassischen Sportfeldern noch Flächen für weitere Angebote für Sport und Freizeit vorhanden. Bisher sind dies gemähte Rasenflächen und eine Fläche mit Gehölzaufwuchs (Spontanvegetation). Die ausgewählten Flächen liegen mehr als 100 m von vorhandener Wohnbebauung entfernt, so dass Lärmschutz gewährleistet ist.



---

MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

### Entwurfsbeschreibung

Die Gemeinde Büchenbach will auf den Flächen ein Bewegungsangebot machen, das über die Grenzen von Büchenbach hinaus besondere Sport- und Freizeitangebote macht, die bisher nicht in der Gemeinde und den umliegenden Gebieten zu finden sind. Sie sollen sich deutlich von Bewegungsangeboten auf klassischen Spielplätzen unterscheiden, die zumeist die Altersgruppe 1-12 ansprechen und Angebote für die Altersgruppe 6-66 machen. 2 Gestaltungselemente sind hier hervorzuheben:

#### Dirtbikestrecke und Skate-Park

Eine Dirtbike-Strecke, auf der für Mountain- und Trekkingbike-Fahrer\*innen durch die Schaffung von Erdhügeln mit Holzverschalung ein attraktiver Fahr- und Sprungparcours entstehen soll. Zielgruppe Alter 10-60 Jahre Eine Skate-Anlage in full-concrete-Bauweise, die anstelle von einzelne montierten Skate-Elementen eine Skatlandschaft aus durchgehendem Beton mit Metallelementen ermöglicht und somit ein besonders flüssiges Skate-Erlebnis mit Skateboards, Inline-Skates, BMX-Rädern und Rollern ermöglicht, wie sie im Landkreis Roth noch nicht vorhanden ist. Zielgruppe Alter 8-30 Jahre. Diese liegen räumlich nebeneinander und werden zwischen den Anlagen durch einen Bereich zum „Beobachten und Chillen“ ergänzt, der altersgruppengerechte Sitzgelegenheiten und Bäume für beschattete Bereiche enthält.

#### Callisthenics-Anlage

Eine Callisthenics-Anlage bietet mit verschiedenen Elementen wie z.B. Barren, Klimmstange und Hangelstrecken die Möglichkeit, mit dem eigenen Körpergewicht zu trainieren, ohne weitere Ausrüstung. Dieses Trainingsangebot ist für die Altersgruppe 18-66 ein attraktives Angebot, insbesondere wenn sie wie hier in den Bereich anderer Sportanlagen integriert ist und für sich oder in Kombination mit anderen Sportarten für Körpertraining genutzt werden kann.

#### Soccer-Court

Neben den vorhandenen Vereinssport-Anlagen für Fuss- und Basketball gibt es einen hohen Bedarf für spontanen Freizeit-Ballsport, hauptsächlich in der Altersgruppe 6-25 Jahren. Ein Soccer-court bietet durch die Anlage auf einer befestigten Fläche zusätzlich die Möglichkeit, auch bei nassen Wetterbedingungen eine Anlage nutzen zu können, zudem wird durch die umliegenden Randbegrenzungen als Teil des Konzeptes ein besonderes Spielerlebnis durch den Rückprall ermöglicht. Der geplante Standort der Soccer-Anlage hat bereits eine asphaltierte Fläche, ein Soccer-Court mit Angeboten für Fussball, Basketball, Volleyball und Badminton kann direkt darauf installiert werden.

#### Kinästhetischer Park

Um Familien mit verschiedenen Bedürfnissen und Altersgruppen ein Angebot zu machen, wird im Anfangsbereich des Parks ein Bereich errichtet, indem mit einem speziellen Schaukel- und Balancierangebot auch für jüngere Altersstufen attraktive Elemente im Bereich Artistik angeboten werden. Eine überhohe Riesenschaukel und ein Artistikseil bieten ein Angebot, das auf den üblichen Spielplätzen nicht zu finden ist und für die gemeinsame Nutzung von Familienmitgliedern im Alter 4- 66 möglich ist.

---

MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

Wegeerschließung

Um die Skateanlage und Dirtbikestrecke mit den Nutzungsmitteln Skateboard/Inline- Skatern/Roller/Fahrräder sicher zu erschließen wird von der Zugangsstrasse ein befestigter Weg mit Pflasterbelag zu den beiden Zielen errichtet.

Durchgrünung

Der Bewegungspark erhält eine starke Durchgrünung mit Bäumen, um Schatten in den Bewegungsbereichen zu etablieren und um das Kleinklima in diesem Ortsbereich zu verbessern.

Altdorf, 9-11-2022

Danninger. FreiRaumPlanung.  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur Bettina Danninger  
Zur Kohlgrub 1  
90518 Altdorf

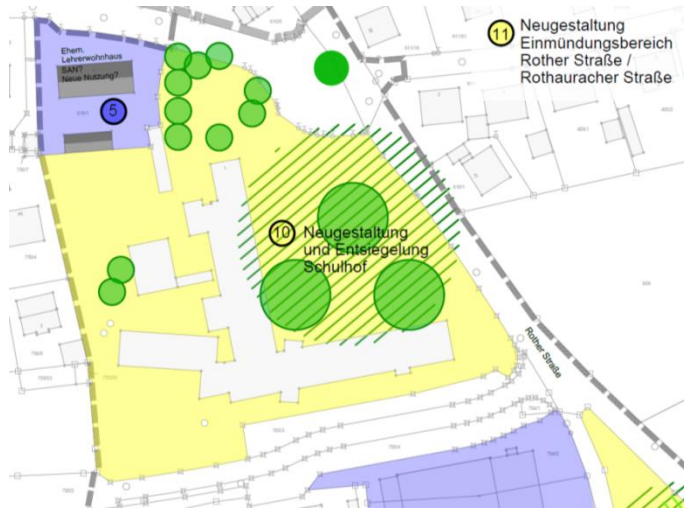
Bei den Maßnahmen 9 (Anlage eines Bewegungsparkes) und 11 (Neugestaltung des Einmündungsbereiches Rother Straße / Rothauracher Straße) außerhalb des künftigen Sanierungsgebietes wird in der weiteren Planung die untere Forstbehörde des AELF Roth-Weißenburg bei Waldbetroffenheit frühzeitig einbezogen.

Die waldrechtlichen und forstfachlichen Belange werden berücksichtigt.

Bei den Maßnahmen 9 (Anlage eines Bewegungsparkes) und 11 (Neugestaltung des Einmündungsbereiches Rother Straße / Rothauracher Straße) außerhalb des künftigen Sanierungsgebietes wird in der weiteren Planung das Schutzgebiet berücksichtigt.

MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

10. Neugestaltung und Entsiegelung des Schulhofes



Der Schulhof weist alten und wertvollen Baumbestand auf.  
Davon abgesehen ist er weitgehend versiegelt.



## MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

Ziel wäre es dass Schulhöfe neben Gelegenheit zur Bewegung auch zum Naturerlebnis anregen.  
Ein naturnaher Pausenhof würde neben einem Beitrag zu Klimaschutz und Biodiversität auch die Pausenqualität für die Schüler erhöhen.  
Lehrer, Schüler und Eltern sollten bei der Umgestaltung mitentscheiden.

Möglichkeiten, die schon an anderen Schulen entwickelt und mit Erfolg umgesetzt wurden, sind z.B.:

- Kletterwand
- Balancierhölzer
- Sandspielfläche
- Sonnensegel
- Kleine Hütten als Rückzugsorte
- Bodentrampolin
- Slackline
- Hängematten
- Teich
- Flächen für Graffiti
- Etc.

Je mehr attraktive Spielangebote es gibt, desto friedlicher verlaufen die Pausen.

Von naturnahen und attraktiven Pausenhöfen können auch die Anwohner profitieren.



*Beispiel für die Planung eines naturnahen Pausenhofes (St.-Anna-Schulzentrum, München)*

MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

11. Neugestaltung des Einmündungsbereiches Rother Straße / Rothauracher Straße



Südlich der 3-fach-Sporthalle soll ein Kultursaal errichtet werden.  
Daran angrenzend wird eine neue Montessorischule gebaut.

Dazu ist die Neugestaltung des Einmündungsbereiches Rother Straße / Rothauracher Straße erforderlich.  
Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit, da an dieser Stelle auch die Kardinal-Faulhaber-Straße einmündet, die die Grundschule erschließt.

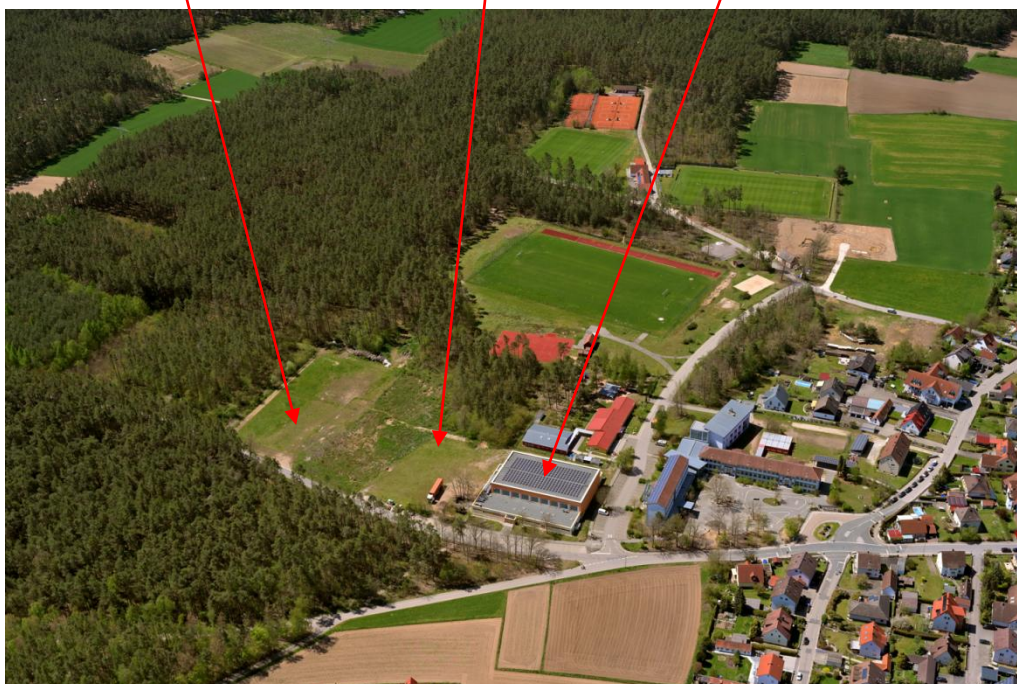
Neben den Stellplätzen ist durch eine intensive Begrünung eine ökologische Aufwertung des lichten Baumbestandes geplant.

Dazu werden ausreichend Flächen vorgesehen für Regenwasserretention und -versickerung.

Grundstück Montessorischule

Kultursaal

3-fach-Sporthalle





MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 Sport- und Bildungszentrum - Ermisch +Partner



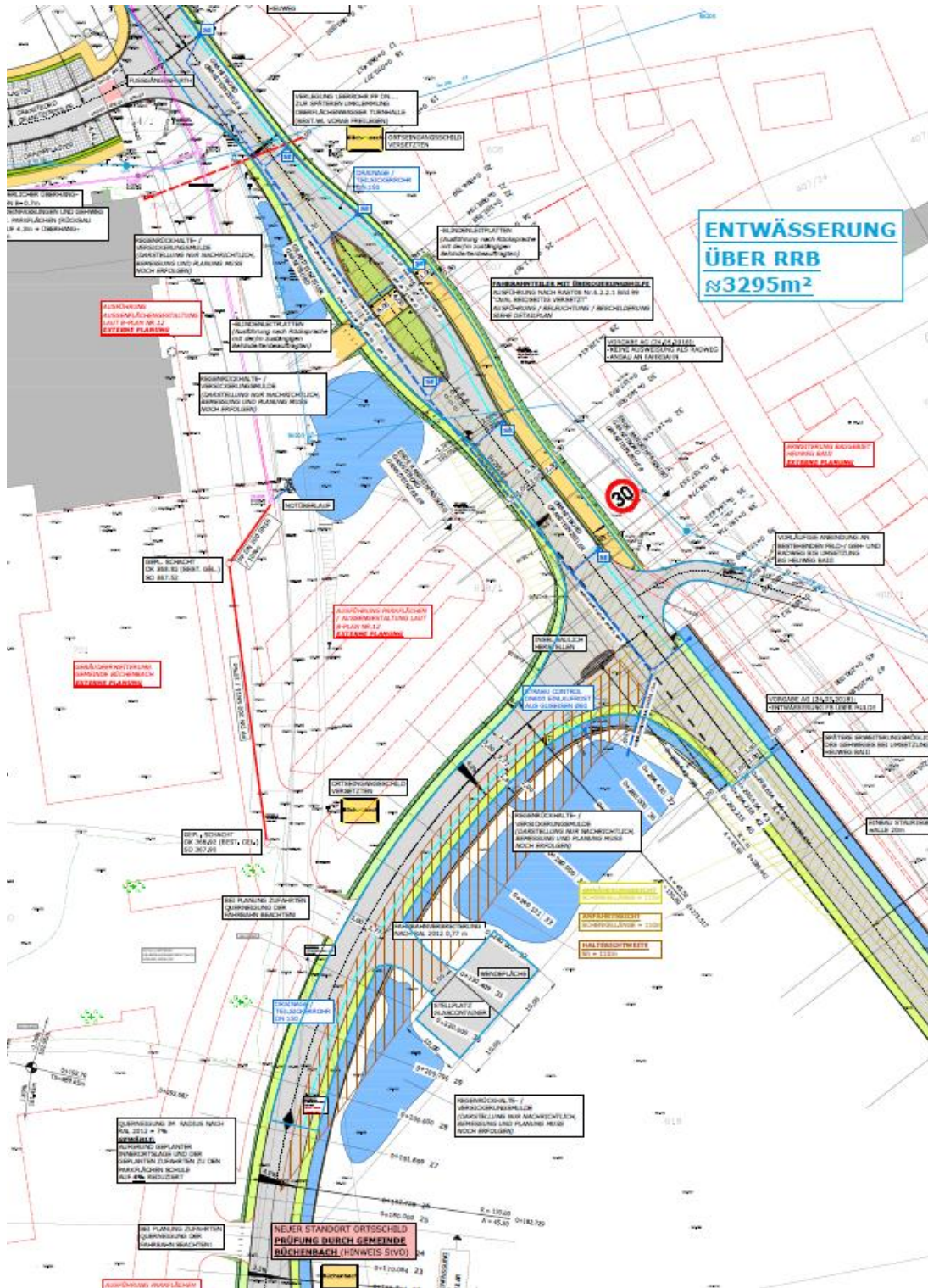
MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG



Entwurf\_04\_04\_19 - Ermisch +Partner



MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG



*Straßenplanung Büro Wofrum*

## MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

Bei den Maßnahmen 9 (Anlage eines Bewegungsparkes) und 11 (Neugestaltung des Einmündungsbereiches Rother Straße / Rothauracher Straße) außerhalb des künftigen Sanierungsgebietes wird in der weiteren Planung die untere Forstbehörde des AELF Roth-Weißenburg bei Waldbetroffenheit frühzeitig einbezogen.

Die waldrechtlichen und forstfachlichen Belange werden berücksichtigt.

Bei den Maßnahmen 9 (Anlage eines Bewegungsparkes) und 11 (Neugestaltung des Einmündungsbereiches Rother Straße / Rothauracher Straße) außerhalb des künftigen Sanierungsgebietes wird in der weiteren Planung das Schutzgebiet berücksichtigt.

### 12. Sanierung des Badeweihers



*Badeweiher in Abenberg (Foto Karlheinz Hiltl, Archiv ST)*

Badeweiher werden immer wieder in Bürgerversammlungen vor allem von Kindern und deren Eltern gewünscht.

Für eine Gemeinde stellt eine solche wohnortnahe Bademöglichkeit eine enorme Aufwertung des Wohnstandorts dar.

Die Flächen müssen sowohl von Vorgaben des Naturschutzes her als auch von der verfügbaren Wassermenge her geeignet sein.

Problematisch ist in allen Fällen die Gewährleistung der Wasserqualität.

Dazu ist eine Wassertiefe von mindestens 1,50 m bis 2,20 m erforderlich und eine Schilfzone über ca. 20% der Fläche mit entsprechenden Unterwasserpflanzen.

Damit soll das Blaualgenwachstum durch Nährstoffentzug stark verlangsamt oder verhindert werden.

Evtl. muss mithilfe von Pumpen ein Wasserkreislauf geschaffen werden, um mehr Sauerstoff ins Gewässer zu bringen.

In vergleichbaren Fällen wird mit mind. 600 T€ Anfangskosten gerechnet, jährlichen Unterhaltskosten von mind. 10 T€.

Alle 5 -8 Jahre müssen Sedimente ausgebaggert werden.

Bei den Maßnahmen 8 (Sanierung des Dorfweiheres und des Uferbereiches) im künftigen Sanierungsgebiet und 12 (Sanierung des Badeweiheres) außerhalb des künftigen Sanierungsgebietes wird in der weiteren Planung das Wasserwirtschaftsamt frühzeitig einbezogen.

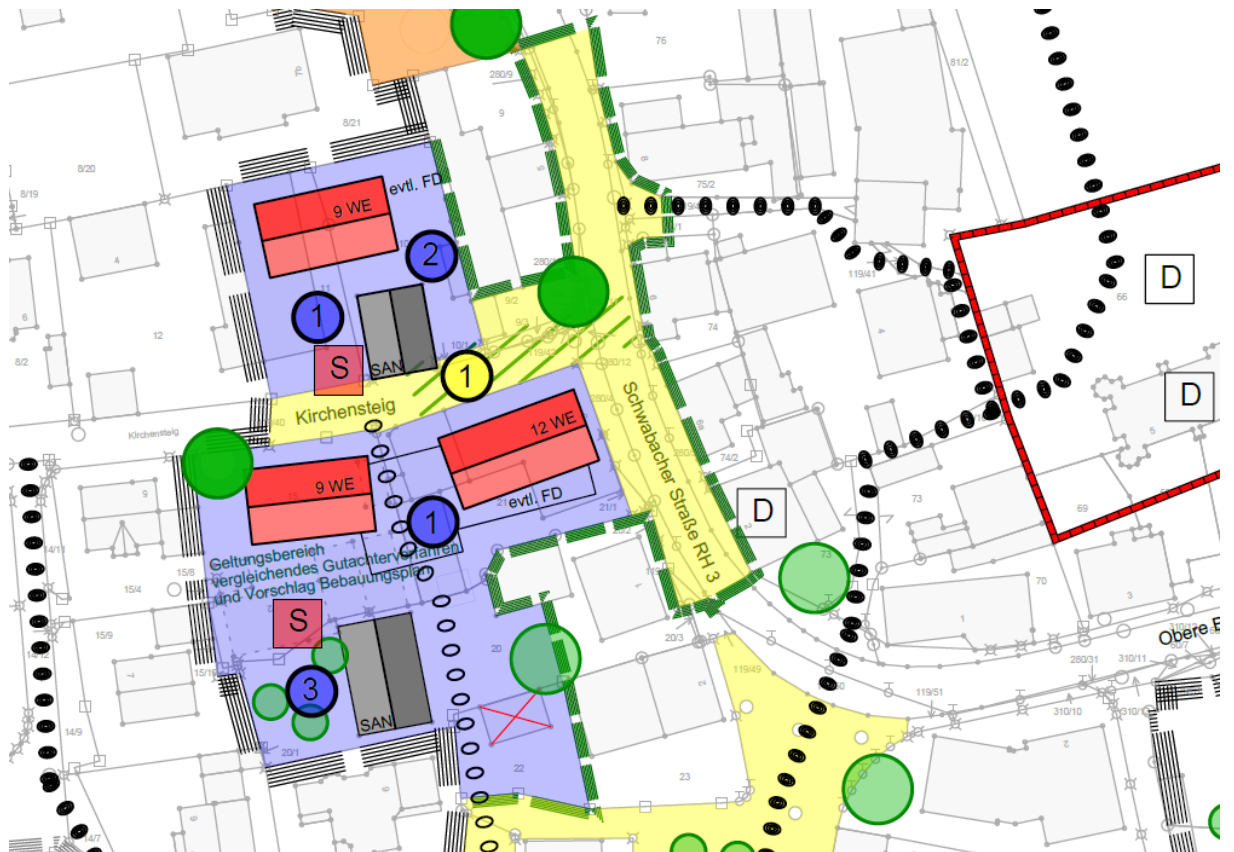
Die Maßnahmen werden, soweit sie über Unterhaltsmaßnahmen hinaus gehen, erst nach einer Genehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgeführt.



MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

12.4.2 Öffentliche Baumaßnahmen Sanierung von Gebäuden im kommunalen Besitz

1. Kommunaler Wohnungsbau am Kirchensteig.



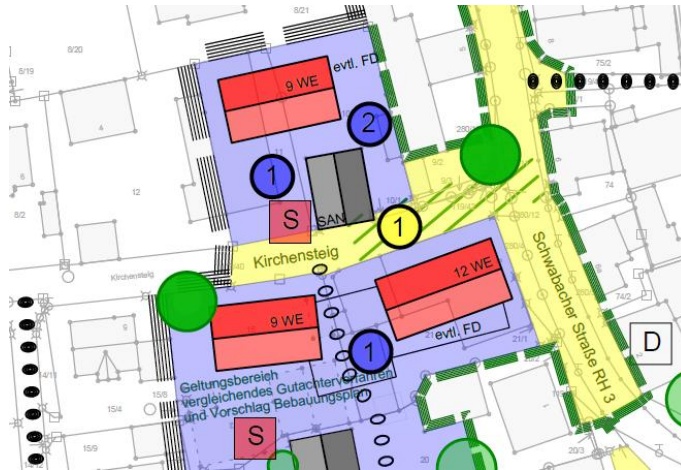
Generationengerechte Quartiersentwicklung (siehe 15 KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWF). Voraussichtlich als Maßnahme des Kommunalen Wohnungsbaus sollen seniorengerechter Geschößwohnungsbau und Arztpraxen mit Tiefgarage entstehen mit zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen.



Nach einem tragischen Unglück 2022 wurden die Gebäude rechts auf dem Bild abgebrochen.

MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

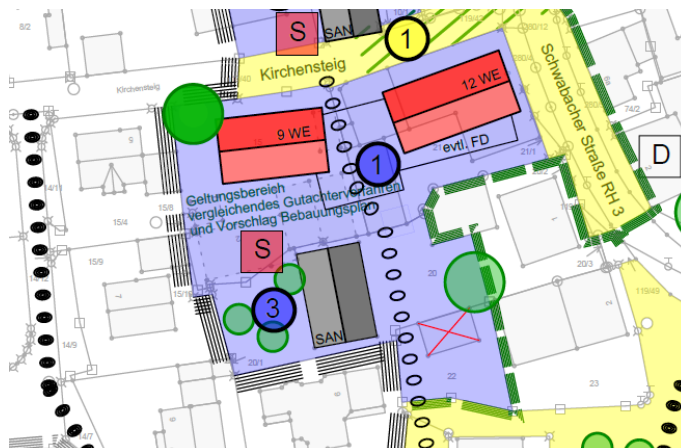
2. Sanierung und Umnutzung der Glauber-Scheune.



Die Glauber-Scheune soll in das künftige Bauprogramm am Kirchensteig einbezogen werden, dabei wäre eine direkte bauliche Verbindung denkbar. Vorschläge hierzu soll das Vergleichende Gutachterverfahren erbringen, das Anfang 2023 durchgeführt wird.

Der bauliche Zustand wurde aus der Sicht der Statik und des Schädlingsbefalls geprüft und ist nicht so schlecht, dass eine Sanierung nicht möglich wäre.

3. Sanierung und Umnutzung der Barth-Jung-Scheune in einen Vortragssaal („Kulturscheune“) mit ca. 80 Plätzen einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und Nebenräume.



Die Barth-Jung-Scheune soll in das künftige Bauprogramm am Kirchensteig einbezogen werden. Vorschläge hierzu soll das Vergleichende Gutachterverfahren erbringen, das Anfang 2023 durchgeführt wird.

Geplant ist eine kulturelle Nutzung unter der Ägide der Gemeinde. Denkbar wäre ein Veranstaltungsraum mit ca. 200 Plätzen.

Der bauliche Zustand wurde aus der Sicht der Statik und des Schädlingsbefalls geprüft und ist nicht so schlecht, dass eine Sanierung nicht möglich wäre.

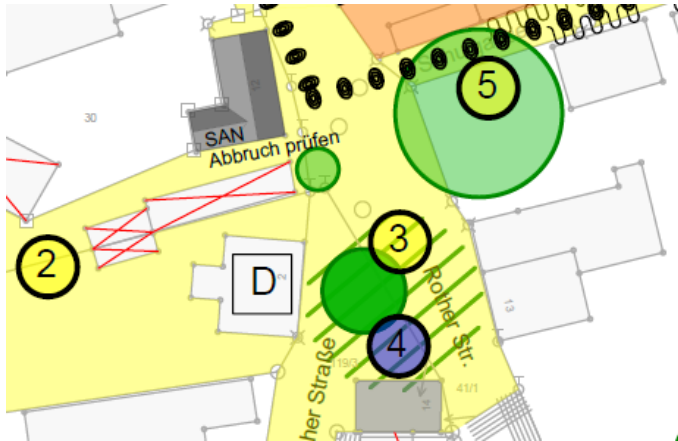


Der Abbruch der angrenzenden Gebäude nach einem tragischen Unglück 2022 ergibt für das jetzt freigestellte Gebäude eine Reihe von Optionen.



MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

4. Sanierung des Mosthauses  
Nutzung als Eisdielen mit entsprechenden Freiflächen (siehe Ordnungsmaßnahme 2)



Die Lage würde es hergeben aus dem Gebäude eine attraktive Eisdielen samt Terrasse zu machen. Alter und Bauzustand des Gebäudes sind vorher zu begutachten.

5. Sanierung und Umnutzung des Vereinsheimes der Kaninchenzüchter

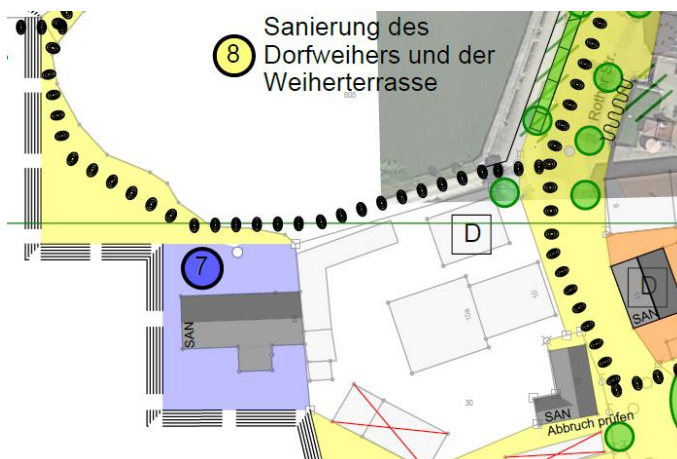


Das Gebäude ist nicht im Gemeindebesitz, es gibt somit keine Handlungsmöglichkeiten.

Von der Lage her wäre es vorzüglich geeignet für ein Restaurant mit Seeterrasse.

Der Freibereich sollte auf jeden Fall barrierefrei umgestaltet werden in Abstimmung mit den östlich angrenzenden gemeindlichen Stellplatzflächen.

6. Sanierung des Schützenhauses



Das Gebäude ist im Gemeindebesitz.

Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes am Gebäude und im Bereich der Freianlagen sind möglich und mit dem Mieter (Schützenverein) abzustimmen.

Die Lage am Weiher sollte dabei berücksichtigt werden. Es wäre der geeignete Standort und auch Platz für eine Baumpflanzung.



MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

Folgende Baumaßnahmen liegen im erweiterten bzw. ergänzenden Bereich des Untersuchungsgebietes und außerhalb des Sanierungsgebietes „Altort Büchenbach“ (siehe 4 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES und 14.3.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes als Grundlage der Sanierungssatzung).

Es besteht ein funktionaler Bezug zum Altort z.B. durch die Verkehrs- und Erschließungssituation, besonders jedoch im Hinblick auf die Qualität der Wohnverhältnisse im Altort.

Diese Baumaßnahmen sind ein möglicher Beitrag zur Erreichung der Sanierungsziele, auch wenn keine historische Bausubstanz vorhanden ist, die über das Städtebauförderungsrecht saniert werden soll

7. Sanierung des alten Lehrerwohnhauses



Das Gebäude stellt günstigen Wohnraum im Gemeindebesitz zur Verfügung mit auslaufender Tendenz.

Durch die Flüchtlingsproblematik ist es vorübergehend notwendig, Wohnraum dieser Kategorie vorzuhalten.

Auf Dauer ist das Gelände eher für eine Arrondierung der Schulanlagen sinnvoll, z.B. ein Schul-Biotop oder einen Lehrgarten o.ä.



MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

8. Neubau eines Kultursaales  
mit ca. 200 - 300 Plätzen einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und Nebenräume



Zwischen Montessorischule und 3-fach-Sporthalle wäre der ideale Standort für einen Saal mit ca. 200 - 300 Plätzen.

Er wäre dringend notwendig für Ehrungsveranstaltungen, Faschingsbälle, Seniorenfeiern, Kindertheater, Jahresversammlungen der Vereine u.v.m.

Bisher gibt es lediglich den Bürgersaal mit ca. 50 Plätzen. Das Ausweichen auf Schulaula und – sporthalle ist ein zu beseitigender Missstand. Die geplante Kulturscheune wird ca. 80 Plätze bieten.

Profitieren würde durch eine solche Nutzung auch die bestehende Gaststätte.

MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

12.4.3 Private Baumaßnahmen

Die altortgerechte Sanierung der Bausubstanz trägt neben der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen zur Verbesserung des Ortsbildes bei und ist ein Hauptziel der städtebaulichen Erneuerung.

Der Wohn- und Wirtschaftsstandort des Sanierungsgebietes „Altort Büchenbach“ soll durch Beseitigung der Substanzschwächen weiterentwickelt werden.

Unterscheidung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im BauGB:

**Beispiele für  
Modernisierung:**

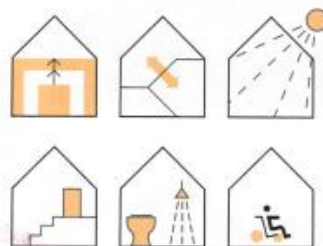
**Haustechnische Verbesserungen**

Sanitäre, heizungs-, lüftungs- und elektro-technische Verbesserungen in Wohnungen und Gebäuden.



**Wohnungstechnische Verbesserungen**

Veränderungen der Raumnutzung, der Größe und der Orientierung von Räumen, Verbesserung der Belichtung und Belüftung, Schaffung von Wohnungszugängen. Verbesserung im Sanitärbereich (WC, Bäder), alten- bzw. behindertengerechter Ausbau.



**Bautechnische Verbesserungen**

Erhöhung der Wärmedämmung und des Schallschutzes an Wänden, Decken und Fußböden, Fenstern und Türen.



**Erschließungstechnische Verbesserungen**

Ver- und Entsorgung im Gebäude (Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser)





MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

**Beispiele für Instandsetzungen:**

*Förderfähig im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen*

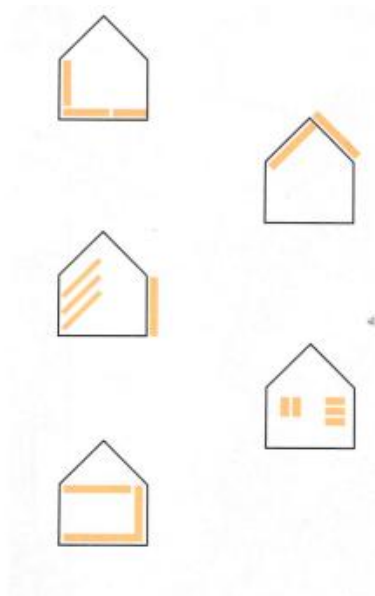
Trockenlegung von Wänden und Böden

Ausbesserung und Ersatz von Dach-  
 eindeckungen und die Ausbesserung der  
 Dachkonstruktion.

Erneuerung des schadhafte Außenputzes  
 und Regenrinnen, Fallrohre und Verwah-  
 rungen.

Ersatz schadhafte Fenster- und Rollläden.

Ersatz und Ausbesserung schadhafte  
 Wand- und Deckenbeschichtungen und  
 Bodenbeläge.



Grundsätzlich sind alle Gebäude im Sanierungsgebiet mit baulich gestalterischen Mängeln sanierungswürdig.

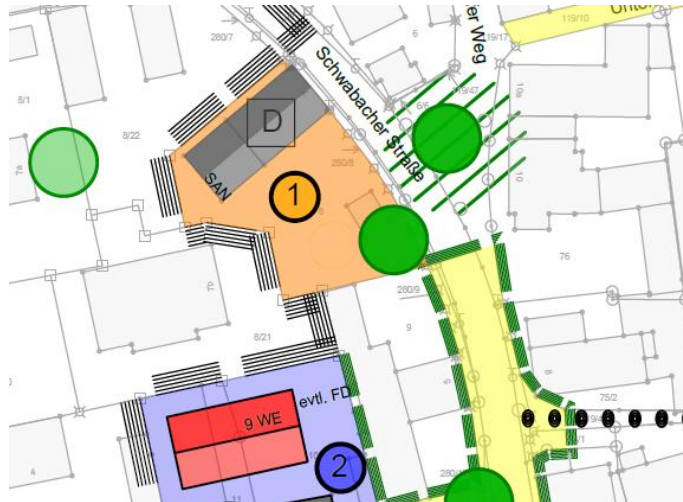
Im privaten Bereich besteht die Möglichkeit von Förderungen für umfassende Gebäudesanierungen mit Kostenerstattungsbetrag bzw. von Fördermöglichkeiten für die Erstellung von Modernisierungsgutachten.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Förderung über das Fassadenprogramm. Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln ist die Erfüllung der Vorgaben der Förderrichtlinien der in der Gestaltungsfibel formulierten Gestaltungskriterien (siehe 17, KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN).

Für nicht geförderte private Sanierungsmaßnahmen können nur Empfehlungen ausgesprochen werden. Alle Eigentümer im Untersuchungsbereich, später im Sanierungsgebiet haben Anspruch auf eine kostenlose Sanierungsberatung. Die Gebühren für die Sanierungsberatung werden von der Gemeinde übernommen und von der Förderbehörde bezuschusst.

MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

1. Sanierung Schwabacher Str.7, Gestaltung der Freiflächen



Für die Freianlagen besteht die Möglichkeit der Förderung über das Fassadenprogramm.

Fördervoraussetzung ist die Übereinstimmung mit den Zielen der Altortsanierung, hier:

- Die Flachdachbegrünung des Carports
- Senkrecht stehender fränkischer Holzlattenzaun
- Pflaster Egner Via Castello Muschlkalk 2 im wilden Läuferverband
- Heimische Sträucher und Obstbäume

2. Sanierung Rother Str. 5



Der Eigentümer plant die Umnutzung des Wohnhauses.

Bei der Scheune besteht dringender Handlungsbedarf, da Teile davon einsturzgefährdet sind.

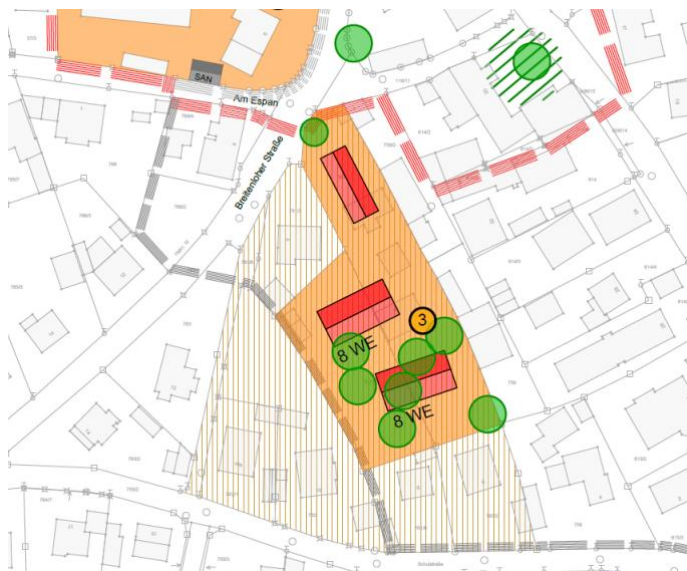
Für Gebäude und Freianlagen besteht die Möglichkeit der Förderung über das Fassadenprogramm.

Fördervoraussetzung ist die Übereinstimmung mit den Zielen der Altortsanierung.

Die Schulgasse wird geprägt von den nicht altortgerechten Materialien der Scheune (Betonhohlblocksteine, Glasbausteine). Da eine Fassadensanierung hier voraussichtlich nicht in Betracht kommt, ist eine Begrünung das Mittel der Wahl, um zu einer Verbesserung für das Ortsbild zu kommen.

MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

3. Neubau von Seniorenwohnungen Breitenloher Str. 3 und 3a



Der Eigentümer plant einen verdichteten Wohnungsbau. Es haben div. Beratungen im Zuge der Sanierungsbetreuung und auch im Gemeinderat stattgefunden.

Der Gemeinderat hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, da es bisher nicht gelungen ist die städtebaulichen Ziele an dieser Stelle ausreichend zu berücksichtigen (siehe 16.2 B-Plan 28 Breitenloher Str).

Diese sind:

- Einfügung der Baukörpergröße und –höhe in die Umgebung,
- ausreichend Stellplätze
- Rettungswege

Die Freiflächen sollen so angelegt werden, dass ein den aktuellen umweltpolitischen Anforderungen genügendes und zukunftsweisendes Niederschlagswassermanagement berücksichtigt ist.

Dies sind insbesondere Regenwasserretention (Rigolen, Zisternen, Retentionsflächen) und Versickerung (offene Beläge, Versickerungsgräben und –mulden).

Dieser Punkt ist schon bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen, da die Freiflächen entsprechend bemessen und angeordnet werden müssen.

Bei einem Bebauungsplan sollte die Bebauung über das eigentliche Grundstück hinaus übergreifend geordnet werden.



MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

4. Umgestaltung der Freianlagen und Sanierung eines Nebengebäudes Breitenloher Str. 6 und 6a



Der Eigentümer plant die Entsiegelung der Freiflächen ggf. mit einer Baumpflanzung und Erneuerung der Einfriedung. Eventuell kann der Farbanstrich des Wohnhauses erneuert werden. Ein Nebengebäude soll saniert werden..

Für Gebäude und Freianlagen besteht die Möglichkeit der Förderung über das Fassadenprogramm.

Fördervoraussetzung ist die Übereinstimmung mit den Zielen der Altortsanierung.

5. Sanierung des ehemaligen Schulhauses



Hier ist im Moment kein Sanierungsbedarf zu geben.

Sinnvoll wäre die Auslotung der Gestaltungsmöglichkeiten durch das Fassadenprogramm.

## DURCHFÜHRUNGSKONZEPT UND REALISIERBARKEIT

### 13 DURCHFÜHRUNGSKONZEPT UND REALISIERBARKEIT

Um die Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen abzuschätzen, werden im Folgenden eine Kostenschätzung der vorgeschlagenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie eine Prioritätenliste dargelegt.

Um den rechtlichen Rahmen für die Durchführung der Sanierung zu schaffen werden ein Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet und ein Vorschlag zur Verfahrenswahl gemacht.

#### 13.1 Zusammenstellung und Priorisierung der Maßnahmen

##### Öffentliche Ordnungsmaßnahmen

1. Neugestaltung des Kirchensteiges (Konkurrierendes Gutachterverfahren)
2. Neugestaltung der Freiflächen der Bücherei
3. Neugestaltung der Freifläche am Mosthaus (siehe Baumaßnahme 4)
4. Umgestaltungsmaßnahme im Bereich Rathausplatz / Rother Straße
5. Neugestaltung der Schulgasse
6. Neugestaltung und Begrünung des Parkplatzes an der Schulgasse
7. Neugestaltung des Untermainbacher Weges und des Friedhofszuganges
8. Sanierung des Dorfweihers und des Uferbereiches
9. Anlage eines Bewegungsparkes
10. Neugestaltung und Entsiegelung des Schulhofes
11. Neugestaltung des Einmündungsbereiches Rother Straße / Rothauracher Straße
12. Sanierung des Badewehers

##### Öffentliche Baumaßnahmen Sanierung von Gebäuden im kommunalen Besitz

1. Kommunalen Wohnungsbau am Kirchensteig Generationengerechte Quartiersentwicklung
2. Sanierung und Umnutzung der Glauber-Scheune
3. Sanierung und Umnutzung der Barth-Scheune in einen Vortragssaal („Kulturscheune“) mit ca. 80 Plätzen einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und Nebenräume
4. Sanierung des Mosthauses Nutzung als Eisdiele mit entsprechenden Freiflächen (siehe Ordnungsmaßnahme 2)
5. Sanierung des alten Lehrerwohnhauses
6. Sanierung und Umnutzung des Vereinsheimes der Kleintierzüchter
7. Sanierung des Schützenhauses
8. Neubau eines Kultursaales mit ca. 200 Plätzen einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und Nebenräume

##### Private Baumaßnahmen

1. Sanierung Schwabacher Str.7, Gestaltung der Freiflächen
2. Sanierung Rother Str. 5
3. Neubau von Seniorenwohnungen Breitenloher Str. 3 und 3a
4. Umgestaltung der Freianlagen und Sanierung eines Nebengebäudes Breitenloher Str. 6 und 6a
5. Sanierung des ehemaligen Schulhauses?



DURCHFÜHRUNGSKONZEPT UND REALISIERBARKEIT

13.2 Kostenschätzung und Zeitplan

			Planungskosten	Baukosten
2022	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN	31.000 €		
	SANIERUNGSBETREUUNG	5.000 €		
	FASSADENPROGRAMM, -RICHTLINIEN; BAUFIBEL	6.000 €		
	AUSLOBUNG WETTBEWERB KIRCHENSTEIG	24.000 €		
	<b>Summe 2022 Voraussichtliche Fertigstellung bis Ende 2022</b>	<b>66.000 €</b>		
2023	SANIERUNGSBETREUUNG / Jahr	5.000 €		
	Barth-Jung-Scheune (Sanierungsgutachten)	32.000 €		
	Durchführung WETTBEWERB KIRCHENSTEIG	46.000 €		
	Öff. Ordnungsmaßnahmen			
	1. Neugestaltung des Kirchensteiges	550.000 €	50.000 €	500.000 €
	2. Neugestaltung der Freiflächen der Bücherei	300.000 €	50.000 €	250.000 €
	Grunderwerb, Abbrüche	200.000 €	30.000 €	170.000 €
	3. Neugestaltung der Freifläche am Mosthaus (siehe Baumaßnahme 4)	100.000 €	20.000 €	80.000 €
	4. Umgestaltungsmaßnahme im Bereich Rathausplatz / Rother Straße	100.000 €	20.000 €	80.000 €
	5. Neugestaltung der Schulgasse	100.000 €	20.000 €	80.000 €
	6. Neugestaltung und Begrünung des Parkplatzes an der Schulgasse	100.000 €	20.000 €	80.000 €
	7. Neugestaltung des Untermainbacher Weges und des Friedhofszuganges	200.000 €	30.000 €	170.000 €
	8. Sanierung des Dorfweihers und des Uferbereiches	300.000 €	50.000 €	250.000 €
	9. Anlage eines Bewegungsparkes	300.000 €	50.000 €	250.000 €
	10. Neugestaltung und Entsiegelung des Schulhofes	100.000 €	20.000 €	80.000 €
	11. Neugestaltung des Einmündungsbereiches Rother Straße / Rothauracher Straße	1.200.000 €	200.000 €	1.000.000 €
	12. Sanierung des Badewehers	500.000 €	80.000 €	420.000 €
	<b>Summe 2023</b>	<b>4.133.000 €</b>		
2024	SANIERUNGSBETREUUNG	5.000 €		
	Öff. Baumaßnahmen			
	1. Kommunalen Wohnungsbau am KirchensteigQuartiersentwicklung			
	2. Sanierung und Umnutzung der Glauber-Scheune	500.000 €	100.000 €	400.000 €
	3. Sanierung und Umnutzung der Barth-Scheune	1.200.000 €	300.000 €	900.000 €
	4. Sanierung des Mosthauses(siehe Ordnungsmaßnahme 2)	500.000 €	100.000 €	400.000 €
	5. Sanierung und Umnutzung des Vereinsheimes der Kleintierzüchter	500.000 €	100.000 €	400.000 €
	6. Sanierung des alten Lehrerwohnhauses	500.000 €	100.000 €	400.000 €
	7. Sanierung des Schützenhauses	500.000 €	100.000 €	400.000 €
	8. Neubau eines Kultursaaes mit ca. 200 Plätzen	5.000.000 €	1.000.000 €	4.000.000 €
	<b>Summe 2024</b>	<b>8.705.000 €</b>		
2025	SANIERUNGSBETREUUNG	5.000 €		
	<b>Summe 2025</b>	<b>5.000 €</b>		
2026	SANIERUNGSBETREUUNG	5.000 €		
	<b>Summe 2026</b>	<b>5.000 €</b>		
2027	SANIERUNGSBETREUUNG	5.000 €		
	<b>Summe 2026</b>	<b>5.000 €</b>		
	<b>Geschätzter Gesamtrahmen ab 2023 (brutto)</b>	<b>12.853.000 €</b>		



## 14 FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

### 14.1 Sanierungswürdigkeit

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen / Grobanalyse wurden für das Untersuchungsgebiet „Altort Büchenbach“ die Voraussetzungen für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gem. § 141 BauGB festgestellt.

