

3. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN MIT BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

3.1 Gebietsgeschichte

3.1.1 Urkataster

Üchtelhausen hat noch einen weitgehend intakten Ortskern mit zahlreichen ortsbildprägenden Gebäuden. Allerdings macht heute der Ortskern aufgrund des Mangels an ortskerntypischen Einrichtungen (Läden, Gasthäuser) einen wenig belebten Eindruck.

Auffällig ist in Üchtelhausen der hohe Anteil von Nebengebäuden im altörtlichen Gebäudebestand. Diese Nebengebäude werden nur noch in wenigen Fällen landwirtschaftlich genutzt; überwiegend dienen sie als Abstell- und Unterstellräume (z.B. für Fahrzeuge) oder stehen leer. Nach Angaben der Gemeinde gibt es in Üchtelhausen noch einen landwirtschaftlichen Vollerwerbs- und drei Nebenerwerbsbetriebe.

Wichtiges Ziel für den Ortskern Üchtelhausen muss es sein, diesen wieder mit Leben zu erfüllen. Unbedingt zu erhalten ist dabei das Feuerwehrhaus, welches prägend für den Altort ist. Zu überlegen ist auch, was im Bereich der Kirchbergschule geschehen soll, für die aktuell ein Förderverein besteht.

3.1.2 Historische Entwicklung

Im Gemeindegebiet Üchtelhausen lassen sich an einigen Stellen prähistorische Siedlungsbewegungen nachweisen. Grabfunde aus der Bronzezeit deuten auf eine sesshafte Bevölkerung zwischen 700 und 450 v.Chr. (Hallstattzeit) hin.

Erste urkundliche Erwähnungen datieren aus dem Jahr 823 n.Chr. für die Dörfer Ebertshausen, Hoppachshof und Zell. Die Datierung ist allerdings unsicher, da die Urkunde als verfälscht gilt. Ein erster gesicherter Beleg verweist für Hoppachshof auf das Jahr 1180. Diese Jahreszahl ist auf Grabdenkmälern verzeichnet, die nahe der Kirche von Alt-Hoppachshof ausgegraben wurden. Um 1509 wird Alt-Hoppachshof als Wüstung bezeichnet, war also damals nicht mehr besiedelt.

Erstmals urkundlich erwähnt werden weitere Dörfer im 12. und 13. Jh., so Madenhausen im Jahr 1198, Hesselbach im Jahr 1244 und Ebertshausen im Jahr 1289. Der Name Üchtelhausen wird erstmals im 14. Jh. erwähnt, nämlich in Gült- und Zinsbüchern des Deutschordenshauses aus dem Jahr 1313. Güter des Deutschordens bestanden damals neben Üchtelhausen auch in Hesselbach, Hoppach, Weipoltshausen und Zell. Des Weiteren befand sich damals auch Ottenhausen im Besitz des Deutschordens.

Im 14./ 15. Jh. übten die Grafen von Henneberg-Schleusingen die Vogtei über die Region um Üchtelhausen aus. Auswirkungen für die Region entstanden zudem durch den Städtekrieg zwischen Würzburg und Schweinfurt im Jahr 1386 sowie durch Konflikte zwischen dem Deutschorden, dem Hochstift Würzburg und der Reichsstadt Schweinfurt. Letztere hatte 1437 alle Besitztümer des Deutschen Ordens mit den Dörfern Hoppach, Ottenhausen, Ebertshausen, Üchtelhausen, Zell und Weipoltshausen erworben.

Hinweise auf Kirchenbauten in der Region um Üchtelhausen datieren aus den Jahren 1313 (Zell), 1465 (Hesselbach) und 1490 (Üchtelhausen). Nachdem für Üchtelhausen im Jahr 1490 zunächst ein „Heiligengarten“ als Anhaltspunkt für eine damals bestehende Kirche erwähnt wurde, wird die Kirche in Üchtelhausen 1520 erstmals direkt genannt. Sie gehörte bis 1587/ 88 der Pfarrei Schweinfurt an, ehe sie Teil der Pfarrei Schonungen und später (1683) der Pfarrei Hausen wurde.

In der zweiten Hälfte des 16. Jh. übte vor allem das Hochstift Würzburg die Herrschaft über die Region um Üchtelhausen aus, nachdem es 1565 die Zinsen und Gült in Üchtelhausen und in anderen Dörfern (wohl ohne Zell und Weipoltshausen) von der Stadt Schweinfurt erworben hatte. Letztere führte in dieser Zeit umfangreiche Baumaßnahmen in Weipoltshausen durch; der Deutsche Orden wiederum ließ das zwischenzeitlich verwüstete Alt-Hoppach als Hoppachshof neu entstehen, musste die Siedlung aber 1593 an den Bischof Julius Echter von Würzburg verkaufen.

Im kirchlichen Bereich wurden Ende des 16./ Anfang des 17. Jh. einige Kirchen verändert (Renovierung der Kirche in Üchtelhausen 1593) oder neu gebaut (Chorturmkirche „St. Margaretha“ in Ebertshausen). Das Dorf Madenhausen mit dem dort befindlichen Schloss gelangte 1620 an die Reichsstadt Schweinfurt. Auch Weipoltshausen und Zell unterstanden danach dem Stadtstaat.

Gravierende Einschnitte für die Dörfer in der Region um Üchtelhausen brachte der Dreißig-



Abb.56: Urkataster Ortskern Üchtelhausen (Uraufnahme 1808-1864)



Abb.57: Luftbild Ortskern Üchtelhausen

jährige Krieg mit sich. So wurde etwa Hoppachshof 1631 von den Schweden verwüstet. In anderen Dörfern wie etwa Zell und Weipoltshausen waren die Einschnitte weniger dramatisch.

Im Jahr 1660 wurde ein beständiger Erb- und Bestandsvertrag zwischen der Stadt Schweinfurt und dem Stift Würzburg abgeschlossen. Darin wurde beschrieben, dass der Stift seinen Zent auf der Markung Schweinfurt und Weipoltshausen der Stadt für ein jährliches Bestandsgeld überließ. Zehn Jahre später vererbte der Bischof Philipp von Schönborn die Höfe von Hoppachshof an mehrere Personen; den Ottenhäuser Hof, der bis dahin verwüstet war, verkaufte er an die Gemeinde Hesselbach. Dieser Verkauf ließ Ottenhausen wieder aufblühen.

Für das späte 17. Jh. und 18. Jh. waren Dorfneuordnungen in mehreren Dörfern kennzeichnend, so in Üchtelhausen, Zell, Weipoltshausen und Madenhäusern. Zudem kam es zu baulichen Veränderungen bei einigen Kirchengebäuden (Sanierung der Kirche in Madenhäusern 1736, Kirchenneubau in Üchtelhausen um 1745). Auch gelangte die Schäferrei in Hesselbach an die Gemeinde Hesselbach.

Nach der Säkularisation zu Beginn des 19. Jh. war die Neuordnung unter der neuen bayerischen Herrschaft vor allem in den ehemals reichsstädtischen Dörfern der Region um Üchtelhausen schwierig. So gab es lange Zeit Streit um die kirchliche Trennung der Dörfer Zell und Weipoltshausen, ehe eine kombinierte Pfarrei gebildet wurde, in der Weipoltshausen nicht als Filiale von Zell

angesehen wurde. 1817 gründete man in Weipoltshausen, dessen Kirche sich in einem schlechten baulichen Zustand befand, einen Kirchenbaufonds. Dabei verkaufte die Gemeinde ihre Gemeindefelder.

Auch im ehemals reichsstädtischen Madenhäusern waren Veränderungen am kirchlichen Baubestand vorzunehmen. Wegen des sumpfigen Untergrunds wurde ein neuer Standort benötigt. Zudem konnte das alte Kirchengebäude ab 1834 wegen eines eingestürzten Daches nicht mehr benutzt werden. Erst 1854 konnte die neue Kirche nach erheblichen Finanzierungsschwierigkeiten fertiggestellt werden.

Auch in Hesselbach wurde 1860 ein neuer Kirchenbau errichtet. Die alte Kirche galt als zu klein, zu eng und unvorteilhaft von ihrer Lage her. Aufgrund der Sumpflage wurde das Fundament der neuen Kirche mit genauso vielen Steinen abgesichert, wie sie zum Bau der Kirche selbst gebraucht wurden.

1905 stiftete Georg Schleyer eine Kirche für Hoppachshof. Die Einwohner von Hoppachshof wirkten an der Einrichtung des Bauwerks durch ansehnliche Zustiftungen mit. So entstand eine kleine Kirche in der charakteristischen neubarocken Bauform.

Ab Mitte des 19. Jh. vollzogen sich neben den Anpassungen im kirchlichen Baubestand auch Veränderungen in verkehrlicher Hinsicht in der Region um Üchtelhausen. So wurde die Straße von Zell nach Schweinfurt gebaut, die 1867 auch eine Verbindung nach Madenhäusern herstellte. Ab 1869 wurde zudem der Fuhrweg in

Richtung Weipoltshausen fahrbar gestaltet und als Distriktstraße gekennzeichnet.