Durch den Nachweis der städtebaulichen Missstände im Rahmen des Bestands- und Analyseteiles dieses vorliegenden Berichtes wird auch die Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen begründet und in den Erläuterungen zum Maßnahmenplan konkretisiert.

Das Sanierungsgebiet „Altort Büchenbach“ stellt gegenwärtig noch keine städtebaulich großflächige Problemlage dar oder leidet unter bemerkenswerten sozialen Spannungen, zeigt aber Anzeichen von Leerständen und untergenutzte Gebäudeflächen.

Somit besteht zumindest die Tendenz einer sich entwickelnden sozialen und städtebaulichen Problematik, die sich ohne rechtzeitige Intervention verschärfen könnte.

Übergeordnetes städtebauliches Entwicklungsziel im Sanierungsgebiet ist neben der Sicherung des noch bestehenden Nutzungsmixes aus Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel und Gastronomie besonders die Attraktivität und Lebendigkeit des Altortes von Büchenbach durch eine verbesserte Versorgungsinfrastruktur, Wohnumfeldqualität und Verkehrssicherheit zu entwickeln.

So sollen in Verbindung mit den zentralen Maßnahmen der „Leuchtturmprojekte“ (Neubau eines Kultursaales und Sanierung und Umnutzung der Barth-Scheune in einen Vortragssaal) weitere Maßnahmen in der Fläche, wie z.B. die Verbesserung des innerörtlichen Fußwegenetzes, die Neuordnung von Hofräumen bis zu kleineren Maßnahmen auf Gebäudeebene (Fassaden- und Hofgestaltung, etc.) sowie die Umgestaltung und Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums des Altortes im Sanierungsgebiet umgesetzt werden.

---

FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

## 14.2 Verfahrenswahl

Nach § 142 Abs. 4 BauGB besteht für die Kommune die Möglichkeit ein Sanierungsgebiet im "vereinfachten" oder "umfassenden" Verfahren festzusetzen.

Die beiden Verfahrensarten sind das umfassende Sanierungsverfahren (oft auch "klassisches" oder "herkömmliches" Verfahren genannt) sowie das vereinfachte Sanierungsverfahren.

Die Wahl unter diesen beiden Verfahren ist keine Ermessensentscheidung der Gemeinde.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, das vereinfachte Verfahren dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht.

Im "umfassenden" Verfahren kommen im Gegensatz zum "vereinfachten" Verfahren die bodenrechtlichen Bestimmungen der § 153 bis 156 BauGB zur Geltung.

- § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung
- § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers
- § 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen
- § 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

Das "vereinfachte" Verfahren schließt diese Bestimmungen aus, wodurch sich die Durchführung der gesamten Sanierungsmaßnahme unkomplizierter und praktikabler gestaltet.

Für die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Maßnahmen erscheint die Anwendung der §§ 152 ff BauGB nicht erforderlich. Erschwernisse für die Durchführung der Sanierung werden nicht erwartet; wenn die Anwendung des § 144 BauGB erfolgt.

Für den Geltungsbereich der Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren schlägt die Verwaltung somit vor, dass zur Absicherung der Ziele und Zwecke der Sanierung, wie in den Vorbereitenden Untersuchungen / Grobanalyse beschrieben, die Vorschriften des § 144 (Genehmigungspflicht, für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge) anzuwenden sind, damit die Durchführung der Sanierung nicht erschwert wird“. Damit soll insbesondere gewährleistet werden, dass die Gemeinde über alle Änderungen und Nutzungsänderungen an baulichen Anlagen sowie Grundstücksteilungen informiert ist und somit ein Steuerungsinstrument für die Weiterentwicklung des Gebietes in Händen behält.

Eigentümer von Gebäuden mit Ortsbildprägung, die innerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete liegen können gem. § 10f in Verbindung mit § 7h EStG eine erhöhte steuerliche Abschreibung geltend machen. Gerade bei dem hohen Anteil an eigen genutzter Bausubstanz im gesamten Untersuchungsgebiet ist die Möglichkeit zur erhöhten steuerlichen Abschreibung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Sinne der Sanierung von besonderer Bedeutung.

---

FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

**Es wird die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „ Altort Büchenbach“ im vereinfachten Sanierungsverfahren vorgeschlagen.**

*79 Vgl. hierzu § 144, §14 und § 29 Bau GB*

Begründung:

- Es liegt hier ein Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen vor. Maßnahmen werden vorwiegend im Bereich Verkehr und öffentlicher Raum als Ordnungsmaßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation, zur Förderung des Ortsbildes und zur Optimierung des Wohnumfeldes vorgeschlagen. Im Bereich zwischen Rathaus und Kirchensteig sind Neubauten als öffentliche Baumaßnahme ins Ortsbild einzufügen. Damit in Verbindung steht die Sanierung von 2 Sandsteinscheunen im Gemeindebesitz.
- Die Sanierung von einigen wenigen historischen Gebäuden in Privatbesitz soll über das Fassadenprogramm gefördert werden.
- Eine starke Veränderung der Baustruktur und der gesamten Ortsstruktur ist nicht geplant.
- Eine Bodenordnung zur Realisierung der Sanierungsziele ist auf Grund der Lage, Zuschnitte und Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke nicht notwendig. Bei dem hohen Anteil an eigen genutzter Bausubstanz wird von einem hohen Grad an Eigeninitiative ausgegangen. Die Kommune sollte ausschließlich steuernd vor allem über eine Anreizförderung in den privaten Sanierungsprozess eingreifen und auf bodenrechtliche Vorschriften verzichten.
- Auf Grund der Lage des Sanierungsgebietes und dem Ziel der Sanierung ("Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung und Entwicklung der Versorgungsinfrastruktur bei Sicherung des bestehenden Gewerbes und der Landwirtschaft") ist eine wesentliche Wertsteigerung der Grundstücke auszuschließen. Betriebsverlagerungen und durchgreifende Modernisierungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.
- Die Realisierung von Ordnungsmaßnahmen erzeugt unter Umständen eine Bodenwertsteigerung der Grundstücke, die sich jedoch in einem vertretbaren Rahmen bewegen wird. Bei dem hohen Anteil auf dem Grundstück wohnender Eigentümer kann von geringen Spekulationsabsichten ausgegangen werden.
- Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist.

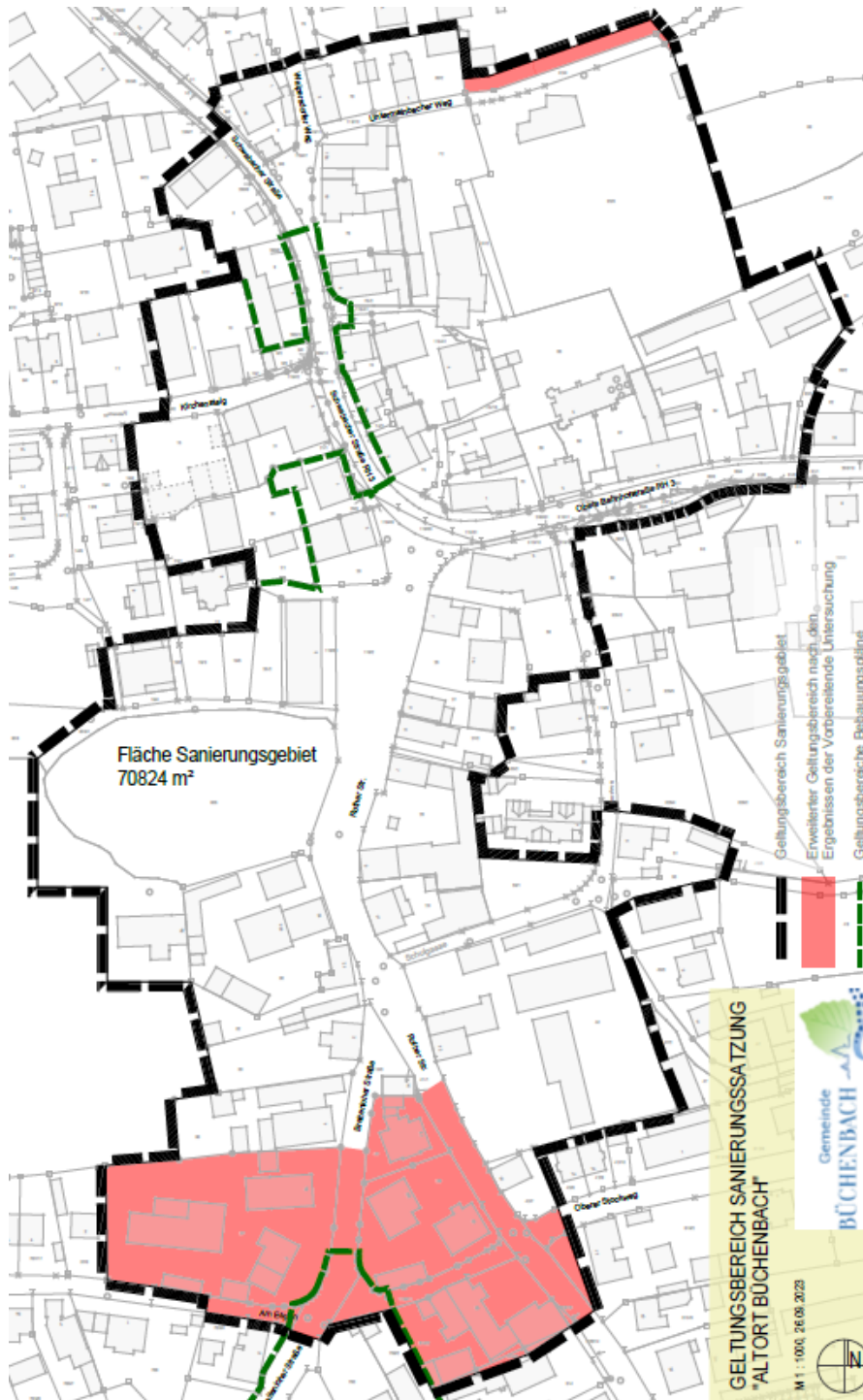


FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

14.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Altort Büchenbach“

14.3.1 Abgrenzungskorrekturen zum Untersuchungsgebiet

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wird das Sanierungsgebiet im Vergleich zum engeren Untersuchungsgebiet an 2 Stellen erweitert (siehe 4 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES).

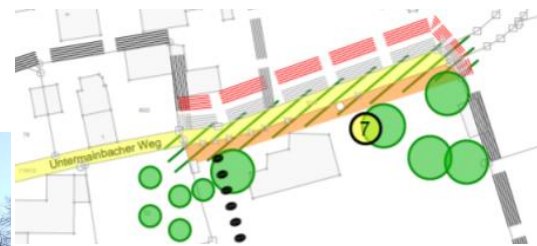


FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

14.3.1.1 Randstreifen am Untermainbacher Weg



In die Ordnungsmaßnahme 7 (Neugestaltung des Untermainbacher Weges und des Friedhofszuganges)



soll die gegenüberliegende Böschung samt Einfriedung einbezogen werden, um eine städtebauliche Gesamtlösung zur Verbesserung des Ortsbildes zu erreichen.

---

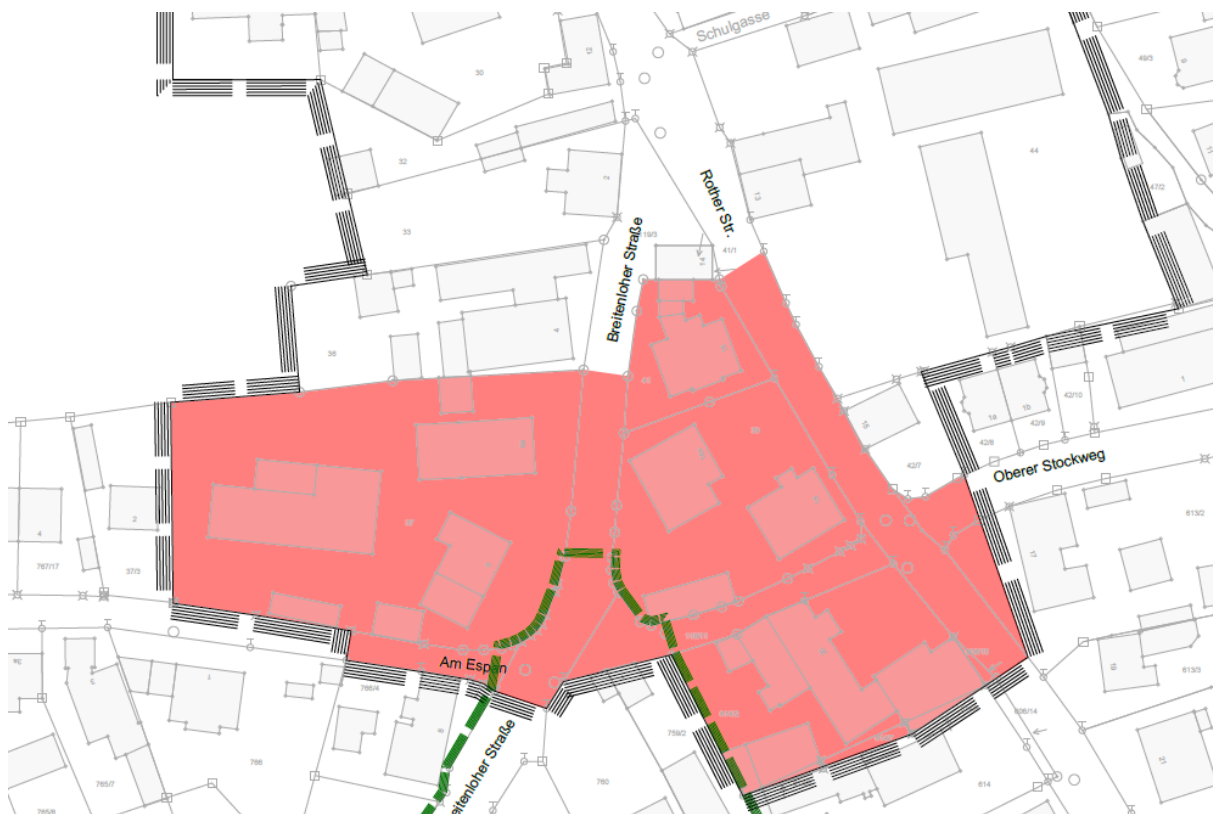
FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES





FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

14.3.1.2 Bereich zwischen Rother Straße und Breitenloher Straße



In dem ortsbildprägenden Bereich zwischen Rother Straße und Breitenloher Straße ist trotz der zeitgenössischen Überformung der historische Ortsgrundriss erkennbar und damit ist ein Bezug zum Altort gegeben.

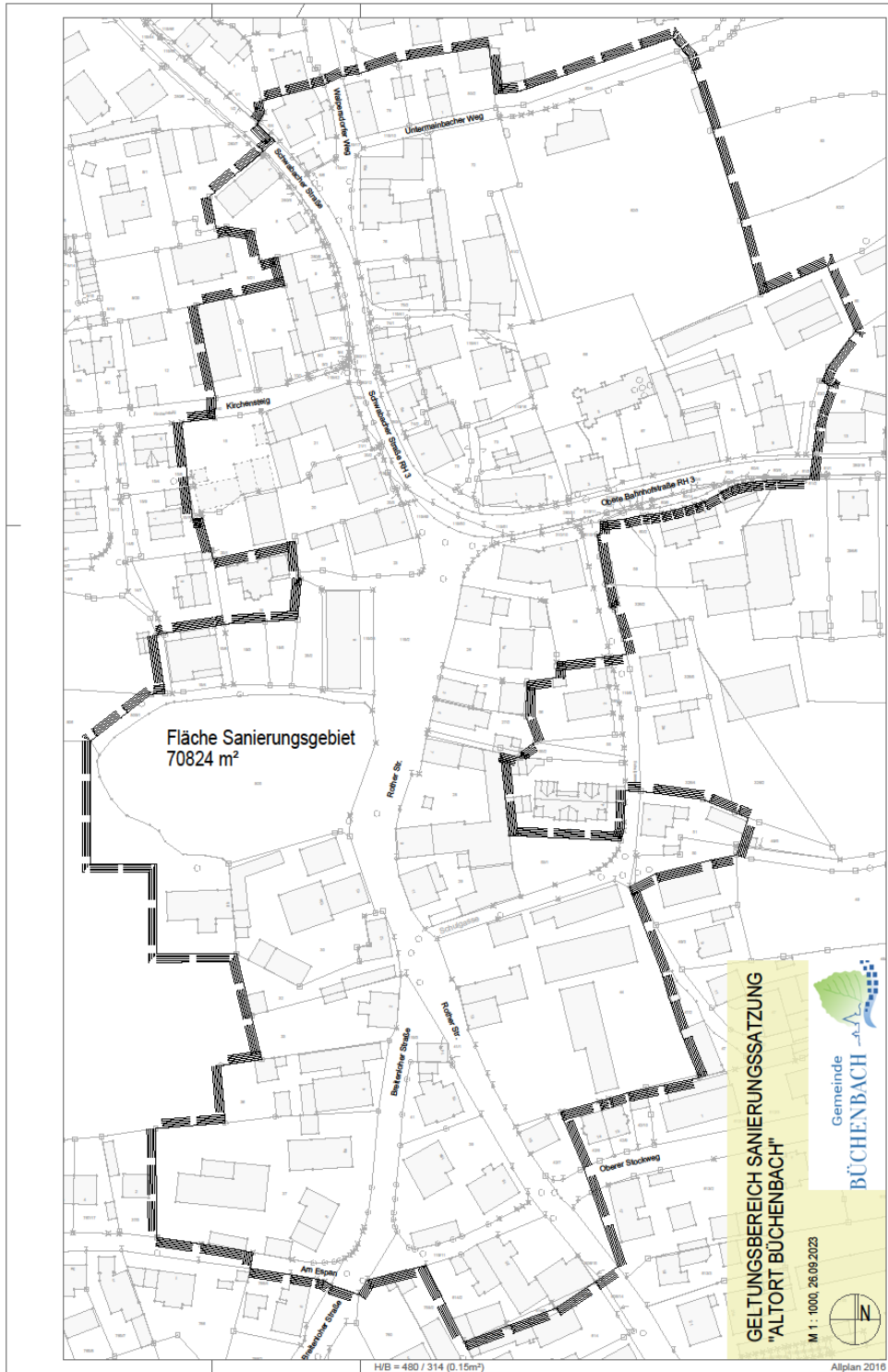
Einige Gebäude enthalten einen historischen Kern. Private Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an dieser Stelle wären von großer Bedeutung für eine städtebauliche Gesamtlösung zur Verbesserung des Ortsbildes.



Urkataster 1834

FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

14.3.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes als Grundlage der Sanierungssatzung



---

FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt 7,08 ha.

Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Grundstücke und Zeilflächen der Gemarkung Büchenbach:

6, 8, 9, 9/2, 9/3, 10, 10/1, 11, 14/6 Teilfläche - Tfl., 15, 15/6, 15/8, 19/3, 19/4, 19/5, 20, 21, 21/1, 22, 23, 25/2, 26, 27, 27/2, 28, 29, 30, 32, 33, 36, 37, 39, 41, 42/1 Tfl., 42/7, 44, 50 Tfl., 51 Tfl., 53/1, 55/2 Tfl., 58, 60/6, 60/14, 62/2, 64, 65 Tfl., 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 74/1, 74/2, 75/2, 76, 78 Tfl., 80 Tfl., 80/2, 81/2, 82/3, 82/4, 119/2 Tfl., 119/9 Tfl., 119/10, 119/11, 119/16, 119/17 Tfl., 119/38, 119/40 Tfl., 119/41, 119/49, 119/50, 119/51, 280/2 Tfl., 280/4, 280/5, 280/8, 280/9, 280/12, 280/19, 310/8, 310/10, 310/11, 310/13, 606/15, 613/2 Tfl., 614/2, 614/6, 614/7, 763/1 Tfl., 769/13 Tfl., 804 Tfl., 805, 805/1



---

## FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

### 14.4 Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Ein Sanierungsgebiet wird als Satzung förmlich festgelegt, wenn die Sanierung notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt. Die Notwendigkeit wird mit den vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen. Das Sanierungsgebiet ist oft kleiner als das von der Gemeinde beschlossene Untersuchungsgebiet.

#### **Gegenstand der Sanierungssatzung**

Es wird dort festgelegt

- die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets als städtebauliche Gesamtmaßnahme
- das gewählte Sanierungsverfahren (umfassend oder vereinfacht)
- der Umfang der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)

Nach § 142 (3) BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

#### **Wirkungen der förmlichen Festlegung**

Im Sanierungsgebiet kann auf der Grundlage der städtebaulichen Planung die eigentliche Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen beginnen.

Die förmliche Festlegung eröffnet die Möglichkeit, im Sanierungsgebiet die Vorschriften des besonderen Städtebaurechts (vgl. §§ 136 bis 164b BauGB) anzuwenden. Beim "vereinfachten Verfahren" kommen allerdings die "besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" der §§ 152 bis 156a nicht zur Anwendung.

In der Regel ist die Sanierungssatzung Voraussetzung für die Förderung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in einem Städtebauförderungsprogramm.

Im Sanierungsgebiet gibt es bestimmte Abgaben- und Auslagenbefreiungen sowie steuerliche Erleichterungen.

#### **Verfahren:**

Nach Abschluß der vorbereitenden Untersuchungen billigt die Gemeinde deren Ergebnisse einschließlich der Ziele und Gründe der Sanierung und beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung).

Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Satzung der Gemeinde Büchenbach  
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
„Altort Büchenbach“  
(Sanierungsgebietssatzung)

Vom 26.09.2023

Aufgrund des § 142 Abs 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
erlässt die Gemeinde Büchenbach folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden.

Das insgesamt 7,08 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Altort Büchenbach“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1000 Stand 26.09.2023 abgegrenzten Fläche (Anlagen 1 und 2).

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Das Sanierungsgebiet „Altort Büchenbach“ bildet die Abgrenzung für den Einsatz von öffentlichen Fördermitteln.

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

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und diese dadurch auch nicht erschwert wird.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung zum \_\_\_\_\_  
2023 rechtsverbindlich.

Büchenbach, den \_\_\_\_\_ 2023  
Gemeinde Büchenbach

(S.)

Helmut Bauz  
Erster Bürgermeister

---

## FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel in der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können jederzeit während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann in der Gemeindeverwaltung Büchenbach eingesehen werden.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Planungsbüro Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zigel, Wendelstein beauftragt. Dort und in der Gemeindeverwaltung (Gemeinde Büchenbach, Rother Straße 8, 91186 Büchenbach, Sachbearbeiter: Mario Gersler, Telefon: 09171/9795-43, E-Mail: [mario.gersler@buechenbach.de](mailto:mario.gersler@buechenbach.de)) erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

Zudem wird auf die umfassenden Veröffentlichungen und Informationen auf der gemeindlichen Homepage [Städtebauförderung: Gemeinde Büchenbach \(buechenbach.de\)](http://Städtebauförderung:GemeindeBüchenbach(buechenbach.de)) verwiesen.



## 15 KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWFP

### 15.1 Anlass

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) münden voraussichtlich Ende 2023 in den Satzungsbeschluss mit Ausweisung eines Sanierungsgebietes.

Mit einem Fassadenprogramm sollen auch private Sanierungen angestoßen und mit einer Baufibel die Qualität und die Übereinstimmung mit den Sanierungszielen gesichert werden.

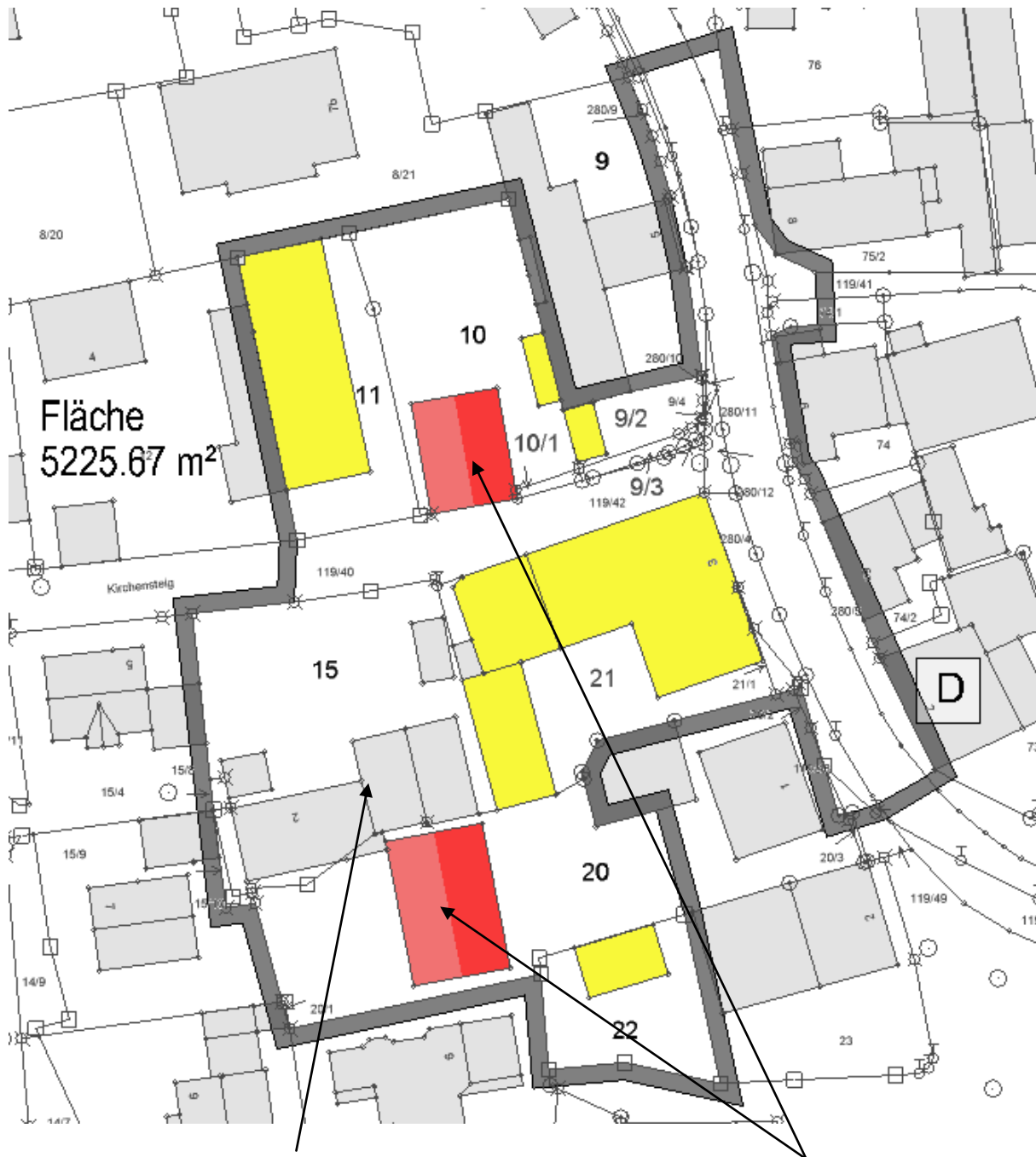
Das zu beplanende Areal mit einer Fläche von ca. 5200 m<sup>2</sup> befindet sich im engsten historischen Bereich in Sichtbeziehung zu den Denkmälern des Altortes.

Die Planung muss diese Prämissen berücksichtigen.



KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWFV

15.2 Lageplan, Geltungsbereich, Gebäudebestand



Der Bestand auf Fl.Nr. 15 ist mittlerweile abgebrochen

Die beiden Scheunen sind in das Planungskonzept einzubeziehen.

Die gelb markierten Gebäude können abgebrochen werden.

---

KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWFP

### 15.3 Aufgabenstellung

Ziel der Gemeinde an dieser Stelle ist das Schaffen von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können.

Gefördert wird das Vorhaben nach den Richtlinien für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP).

Der besondere Reiz des zukünftigen Wohnquartiers liegt in seinem historischen Umfeld und der Nähe zur Versorgungsinfrastruktur des Altortes.

Die städtebauliche Situierung und die Architektursprache sollen in besonderer Weise die Einfügung in den historischen Kontext ausdrücken.

Die Gebäude und die ihnen zugeordneten Freianlagen sollen nachfolgenden privaten Maßnahmen als Referenzobjekte dienen im Hinblick auf Einfügung in historische Substanz, nachhaltiges und ressourcenschonendes Energie- und Wassermanagement sowie hohen Wohnwert im Gebäude und den Freianlagen.

Eine früher vorhandene Fußwegeverbindung zwischen Rathaus und Kirchensteig soll durch die Anlage eines Fußweges wieder hergestellt werden. Der genaue Verlauf kann der Idee des Nutzungskonzeptes angepasst werden.

Die Anordnung der Baukörper soll auf die Schutzinteressen der westlich angrenzenden Bebauung (WA) Rücksicht nehmen und dort größere als baurechtlich notwendige Abstände vorsehen.

### 15.4 Planungsziele, Raumprogramm

Die beiden historischen Scheunen sollen in die Planung einbezogen werden und im Zuge der Altortsanierung einer Nutzung zugeführt werden.

Beide Scheunen weisen die üblichen Schäden mindergenutzter und im Unterhalt vernachlässigter landwirtschaftlicher Nebengebäude auf, sind jedoch nicht abbruchreif, insbesondere nicht in einem Sanierungsgebiet bei öffentlich geförderter Altortsanierung.

Für die Barth-Jung-Scheune (Fl.Nr. 20) plant die Gemeinde eine Kulturnutzung unter Einbeziehung des westlich davon gelegenen Gartens.

Wie den Einschätzungen des Statikers nachvollzogen werden kann, soll nur das Erdgeschoss als Kulturscheune genutzt werden. Das Dachgeschoss bleibt ungenutzt.



---

KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWF

Bei der Glauber-Scheune (Fl.Nr. 10) sollen beide Geschosse mit aufgehenden Sandsteinwänden genutzt werden. Das Dachgeschoss bleibt ungenutzt.  
Eine Erschließung der oberen Ebene kann über eine Anbindung an einen Neubaukörper geschehen, so dass Treppe und Aufzug nicht in der Scheune errichtet werden müssen.  
Die Holzbalkendecke kann in ihrer Höhenlage neu situiert werden.

In den Erdgeschossen der neu geplanten Baukörper und im Erdgeschoss der Glauberscheune sind Gemeinschaftsräume, Dienstleistungen oder Praxen möglich oder Flächen für freiwillige gemeindliche Leistungen, z.B. in der Senioren- oder Behindertenarbeit.

In den in Zusammenhang mit der Tiefgarage entstehenden Untergeschossen südlich des Kirchensteiges soll das Gemeindearchiv untergebracht werden (ca. 150 m<sup>2</sup>).

In den Planungsbereich mit einbezogen sind die Schwabacher Straße (Kreisstraße RH 3) und der Kirchensteig an dieser Stelle. Hier werden Vorschläge für die Straßenraumgestaltung erwartet, insbesondere für den Einmündungsbereich.

Für das gesamte Quartier ist eine Tiefgarage zu planen.  
Dabei ist der Besucherverkehr bei der Kulturnutzung der Barth-Jung-Scheune zu berücksichtigen und eine möglichst konfliktfreie Anfahrt.

Die Tiefgarage kann unter dem Kirchensteig durchgeführt werden.

Der Rathausbereich kann hier einbezogen werden.

Die Doppelgarage auf Fl.Nr. 22 kann abgebrochen werden, um den städtebaulichen Zusammenhang zwischen Rathaus und künftiger Kulturscheune herzustellen.

### 15.5 Regenwassermanagement

Die Freiflächen sollen so angelegt werden, dass ein den aktuellen umweltpolitischen Anforderungen genügendes und zukunftsweisendes Niederschlagswassermanagement berücksichtigt ist.

Dies sind insbesondere Regenwasserretention (Rigolen, Zisternen, Retentionsflächen) und Versickerung (offene Beläge, Versickerungsgräben und -mulden).

Dieser Punkt ist schon bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen, da die Freiflächen entsprechend bemessen und angeordnet werden müssen.

#### 15.6 Energiekonzept

Für das Gebiet ist eine zentrale Wärmeversorgung außerhalb des Planungsbereiches geplant. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, das Planungsgebiet und weitere öffentliche und private Liegenschaften an ein Nahwärmenetz anzuschließen.

#### 15.7 Ruhender Verkehr

Stellplätze, Zufahrten und Rampen sind flächensparend anzulegen und so auszubilden, dass Belästigungen durch Lärm oder Abgase soweit wie möglich vermieden werden.

Für die Baukörper nördlich und südlich des Kirchensteiges ist eine gemeinsame Tiefgarage möglich unter Einbeziehung der Fläche unter der Straße Kirchensteig.

#### 15.8 Gestaltung der öffentlichen Flächen

Die Schwabacher Straße ist in den Bearbeitungsbereich einbezogen. Das gibt die Gelegenheit für Gestaltungsvorschläge zum Einmündungsbereich des Kirchensteiges.

Der Kirchensteig ist so zu gestalten, dass die potentielle Engstelle an der Südseite der Glauberscheune vermieden werden kann.

15.9 Luftbilder des Bereichs "Am Kirchensteig"





---

KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWF



15.10 Ergebnisse des städtebaulichen Gutachterverfahrens “Am Kirchensteig”

Sitzung Preisgericht 13.07.23 - Zusammenfassung

Sachpreisrichter: Frau Piezunka Reg. v. Mfr. SG 34, Herr Korder Reg. v. Mfr. SG 35 (in der Sitzung nicht persönlich anwesend), Herr Kbm. Möllenkamp, Herr Hübsch, Herr Zagel.

Sachpreisrichter: Herr Bgm. Bauz, Herr Dörfler, Herr Gersler, Frau Karg, Frau Schinkel, Herr Wild.

Architekturbüro Hochreuther, Roth



59 Stpl. (TG 13+40 Stpl. priv., 6 oberirdisch)  
22 WE

*Zusammenfassung*

*Die fußläufige Verbindung vom Dorfweiher zur Glauberscheune ergibt durch die angeratige Gestaltung einen qualitätvollen öffentlichen Raum, der der Ortsstruktur sehr angemessen ist. Störend ist die Tiefgaragenzufahrt.*

*Um die Planungsempfehlungen zur Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm einzuhalten, ist eine Grundrissüberarbeitung notwendig.*

*Der erdgeschossige Flachdachanbau an die Kulturscheune mit den Funktions- und Nebenräumen und vor allem mit dem barrierefreien Zugang zur TG verringert die Eingriffe in die historische Bausubstanz erheblich, spart Kosten und erhöht die Nutzfläche der Scheune.*

*Die Gestaltung der Baukörper lässt eine ortsbildverträgliche bauliche Entwicklung erwarten.*

*Insgesamt wird die städtebauliche Dichte als angemessen betrachtet. Sie lässt Raum für Regenwasserretention und –sammlung.*

---

KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWF

Die Arbeit schlägt als einzige den Umbau und teilweisen Erhalt des Gasthauses Glauber vor.

Diese Haltung wird auf Grund der Einsparung an grauer Energie als Beitrag zum Klimaschutz begrüßt. Die Zwänge, die sich daraus für die Grundrisse ergeben und zwar für Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte und Orientierung, sind erheblich und müssen für die Umsetzung des Programms des kommunalen Wohnungsbaus überarbeitet werden.

Auch der winkelförmige Baukörper westlich davon führt zu schwierigen Grundrisslösungen. Um die Planungsempfehlungen zur Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm einzuhalten, ist eine Grundrissüberarbeitung notwendig.

Positiv gesehen wird die Freistellung der Glauberscheune mit den Gemeinbedarfsnutzungen in der Scheune und den seniorengerechten „Mehrgenerations“-wohnungen im Ergänzungsbau.

Auch hier gibt es problematische Grundrisslösungen (Nordorientierungen, Bäder nicht barrierefrei nach DIN 18040-2, innere Erschließung zu lang, äußere Erschließung zu knapp, etc.).

Siehe dazu im Detail die Stellungnahme des SG 35 Wohnraumförderung der Reg. v. Mfr. vom 12.07.23.

Der Südgiebel der Glauberscheune bildet den nördlichen Zielpunkt einer fußläufigen angerartigen Verbindung vom Dorfweiher über das Rathaus und die künftige Kulturscheune.

Störend ist hier die TG-Zufahrt. Sie reduziert nicht nur die Erlebnis- und Aufenthaltsqualität dieses öffentlichen vom Straßenverkehr abgewandten Raumes, die eine zentrale Entwurfsidee darstellt, sondern behindert auch die Nutzung des Rathausplatzes durch den Zufahrtsverkehr.

Nachteilig ist die Zufahrt an dieser Stelle insbesondere für die angrenzende Wohnbebauung.

Die Lage der Zufahrt sollte noch einmal überdacht werden.

Die TG-Größe ist dem Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchenbach geschuldet und könnte durch eine Änderung des Stellplatzschlüssels für den kommunalen Wohnungsbau reduziert werden. Dies gilt für alle Arbeiten. Das Preisgericht wird dem Gemeinderat eine Reduzierung empfehlen.

Diese Reduzierung der TG wäre ohne Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwurfsidee umsetzbar.

Ein wichtiger Beitrag liegt im Vorschlag eines erdgeschossigen Flachdachanbaus an die Kulturscheune mit den Funktions- und Nebenräumen und vor allem mit dem barrierefreien Zugang zur Tiefgarage. Dies verringert die Eingriffe in die historische Bausubstanz erheblich, spart Kosten und erhöht die Nutzfläche der Scheune.

Die Gestaltung der Baukörper lässt eine ortsbildverträgliche bauliche Entwicklung erwarten.

Eine abschnittsweise Umsetzung ist möglich.

Insgesamt wird die städtebauliche Dichte als angemessen betrachtet. Sie lässt Raum für Regenwasserretention und –sammlung.



KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWF

Architekturbüro Brandl+ Appeltauer, Schwabach



118 Stpl. (TG 114 Stpl., 48 öff., 72 priv., 4 oberirdisch)  
28 WE

Eine Wasserrinne begleitet die fußläufige Verbindung von der Glauberscheune bis zur künftigen Kulturscheune. Diese Verbindung setzt sich fort über das Rathaus zum Dorfweiher. Dabei ergeben sich angenehm proportionierte öffentliche Räume mit einer markanten Freistellung der historischen Gebäude.

Zusammenfassung

Die fußläufige Verbindung von der Glauberscheune bis zur künftigen Kulturscheune und weiter über das Rathaus zum Dorfweiher ergibt angenehm proportionierte öffentliche Räume mit einer markanten Freistellung der historischen Gebäude. Die Baukörperanordnung und die Gestaltung der Freiflächen und ihrer Möblierung sind sehr urban und angesichts der eher ländlichen Umgebung zu dicht.

Die zu hohe Dichte führt auch zu Beeinträchtigungen des Wohnwertes.

Die Addition der Giebel entlang des Kirchensteiges ist ein Altstadtmotiv, das dem gewachsenen Ortsbild fremd ist.

Der Vorschlag eines gemeinsamen Neubaus mit dem Nachbarn Schwabacher Straße 1 wird sehr begrüßt.

Die TG- Zufahrt reduziert die Erlebnis- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen vom Straßenverkehr abgewandten Raumes und behindert die Nutzung des Rathausplatzes durch den Zufahrtsverkehr.

Die erdgeschossigen Flachdachbauten an die Kulturscheune mit den Funktions- und Nebenräumen verringern die Eingriffe in die historische Bausubstanz, sparen Kosten und erhöhen die Nutzfläche der Scheune.

Die Gestaltung der Baukörper fällt abgesehen von der zu großen Dichte positiv auf.

---

KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWF

Die Baukörperanordnung und die Gestaltung der Freiflächen und ihrer Möblierung sind sehr urban.

Dies gilt insbesondere auch für die städtebauliche Dichte, die angesichts der eher ländlichen Umgebung zu hoch ist, auch wenn ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden eine gewisse Verdichtung erfordert.

Die Addition der Giebel entlang des Kirchensteiges ist ein Altstadtmotiv, das dem gewachsenen Ortsbild fremd ist.

Die Grundrisse sind überwiegend sehr geschickt gelöst.

Auch hier ergeben sich Beeinträchtigungen durch die zu große Dichte. Dies betrifft z.B. den Baukörper nordwestlich der Kulturscheune mit der Orientierung der Wohn- und Schlafräume zum Kulturgarten und zum Eingangsbereich mit Spielplatz.

Dieser massige Baukörper ist zudem viel zu nahe am Einfamilienhaus Kirchensteig 5, so dass von dort Nachbarproteste erwartet werden müssen. Ein gebietsverträglicher Anschluss an die westliche Wohnbebauung ist nicht gelungen.

Beeinträchtigungen des Wohnwertes durch die zu hohe Dichte ergeben sich auch durch den kleinen west-östlichen Fußweg mit der Blickbeziehung zum Kirchturm, der städtebaulich sehr begrüßt wird, jedoch unmittelbar an den Wohn- und Schlafräumen entlang führt.

Sehr begrüßt wird der Anbau an die Glauberscheune über einen Steg. Auch die Nutzung für Seniorenbetreuung ist genau an der richtigen Stelle.

Im Bereich des Grenzanbaus an die bestehende Halle führt auch hier eine zu hohe Dichte zu problematischen Grundrisslösungen und zu Beeinträchtigungen des Wohnwertes.

Die Nordwohnung im EG ist bei weitem nicht ausreichend belichtet, die beiden anderen Wohnungen sind auf der einen Seite unmittelbar an den Verkehrsraum angrenzend und auf der anderen an den „Laubengang“ angeschlossen, bei dem es sich doch eher um einen Lichtschacht handelt. Auf diesen Baukörper sollte ganz verzichtet werden für eine Vergrößerung des Gartens und/oder der Seniorentagesstätte, die dann optimale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse hätte.

Siehe dazu im Detail die Stellungnahme des SG 35 Wohnraumförderung der Reg. v. Mfr. vom 12.07.23.

Die erdgeschossigen Flachdachanbauten an die Kulturscheune mit den Funktions- und Nebenräumen verringern die Eingriffe in die historische Bausubstanz erheblich, sparen Kosten und erhöhen die Nutzfläche der Scheune.

Der Vorschlag eines gemeinsamen Neubaus mit dem Nachbarn Schwabacher Straße 1 wird sehr begrüßt. Dieser Baukörper, der private (Garagen) und öffentliche (TG-Zugang) Nutzungen enthält, würde wirkungsvoll die unterschiedlichen Nutzungen zu beiden Seiten trennen und die gegenseitigen Beeinträchtigungen sehr platzsparend ausschließen.

Die TG- Zufahrt hält aus Nachbarschutzgründen Abstand zu der östlich angrenzenden Wohnbebauung und schließt sich direkt an das Garagengebäude des westlich gelegenen Einfamilienhauses an.

KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWFV

Sie reduziert trotzdem die Erlebnis- und Aufenthaltsqualität dieses öffentlichen vom Straßenverkehr abgewandten Raumes, der ja bis zum Dorfweiher durchgehen sollte und eine zentrale Entwurfsidee darstellt.

Sie behindert auch die Nutzung des Rathausplatzes durch den Zufahrtsverkehr.

Die TG-Größe ist dem Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchenbach geschuldet und könnte durch eine Änderung des Stellplatzschlüssels für den kommunalen Wohnungsbau reduziert werden.

Dies gilt für alle Arbeiten.

Das Preisgericht wird das dem Gemeinderat empfehlen.

Diese Reduzierung der TG, z.B. durch Verzicht auf die 2. oder 3. Ebene oder die Querung unter dem Kirchensteig wäre ohne Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwurfsidee umsetzbar.

Über die Lage der Zufahrt sollte noch einmal nachgedacht werden.