Aufgrund der wachsenden Bevölkerung kam es im 19./ 20. Jh. auch zu deutlichen Erweiterungen der dörflichen Siedlungen in der Region um Üchtelhausen. In diesem Zuge musste 1925 in Üchtelhausen auch die zu klein gewordene Kirche vergrößert werden. Im Jahr 1986 folgte eine nochmalige Vergrößerung der Kirche.

Nach dem Zweiten Weltkrieg errichtete die US Army/ Garnison Schweinfurt am Brönnhof einen Standortübungsplatz, den sie 1954 mit einer rund 10 km langen Heeresstraße mit ihren militärischen Standorten im Westen Schweinfurts verknüpfte. Er war mit rund 26 qkm der drittgrößte Übungsplatz der US Army in Europa. Nach dem US-Truppenabzug aus Schweinfurt im Jahr 2014 wurde der Brönnhof zum Nationalen Naturerbe erklärt.

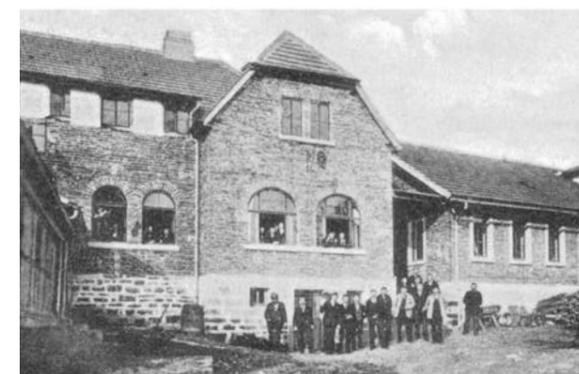
In der zweiten Hälfte des 20. Jh. war die Entwicklung der Dörfer in der Region um Üchtelhausen vor allem vom landwirtschaftlichen Strukturwandel geprägt. Die Höfe in den Altorten wurden zunehmend nur noch im Nebenerwerb betrieben oder gar nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Somit sind die dörflichen Siedlungen in der Region heute vor allem als Wohnsiedlungen zu charakterisieren, deren erwerbsfähige Bevölkerung einer außerlandwirtschaftlichen Beschäftigung insbesondere im nahegelegenen Schweinfurt mit seinen Industrie- und sonstigen gewerblichen Betrieben nachgeht (vgl. GEK 2017, S. 19ff).



Abb.58: Postkarten aus Üchtelhausen, ca. 1900



Abb.59: Die Üchtelhäuser Dorfmusikanten, ca. 1925



Gasthaus zum Stern v. Lorenz Schmitt



Abb.60: Am Dorfbrunnen, ca. 1933



Gruss aus Üchtelhausen



Abb.61: Bauernhaus mit Dorfplatz, ca. 1920

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Untersuchungsgebiet befinden sich zum weitaus größten Teil in privatem Eigentum.

Im Eigentum der Gemeinde Üchtelhausen befindet sich der öffentliche Straßenraum einschließlich des Marienplatzes und der Platzräume am Kirchberg und am Weiher. Hinzu kommen die Grundstücke der ehem. Kirchbergschule im östlichen Altortbereich (Kirchberg 1) und der Feuerwehr am Weiher (Am Weiher 6).

Außerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich das Areal zwischen Staatsstraße St 2280 und Kreisstraße SW 27 am Ortsingang im Eigentum der Gemeinde. Hinzu kommen folgende gemeindliche Areale:

- Areal der Grundschule am westlichen Ortsrand
- Friedhof am östlichen Ortsrand
- Spielplatz am Höllenbach südlich des Altorts
- Mehrere Baugrundstücke am südöstlichen Ortsrand

Als weiterer Grundstückseigentümer in Üchtelhausen ist die Kath. Kirchenstiftung Üchtelhausen zu nennen. In deren Eigentum befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebiets die Areale der Kirche St. Jakobus d.Ä. (Kirchberg 8) und des kath. Pfarrheims mit Bücherei und Kindergarten (Ahornstraße 15).



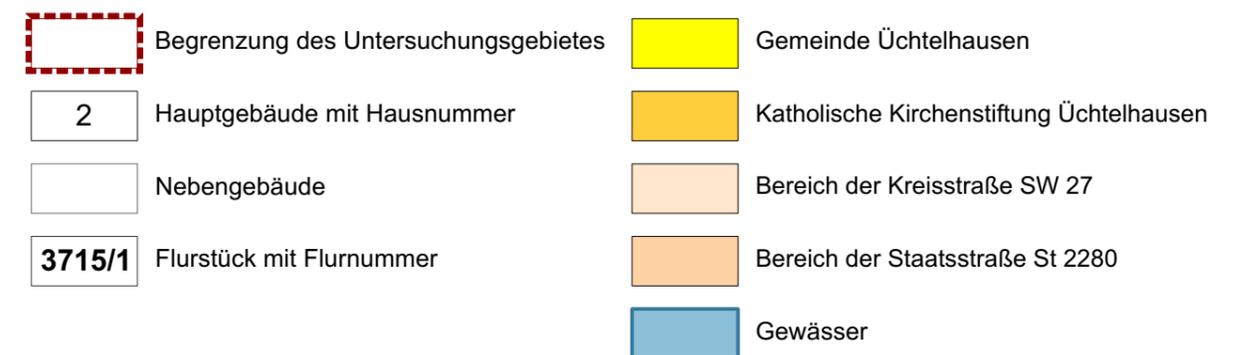
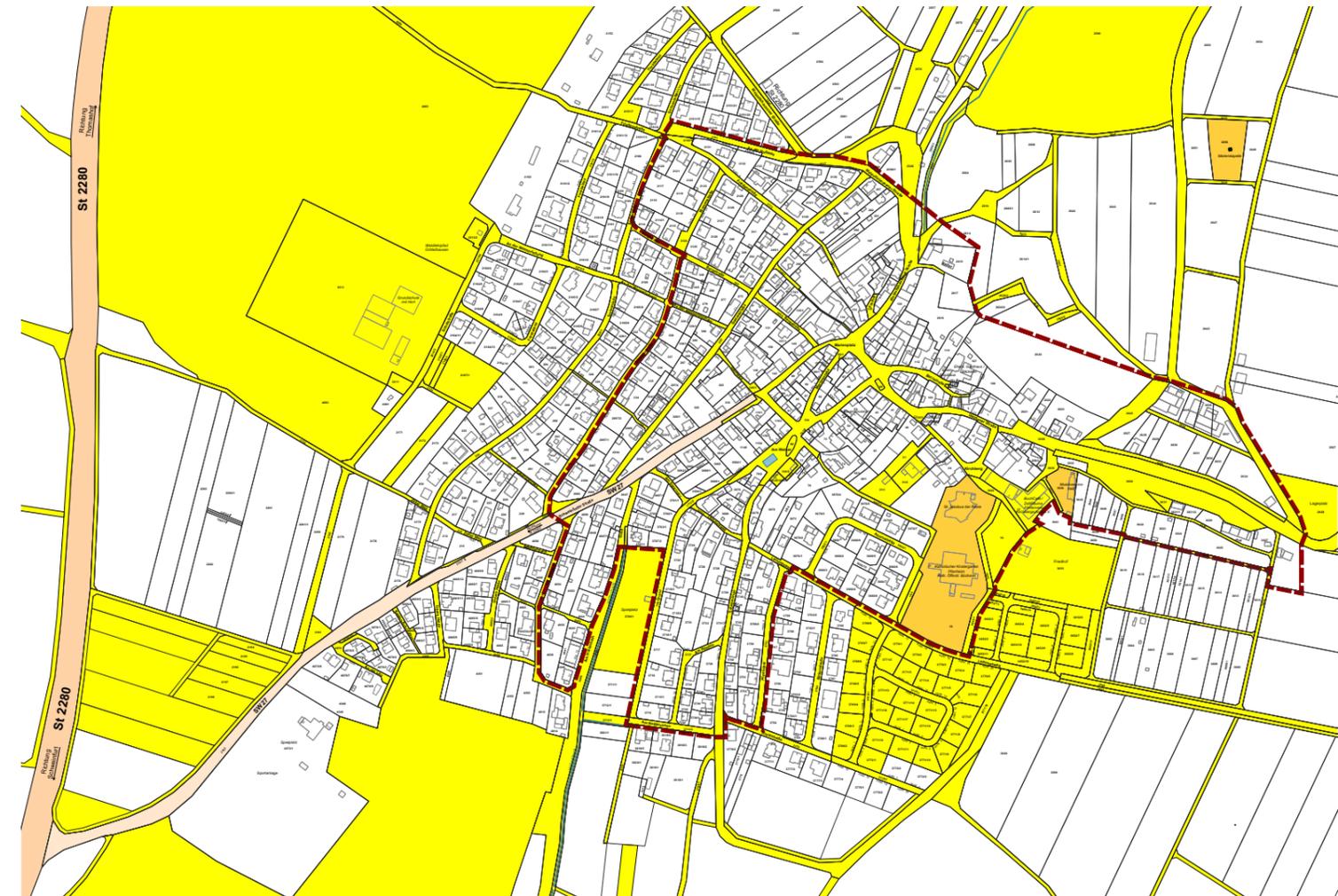
Abb.62: Am Weiher mit Kreuzschlepper



Abb.63: Marienplatz



Abb.64: Grünanlage der Kirche



3.3 Gebäudesubstanz

3.3.1 Baualter

Die Baualterkarte zeigt eine insgesamt gemischte Baualterstruktur des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet. Ältere Gebäude, die im Laufe des 19. Jahrhunderts oder schon früher entstanden sind, sind vor allem im östlichen Altortbereich (Bachstraße, Hausener Straße), teilweise auch am Marienplatz zu finden. Diese Gebäude sind in der Baualterkarte größtenteils mit schwarzer Umrandung dargestellt, um zu verdeutlichen, dass deren Grundrisse mit denjenigen aus dem Urkataster (mit Uraufnahme ca. 1808 - 1864) übereinstimmen.