Architekturbüro Gsänger, Georgensmünd



45 Stpl. (TG 27 Stpl., 18 oberirdisch)  
23 WE

**Zusammenfassung**

*Der Fußweg vom Dorfweiher über das Rathaus zur Kulturscheune wird im weiteren Verlauf nach Westen verschwenkt, um die Bebauung am Kirchensteig nicht unterteilen zu müssen.*

*Der dabei entstehende Gebäuderiegel gerät jedoch sehr wuchtig, insbesondere in seiner Laubengangsbildung.*

*Die TG einschließlich ihrer Zufahrt und Ausgänge ist wirtschaftlich organisiert und platzsparend unter den Gebäuden angeordnet.*

*Die oberirdischen Stellplätze sind mit überproportional großen Erschließungsflächen angelegt.*

*Der Standort und die Größe des Cafes im Einmündungsbereich des Kirchensteigs in die Schwabacher Straße ist nicht glücklich.*

*Insgesamt wird die städtebauliche Dichte als angemessen betrachtet. Sie lässt Raum für Regenwasserretention und –sammlung.*



---

KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWFP

Die Arbeit verschwenkt den Fußweg, der vom Dorfweiher über das Rathaus zur Kulturscheune führt, im weiteren Verlauf nach Westen, um die Bebauung am Kirchensteig nicht unterteilen zu müssen. Dass eine solche Fußwegeverbindung gassenartig verschwenkt wird, ist durchaus ortstypisch und angemessen. Der dabei entstehende Gebäuderiegel gerät jedoch sehr wuchtig, insbesondere in seiner Laubengangausbildung.

Die Laubengangerschließung enthält teilweise problematische Grundrisslösungen (z.B. die Orientierung von Individualräumen zum Laubengang, die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung ist nicht nachgewiesen, insbesondere die Bäder, Schlafräume und Flurbreiten müssten im Sinne der DIN 18040-2 überarbeitet werden). Siehe dazu im Detail die Stellungnahme des SG 35 Wohnraumförderung der Reg. v. Mfr. vom 12.07.23.

Um die Planungsempfehlungen zur Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm einzuhalten, ist eine Grundrissüberarbeitung notwendig.

Positiv gesehen werden die Gemeinbedarfsnutzung in der Glauberscheune und die Erschließung über den Ergänzungsbau. Der direkte Anbau wird jedoch kritisch gesehen.

Der Standort des Cafes im Einmündungsbereich des Kirchensteigs in die Schwabacher Straße ist nicht glücklich, außerdem ist der Raum mit gut 20 m<sup>2</sup> zu klein und kann die für ein Cafe notwendigen Nebenräume nicht zur Verfügung stellen.

Die Verschwenkung der Einmündung des Kirchensteiges nach Norden, um den Blickwinkel in die Schwabacher Straße zu verbessern wird gesehen, sie reduziert die dem Cafe zur Verfügung stehende Fläche jedoch weiter.

Die Zufahrt zur TG wird begrüßt, ebenso der TG-Ausgang vor der Kulturscheune.

Die TG ist insgesamt wirtschaftlich organisiert und platzsparend unter den Gebäuden angeordnet.

Die sicher sinnvollen Stellplätze um die Glauberscheune sind mit überproportional großen Erschließungsflächen angelegt.

Auch an der Kulturscheune sind oberirdische Stellplätze angeordnet.

Sie sind grundsätzlich gewünscht, sind jedoch zu nahe am östlich angrenzenden Wohngebäude Rother Str. 2 und führen dort zu Beeinträchtigungen. Die bestehenden Garagen sind auch aus dem Grund zum Abbruch vorgesehen, um den Wohnwert dieses Gebäudes zu erhöhen.

Die Qualität des öffentlichen Raumes vor der Kulturscheune leidet unter der Stellplatzanlage.

Die Anzahl dieser oberirdischen Stellplätze sollte reduziert werden.

Die Anzahl der Stellplätze ist dem Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchenbach geschuldet und könnte durch eine Änderung des Stellplatzschlüssels für den kommunalen Wohnungsbau reduziert werden. Dies gilt für alle Arbeiten. Das Preisgericht wird das dem Gemeinderat empfehlen.

Eine Reduzierung der oberirdischen Stellplätze wäre ohne Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwurfsidee umsetzbar und wird das Umfeld der Kulturscheune aufwerten.

KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWF

Für die Kulturscheune sind alle Funktions- und Nebenräume direkt in der historischen Bausubstanz vorgesehen. Dadurch verringert sich die Nutzfläche der Scheune.

Insgesamt wird die städtebauliche Dichte als angemessen betrachtet. Sie lässt Raum für Regenwasserretention und –sammlung.

Architekturbüro Wenzel, Roth



81 Stpl. (TG 76 Stpl., 5 oberirdisch)  
23 WE

*Zusammenfassung*

*Die Grundidee ist eine städtebauliche Achse zwischen dem Rathaus und der Glauberscheune als markanten Endpunkt des öffentlichen Raumes.*

*Auf den Baukörper G4 (Grenzanbau an die bestehende Halle) sollte verzichtet werden.*

*Die TG ist wirtschaftlich organisiert.  
Die Zufahrt sollte jedoch aus Nachbarschutzgründen verschoben werden.*

*Das gilt auch für den Spielplatz direkt an der Grundstücksgrenze zum Einfamilienhaus Kirchensteig 5.*

*Eine bauliche Umsetzung wird durch die Flexibilität des städtebaulichen Entwurfes erleichtert.  
Die Einfachheit der rechteckigen Baukörper führt – trotz einiger kritischer Anmerkungen – zu Grundrisslösungen mit hohem Wohnwert und großer Variabilität.*

*Eine abschnittsweise Umsetzung ist möglich.*

*Insgesamt wird die städtebauliche Dichte als angemessen betrachtet.  
Sie lässt Raum für Regenwasserretention und –sammlung.*

---

KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWF

Die Grundidee ist eine städtebauliche Achse zwischen dem Rathaus und der Glauberscheune als markanten Endpunkt des öffentlichen Raumes. Für die Kulturscheune sind alle Funktions- und Nebenräume direkt in der historischen Bausubstanz vorgesehen. Dadurch verringert sich die Nutzfläche der Scheune.

Die Übernahme der Eingeschossigkeit mit Steildach der historischen Barth-Jung-Scheune für die angrenzende Wohnbebauung führt zu massigen 3-geschossigen Schleppgauben, die in der fränkischen Architekturlandschaft so nicht vorkommen und nicht aus den schmalen Hopfengauben hergeleitet werden können. Hier würde eine 2+D-Baukörpergestaltung zu harmonischeren Proportionen führen. Eine Überprüfung im Volumen-Modell (analog oder digital) wird empfohlen.

Die TG-Zufahrt ist direkt an der Grundstücksgrenze zum Einfamilienhaus Kirchensteig 5 angeordnet, so dass von dort Nachbarproteste erwartet werden müssen. Eine Verschiebung der Zufahrt wird aus Nachbarschutzgründen empfohlen. Dadurch könnte der Baukörper G2 etwas nach Westen verschoben werden, traufseitig zur Straße gedreht werden und dessen Südseite zumindest teilweise freigestellt werden.

Dies gilt im Gegenzug auch für den Nordgiebel der Kulturscheune. Das Gebäude würde dadurch städtebaulich aufgewertet werden.

Auch der Spielplatz ist direkt an der Grundstücksgrenze zum Einfamilienhaus Kirchensteig 5 angeordnet und wird von den Anliegern als Beeinträchtigung empfunden werden. Als Standort für den Spielplatz wäre der zentrale städtebauliche Raum, der mit Wasserspiel, Kunstgärten, Hochbeeten und mit Sitzgelegenheiten als Treffpunkt dienen soll, besser geeignet.

Die TG ist insgesamt wirtschaftlich organisiert und platzsparend unter den Gebäuden angeordnet. Die TG-Größe ist dem Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchenbach geschuldet und könnte durch eine Änderung des Stellplatzschlüssels für den kommunalen Wohnungsbau reduziert werden. Dies gilt für alle Arbeiten. Das Preisgericht wird das dem Gemeinderat empfehlen. Diese Reduzierung der TG, z.B. durch Verzicht auf die 2. Ebene wäre ohne Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwurfsidee umsetzbar.

Sehr begrüßt wird das Absetzen des Anbaus an die Glauberscheune durch ein als Gelenk fungierendes Treppenhaus. Die Nutzung für Seniorenbetreuung ist genau an der richtigen Stelle. Überlegt werden sollte, ob der Anbau etwas nach Westen verschoben werden könnte und dessen Südgiebel besser freigestellt werden könnte.

Dies wäre möglich, da auf den Baukörper G4 ohnehin verzichtet werden sollte. Vielleicht könnte bei einer Überarbeitung die Grünraumverbindung vom Anger nach Norden weitergedacht und zumindest für die zur Verfügung stehenden Grundstücke vorbereitet werden.

Im Bereich des Grenzanbaus an die bestehende Halle führt die auf Grund der Enge gewählte Erschließungsform einer Mischung aus Flur und Laubengang zu problematischen Grundrisslösungen und zu



## KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWF

Beeinträchtigungen des Wohnwertes, z.B. durch die Orientierung der Bäder zum Laubengang.

Bei Grundrissoptimierungen im Wohnbereich sollte der Fokus auf der Einhaltung der Privatsphäre insbesondere im EG liegen.

Siehe dazu im Detail die Stellungnahme des SG 35 Wohnraumförderung der Reg. v. Mfr. vom 12.07.23.

Ein Verzicht auf diesen Baukörper könnte neben der Optimierung des Anbaus für eine Vergrößerung des Gartens der Seniorenbetreuung genutzt werden.

Eine bauliche Umsetzung wird durch die Flexibilität des städtebaulichen Entwurfes erleichtert.

Die Einfachheit der rechteckigen Baukörper führt – trotz einiger kritischer Anmerkungen – zu Grundrisslösungen mit hohem Wohnwert und großer Variabilität.

Eine abschnittsweise Umsetzung ist möglich.

Insgesamt wird die städtebauliche Dichte als angemessen betrachtet.

Sie lässt Raum für Regenwasserretention und –sammlung.

### 15.11 Beschlussfassung zu den Ergebnissen des städtebaulichen Gutachterverfahrens

Jeder Beitrag liefert eine oder mehrere Ideen, die weiterverfolgt werden sollten.

Alle Beiträge enthalten eine fußläufige Verbindung von der Glauberscheune und der sie umgebenden Wohnbebauung über die künftige Kulturscheune und das Rathaus bis zum Dorfweiher. Von hier ist durch die jüngst fertiggestellte Umgestaltung des Jordangrabens eine Fuß- und Radwegeverbindung bis zur S-Bahn-Haltestelle möglich.

Das 10-köpfige Preisgericht empfiehlt mit 8 zu 1 Stimmen bei einer Enthaltung die Arbeit des Büros Wenzel weiter zu verfolgen und mit den genannten Korrekturen zu überarbeiten (siehe Protokoll Sitzung Preisgericht 13.07.23).

Der Gemeinderat hat dies in einer nichtöffentlichen Sondersitzung am 18.07.23 einstimmig beschlossen. Nach Abklärung mit den Grundstückseigentümern wird die Öffentlichkeit umfassend informiert werden.

Ausschlaggebend hierfür ist vor allem die Flexibilität des städtebaulichen Entwurfes, der alle Vorschläge des Preisgerichts aufnehmen kann, ohne die Entwurfsidee zu verwässern oder gar zu zerstören.

Die Einfachheit der rechteckigen Baukörper führt – trotz einiger kritischer Anmerkungen – zu Grundrisslösungen mit hohem Wohnwert und großer Variabilität.

Die ist bei den winkelförmigen Baukörpern und den Laubengangvarianten anderer Entwürfe nicht so.

Eine abschnittsweise Umsetzung ist möglich.

Nach Rücksprache mit der Wohnraumförderstelle bei der Reg. v. Mfr. sollte eine Reduktion des Stellplatzschlüssels angestrebt werden. Im Extremfall könnte der Stellplatzschlüssel auf 0,5 bis 0,8 Stpl. / je geförderte Wohneinheit reduziert werden. Das Preisgericht empfiehlt dem Gemeinderat für den aufzustellenden Bebauungsplan einen Stellplatzschlüssel von 1 Stpl. / je geförderte Wohneinheit festzusetzen.

Es ist davon auszugehen, dass nicht jeder künftige Bewohner des geförderten Wohnungsbaus ein Auto besitzt. Aus diesen Gründen sollte der derzeitige Stellplatzschlüssel der kommunalen Stellplatzsatzung von 2 Stpl./WE reduziert werden, der auch für Einfamilienhäuser gilt, die von Familien mit unter Umständen 2 erwachsenen Kindern bewohnt werden.

---

KONKURRIERENDES GUTACHTERVERFAHREN KOMMWFP

Für das weitere Vorgehen wird empfohlen bei der Weiterentwicklung des gesamten Areals in den weiteren Planungsschritten die Förder- und Fachstellen der Regierung von Mittelfranken frühzeitig mit einzubinden, um die förderfähige Planung zielgerichtet zu erarbeiten.

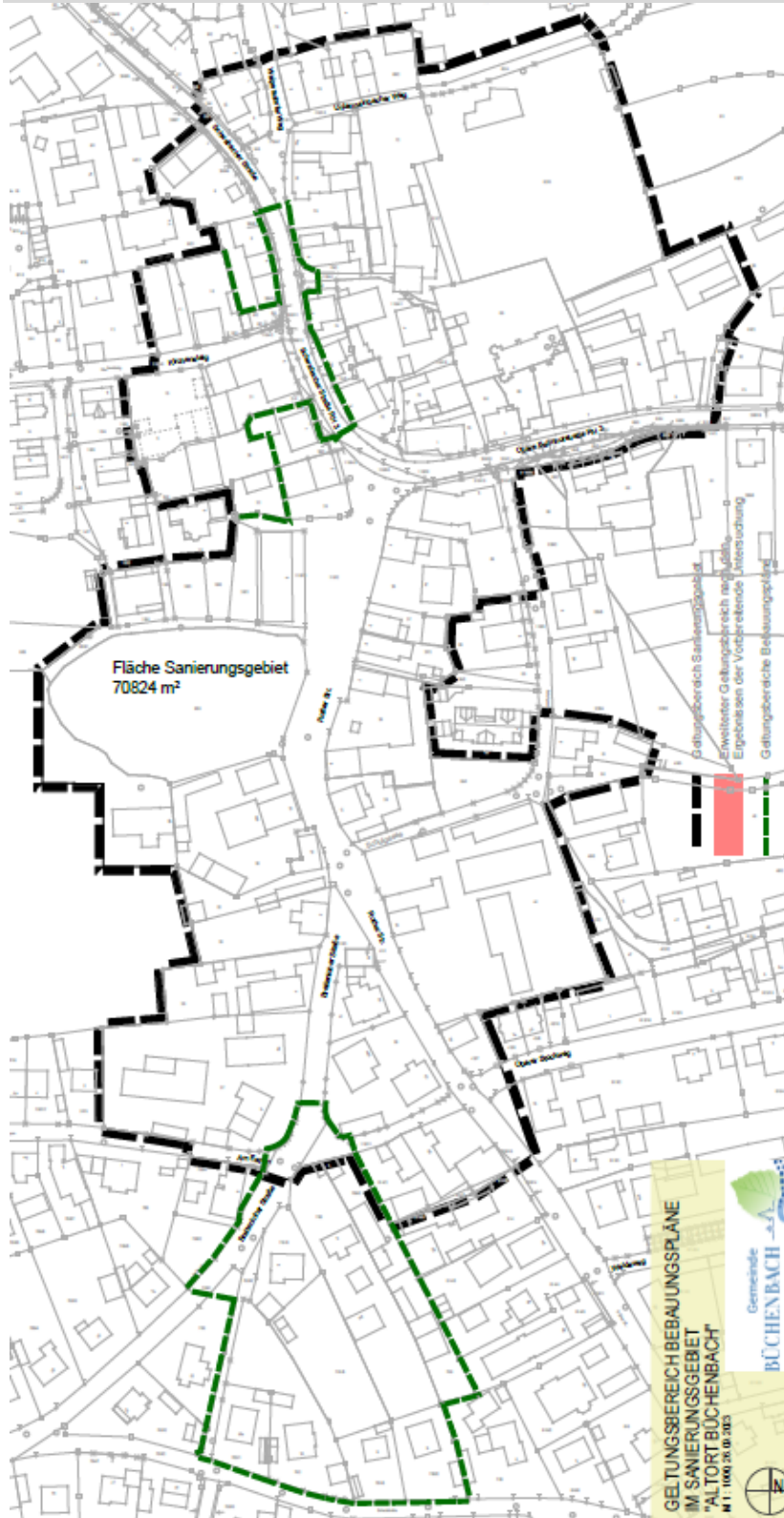
Gefördert wird das Vorhaben nach den Richtlinien für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP).

Zur Umsetzung der Planungsziele wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.



Der Gasthof Glauber (der Brandenburgische Wirt „Zum Goldenen Löwen“) wurde 1929 trotz des prächtigen Schmuckfachwerks abgerissen. *VU S. 84*

16 BEBAUUNGSPLÄNE IM SANIERUNGSGEBIET



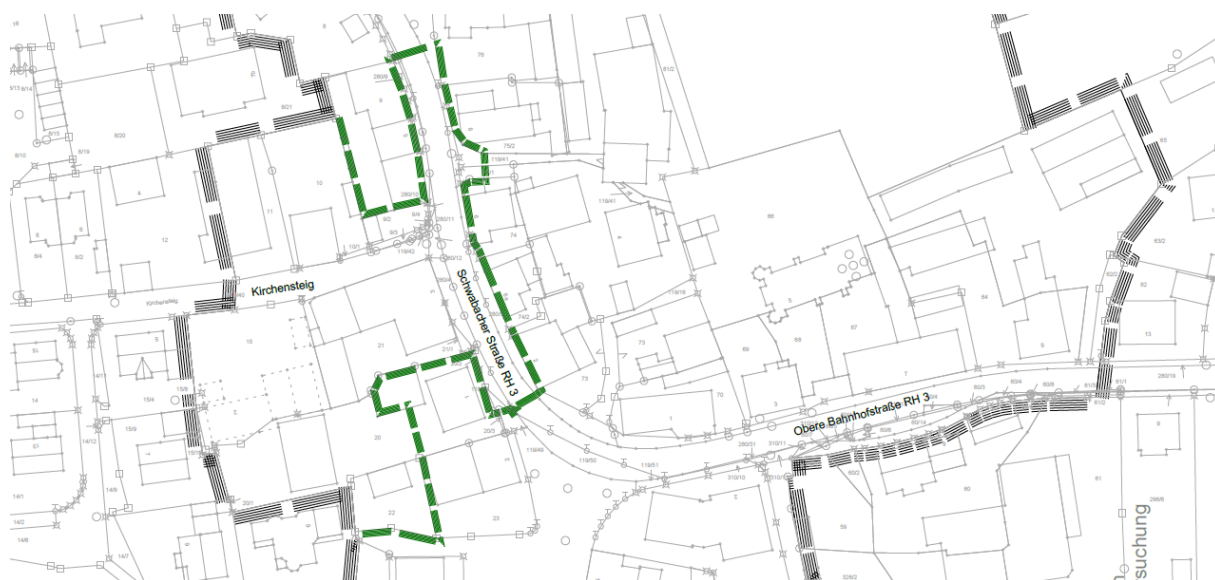


### 16.1 Bereich des städtebaulichen Gutachterverfahrens “Am Kirchensteig”

Zur Umsetzung der Ergebnisse des städtebaulichen Gutachterverfahrens “Am Kirchensteig” wird zur Sicherung der Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Dieses Vorgehen ist mit den Förder- und Fachstellen der Regierung von Mittelfranken abgestimmt.

Gefördert wird das Vorhaben nach den Richtlinien für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP).



### 16.2 B-Plan 28 Breitenloher Straße

In diesem Bereich der Breitenloher Straße sind der Gemeinde Büchenbach in den vergangenen Jahren eine Reihe von Baukörperentwürfen vorgelegt worden. Alle Versuche auch unter Einbeziehung der Beratung des Sanierungsbetreibers konnten zu keinem Ergebnis gebracht werden, das die städtebaulichen Ziele der Gemeinde berücksichtigt (siehe Private Baumaßnahmen 12.4.3, 3. Neubau von Seniorenwohnungen Breitenloher Str. 3 und 3a).

Diese sind:

- Einfügung der Baukörpergröße und –höhe in die Umgebung,
- ausreichend Stellplätze
- Rettungswege

BEBAUUNGSPLÄNE IM SANIERUNGSGEBIET

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bereich überlappt sich zwar nur zu einem geringen Teil mit dem Sanierungsgebiet, da keine historische Bausubstanz vorhanden ist, die über das Städtebauförderungsrecht saniert werden soll.

Der Bezug zum Altort ist jedoch funktional unmittelbar mit direkten Auswirkungen auf den Altort.

Dies gilt auch für das Ortsbild.

Die Freiflächen sollen so angelegt werden, dass ein den aktuellen umweltpolitischen Anforderungen genügendes und zukunftsweisendes Niederschlagswassermanagement berücksichtigt ist.

Dies sind insbesondere Regenwasserretention (Rigolen, Zisternen, Retentionsflächen) und Versickerung (offene Beläge, Versickerungsgräben und -mulden).

Dieser Punkt ist schon bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen, da die Freiflächen entsprechend bemessen und angeordnet werden müssen.

Bei einem Bebauungsplan sollte die Bebauung über das eigentliche Grundstück hinaus übergreifend geordnet werden.



## KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN

### 17 KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN

In der Gemeinderatssitzung am 27.09.21 wurde ein gemeindliches Fassadenprogramm beschlossen.

Voraussetzung für die Zuwendung von Fördermitteln ist, dass die beabsichtigten privaten Maßnahmen den Sanierungszielen nicht widersprechen und zu einer Verbesserung des Ortsbildes führen.

Um die Beurteilung privater Maßnahmen auf einer fachlich fundierten, eindeutigen und für alle Bürger gleichen und nachvollziehbaren Grundlage durchführen zu können wurde in der gleichen Sitzung eine Baufibel beschlossen.

Für alle Bürger, die keine Fördermittel in Anspruch nehmen wollen, dient sie als reich bebildeter Ratgeber und führt auf diesem Wege vielleicht auch zu einem Bewusstsein der vorhandenen oder verlorenen Gestaltungsqualitäten.

Dass gemeindliche Förderprogramm wurde vorgezogen vor den Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen und vor den Beschluss der Sanierungssatzung, da während der Planungsarbeiten schon eine rege Nachfrage nach privaten Sanierungsberatungen zu verzeichnen war.

Dieser Anfangsschwung sollte nicht gebremst werden.

In jeder Beratung wurde darauf hingewiesen, dass der Vorbehalt des Zustandekommens eines Beschlusses zur Sanierungssatzung und damit eines Sanierungsgebietes gilt.