Der überwiegende Teil des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet ist dem 20. Jahrhundert zuzuordnen. Dies gilt insbesondere für den nördlichen, westlichen und südlichen Teil des Untersuchungsgebiets.

Insgesamt lässt sich das Baualter mancher Gebäude, insbesondere der Scheunen und Nebengebäude, nur schwer bestimmen. Viele Gebäude wurden auch durch diverse Modernisierungs-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen sowie Veränderungen an Dächern und Fassaden überformt, sodass die historische Grundsubstanz nicht mehr klar erkennbar ist. Bei vielen Gebäuden kann ein älterer Gebäudekern insoweit nur vermutet werden.



Abb.66: Bachstraße 1



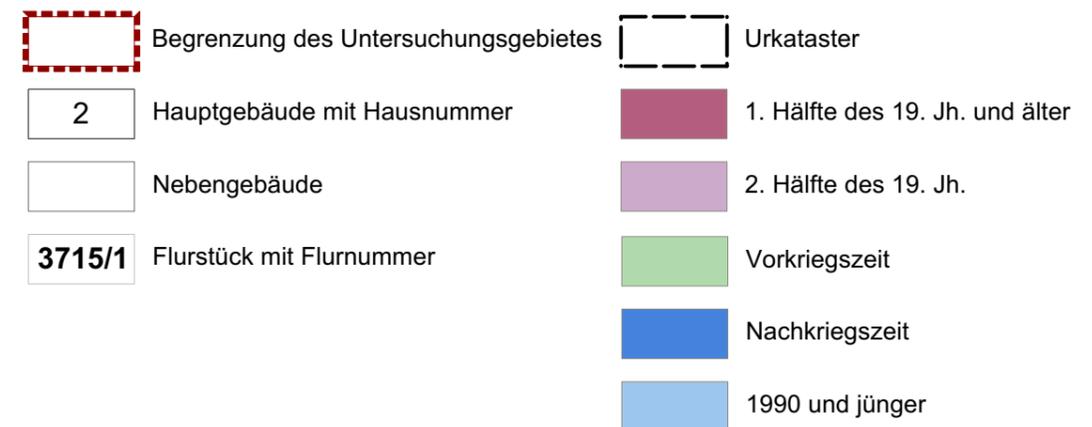
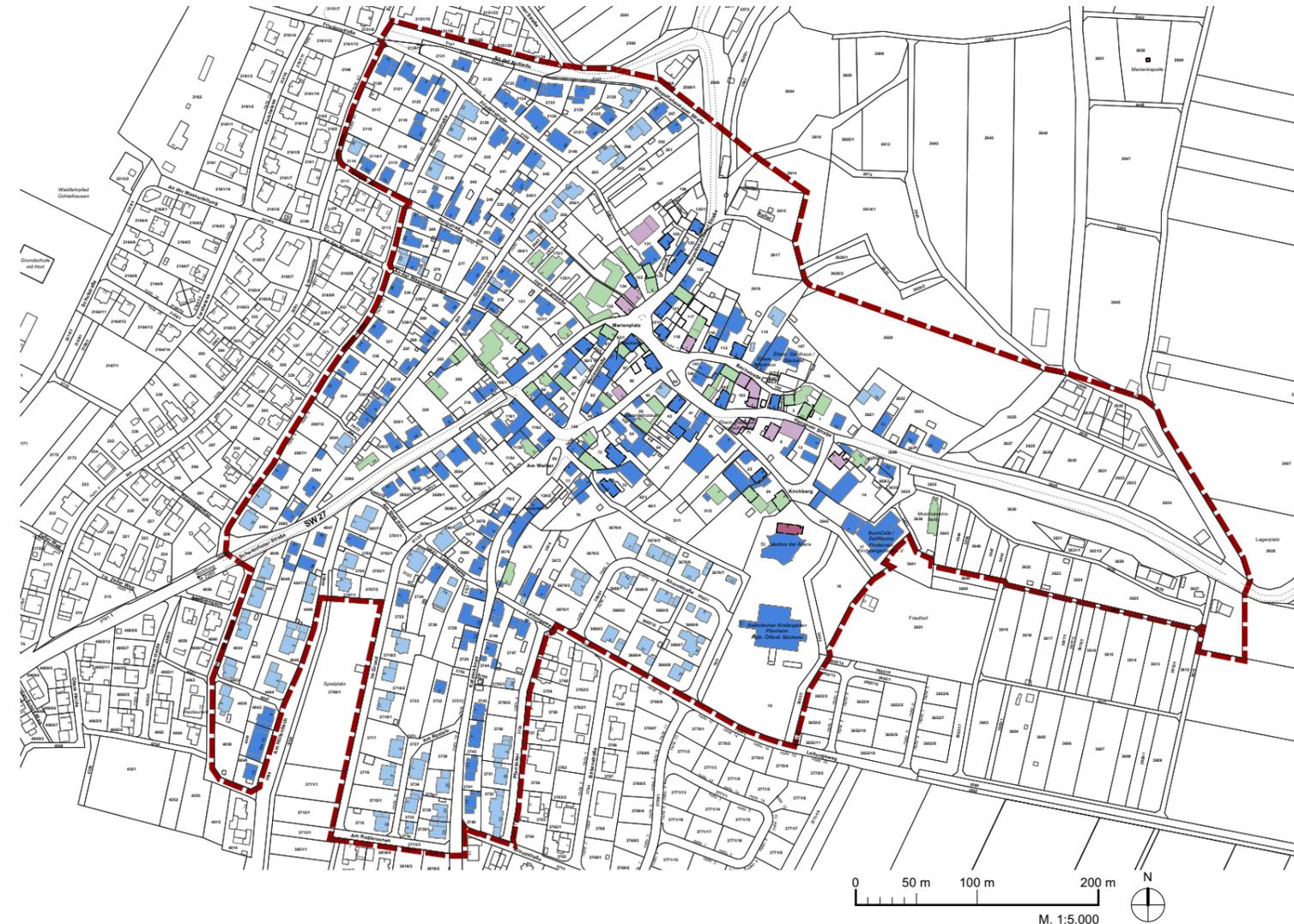
Abb.67: Hausener Straße 7



Abb.68: Hausener Straße 9



Abb.69: Marienplatz 3



3.3.2 Gebäudezustand

Die Beurteilung der Bausubstanz in Üchtelhausen wurde nach Augenschein vorgenommen. Dabei wurde nur das äußere Erscheinungsbild der Gebäude beurteilt und in folgende vier Kategorien eingeteilt:

Zustand neu:

Es handelt sich um einen Neubau oder die Gebäude wurden in den letzten zehn Jahren modernisiert. Bei der Modernisierung wurden die Fenster und Dächer erneuert und die Gebäude neu verputzt. Es ist keine Sanierungsmaßnahme erforderlich.

Zustand gut:

Die Gebäude wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts modernisiert. Vorwiegend haben die Gebäude neue Fenster erhalten und der Fassadenputz und die Dächer weisen keine Schäden auf. Es besteht noch kein Sanierungsbedarf.

Zustand mittel:

Die Gebäude weisen an den Fassaden Risse oder stärkere Putzschäden auf. Die Fenster sind veraltet oder die Dächer sollten ausgebessert werden. Eine Substanzsanierung ist wünschenswert.

Zustand schlecht:

Die betroffenen Gebäude stehen teilweise leer und bedürfen aufgrund größerer sichtbarer Schäden einer großzügigen Sanierung. Oftmals sind die Bauschäden so groß, dass zu prüfen ist, ob die Bausubstanz langfristig erhalten werden kann.

Der Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet ist als überwiegend gut, in zentralen Bereichen des Altorts (Marienplatz, Bachstraße, Kirchberg, Weipoltshausener Straße) teilweise auch als mittelmäßig zu bewerten. Insgesamt sind somit überwiegend keine Maßnahmen oder allenfalls Maßnahmen in Form von Fassadenrenovierung mit neuem Anstrich/ Putz, Auswechslung von Fenstern oder Verbesserungen bei der Bedachung erforderlich.