#### 17.1 Baufibel

Die gestalterischen Richtlinien zur Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes dienen als "Baufibel" (bebilderte Broschüre) den Bürgern als Handbuch für die Gestaltung ihrer Gebäude.

Durch die Aufstellung der. Gestaltungsrichtlinien ergibt sich zwar für die Kommune kein rechtmäßiger Anspruch auf Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach den gewünschten Kriterien wie bei einer Gestaltungssatzung. Es wird jedoch ein Instrument angewendet, das das Bewusstsein der Öffentlichkeit in hohem Maße schärft.

Eine Kombination von Gestaltungsrichtlinien und einer sog. Anreizförderung im Rahmen von kommunalen Förderprogrammen zeigen sich als gute Basis für eine Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen im Sinne des historischen Ortsbildes.

Die Gemeinde Büchenbach beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Städtebauförderung ein Förderprogramm für die Gestaltung von Fassaden und Hofbereiche aufzustellen. Zweck des Programms ist die Erhaltung und Entwicklung des „historischen“ Ortskerns von Büchenbach.



---

## KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN

Die Richtlinien zum Fassaden- und Gestaltungsprogramm zeigen geeignete Instandsetzungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter besondere Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Belange. Die Richtlinien der Förderung können in o.g. Broschüre mit dargelegt werden. Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen im Rahmen der Städtebauförderung. Die Höhe der Bezuschussungen ist noch nicht geklärt.

Die Gemeinde Büchenbach wird in Zusammenarbeit mit der Städtebauförderung folgende Förderprogramme anbieten:

- kostenlose gestalterische Sanierungsberatung
- Förderungen für Fassaden- und Hofgestaltungsmaßnahmen

### 17.2 Fassadenprogramm

Ziel des Fassadenprogramms ist die Erhaltung und Verbesserung des ortstypischen eigenständigen Charakters des Ortsbildes im Altort.

Eigentümer sollen bei Durchführung der förderfähigen Maßnahmen wie z. B. an Fassaden einschl. Fenstern und Türen, an Dächern und Dachaufbauten, der Umgestaltung von Freiflächen sowie Maßnahmen zur energetischen Verbesserung unterstützt werden.

Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme. Zeitlich wird eine Gesamtmaßnahme mit höchstens fünf Jahren begrenzt.

Es können bis zu 3 Einzelmaßnahmen gefördert werden, z.B. Maßnahmen am Hauptgebäude, am Nebengebäude oder im Bereich Freianlagen, Hoffläche, Einfriedung etc.

### 17.3 Energetische Erneuerung

Beratung und Förderung:

- Beratungsangebote zur energetischen Erneuerung,
- kommunale Förderung innovativer Wohnprojekte und Bauvorhaben,
- Förderung von energetischen Erneuerungsmaßnahmen.

## 18 ANHANG

Eine intensive und den gesamten Sanierungszeitraum begleitende Öffentlichkeitsarbeit ist für die erfolgreiche Durchführung der Sanierung ein notwendiges Kriterium.

Neben konstant durchzuführenden Mitteilungen an die Bevölkerung über Faltblätter, gemeindliches Mitteilungsblatt, Presse, Bügerrunden und Anliegerversammlungen besteht die Möglichkeit im Rahmen einer Sprechstunde in Einzelgesprächen Ziele und Ergebnisse der Gesamtsanierung zu mit den Bürgern zu erörtern und erste Lösungsansätze für private Maßnahmen zu finden.

### 18.1 Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Für einen erfolgreichen Stadtentwicklungsprozess ist die Mitnahme der Bürgerinnen und Bürger ein unverzichtbarer Baustein. Die Möglichkeit zur aktiven Beteiligung an den Planungen und Entwicklungen bildet die Grundlage für Akzeptanz und Identifikation in der Bevölkerung.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen ist in besonderen Städtebaurecht (§137 BauGB) festgelegt und seit über vierzig Jahren ein wichtiger Bestandteil der Städtebauförderung. Heute ist die Bürgerbeteiligung Fördervoraussetzung für alle Städtebauförderungsprogramme. Es stehen verschiedene Instrumente und Verfahren zur Verfügung.

Sanierungen im Quartier bieten die Möglichkeit, mit allen Bewohnern in Kontakt zu kommen. Ziel ist es, sie von Betroffenen zu Beteiligten zu machen. In sozial benachteiligten Quartieren kann es vorkommen, dass sich viele Bürgerinnen und Bürger nicht mehr mit dem Stadtteil identifizieren und sich nicht für die Gemeinschaft engagieren. Im Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" ist ein zentrales Anliegen der Entwicklung, ein eigenständiges Leben im Gebiet wieder aufzubauen, den sozialen Verbund wieder herzustellen und das Zusammenleben zu fördern. Erst durch persönliche Erfahrungen und das Engagement der Bürgerinnen und Bürger entsteht gesellschaftlicher Zusammenhalt

#### 18.1.1 Information

Auftaktveranstaltung 05.04.22	(siehe 18.1.4, Gemeinderatssitzungen, Beschlussfassungen, 18.2, Pressespiegel)
Internetseite	<u><a href="http://buechenbach.de">Städtebauförderung: Gemeinde Büchenbach (buechenbach.de)</a></u>
Anliegerversammlung 19.10.22	(siehe 18.2, Pressespiegel)
Bürgerversammlung Nov. 22	(siehe 18.2, Pressespiegel)

Bekanntmachungen

6141-Gr



**BEKANNTMACHUNG**  
gemäß § 141 Abs. 3 Sätze 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)  
über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen  
zur Einleitung der Vorbereitung  
städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Der Gemeinderat der Gemeinde Büchenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18. Mai 2021 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1, 3 BauGB beschlossen und zwar für die Ortsmitte des Gemeindeteils Büchenbach. Der Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen wird hiermit gemäß § 141 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gegeben.

Es werden vorbereitende Untersuchungen (VU) im Rahmen der städtebaulichen Sanierung für ein neues, noch festzulegendes Sanierungsgebiet durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet beinhaltet einen engeren und weiteren Bereich. In seiner Gesamtheit umfasst das Untersuchungsgebiet eine Größe von rund 19,8 ha. Das Untersuchungsgebiet ergibt sich aus dem dieser Bekanntmachung als Bestandteil beigefügten Lageplan (Stand: 24. November 2020).

Zweck der in dem Gebiet durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen ist es gemäß § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Die Gemeinde Büchenbach hat das Architektur- und Stadtplanungsbüro Karlheinz Zagel aus 90530 Wendelstein mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zur Erarbeitung der Beurteilungsunterlagen beauftragt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger Anwendung.

**Auskunftspflicht nach § 138 Abs. 1 bis 4 BauGB:**

- (1) Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen



- (2) Die nach Absatz 1 erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Gemeinde erhoben, dürfen sie nur an die Gemeinde weitergegeben werden; die Gemeinde darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des § 157 sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sind die Daten zu löschen. Soweit die erhobenen Daten für die Besteuerung erforderlich sind, dürfen sie an die Finanzbehörden weitergegeben werden.
- (3) Die mit der Erhebung der Daten Beauftragten sind bei Aufnahme ihrer Tätigkeit nach Maßgabe des Absatzes 2 zu verpflichten. Ihre Pflichten bestehen nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.
- (4) Verweigert ein nach Absatz 1 Auskunftspflichtiger die Auskunft, ist § 208 Satz 2 bis 4 über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgelds entsprechend anzuwenden. Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

Aufgrund des § 141 Abs. 4 BauGB können ab sofort innerhalb des Untersuchungsgebietes Entscheidungen über Bauvorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB (Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten) durch die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde bis zu zwölf Monate zurückgestellt werden (§ 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2 i.V.m. § 15 BauGB).

Hinweise:

1. Die vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB **vor der Festlegung eines Sanierungsgebietes** durchzuführen.
2. **Das Untersuchungsgebiet ist nicht mit dem Sanierungsgebiet gleichzusetzen;** dieses wird vielmehr nach den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen mit erst noch zu erlassender Sanierungssatzung förmlich festgelegt.

Gemeinde Büchenbach  
Büchenbach, 03.06.2022



Helmut Bauz  
Erster Bürgermeister

Angeschlagen am:	08.06.2022
Nicht abzunehmen vor :	31.12.2022
Abgenommen am:	04.01.2023

### 18.1.2 Mitbestimmung

Workshops, interfraktioneller Arbeitskreis, Arbeitsgruppen, runder Tisch, Sprechstunden

Treffen 28.04.22 Arbeitskreis Altortsanierung

### 18.1.3 Konsultation

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Zwischenbericht der vorbereitenden Untersuchungen zur Einleitung der Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen wurden 41 Behörden und Fachstellen zur Stellungnahme aufgefordert.

Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden durch eMail am 16.04.2023.

Die Beteiligung der Bürger durch öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.04.2023 bis 15.05.2023 statt.

Es gingen keine Einwendungen ein.

15 Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind eingegangen, keine Einwendungen. Die Ergebnisse wurden in der Gemeinderatssitzung am 27.06.2023 behandelt.

Es wurde beschlossen folgende Hinweisde in den Erläuterungsbericht aufzunehmen:

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth:**

Bei Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen (Maßnahme 5 Neugestaltung der Schulgasse und 6 Neugestaltung und Begrünung des Parkplatzes an der Schulgasse) im künftigen Sanierungsgebiet werden die Anlieger beteiligt und insbesondere mit den Betrieben Günther Heyder und Roland Schmidt abgestimmt.

Bei den Maßnahmen 9 (Anlage eines Bewegungsparkes) und 11 (Neugestaltung des Einmündungsbereiches Rother Straße / Rothauracher Straße) außerhalb des künftigen Sanierungsgebietes wird in der weiteren Planung die untere Forstbehörde des AELF Roth-Weißenburg bei Waldbetroffenheit frühzeitig einbezogen.

Die walddrechtlichen und forstfachlichen Belange werden berücksichtigt.

- **Planungsverband Region Nürnberg**

Bei den Maßnahmen 9 (Anlage eines Bewegungsparkes) und 11 (Neugestaltung des Einmündungsbereiches Rother Straße / Rothauracher Straße) außerhalb des künftigen Sanierungsgebietes wird in der weiteren Planung das Schutzgebiet berücksichtigt.

- **Wasserwirtschaftsamt Nürnberg**

Bei den Maßnahmen 8 (Sanierung des Dorfweihers und des Uferbereiches) im künftigen Sanierungsgebiet und 12 (Sanierung des Badewehers) außerhalb des künftigen Sanierungsgebietes wird in der weiteren Planung das Wasserwirtschaftsamt frühzeitig einbezogen.

Die Maßnahmen werden, soweit sie über Unterhaltsmaßnahmen hinaus gehen, erst nach einer Genehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgeführt.

#### 18.1.4 Gemeinderatssitzungen, Beschlussfassungen

1 GR 27.10.2020	Beschluss Grobanalyse zur Aufnahme ins Städtebauförderprogramm
2 GR 05.04.22	Auftaktveranstaltung VU
3 GR 18.05.21	Vorstellung der Grobanalyse, Förderanträge für die Ausarbeitung eines Fassadenprogramms mit Förderrichtlinien und für eine über das gesamte Dauer des Sanierungsverfahrens laufende Sanierungsbetreuung
4 GR 23.11.21	Jahresantrag Städtebauförderung 2022
5 GR 5. Juli 2022	VU, Wettbewerb
6 GR 27.09.22	Baufibel, Fassadenprogramm
7 Fraktionsvorsitzende	12.10.22 Abstimmung über Erhalt oder Abbrucig der Scheunen Am Kirchensteig
8 GR 22.11.22	Jahresantrag 2023 Städtebauförderung
9 GR 28.02.23	Billigung Entwurf VU, Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung, Auslobung des konkurrierenden Gutachterverfahrens „Am Kirchensteig“
10 GR 27.06.23	Beschluss über Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
11 GR 18.07.23	Beschlussfassung zu den Ergebnissen des städtebaulichen Gutachterverfahrens “Am Kirchensteig”
12 GR 26.09.23	Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet „Altort Büchenbach“



18.2 Pressespiegel

RHV: Roth-Hilpoltsteiner Volkszeitung

ST: Schwabacher Tagblatt

ST 27.11.20 Aufnahmeantrag Städtebauförderungsprogramm

# Ein Ruck soll durch Gemeinde gehen

Büchenbach will in das **STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMM** des Freistaates aufgenommen werden. Die Bürger überzeugen.

VON STEFANIE GRAFF

**BÜCHENBACH** – Mit einer eilends erstellten Grobanalyse versucht die Gemeinde kurz vor knapp noch in das Städtebauförderprogramm des Freistaats hineinzurutschen. Um den Termin 1. Dezember einhalten zu können, musste ein Experte ordentlich Gas geben. Der Gemeinderat wurde kurz vor Abgabeschluss über den Stand der Dinge in Kenntnis gesetzt.

Die Idee gibt es schon länger. Nur hat es eben gedauert, die Grundstücksgeschäfte abzuwickeln, die der Gemeinde überhaupt den Zugriff auf ein größeres zusammenhängendes künftiges Sanierungsgebiet ermöglichen. Das ist vor wenigen Wochen mit dem Ankauf von Immobilien in unmittelbarer Nachbarschaft des vor Jahren erworbenen ehemaligen Gasthofes Glauber gelungen und daraufhin wollte man im Rathaus die Chance nutzen, schnellstmöglich auf den Förderzug aufzuspringen. Sehr kurzfristig hat die Verwaltung im Anschluss an die Gemeinderatssitzung Ende Oktober den mit dem Verfahren bestens vertrauten Wendelsteiner Stadtplaner Karlheinz Zagel mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

Eigentlich setzt die Aufnahme in das Städtebauprogramm eine recht umfangreiche Bestandsaufnahme der örtlichen Gegebenheiten voraus. Bei der Regierung von Mittelfranken hatte man aber signalisiert, dass man auch mit einer hurtig erstellten Grobanalyse einen Fuß in die Tür bekommen könnte. Die hat Karlheinz Zagel nun erstellt. Darin finden sich neben der grundsätzlichen Begründung für



Derzeit weder von vorne noch von hinten eine Augenweide: Das ehemalige Anwesen Glauber und der Bereich am Kirchensteig direkt dahinter bieten Raum und Anlass für städtebauliche Verbesserungen.

den Antrag der Vorschlag für ein Sanierungsgebiet, ein grober Überblick über den Status quo im Büchenbacher Ortskern, allerhand statistisches Material und erwartungsgemäß viele (noch) offene Fragen. Im Entwurf werden Projektideen angedrissen, aber weder konkrete Maßnahmen noch Investitionssummen genannt. Kern des Sanierungsgebietes sollen das Glauber Anwesen und der Kirchensteig mit der gegenüberliegenden Jung-Scheune sein. Damit geht der Antrag an den Start.

Alles Weitere gilt es fein säublich herauszuarbeiten, sobald aus Ansbach grünes Licht für die Aufnahme in das Förderprogramm gegeben wird. „Das dauert nicht lange“, zeigte

sich Zagel zuversichtlich, „bestimmt noch in diesem Jahr“. Dann hofft er, mit Jahresbeginn 2021 im Auftrag der Gemeinde die Sache konkretisieren und weiterbetreiben zu können. Der Antrag auf Städtebauförderung setzt voraus, dass man bereit ist, sich intensiv mit den weniger schönen Seiten des Ortsbilds zu beschäftigen, erläuterte der Stadtplaner. Es gehe um die Beseitigung städtebaulicher, funktionaler, ökologischer oder baulicher Missstände.

Ein Teil seiner Arbeit werde sein, sich vor Ort ein genaues Bild zu verschaffen und in Kontakt mit der Bevölkerung treten. „Wir wollen, dass ein Ruck durch die Gemeinde geht und einen Anstoß geben auch für pri-

vat Baumaßnahmen.“ Denn zum Beispiel vom Fassadenprogramm können auch private Besitzer von Anwesen mit Sanierungsbedarf profitieren. Die Erhaltung und Sanierung von Altbauten im Sanierungsgebiet wird unter bestimmten Voraussetzungen mit 60 Prozent Zuschuss gefördert. „Wir müssen die Bürgerinnen und Bürger überzeugen“, gibt Zagel als Ziel aus und empfiehlt einen weichen Weg: Keine Gestaltungsatzung, der sich alle Hausbesitzer im Sanierungsbereich dann zwangsweise unterziehen müssen, sondern eine „Gestaltungs-Fibel“, die Vorschläge zusammenträgt, deren Umsetzung dann mit der Förderung belohnt werden kann.



ST 21.05.21

## Geldhahn so gut wie offen

**STÄDTEBAUFÖRDERUNG** Gute Aussichten auf attraktive Zuschüsse für Sanierungen.

VON STEFANIE GRAFF

**BÜCHENBACH** - Gute Nachrichten gibt es für die Büchenbacher Ortsentwicklungspläne. Die Gemeinde wird nach zwanzig Jahren zum zweiten Mal in das Städtebauförderprogramm des Freistaats aufgenommen. So lautet zumindest die mündliche Zusage aus Ansbach.

„Nurmehr eine Formsache“ sei es, bis der schriftliche Bescheid dem Rathaus zugestellt wird, zeigte sich der von der Gemeinde mit der Planung und Koordination beauftragte Wendelsteiner Stadtplaner Karlheinz Zagel im Gemeinderat am Dienstag überzeugt. Dann gibt es sowohl für die Kommune als auch für Privatleute die Chance, bei Baumaßnahmen im noch genau zu definierenden Sanierungsbereich des Kernorts großzügige Fördermittel bekommen zu können.

### Ein Fuß in der Tür

Auch beim kommunalen Förderprogramm zur Schaffung von Mietraum in Bayern (KommWFP) hat die Gemeinde einen Fuß in der Tür. Angedacht ist, am Kirchensteig Ost – dem Areal von und um das ehemalige Gasthaus Glauber – gemeindeeigene Wohnungen zu bauen.

Auf die Gemeinde kommt nun eine ganze Menge Arbeit zu. Den Startschuss dazu hat der Gemeinderat einstimmig gegeben. Jetzt kann Zagel beginnen, in enger Abstimmung mit Verwaltung und Gemeinderat die detaillierte „vorbereitende

Untersuchung“, bei der das künftige Sanierungsgebiet genau unter die Lupe genommen wird, zu erarbeiten und die Grenzen auszuloten. Im Herbst hatte man sich auf die Schnelle nur mit einer Grobanalyse beworben. Parallel dazu werden die örtlichen Kriterien für die Beantragung des Fassadenprogramms erarbeitet und in einer „Baufibel“ zusammengefasst. Darin wird genau stehen, wie Maßnahmen auszusehen haben und gefördert werden zu können.

Anders als eine kommunale Gestaltungssatzung sind die Vorgaben der BauFibel jedoch nicht verbindlich für jede Baumaßnahme. Die Fibel ist als Ideengeber und Ratgeber zu sehen. Wer die dort fixierten Vorschläge jedoch berücksichtigt, wird mit Fördergeld belohnt, wo kein anderes Förderprogramm greift. Zagel: „Dabei sitzen alle an einem Tisch und es wird immer gemeinsam nach der besten Lösung gesucht.“

Beratung und Öffentlichkeitsarbeit sind ein ganz wesentlicher Teil des Städtebauförderprozesses. Ziel ist, vor allem auch Privatleute zu motivieren, Geld in die Hand zu nehmen, um etwas für das Ortsbild zu tun. Dabei geht es nicht nur um Ästhetik und Erhaltung historischer Bausubstanz. Auch Nachhaltigkeit und Ökologie sind wesentlicher Bestandteil sowohl der Beratung als auch der Förderung. Egal, ob es um Baustoffe oder um die Entsiegelung von Freiflächen bis hin zur heimischen Bepflanzung geht.

„Es ist eine unglaubliche Chance,

bei der das künftige Sanierungsgebiet genau unter die Lupe genommen wird, zu erarbeiten und die Grenzen auszuloten. Im Herbst hatte man sich auf die Schnelle nur mit einer Grobanalyse beworben. Parallel dazu werden die örtlichen Kriterien für die Beantragung des Fassadenprogramms erarbeitet und in einer „Baufibel“ zusammengefasst. Darin wird genau stehen, wie Maßnahmen auszusehen haben und gefördert werden zu können.

„Wirklich erfolgreich kann die Städtebauförderung nämlich nur sein, wenn sich genügend Privatleute mitnehmen lassen.“ Deshalb plädiert er auch dafür, die Förderung großzügig auszustatten. Die Kommune stellt dabei den Bewerbern eine Förderung in Aussicht (zum Beispiel 30 Prozent bei einer Fassadenrenovierung) und bekommt ihrerseits 60 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten vom Freistaat wieder erstattet. Auch einen Großteil der anfallenden Vorbereitungs-, Planungs- und Beratungsleistungen durch das beauftragte Planungsbüro kann die Gemeinde sich vom Freistaat zurückholen.

Die ersten Beratungs-Anfragen an Karlheinz Zagel sind im Rathaus bereits eingegangen. Darüber ist dieser sehr froh. „Wir wollen sofort beginnen, Veränderungswünsche aus der Bevölkerung aufzugreifen und vorgehend beraten.“ Ein historischer Sandsteingiebel an der Schwabacher Straße könnte eines der ersten Förderprojekte im Rahmen des Fassadenprogramms werden.

### Ideen für Kirchensteig

Um staatliche Fördergelder in erklecklicher Höhe geht es auch beim zweiten Förderprogramm



Kann jetzt dank des Fassadenprogramms vielleicht doch erhalten werden: Ein vom Einsturz bedrohter historischer Sandsteingiebel mitten im Büchenbacher Ortskern.

KommWFP. Auch hier hat die Gemeinde nun vom Gemeinderat einstimmig den Auftrag bekommen, einen Förderantrag zu stellen und die Planung des Wohnungsbaus am Kirchensteig Ost voranzutreiben. Dazu wird die Gemeinde ein sogenanntes „konkurrierendes Planungsgutachtenverfahren“ starten, was nichts anderes heißt, als dass man verschiedene Architekturbüros einlädt, Planungskonzepte zu erarbeiten und zur Diskussion zu stellen.

Zuletzt hat man damit beim Baugelände Ehemalige Brennereien gute Erfahrungen gemacht. Der Neubau am Kirchensteig liegt mitten im Kernbereich des künftigen Sanierungsgebiets. „Das wird ein wesentlicher Teil der Ortsgestaltung werden und dazu möchten wir uns möglichst viele Ideen holen“, betonte Bürgermeister Helmut Bauz. Zum Jahresende hofft er auf Ergebnisse, die dann öffentlich vorgestellt und von einer Jury begutachtet werden können.