Vereinzelt gibt es auch Gebäude mit größeren Erhaltungsdefiziten im Altort Üchtelhausen, insbesondere am Marienplatz und an der Bachstraße, daneben auch am Weiher und an der Weipoltshausener Straße, doch ist deren Zahl im Vergleich zu den in gutem bis mittlerem Zustand befindlichen Gebäuden eher gering.

Insgesamt sind Sanierungs- und Umbaumaßnahmen schwerpunktmäßig im Bereich folgender Grundstücke zu empfehlen: Fl.Nrn. 1, 3, 37, 41, 72, 73, 74, 91, 91/1, 103, 122, 134, 135, 135/1, 140, 303 und 3436. Auffällig ist, dass sich vor allem Nebengebäude in einem eher schlechten Zustand befinden. Es stellt sich somit die Frage, wie mit diesen Nebengebäuden zukünftig umgegangen werden soll.

Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien ist festzustellen, dass sich vereinzelt Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude im Untersuchungsgebiet befinden.



Abb.71: Schlechter Gebäudezustand, Hausener Straße 5 und 7 (Nebengebäude)



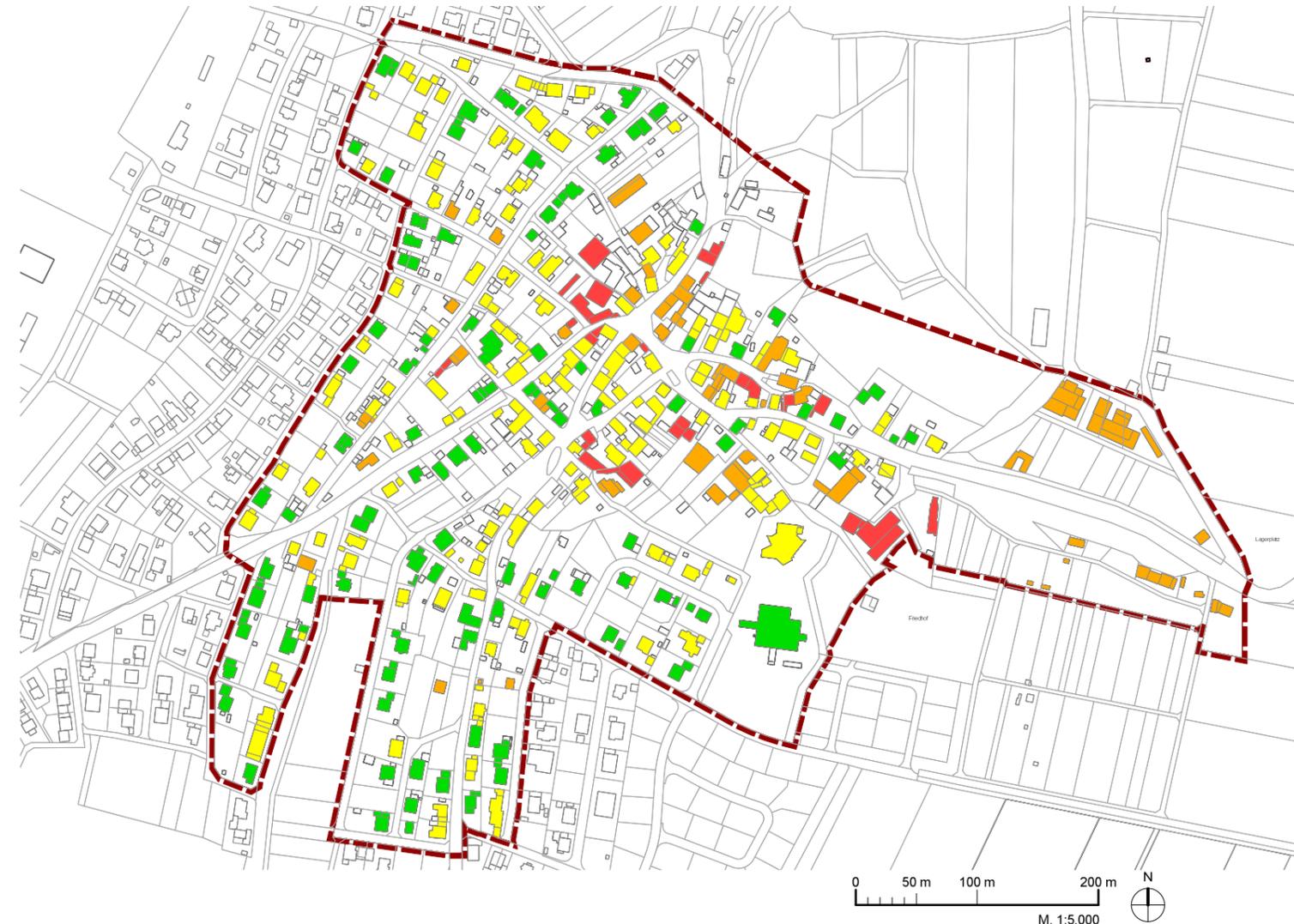
Abb.72: Sanierungsbedürftiges Gebäude, Jugendheim, Hausener Straße 14



Abb.73: Mittlerer Gebäudezustand, Hausener Straße 7



Abb.74: Durchführung der Sanierungsmaßnahmen, Gartenstraße 19



3.3.3 Geschossigkeit und Maß der Nutzung

Die Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet weisen fast ausnahmslos eine Gebäudehöhe zwischen zwei und drei Geschossen (inkl. Dachgeschoss) auf. Die Nebengebäude im engeren Altortbereich, darunter vor allem Scheunen, weisen i.d.R. nur ein Geschoss, dafür aber einen oft hohen Dachaufbau auf. In den Randbereichen des Altorts finden sich vermehrt Garagen als Nebengebäude mit i.d.R. einem Geschoss.

Die Stellung von Gebäuden auf dem Grundstück und die Einhaltung von Raumkanten bilden das Ortsbild. Meist stehen die Häuser giebelständig zur Straße. Abweichungen durch traufständige Anordnungen beruhen auf lokalen Gegebenheiten und stören den Ortsbildcharakter meist nicht. Ortstypische Dachform ist das Satteldach, nur selten das Krüppelwalmdach oder andere Dachformen.

Die meisten Grundstücke im engeren Altortbereich weisen eine hohe bauliche Dichte und einen hohen Versiegelungsgrad auf. Häufig befinden sich neben dem wohnlich genutzten Hauptgebäude ein oder mehrere Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück. In den an den Altort anschließenden Siedlungsbereichen besteht meist eine weniger dichte Bebauung und ein höherer Grünflächenanteil.



Abb.76: Blick auf die Friedenstraße



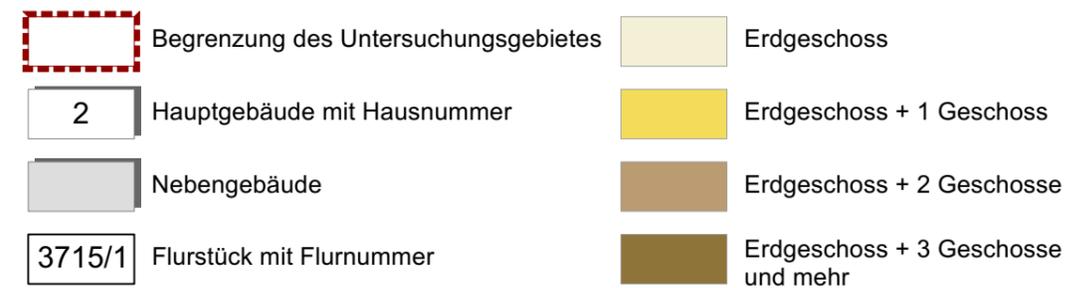
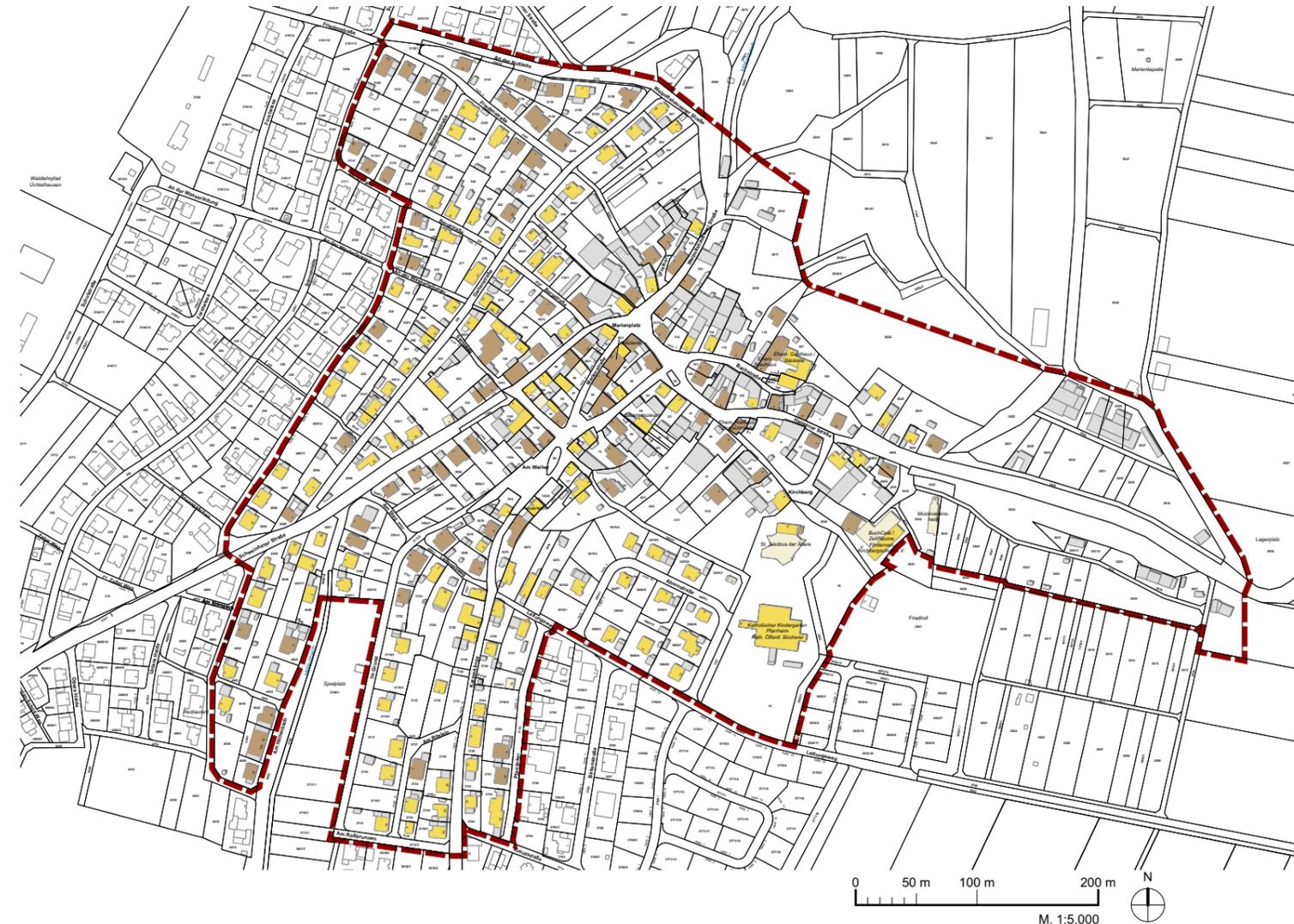
Abb.77: Raumkanten in der Richtung Ortsmitte



Abb.78: Dicht bebaute dörfliche Struktur: Schweinfurter Straße, Richtung Marienplatz



Abb.79: Scheunen: Kirchberg 4



3.3.4 Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude

Üchtelhausen weist im Kern eine haufendorfähnliche Struktur auf mit Hofstellen beiderseits der innerörtlichen Straßen. Das Dorf hat aus baulicher Sicht noch einen weitgehend intakten Ortskern mit zahlreichen ortsbildprägenden Gebäuden.

Unbedingt zu erhalten ist das Feuerwehrhaus, welches prägend für den Altort ist. In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) sind im Altort Üchtelhausen folgende Baudenkmäler verzeichnet:

D-6-78-186-5 Freihof; Hausener Straße; Kirchberg; Marienplatz; Marienstraße; Schweinfurter Straße; Am Weiher. Kreuzschlepper, Freifigur auf Schaft mit Weinranken, bez. 1763; am Feuerlöschweiher.

D-6-78-186-1 Hausener Straße 8. Ehem. Rathaus, heutiges Wohnhaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss und Durchgang, 1721.

D-6-78-186-2 Kirchberg 8. Kath. Kuratiekirche St. Jakobus d.Ä., Chorturmkirche, Turm im Kern mittelalterlich, Langhaus 1687, moderne Erweiterung im Westen; mit Ausstattung.

D-6-78-186-4 Kirchberg 8. Bildstock, runder Schaft mit Wappen, Aufsatz mit Kreuzigungsszene, um 1630; in die Kirchhofmauer integriert.

D-6-78-186-3 Marienplatz 7. Pforte, bez. 1793.

D-6-78-186-40 Steinerne Wegschlag. Bildstock in Form eines Feldaltars mit Baldachin, Relief mit Dreifaltigkeit und Blitzopfer, 1789; am Rand des Waldstücks „Schäfer-Schlag“ am Meerbachgraben südöstlich des Ortes.

Darüber hinaus weist die Denkmalliste des BLfD folgende Bodendenkmäler in der Gemarkung Üchtelhausen aus:

D-6-5927-0088 Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung.

D-6-5927-0090 Mittelalterliche Wüstung „Weipoltsdorf“.

D-6-5927-0238 Untertägige Teile der mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Kath. Kirche St. Jakobus d.Ä. in Üchtelhausen, Fundamente mittelalterlicher Vorgängerbauten sowie Körpergräber des Mittelalters und der Neuzeit.

D-5927-0247 Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung.

In Üchtelhausen gibt es neben den denkmalgeschützten Objekten eine Reihe von weiteren ortsbildprägenden Gebäuden, die zur Gestalt des Ortsbildes im Altort beitragen und damit den spezifischen historischen Ortsbildcharakter bewahren. Daneben gibt es eine Reihe von Gebäuden, die zur Struktur des Altorts beitragen. Sie sind neben den ortsbildprägenden Gebäuden in der Karte als strukturprägende Gebäude eingetragen.

Die Bestimmungen der Art. 1 und 7.1 BayDSchG sind zu beachten.



Abb.81: Kath. Kuratiekirche St. Jakobus der Ältere



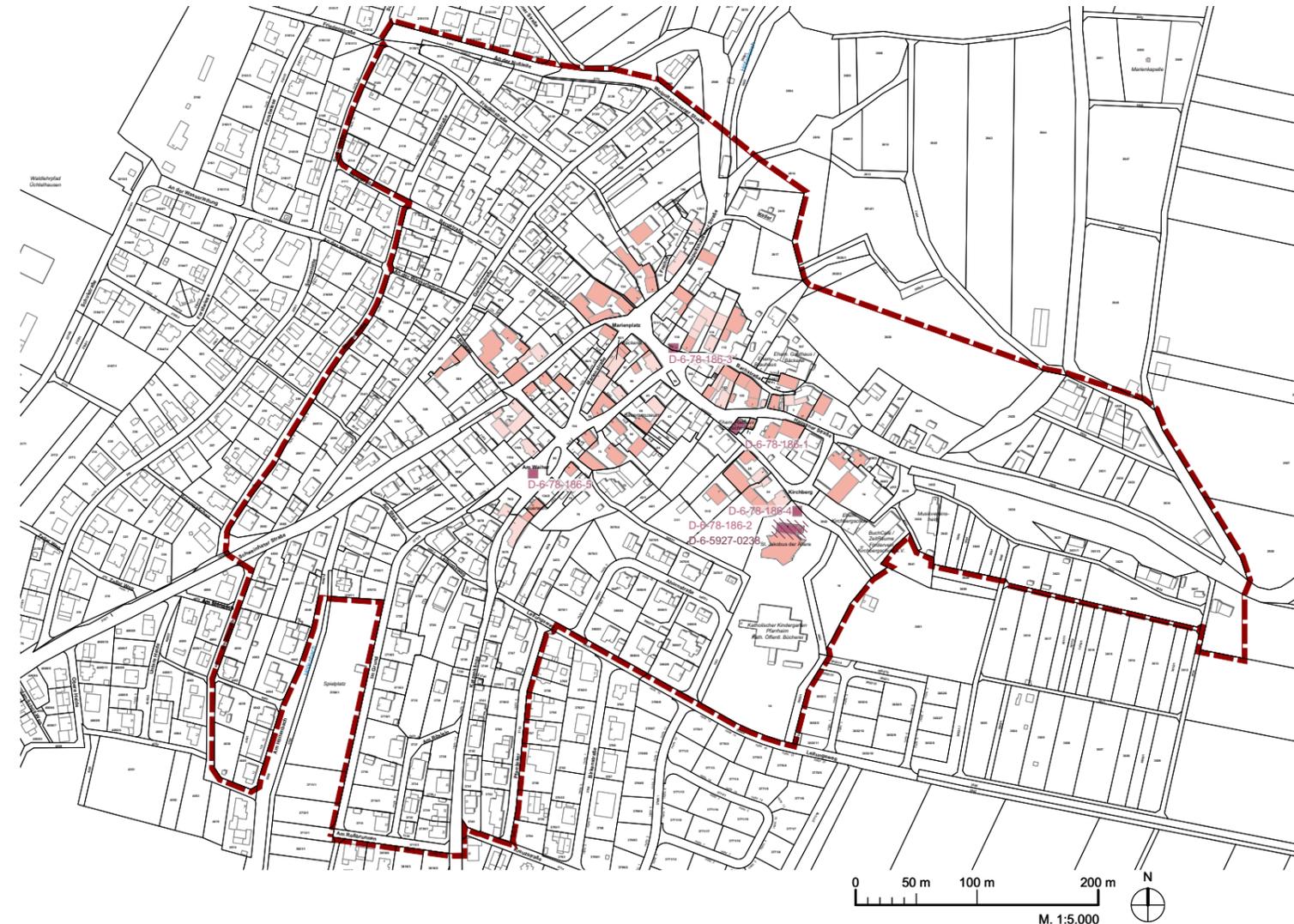
Abb.82: Baudenkmal: Ehem. Rathaus, Hausener Straße 8