## ST 02.12.21 Jahresantrag Städtebauförderung 2022

## Impulse setzen

### STÄDTEBAUFÖRDERUNG Büchenbach kann profitieren.

**VON STEFANIE GRAFF**

**BÜCHENBACH** - Im nächsten Jahr soll in Büchenbach das Projekt Städtebauförderung Fahrt aufnehmen. Damit die Regierung von Mittelfranken entsprechende Mittel bereitstellen kann, muss die Gemeinde im Rahmen eines Jahresantrags ihre Projektliste für die nächsten fünf Jahre fortzuschreiben.

Wichtig zu wissen: Was darauf steht, ist nicht in Stein gemeißelt, sondern lediglich eine offene Ideensammlung ohne Anspruch auf Umsetzung.

**Der Fuß in der Tür**

Nachdem es heuer gelungen ist, auf die Schnelle grundsätzlich noch den Fuß in die Tür zu bekommen, geht es in den kommenden Monaten darum, wichtige Schritte weiter zu kommen und auch bei privaten Immobilienbesitzern Werbung dafür zu machen, sich an der Aufwertung des Kernorts zu beteiligen.

Für Ausarbeitung, Planung und Organisation hat die Gemeinde Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel aus Wendelstein beauftragt. Der hat dem Gemeinderat in seiner jüngsten Sitzung eine mit der Verwaltung abgestimmte Liste vorgelegt.

**Auch manches Neues**

Darauf sind neben der für 2022 geplanten Fertigstellung der sogenannten „vorbereitenden Untersuchung“, der Erarbeitung eines Kriterienkatalogs zur Förderung, einer Fassadenrichtlinie und einer Baufibel auch Projekte zu finden, die im Gemeinderat noch gar nicht besprochen sind.

Ob in der Barth-Jung-Scheune eventuell ein Veranstaltungsraum in unmittelbarer Rathausnähe entstehen könnte, soll zum Beispiel ein Modernisierungsgutachten vorab klären. Auch das Mosthaus, eine Freifläche im Umfeld der Bücherei und der Umbau der Rother Straße/Rothauracher Straße werden genannt. Ganz zum Schluss, als „Merkposten“ ab 2026, steht auch ein „Badeweier“ drin.

**60 Prozent Förderung**

Neben den öffentlichen Bau- und Ordnungsmaßnahmen sollen aber vor allem auch Privateigentümer von der 60-Prozent-Förderung des Städtebauprogramms profitieren. Nur dann sei ein Städtebauprojekt wirklich erfolgreich.

Deshalb, so Zagel, werde er ab dem Frühjahr viel im Sanierungsgebiet unterwegs sein, sich von allen Grundstücken und Gebäuden ein Bild machen und das direkte Gespräch mit den Eigentümern suchen. Bei regelmäßigen Sprechstunden sollen sich Anlieger Rat in Sachen Entwicklung ihrer Immobilien holen können.

**Arbeitskreis gründen**

Interessierte Laien möchte der Profi gemeinsam mit Gemeinderatsmitgliedern zu einem interfraktionellen Arbeitskreis einladen, um den Prozess inhaltlich mitzugestalten. Bürgerbeteiligung sei in diesem Prozess eine ganz wichtige Sache. „Wir wollen kein reines Fassadenverschönerungs-Programm, sondern viel mehr.“ Lebendigkeit, Nachhaltigkeit und Impulse für die Ortsentwicklung gehören dazu.

Der Gemeinderat wird das Thema Städtebauförderung im nächsten Jahr regelmäßig auf der Tagesordnung finden.



ST 24.12.21, Brandkatastrophe Am Kirchensteig

über die auslaufende RzWas ist in einer gemeinsamen Kraftanstrengung gelungen.

**Gebühren steigen**

Damit hat die Gemeinde ein Reisen-Problem vom Hals, auch wenn die Kosten trotz allem enorm sind und die Bürgerinnen und Bürger höhere Abwassergebühren hinnehmen müssen. Immerhin bleiben ihnen zusätzliche Verbesserungsbeiträge erspart

Eindrücklich in Erinnerung bleiben wird ein eiskalter Samstagmorgen Ende März. Da trafen sich Gemeinderat, Verwaltung und Fachingenieure im frostigen Jordgrund, um gemeinsam vor Ort in Augenschein zu nehmen, was in mühevoller Kleinarbeit auf dem

Papier entstanden war: Die konkrete Planung für den Bau des Geh- und Radwegs mit Renaturierung des Jordantals. Trotz unwirtlicher Bedingungen nahm man sich in großer Runde viel Zeit, noch einmal genau hinzuschauen und letzte Fragen zum Verlauf des künftigen Radwegs zu überdenken.

Mittlerweile sind fast alle Formalitäten erledigt, das abschließende Planfeststellungsverfahren steht unmittelbar vor dem Abschluss, der Zuschussbescheid ist für Ende Januar in Aussicht gestellt. Es kann also nach vielen Jahren des Wartens und Aufschiebens endlich losgehen. Dafür, dass mit den Bauarbeiten voraussichtlich im März begonnen werden kann, haben sich alle Beteiligten

im zurückliegenden Jahr erfolgreich mächtig ins Zeug gelegt. Bis zu Jahresende 2022 sollen die Baumaßnahmen abgeschlossen sein.

**Mit dem Rad zur S-Bahn**

Als „Leuchtturmprojekt 2022“ sticht das Doppel-Projekt für Bürgermeister Helmut Bauz aus dem Alltagsgeschäft hervor: Der lange ersehnte



Bau des Geh- und Radwegs wird eine völlig neue Verbindung zwischen Altort und Siedlung schaffen. Damit leistet die Gemeinde sich einen ebenso aufwändigen wie wichtigen Beitrag zur Mobilitätswende, weil dann endlich der S-Bahnhof auch vom Altort aus sicher und bequem mit dem Fahrrad abseits der viel befahrenen Kreisstraße erreicht werden kann. Als Öko-Projekt stellt die Gemeinde den Naturraum Jordgrund wieder her, sichert ihn für die Zukunft und macht ihn für alle Generationen begehr- und erlebbar. Dass im Zusammenhang mit der Renaturierung auch die längst überfällige Lösung der Überlauf-Problematik des Mischwasserkanals am Jordgrund angegangen wird, ist ein weiteres Plus.

Als „absoluter Tiefpunkt des Jahres“ bleibt nicht nur Bürgermeister Helmut Bauz die Nacht vom 28. auf den 29. September in Erinnerung, in der die Gemeinde von einem „furchtbaren Unglück“ erschüttert wurde. In den frühen Morgenstunden brannte

ein Anwesen am Kirchensteig, mitten im Ort, nur wenige Meter vom Rathaus entfernt, nieder. Glück im Unglück: Dem schnellen und beherten Eingreifen der Feuerwehr ist es zu verdanken, dass der Brand auf das eine Wohnhaus und die dazugehörigen Nebengebäude begrenzt werden konnte. Schnell gab es den Verdacht, dass der Hausbewohner und ehemalige Besitzer des Anwesens den Brand wenige Stunden vor der angekündigten Zwangsräumung absichtlich gelegt haben könnte. Es folgte ein Großeinsatz von Polizei und Rettungskräften, wie ihn Büchenbach noch nie erlebt hat. Am Vormittag wurde in der Brandruine eine Leiche gefunden. Die Obduktion bestätigte am Tag darauf, dass es sich um die sterblichen Überreste des 73-jährigen Bewohners handelte, der sich seit vielen Monaten beharrlich geweigert hatte, seiner Pflicht, das Anwesen zu verlassen, nachzukommen.

Die Gemeinde hatte es zusätzlich zum bereits seit Jahren ihr gehörenden ehemaligen Gasthaus Glauber erworben, um am Kirchensteig Raum zu schaffen für ein Vorzeigeprojekt innerörtlicher Entwicklung. Ein Schock nicht nur für den Bürgermeister, sondern für den ganzen Ort. Eine sehr tragische Geschichte mit einem furchtbaren Ausgang. Mittlerweile ist die Brandruine abgerissen und das Grundstück im Herzen des Altorts geräumt. 2022 wird sich der Gemeinderat damit befassen, welche Pläne dort verwirklicht werden sollen und können. Auch ein Projekt kommunalen sozialen Wohnungsbaus steht zur Debatte. Die Erinnerung an die unglücklichen Ereignisse



Foto: Stefanie Greiff

Die bevorstehende Zwangsräumung am Kirchensteig wurde von einer Tragödie überholt. Der bisherige Besitzer legte Feuer und kam selbst in den Flammen um.



ST 08.04.22 Beginn vertiefte Bestandsaufnahme

**STÄDTEBAUFÖRDERUNG** Büchenbach beauftragt Architekt mit Planung und Realisierung.

VON STEFANIE GRAFF

**BÜCHENBACH** - Auch wenn die Gemeinde Büchenbach mittlerweile grundsätzlich ins Bayerische Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden ist, müssen noch allerhand Schritte abgearbeitet werden, bevor Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen fließen können. Ab jetzt sind die Bürgerinnen und Bürger mit am Zug.

Die Gemeinde hat Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel aus Wendelstein mit Planung und Realisierung des Verfahrens beauftragt. Nachdem er über den Winter die umfangreichen Schreibtischarbeiten für die erforderliche „vorberatende Untersuchung“ erledigt hat, wird er in den nächsten Wochen vor allem in den Nachmittags- und Abendstunden im Altort unterwegs sein, um die Gegebenheiten vor Ort genau zu dokumentieren. Dabei hofft er nicht nur auf die Kooperationsbereitschaft der Anlieger, sondern ist auch für Fragen ansprechbar.

**Mehr Platz für Grün**

Erst wenn eine gründliche Bestandsaufnahme gemacht ist, kann das exakte Sanierungsgebiet festgelegt werden. Dann gilt es noch, die Sanierungsziele zu konkretisieren und einen verbindlichen Kriterienkatalog zu erarbeiten, nachdem eine künftige Förderung gewährt wird. Neben Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden sind auch Verbesserungsmaßnahmen im Außenbereich grundsätzlich förderfähig. Etwa, wenn Flächen entsiegelt werden und mehr Platz für Grün geschaffen wird.

Das Fassadenprogramm fußt auf einer gemeinsam zu erarbeitenden Baufibel, in der genau definiert und mit Beispielen illustriert wird, wie Sanierungsarbeiten auszuführen sind, um in den Genuss einer Förderung kommen zu können. Verbindlich ist diese Baufibel – anders als eine kommunale Gestaltungssatzung – allerdings nur dann, wenn tatsächlich Fördergeld beantragt werden soll.

Was formalistisch klingt, soll sicherstellen, dass es bei der Vergabe der durchaus nennenswerten Fördergelder fair zugeht. Denn nicht nur die Kommune soll bei eigenen Maßnahmen davon profitieren, sondern alle Bürgerinnen und Bürger, die Anwesen im Sanierungsgebiet haben, sollen teilhaben können. Deshalb werden die Anlieger schon im Vorfeld intensiv einbezogen.



Foto: Privat

Mit Klemmbrett und Fotoapparat wird Architekt Karlheinz Zagel in den nächsten Wochen im Altort unterwegs sein. Um sich ein genaues Bild von den baulichen Gegebenheiten machen zu können, braucht er Zugang zu Höfen und Grundstücken. In Einzelfällen wird er auch darum bitten, einen Blick ins Innere eines Gebäudes werfen zu dürfen. Die Gemeinde bittet darum, den von ihr beauftragten Planer bei seiner Arbeit zu unterstützen und ihm den Zugang zu gewähren. Wer historische Unterlagen, Fotos und Postkarten hat, darf diese gerne bereitlegen.

Der Erfolg der Städtebauförderung hängt stark davon ab, dass die Bürgerinnen und Bürger mitziehen, weiß Zagel. Deshalb sei gute Kommunikation das A und O.

**Öffentliche Versammlungen**

Neben der Aussicht auf finanzielle Unterstützung dürfen sanierungswillige Immobilienbesitzer im Sanierungsgebiet auf umfassende Beratung und Begleitung durch den Fachmann bauen. Dazu wird es sowohl öffentliche Versammlungen, zu denen die Gemeinde einladen wird, als auch individuelle Sprechstunden geben.

Das Gebiet, das jetzt bei der Voruntersuchung genau unter die Lupe genommen wird, liegt grob zwischen den Anwesen Schwabacher Straße 7 und Rother Straße 31. Dazu kommt ein „vorläufiger weiterer Untersuchungsbereich“, der unmittelbar daran angrenzt.

Sicherlich nicht Teil des späteren Sanierungsgebiets wird der noch weiter entfernt liegende Bereich um

Schule und Turnhalle sein. In Folgeverfahren können aber auch dort Bau- und Ordnungsmaßnahmen (zum Beispiel in Sachen Straßenbau) später berücksichtigt werden.

„Wir müssen gut beraten, damit wir Erfolg haben“, erklärte Karlheinz Zagel am Dienstag dem Gemeinderat. Wichtig ist vor allem: Maßnahmen können grundsätzlich nur dann gefördert werden, wenn der Antrag gestellt wurde bevor mit dem Bau begonnen wird. Eine nachträgliche Förderung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Deshalb bittet der Stadtplaner ausdrücklich darum, auf ihn zuzukommen, wenn jemand im Bereich des historischen Altorts eine Sanierung ins Auge fasst. Er sei ansprechbar und freue sich, mit den Anliegern ins Gespräch zu kommen. Die bevorstehenden Begehungen im Untersuchungsgebiet können dazu erste Gelegenheit bieten.

**Baufibel geplant**

Damit auch die inhaltliche Ausgestaltung des Städtebauförderprojekts von einer breiten Mehrheit getragen wird, wird ein informeller Arbeitskreis ins Leben gerufen, der an der Ausarbeitung zum Beispiel der Baufibel mitarbeitet. Neben dem Architekten und der Verwaltung entsendet der Gemeinderat pro Fraktion jeweils eine Person (plus eine Ersatzperson) in den Arbeitskreis. Auch interessierte Bürgerinnen und Bürger können dort mitarbeiten und Ideen einbringen. Gesucht sind insbesondere Personen, die sich gut mit der Geschichte des Altorts auskennen. Beim ersten Termin Ende April geht es darum, sich kennenzulernen und erste Informationen auszutauschen. „Toll wäre es, wenn Leute schon zu diesem Termin historisches Bildmaterial mitbringen könnten“, hofft Karlheinz Zagel.

Das können neben Familienbildern auch Darstellungen von Straßenszenen, Veranstaltungen oder Festen sein, aus denen die Ortsgeschichte Büchenbachs lebendig wird. Diese können wichtige Hinweise auf positive Entwicklungen des Ortes, aber auch auf unwiederbringliche bauliche und kulturhistorische Verluste bieten. Interessant, so Zagel, seien in diesem Zusammenhang auch Aufnahmen von Straßenzügen, Alleen, baumbestandenen Plätzen oder frei laufenden Gewässern sowie bauliche Details wie Brunnen, Pflasterflächen oder Gartenzäune. „Das wäre eine gute Basis für die weiteren Überlegungen.“



ST 02.06.22 Arbeitskreis 28.04.22

## Arbeitskreis traf sich erstmals

**BÜCHENBACH** Altortsanierung hat begonnen. Architekt Zagel erklärte den Bürgern die Möglichkeiten.

**BÜCHENBACH** - Interessierte Bewohner des Altortes und Bürger haben sich im Zuge der Altortsanierung mit dem mit der Sanierungsplanung beauftragten Architekten und Stadtplaner Karlheinz Zagel aus Wendelstein auf der Weherterrasse des Rathauses getroffen.

Bürgermeister Helmut Bauz wies darauf hin, dass mit Mitteln der Städtebauförderung in den 1990er Jahren unter anderem der Bereich rund um das Rathaus oder der Hof der Evangelischen Kirche saniert wurden. Beide Bereiche weisen eine sehr hohe Aufenthaltsqualität auf. Er freue sich und sei dankbar, dass die Gemeinde nun erneut die Chance bekommen habe, am Bayerischen Städtebauförderungsprogramm teilzunehmen. Mit Hilfe dieser Förderung können öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen im Altort durchgeführt werden.

### Miss-Stände beseitigen

Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel ergänzte, dass es bei dieser umfassenden Aufgabe darum gehe, städtebauliche, funktionale, ökologische oder bauliche Miss-Stände zu beseitigen, um die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern, das Ortsbild aufzuwerten, die Bausubstanz zu erhalten und eine nachhalti-

ge Ortsentwicklung auch im Hinblick auf Klimaschutz und Biodiversität zu verwirklichen. Hierbei habe die Städtebauförderung Gebäude und Freianlagen im Blick.

Für öffentliche Maßnahmen gewähre die Städtebauförderung eine Förderung in Höhe von 60 Prozent der förderfähigen Kosten, für besondere Maßnahmen, wie Entsiegelungen, sogar bis zu 80 Prozent. Für private Maßnahmen seien Zuschüsse im Rahmen eines Fassaden-Programms geplant. Voraussetzung für eine gelungene Sanierung sei eine umfassende Beteiligung der Bürger über das gesamte Verfahren hinweg.

### Überblick über Verfahren

Karlheinz Zagel erläuterte die Vorteile eines Treffens mit den Bürgern: „Dem Planer kann nicht passieren, dass er das ortsbezogene Wissen der Bevölkerung übersieht und der Gemeinderat nimmt die Wünsche der Bürger auf direktem Wege wahr“. Weiterhin liege für den Planer hier ein weiterer Vorteil klar auf der Hand: „Wir vermeiden durch eine solche Vorabstimmung eine allzu detaillierte und kleinteilige Auseinandersetzung im Gemeinderat oder einem seiner Ausschüsse“.

Insgesamt seien vier bis fünf Treffen in dieser Form angedacht, gebe-



Der Wendelsteiner Architekt und Städteplaner Karlheinz Zagel (mit Plan und den Händen) erläuterte den Gemeinderäten und Bürgern, was möglich ist.

nenfalls auch öfter. Dieser Arbeitskreis aus Gemeinderäten aller Fraktionen und Bürgern soll den gesamten Planungsprozess begleiten.

Anschließend gab Zagel einen Überblick über das Verfahren. In den kommenden Wochen werde er mit der detaillierten Bestandserhebung beginnen und hierbei schon in Kontakt mit den Bürgern kommen. Die Ergebnisse werden anschließend im Gemeinderat zusammen mit den Planungsvorschlägen vorgestellt.

Nach Billigung durch den Gemeinderat erfolge eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, wie bei einem Bebauungsplan, mit dem Ziel ein Sanierungsgebiet auszuweisen.

Geplant ist die Fassung des Satzungsbeschlusses für das Sanierungsgebiet in der letzten Sitzung des Jahres 2022. Ab dann können die Maß-

nahmen gefördert werden.

Zusammen mit dem Arbeitskreis soll in dieser Zeit eine Baufibelfest erstellt werden. Karlheinz Zagel erläuterte den Anwesenden Form, Inhalt und Rechtswirkung einer Baufibelfest anhand eines Beispiels.

Zur Pflege und Entwicklung des gewachsenen Ortsbildes werde die Gemeinde zudem ein kommunales Fassaden-Programm erstellen, das Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Ortsbildverbesserung führen, mit Zuschüssen fördert.

Die Inhalte der in diesem Zusammenhang erarbeiteten Gestaltungsfibelfest sollen künftig als Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit privater Baumaßnahmen dienen und sind Voraussetzung für den Empfang von Zuwendungen aus dem Städtebauförderungsprogramm.

In allen anderen Fällen ist die Gestaltungsfibelfest eine Informationsmöglichkeit und Orientierungshilfe für interessierte Bürger. Darüber hinaus können sie kostenlose Einzelberatungen zu konkreten Sanierungsfragen in Anspruch nehmen.

Ziel des ersten Treffens war, sich kennenzulernen, und, soweit schon vorhanden, historische Bilder zu sichten. Letztere können gerne noch an Karlheinz Zagel, E-Mail [karlheinz.zagel@t-online.de](mailto:karlheinz.zagel@t-online.de), und/oder an die Gemeinde Büchenbach, Bauverwaltung, E-Mail [bauamt@buechenbach.de](mailto:bauamt@buechenbach.de), gemailt werden.

### Sanierungsgebiet besichtigt

Bei der anschließenden gemeinsamen Besichtigung des vorläufigen Sanierungsgebietes wurden bereits wichtige Anregungen und Hinweise gegeben.

red



ST 15.07.22 Abstimmung Sanierungskonzept insbesondere Scheunen

## Scheunen sollten bleiben

**BÜCHENBACH** Sanierungskonzept für den Altort wird entwickelt.

**BÜCHENBACH** - Gut im Zeitplan sieht sich Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel, was die vorbereitende Untersuchung für die Sanierung des Altorts angeht. Nun hat er sich im Vorfeld der Gemeinderatssitzung mit den Gremiumsmitgliedern am Kirchensteig Ost getroffen.

Die beiden mitten im künftigen Sanierungsgebiet liegenden historischen Scheunen, die Jung-Barth-Scheune und die Glauber-Scheune, hat er dabei mit dem Gemeinderat besonders in den Blick genommen. Beide sind Eigentum der Gemeinde, beide sollen nach seinen Vorstellungen erhalten werden. Die Bausubstanz gebe das her, es gebe keine großartigen Schäden an den Fassaden. Als Gemeinde könne man damit ein gutes Vorbild für den Erhalt historischer Gebäude geben.

Für die Jung-Barth-Scheunen schwebt dem Stadtplaner der Umbau zu einer Kulturscheune vor, in der künftig 80 bis hundert Personen Platz finden könnten. Die ehemalige Gaststätte Glauber soll abgerissen

werden und Platz machen für ein modernes Wohn- und Dienstleistungszentrum mit Praxen, Büros und barrierefreien Wohnungen.

Von der Seniorenbeauftragten Ariane Winter kam die Anregung, eine offene Anlaufstelle für das Quartiersmanagement dabei mit zu berücksichtigen.

Auch für weitere Wünsche ist jetzt der richtige Zeitpunkt, denn Zagel wird in den nächsten Monaten die vorbereitende Untersuchung zu Ende bringen und auf Grundlage der Vorstellungen des Gemeinderates einen Auslobungstext für ein konkurrierendes Gutachterverfahren formulieren. So will man die besten Ideen für das zukunftsweisende Projekt zusammensuchen.

Als formales Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung wird zunächst die Sanierungssatzung und die Festsetzung des exakten Sanierungsgebiets festgelegt. Das hofft Zagel bis zum Jahresende abschließen zu können. „Danach können öffentliche Mitfließen.“

Was den Auslobungstext für den Architektenwettbewerb angeht, gibt es noch einiges an Absprachebedarf in den Fraktionen und im Gemeinderat. Die sollen genug Zeit bekommen, sich mit inhaltlichen Überlegungen zu beschäftigen.

„Ich mache meine Hausaufgaben bis Ende Juli“, versprach der Stadtplaner. Sein zeitliches Ziel ist trotzdem sportlich: Nachdenken bis Ende September, im Oktober den Wettbewerb ausloben, im November die Ergebnisse auswerten und bis Ende des Jahres zu einem Ergebnis kommen.

### Abriss ein „fatales Signal“

Ein erster Diskussionspunkt zeichnet sich schon jetzt ab: Soll man den Erhalt der Scheunen als Bedingung im Wettbewerb fixieren oder nicht? Während aus dem Gremium die Befürchtung zu hören war, dass man sich damit eventuell in den Ideen einschränken lasse, rät der Stadtplaner, einen Abriss der Scheunen nicht als Option zu sehen. „Das wäre aus Sanierungssicht ein fatales Signal.“ **sg**



ST 30.09.2022 Baufibel, Fassadenprogramm

## Lust aufs Beste wecken

**BÜCHENBACH** Die Altortsanierung nimmt Züge an: Im Gemeinderat wurden Förderrichtlinie und Fibel vorgestellt.

VON STEFANIE GRAFF

Die Vorbereitung der Altortsanierung Büchenbachs nimmt konkrete Formen an. Stadtplaner Karlheinz Zagel hat am Dienstag im Gemeinderat die Entwürfe für die Förderrichtlinie zum Fassadenprogramm und die Gestaltungsfibel zur Baugestaltung im Altort vorgestellt. Der Gemeinderat beschloss einstimmig, diese Entwürfe unverändert anzunehmen.

Geregelt ist damit, unter welchen Voraussetzungen sanierungswillige private Eigentümer im Sanierungsgebiet (das noch in diesem Jahr formal fixiert wird) mit einem finanziellen Zuschuss aus dem Städtebauprogramm rechnen dürfen. Auch der Umfang der Zuwendungen steht nun fest: Maximal 30 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 10000 Euro können Immobilienbesitzer pro Maßnahme als Förderung bekommen.

Allerdings kann eine Sanierungsmaßnahme (etwa ein Bauernhaus mit Hof und Scheune) in bis zu drei Einzelmaßnahmen (Hauptgebäude, Nebengebäude oder Freifläche) aufgeteilt werden. Zuschüsse beantragen Eigentümer bei der Gemeinde, die sich wiederum 60 Prozent davon vom Freistaat erstatten lassen kann. Den gemeindlichen Anteil hat die Gemeinde dabei auf 40000 Euro im Jahr begrenzt. Das ist ein Kompromiss: Einerseits muss die Fördersumme hoch genug sein, um für die Eigentümer interessant zu sein, andererseits soll der gemeindliche Haushalt nicht überbelastet werden.

Die Gestaltungsfibel schafft einen gestalterischen Rahmen, in dem die Bausubstanz im Altort weiterentwickelt und modernisiert werden kann, ohne das gewachsene Ortsbild zu beeinträchtigen. „Einordnung, Bescheidenheit und handwerkliche Qualität“ nennt der Stadtplaner als Leitplanken. Und: „Eine Altortsanierung ist nur dann erfolgreich, wenn die Bürger mitgenommen werden und gelungene öffentliche Maßnahmen mit gelungenen privaten Maßnahmen kommen.“

Überzeugungsarbeit will Karlheinz Zagel mit der reich bebilderten Gestaltungsfibel leisten, zeigen, was ortstypisch und schön im Sinne des



Foto: Gemeinde Büchenbach

Büchenbach soll schöner werden: Dazu hat der Gemeinderat die Altortsanierung auf den Weg gebracht. In diesem Rahmen wurden nun Förderrichtlinien fürs Fassadenprogramm und eine Gestaltungsfibel vorgestellt.

historisch gewachsenen Ortsbildes ist und den Blick dafür öffnen, dass es oft Details sind, die den Gesamteindruck prägen.

Er will Lust machen darauf, aus dem eigenen Haus das Beste zu machen und damit den Altort aufzuwerten. Nicht nur ästhetisch, darauf weist der Stadtplaner mehrfach hin: „Ein gelungenes Ortsbild gilt es nicht nur zu gestalten, sondern auch zu beleben.“ Auch Entsiegelung von Flächen und Begrünung seien bei der Altortsanierung ein ganz großes Thema. Dass bei Dachsanierungen Photovoltaikanlagen mitgedacht werden, hält er für ebenso wünschenswert wie unproblematisch.

Dabei zementiert die Gestaltungsfibel keine Vorschriften, wie künftig immer im Altort zu bauen ist. Es handelt sich um Empfehlungen und Vorschläge. Aber nur wer sich daran hält, kann eine Förderung beantra-

gen. Bei der Sanierungsplanung werden die Eigentümer nicht alleine gelassen: Zum Leistungspaket des Stadtplaners gehört eine individuelle und für die Eigentümer im Sanierungsgebiet kostenlose Sanierungsberatung. Die werde bereits rege nachgefragt.

### Anträge schon stellen

Deshalb ist Zagel froh, dass er jetzt eine konkrete Grundlage für die Gespräche vor Ort hat. Auch für Bauoder Sanierungswillige außerhalb des Altorts lohnt sich ein Blick in die Gestaltungsfibel, um sich Anregungen und Ideen für eigene Bauvorhaben zu holen.

Bevor Geld fließen kann, muss das Sanierungsgebiet formal noch in Form einer Satzung festgelegt werden. Das wird aktuell vorbereitet. Anträge können, so Zagel, bereits jetzt vorbesprochen und gestellt wer-

den. Die Förderrichtlinie und die Gestaltungsfibel werden in Kürze auf der Homepage der Gemeinde zu finden sein. Er hofft auf großes Interesse, auch wenn die Zeiten für Bau- und Sanierungswillige gerade kompliziert seien. „Es ist aktuell wirklich schwierig, Angebote zu bekommen und Kosten einzuschätzen.“

Es gebe jedoch wenig Zeitdruck. Die Sanierungsförderung ist auf viele Jahre angelegt. Die Maßnahmen werden jährlich bei der Regierung beantragt und laufen zwar irgendwann aus, aber ein genau begrenztes Zeitfenster gibt es nicht. „Wenn das Sanierungsziel erreicht ist“, erklärte Karlheinz Zagel auf Nachfrage aus dem Gemeinderat. Dass der Staat die Zuschuss-Zusage auch langfristig halten wird, daran habe er keinen Zweifel. „Unser Ziel ist, dass das Geld abgerufen wird“, ergänzte Bürgermeister Helmut Bauz.



ST 17.10.22 Anliegerversammlung 19.10.22

## Informationsveranstaltung zur Städtebauförderung

**AM MITTWOCH** Für Bewohner des Altortes Büchenbach und alle weiteren interessierten Bürger.

**BÜCHENBACH** – Die Gemeinde Büchenbach ist im Jahr 2021 in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden. Ziel des Programms ist es, mit Hilfe dieser Förderung öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen im Büchenbach auf den Weg zu bringen. Private Maßnahmen können unter bestimmten Voraussetzungen sowohl über als auch durch die Gemeinde bezuschusst werden.

Zum Stand des Verfahrens und über die Möglichkeit sowohl der fachlichen als auch der finanziellen Unterstützung lädt die Gemeinde insbesondere die Bürger des Altortes Büchenbach, aber auch alle weiteren Interessierten, zu einer Informationsveranstaltung mit einer Brotzeit ein. Sie findet statt am Mittwoch, 19. Oktober, 19 Uhr, im Gasthaus „Zum Hirschen“ Schwabacher Straße 2, in Büchenbach.

Zwischen 20.15 Uhr und 21.15 Uhr besteht die Möglichkeit der Einzelberatung zu konkreten baulichen Fragen für Bürger, die sich vielleicht schon näher mit dem Gedanken einer Sanierung oder Umgestaltung ihres Anwesens im Sanierungsgebiet befasst haben. Hierfür steht Dipl.-Ingenieur, Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel zur Verfügung.

Das Tragen eines Mund-Nasenschutzes und das Einhalten der Coro-

na-Abstandsregeln bei dieser Veranstaltung wird empfohlen. Um die Veranstaltung besser planen zu können, wird um Anmeldung gebeten. Die Gemeinde bittet hierbei anzugeben, ob auch von der Möglichkeit der Einzelberatung Gebrauch gemacht wird.

### INFO

Anmeldung bei Claudia Mückenhaupt, E-Mail [claudia.mueckenhaupt@buechenbach.de](mailto:claudia.mueckenhaupt@buechenbach.de), Telefon (09171) 9795-42.

ST 19.11.22 Bürgerversammlung Nov. 22

Fragen gab es auch zur anstehenden **Altortsanierung**: „Schade um den Glaubersaal“, klagte eine Anliegerin. Die ehemalige Gaststätte samt Saal werde wahrscheinlich abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, bestätigte der Bürgermeister. „Nicht nutzbar“ sei das Haus in der bestehenden Form. Eventuell gelinge es, eine oder zwei alten Scheunen zu erhalten und umzunutzen.

Nachgefragt wurde auch die Zukunft des alten Mosthauses. Dieses sei, so Bauz, „auf der To-Do-Liste der Sanierung“. Thema **„Fassaden“**: Was ein Fassadenprogramm nütze, wenn sich niemand dafür interessiert, dass bereits jetzt vorgeschriebene Arbeiten nicht ordnungsgemäß erledigt werden, wollte ein Fragesteller wissen und bezog sich auf eine seit Jahren unverputzte unschöne Rohbauwand, die auch dem Bürgermeister bekannt war. Zuständig jedoch, betonte dieser, sei in diesem Fall die Bauaufsicht des Landratsamtes.

ST 24.11.22 Jahresantrag Städtebauförderung 2023

## Gemeinderat hat Wunschliste

**BÜCHENBACH** - Jährlich müssen Kommunen, die in das Bayerische Städtebauförderprogramm aufgenommen worden sind, eine Liste mit Projekten vorlegen, die als „Jahresantrag“ die geplanten Vorhaben benennt. Der Gemeinderat hat über den Jahresantrag 2023, den Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel in Absprache mit der Gemeindeverwaltung und der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Regierung von Mittelfranken zusammengestellt hat, abgestimmt.

Der Jahresantrag verpflichtet die Gemeinde nicht, alle gelisteten Projekte überhaupt oder in der angegebenen Zeit abzuarbeiten. Er gibt nur einen Handlungsrahmen von Vorhaben vor, denen sich die Gemeinde in den nächsten Jahren widmen möchte. Bei den jährlichen Fortschreibungen können Projekte im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes immer wieder gestrichen, geschoben oder ergänzt werden. Die Gemeinde kann allerdings nur dann Mittel für eine Maßnahme beantragen, wenn das Vorhaben Teil des Jahresantrags war.

Für 2023 will die Gemeinde neben der Sanierungsbetreuung privater Vorhaben zwei eigene Schwerpunkte setzen: Für die Barth-Jung-Scheune soll ein Modernisierungsgutachten erstellt werden, mit dem geprüft werden soll, ob der Altbau sich als Veranstaltungsraum eignen würde. An der Gemeindebücherei soll ein benachbartes Grundstück erworben und gesichert werden.

Viele weitere Projekte stehen auf der „Wunschliste“ (so Bürgermeister Helmut Bauz) ab 2024, werden im nächsten Jahr aber noch keine konkrete Rolle spielen - etwa die Sanierung des Dorfweihers oder die Neugestaltung von Schulgasse, Rathausplatz und der Kreuzung Rother Straße/Rothauracher Straße. Auch das alte Mosthaus, die Neugestaltung des Kirchensteigs und des Schulhofs, ein Badeweiher, die Sanierung des Vereinsheims der Kleintierzüchter und des Schützenhauses stehen weiter hinten auf der Liste, die von einem großen Fragezeichen-Projekt ab 2027 vorerst abgeschlossen wird: einem Kultursaal neben der Turnhalle.

Was den Kirchensteig angeht, läuft ein anderes Verfahren nach dem Wohnungsbauförderprogramm parallel: Im nächsten Jahr soll ein Architekten-Wettbewerb für einen Neubau anstelle des Glauber-Anwesens durchgeführt werden. **sgr**



ST 06.03.23 Billigung Entwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit GR 28.02.23



Das Areal um das ehemalige Gasthaus Glauber soll aufgewertet werden. Dafür lobt die Gemeinde Büchenbach einen Architektenwettbewerb aus.

Foto: Gemeinde Büchenbach

## Klein, aber wegweisend

**BÜCHENBACH** Das Projekt „Kommunaler Wohnungsbau am Kirchensteig“ geht in die nächste Runde.

VON STEFANIE GRAFF

**BÜCHENBACH** - Die Anforderungen sind formuliert und jetzt werden kreative Ideen gesucht: Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel hat dem Gemeinderat den Auslobungstext für das konkurrierende Gutachterverfahren für das Projekt „Kommunaler Wohnungsbau am Kirchensteig“ vorgestellt. Einstimmig hat der Gemeinderat das Papier nach kleineren redaktionellen Änderungen verabschiedet.

Fünf Architekturbüros aus Roth, Schwabach und Georgensgmünd dürfen sich bald an die Arbeit machen und Ideen liefern, wie das Areal rund um das ehemalige Gasthaus Glauber künftig aussehen soll. Die Aufgabe ist ebenso spannend wie komplex: Ziel ist mit Mitteln des Wohnungsbauförderungsprogramms an zentraler Stelle im Altort bezahlbaren Wohnraum im Neubau zu schaffen und gleichzeitig im Rahmen der Altortsanierung den Ortskern sowohl funktional als auch ästhetisch aufzuwerten.

Der Bereich ist klein, aber hat es in sich: Zwei historische Scheunen sollen in die Überlegungen einbezogen und möglichst einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für die Barth-Jung-Scheune einschließlich des Gartens schwebt der Gemeinde eine Kulturnutzung vor. In der Glauberscheune könnten Praxen oder Dienstleistungsbetriebe Platz finden oder Gemeinschaftsräume wie etwa für die Senioren- und Behindertenarbeit entstehen. Kluge Verbindungen zwischen Alt- und Neubau erhofft sich Zagel.

### Fläche entsiegeln

Möglichst viel Fläche soll entsiegelt werden, neues Grün geschaffen und auch im Neubau auf das historische Umfeld klar Bezug genommen werden. Das mache, so Zagel, den besonderen Reiz des künftigen Wohnquartiers mitten im Ort aus. Autos sollen dabei von der Oberfläche verschwinden und Stellplätze gesammelt in eine Tiefgarage unter dem Kirchensteig verlegt werden. Ein ausgeklügeltes Regenwasser-

und Energiemanagement gehört ebenfalls zu den Anforderungen an die Planer. Für das Gebiet ist eine zentrale Wärmeversorgung außerhalb des Planungsbereiches geplant.

„Die Gemeinde verfolgt das Ziel, das Planungsgebiet und weitere öffentliche und private Liegenschaften an eine gemeinschaftliche Energieversorgung im Verbundsystem, die sich nicht auf dem Areal befindet, anzuschließen.“ Auf diese Formulierung hatte man sich im Gremium mit einiger Mühe geeinigt.

Gegen die gängige Formulierung „Nahwärmenetz“ hatte sich Robert Schuster (SPD) verwahrt, da diese seiner Meinung nach nicht technikoffen genug sei. Auch der Straßenraum der Schwabacher Straße, insbesondere im Einmündungsbereich des Kirchensteigs, soll mitbetrachtet werden sowie eine früher vorhandene Fußwegeverbindung zwischen Rathaus und Kirchensteig wieder hergestellt werden.

Die Anordnung der Baukörper soll auf die Schutzinteressen der westlich

angrenzenden Bebauung besondere Rücksicht nehmen und dort größere als baurechtlich notwendige Abstände vorsehen.

Fünf regionale Planungsbüros haben zugesagt, Entwürfe für das konkurrierende Gutachterverfahren liefern zu wollen. Darüber entscheiden wird ein Preisgremium, zu dem neben den Fachpreisrichtern Sabina Morkisz (Regierung von Mittelfranken, Bereich Kommunale Wohnungsbauförderung), Kreisbaumeister Axel Möllenkamp, Architekt und Stadtplaner Jürgen Hübsch und dem Sanierungsbetreuer Karlheinz Zagel auch mehrere Sachpreisrichter aus Verwaltung und den Fraktionen des Gemeinderats gehören werden.

„Der Gemeinderat kann sich später das Beste aus allen Entwürfen aussuchen“, betonte Karlheinz Zagel. Man sei nicht wie bei einem Architektenwettbewerb an einen Sieger-Entwurf gebunden. „Im Idealfall schaffen wir an dieser Stelle vorbildliche Referenzobjekte für private Sanierungen.“



ST 06.03.23 Billigung Auslobungstext GR 28.02.23

## Umfassende Datengrundlage

**GEMEINDERAT** Neues vom „Sanierungsgebiet Altort Büchenbach“.

VON STEFANIE GRAFF

**BÜCHENBACH** - Neben dem Auslobungstext für das konkurrierende Gutachterverfahren (siehe Bericht oben) hat der Gemeinderat in seiner jüngsten Sitzung ein weiteres umfangreiches Dokument gebilligt und auf den Weg gebracht: Satte 200 Seiten umfasst der Vorentwurf der vorbereitenden Untersuchung zur Ausweisung des Sanierungsgebiets „Altort Büchenbach“ im Rahmen der Bayerischen Städtebauförderung.

„Mit viel Herzblut“ sei der Katalog entstanden, den Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel in der Sitzung nicht im Detail vorgetragen hat. Probleme, Potentiale und Chancen werden darin aufgezeigt und das künftige Sanierungsgebiet skizziert.

### Möglichst weit fassen

„Nicht persönlich nehmen“, empfahl der Experte allen, die einen Blick hineinwerfen und zum Beispiel die Fassadenfarbe des eigenen Hauses als „Mangel“ dort wiederfinden. Es gehe darum, den Maßnahmenplan möglichst weit zu fassen, um im Lau-

fe der Jahre möglichst viele kleine und große auch private Projekte mit hohen Zuschüssen umsetzen zu können. „Und wenn es nur eine andere Farbe, ein passenderer Zaun oder ein neuer Baum in einer bislang komplett versiegelten Einfahrt ist.“

Jedem Mangel könne man innerhalb des noch exakt zu definierenden Sanierungsgebiets eine Maßnahme entgegensetzen.

„Viele Chancen“ erwartet Bürgermeister Helmut Bauz im Rahmen der Altort-Sanierung. Miteinbezogen werden soll am nördlichen Ende nach der Voruntersuchung auch der Obermainbacher Weg, wo die Parkplätze und der Zugang zum Friedhof umgestaltet werden sollen. Auch ganz im Süden wurde die Grenze des geplanten Sanierungsgebiets noch einmal angepasst und reicht jetzt auch in die Fläche des neu zu erstellenden Bebauungsplanes an der Breitenloher Straße hinein.

Die vorläufige Liste der Maßnahmen ist schon jetzt beachtlich: Insgesamt zwölf „Ordnungsmaßnahmen“ betreffen öffentliche Freiflächen. Darunter die Neugestaltung des Kir-

chensteigs, der Freiflächen an der Bücherei, am Mosthaus und vor dem Rathaus. Auch der Bewegungspark, die Sanierung des Dorfweihers oder eine Entsiegelung des Schulhofes fallen darunter.

### Acht öffentliche Maßnahmen

Dazu kommen acht öffentliche Bau- und Sanierungsmaßnahmen: Der kommunale Wohnungsbau am Kirchensteig, die Sanierung und Umnutzung zweier historischer Scheunen und der Vereinsheime der Kleintierzüchter und Schützen. Ganz am Schluss und buchstäblich in weiter Ferne steht noch der Neubau eines Kultursaals auf der Liste. Aus Sicht der Gemeinde besonders erfreulich ist, dass auch schon einige private Eigentümer in der Rother Straße und der Breitenloher Straße mit aufgesprungen sind, und in Kontakt mit dem Sanierungsbetreuer getreten sind.

Endgültig beschlossen ist mit der einstimmigen Billigung des Entwurfs noch gar nichts. Zunächst geht diese Fassung jetzt in die öffentliche Anhörung.

ST 31.07.23 Ergebnisse des städtebaulichen Gutachterverfahrens "Am Kirchensteig" Information GR 18.07.23

## Wohnungsbau: Vier Entwürfe

**BÜCHENBACH** - „Viele tolle Ideen“ attestieren Bürgermeister Helmut Bauz und Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel den im Rahmen des konkurrierenden Gutachterverfahrens für das Projekt „Kommunaler Wohnungsbau am Kirchensteig“ eingereichten Entwürfen.

Diese sind am 18. Juli im Rahmen einer nichtöffentlichen Sitzung von einem Preisgericht ausführlich begutachtet worden. Der allgemeinen Öffentlichkeit sollen die Vorschläge nach den Sommerferien vorgestellt werden. Vorher müssen noch Grundstücksfragen mit Anliegern geklärt werden.

Insgesamt vier Büros hatten Entwürfe eingereicht. Das Preisgericht, zu dem neben jeweils einem Vertreter der Gemeinderatsfraktionen und der Verwaltung und dem Bürgermeister auch Kreisbaumeister Ralph Möllenkamp, Stadtplaner Jürgen Hübsch und Dagmar Piezunka, die bei der Regierung von Mittelfranken für die Städtebauförderung im Landkreis Roth zuständig ist, gehören, hat alle Entwürfe genau unter die Lupe genommen. Grundsätzlich weiterverfolgt werden soll der Vorschlag des Büros Wenzel aus Roth, angereichert durch Ideen aus den Arbeiten der anderen Büros.

Die Verwaltung will in den nächsten Wochen zunächst mit Anliegern sprechen. „Es sind an mehreren Stellen erstmal noch Grundstücksfragen mit privaten Eigentümern zu klären“ erläuterte Bürgermeister Helmut Bauz auf Nachfrage. „Die unmittelbar Betroffenen sollen nicht aus der Zeitung erfahren, wie die Planung aussieht.“

Nach den Sommerferien dürfen sich dann alle interessierten Bürgerinnen und Bürger ein Bild machen. Im Herbst soll ein Bebauungsplanentwurf für den Gemeinderat erarbeitet werden.

**STEFANIE GRAFF**

Der Gemeinderat hat den Beschluss in einer nichtöffentlichen Sondersitzung am 18.07.23 gefasst. Nach Abklärung mit den Grundstückseigentümern wird die Öffentlichkeit umfassend über die einzelnen Arbeiten informiert werden.