Abb.83: Ortsbildprägendes Gebäude: Marienstraße 2



Abb.84: Strukturprägendes Nebengebäude, Bauernmuseum, Ortsstraße 8



	Begrenzung des Untersuchungsgebietes		D-6-78-186-2 Baudenkmal
	Hauptgebäude mit Hausnummer		D-6-5927-0238 Bodendenkmal
	Nebengebäude		Ortsbildprägendes Gebäude
	Flurstück mit Flurnummer		Strukturprägendes Gebäude

Abb.85: Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude

3.4 Gebäude- und Grundstücksnutzung

3.4.1 Nutzungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet werden nahezu 100% der Hauptgebäude wohnlich genutzt. Die zahlreichen Wirtschaftsgebäude werden meist als Lager und Abstellflächen genutzt oder stehen leer; eine landwirtschaftliche Nutzung ist hier gemäß der Bestandsaufnahme kaum noch erkennbar. Nach Angaben der Gemeinde gibt es in Üchtelhausen noch einen landwirtschaftlichen Vollerwerbs- und drei Nebenerwerbsbetriebe.

Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet rund 10 Leerstände bei den Hauptgebäuden anzutreffen. Das Gebäude der ehemaligen Kirchbergschule wird zurzeit vom Förderverein Kirchbergschule e. V. für Kunst / Kultur / Begegnung genutzt. Hier besteht zudem das BuchCafé mit Innen- und Außenbereich. Einzelne Räume werden von Künstlern, einer Bücherei, der freiwilligen Feuerwehr und als Seminarräume genutzt. Das ehemalige Gasthaus mit Brauhaus und Bäckerei in der Bachstraße ist zurzeit ungenutzt.

Als kirchliche Einrichtung ist im Altort die Kath. Kuratiekirche St. Jakobus d.Ä. zu nennen; hinzu kommen das kath. Pfarrheim, der kath. Kindergarten St. Jakobusverein und die kath. öffentliche Bücherei südlich der Kirche. Eine wichtige öffentliche Einrichtung ist die Feuerwehr "am Weiher".

Einziger Nahversorgungsbetrieb im Altort ist z.Zt. die Bäckerei am Marienplatz. Mit dem Rückzug der Versorgungseinrichtungen hat der Ortskern seine eigentliche Funktion verloren. Es ist daher ein Konzept zu entwickeln, das auf die Sicherung der Versorgung in Üchtelhausen zielt.



Abb.86: Bauernmuseum, Ortsstraße 8



Abb.87: Gastronomie, zurzeit ohne Nutzung, Bachstraße 9



Abb.88: BuchCafé / Zeiträume des Fördervereins Kirchbergschule e.V., Kirchberg 7



Abb.89: Zurzeit nur teilweise genutzt: Ehem. Kirchbergschule, Kirchberg 7



Abb.90: Praxis für Physiotherapie, Ortsstraße 10



Abb.91: Leerstand Wohnen (teilweise): Ortsstraße 2



Abb.92: Werkstatt, Marienstraße 1 und 1a



Abb.93: Leerstand Wohnen: Hausener Straße 4

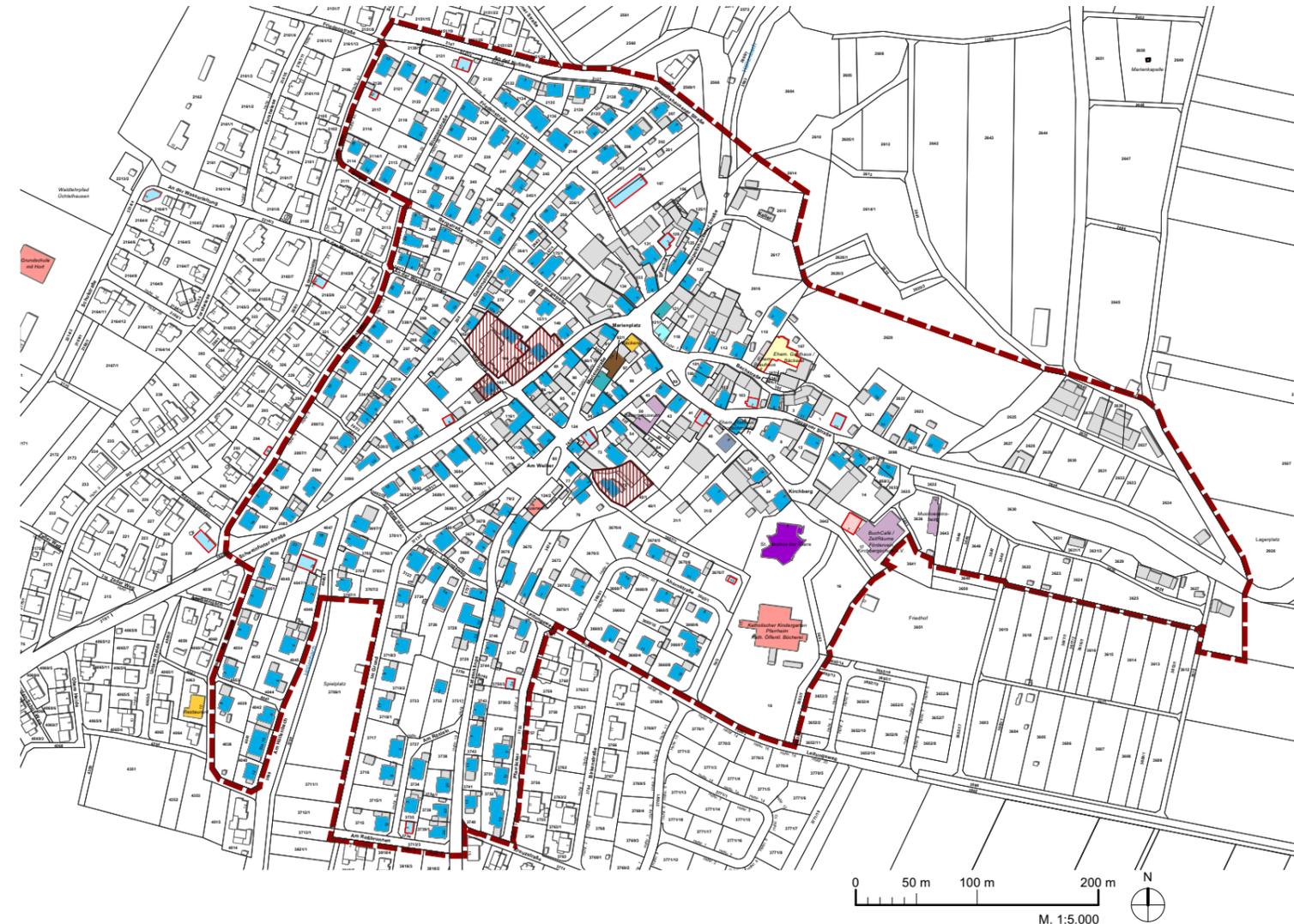


Abb.94: Nutzungsstruktur

3.4.2 Haupt- und Nebengebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ca. 860 Gebäude und Gebäudeteile. Diese stellen nur zu rund einem Viertel Hauptgebäude dar, die meist wohnlich genutzt werden. Rund drei Viertel der Gebäude im altörtlichen Gebäudebestand sind ehemalige Wirtschaftsgebäude, wie Scheunen, Ställe und Lagergebäude. Diese Wirtschafts- und Nebengebäude stellen ein besonderes Charakteristikum für das ehemals agrar geprägte Dorf Üchtelhausen dar und sollten zur Bewahrung der Ortsgestalt erhalten werden.

Die Wirtschaftsgebäude im Altort Üchtelhausen werden nur noch in wenigen Fällen landwirtschaftlich genutzt, überwiegend dienen sie als Abstell- oder Unterstellräume (z.B. für Fahrzeuge) oder sie stehen leer. Aus dieser Situation ergibt sich eine große Problematik, wenn sich die Nutzungen weiter aus dem Dorf zurückziehen und die Wirtschaftsgebäude abgebrochen werden.

Charakteristisch für Üchtelhausen ist die fränkische Bauweise mit Mehrseithöfen als typische Gehöftformen. Dreiseithöfe (Abb. 98) wechseln sich ab mit Zweiseithöfen (Abb. 97). Daneben sind auch einzelstehende Häuser, teilweise mit Anbauten, anzutreffen. Die Hofstellen sind nur zum Teil mit Hoforanlagen abgeschlossen, sodass sich zum Straßenraum eine mehr oder weniger geschlossene Häuserfront

ergibt. Mittelpunkt des Dorfes ist der Bereich Weipoltshausener Straße, Ortsstraße, Hausener Straße mit Bachstraße und Kirchberg. Dort befindet sich auch der Marienplatz.

Alle Höfe bilden eine freie Abfolge individuell gestalteter Gebäude. Die Bauweise der Hofanlagen erfordert Grenzanbau. Damit wird bei offener Bauweise eine äußerst wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht und eine hohe Baudichte erzielt. Die Erhaltung dieser Bau- und Parzellenstruktur ist mit Blick auf das Ziel "Innen- vor Außenentwicklung" von großer Bedeutung.

Die Ortsränder des Altortes waren zu früherer Zeit durch Wiesen und Gartenflächen bestimmt, wie sie im Nordosten noch gut erhalten sind. Im Norden sind dagegen diese Grünflächen wegen der großflächigen Einfamilienhausgebiete größtenteils überbaut.



Abb.95: Wohnhaus und Scheune an der Schweinfurter Straße



Abb.96: Scheunen entlang der Ortsstraße



Abb.97: Zweiseithof: Hausener Straße 7



Abb.98: Dreiseithof: Marienplatz 2

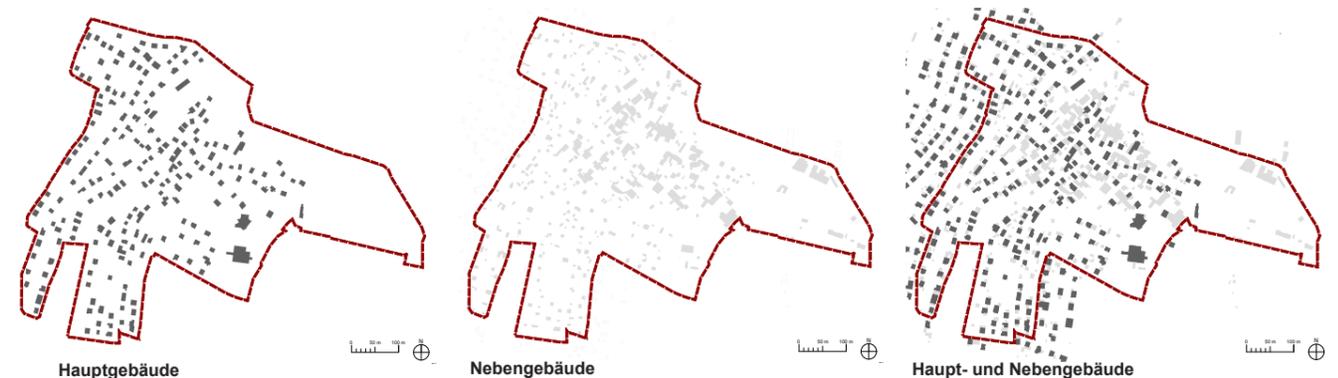
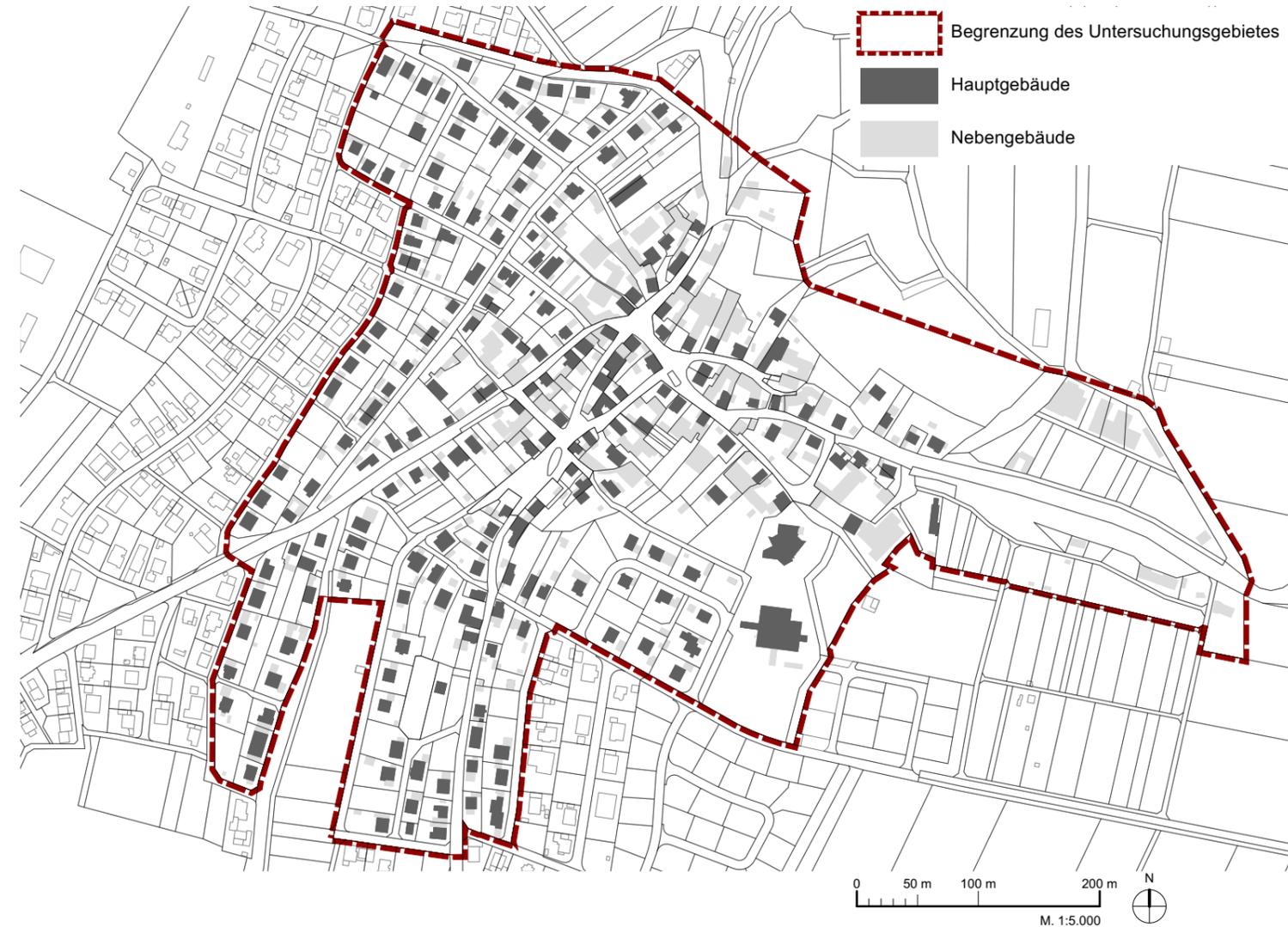


Abb.99: Haupt- und Nebengebäude

3.4.3 Analyse der Baulandreserven und der Leerstände

Laut dem amtlichen Demographie-Spiegel (Stand August 2021) wird der Gemeinde Üchtelhausen bis zum Jahr 2033 eine stabile, leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung vorhergesagt. Aus der Flächenmanagement-Datenbank des Landesamts für Umwelt ergibt sich ein Wohnbaulandbedarf von nur 0,2 ha.

Der Ortsteil Üchtelhausen verfügt über Entwicklungsflächen in Bebauungsplänen von ca. 4 ha und im Flächennutzungsplan von ca. 5 ha (vgl. ILEK 10.2020, Seite 206). Für das gesamte Gemeindegebiet liegen Entwicklungsflächen von 7,85 ha über B-Pläne und 10,55 ha über den FNP vor (Quelle: SG Städtebau der RvU).

Im Luftbild des BayernAtlas sind allein im Hauptort Üchtelhausen etwa 39 Baulücken bzw. geringfügig bebaute Grundstücke erkennbar. Im Ortsteil Zell sind es rund 24 Baulücken. Im Ortsteil Weipoltshausen ist im Süden die Hälfte des B-Plans „Wengert“ aus dem Jahr 1997 noch nicht umgesetzt, sodass allein in diesem Bereich 11 Baulücken bestehen. Auch im kleinen Ortsteil Hoppachshof sind noch rund 8 Baulücken erkennbar.

Vor dem Hintergrund der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung dürften allein die Innenentwicklungspotenziale zur Deckung des bestehenden Wohnbaulandbedarfs ausreichen (RvU, Stellungnahme vom 22.10.2021 zum B-Plan-Entwurf „Zeller Berg“).

Mit Blick auf die weitere wohnbauliche Entwicklung besteht in Üchtelhausen ein Bebauungsplan für das Baugebiet „Katzenklänge Ost“ aus dem Jahr 2020. Das Baugebiet umfasst 45 bislang unbebaute Baugrundstücke, auf denen ausschließlich Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Baulücken- und Mindernutzungskataster der Gemeinde Üchtelhausen (Stand 03/ 2019):

OT Ebertshausen:
 • 1 Leerstand
 • 4 Baulücken

OT Hesselbach:
 • 2 Leerstände
 • 7 Baulücken

OT Hoppachshof:
 • 0 Leerstände
 • 4 Baulücken

OT Madenhausen:
 • 3 Leerstände
 • 2 Baulücken

OT Ottenhausen:
 • 0 Leerstände
 • 0 Baulücken

OT Thomashof:
 • 1 Leerstand
 • 5 Baulücken

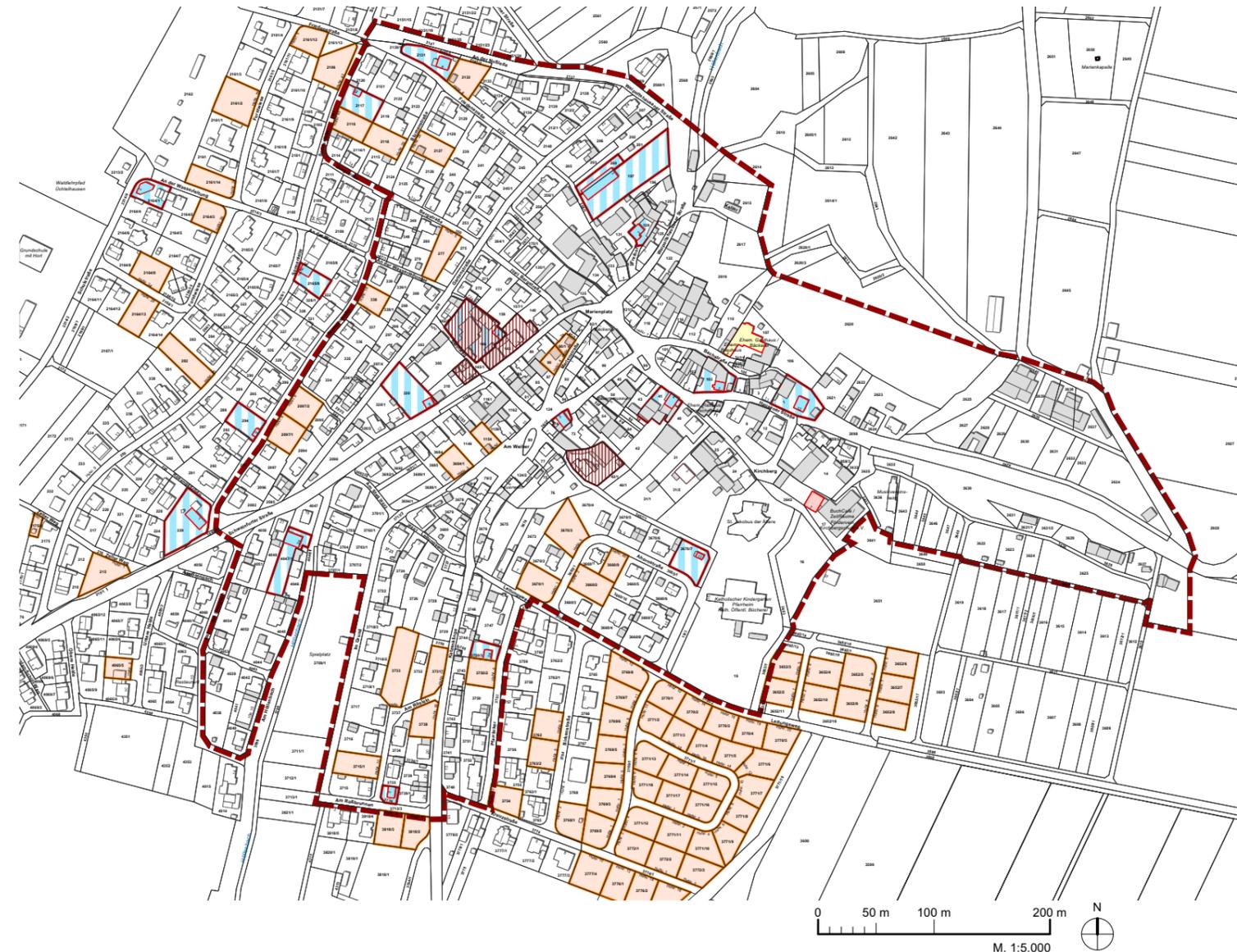
OT Weipoltshausen:
 • 3 Leerstände
 • 16 Baulücken

OT Zell:
 • 4 Leerstände
 • 24 Baulücken

Die Gesamtzahl der registrierten Leerstände und Baulücken konnte in den letzten Jahren deutlich reduziert werden.

Der Ortsteil Üchtelhausen hat derzeit innerhalb des Untersuchungsgebietes ca. 10 leer stehende Gebäude und ca. 20 Baulücken.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass Leerstände und Baulücken in der Regel gut verkauft werden können, wenn sie auf den Markt gelangen. Größtes Hindernis ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.



3.5 Grün- und Freiraumstruktur

Die Karte Grün- und Freiraumstruktur zeigt, dass im Untersuchungsgebiet der Anteil an öffentlichen Grünflächen relativ gering ist. Wegen des hohen Anteils an Einfamilienhäusern ist der Prozentsatz an privaten Flächen mit Gartennutzung und damit an versickerungsfähigen Bodenflächen deutlich größer. Hier sollte durch Satzung sicher gestellt werden, dass diese Flächen nicht zunehmend befestigt werden, etwa durch Schotter- und Steingärten.

Da die Hofräume im Altort zum großen Teil versiegelt sind, sollte hier über eine Strategie zur Entseelung und Versickerung von Regenwasser nachgedacht werden. Mit dem Klimawandel und den damit einhergehenden Starkregenereignissen ist Üchtelhausen mit seiner Tallage und der Verrohrung des Höllenbachs stark gefährdet.

In einem Gutachten sollte die Gefahrenlage analysiert werden und sollten Vorschläge für Abhilfemaßnahmen erarbeitet werden (unter Berücksichtigung der bereits angestoßenen Prozesse zum Projekt "Bodenständig" und zum Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept).

Im besiedelten Bereich ist der Baumbestand relativ gering; er könnte vor allen in den Privatgärten noch stärker ausgeweitet werden. Neben Biotopen sollten auch die Baumbestände öffentlicher und privater Grundstücke unter erhöhten Schutz gestellt werden.

In der Nähe der Kirche befindet sich eine Winterlinde als zu erhaltendes Naturdenkmal.



Abb.101: Grünanlage mit Spielplatz des Kindergartens



Abb.102: Privater Garten: Am Röslein 6



Abb.103: Garten mit Nutzpflanzen: Bergstraße 3



Abb.104: Baumgarten und Mitfahrbank: Schweinfurter Straße 8

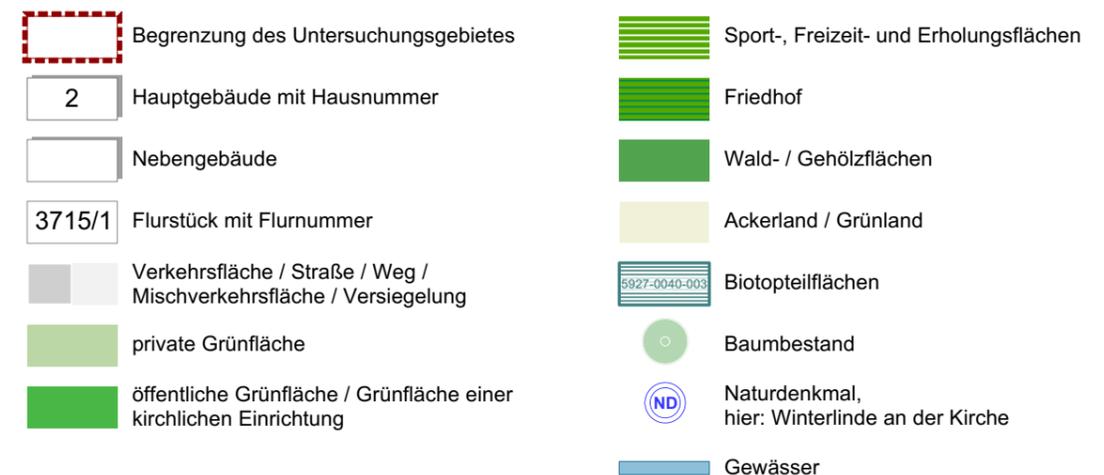


Abb.105: Grün- und Freiraumstruktur

3.6 Analyse der verkehrlichen Verhältnisse

3.6.1 KFZ-Verkehr und ruhender Verkehr

Westlich von Üchtelhausen verläuft die Staatsstraße St 2280 als wichtigste Verkehrsachse im Gemeindegebiet Üchtelhausen. Als nachteilig für Üchtelhausen erweist sich, dass nur eine Anbindung des Ortsteils an die Staatsstraße über die Kreisstraße SW 27 (Schweinfurter Straße) besteht. Eine zweite Anbindung in Richtung Norden fehlt. Von Nachteil ist auch, dass die anderen Ortsteile (z.B. Zell) meist nicht direkt mit Üchtelhausen verbunden und nur über relativ große Umwege erreichbar sind.

Wichtigste Verkehrsachse im Altort Üchtelhausen ist die von Südwesten kommende Kreisstraße SW 27 (Schweinfurter Straße). Zentrale Plätze sind der Marienplatz und der Bereich "Am Weiher", wo ein begrenztes Parkplatzangebot besteht. Eine größere Zahl von Parkplätzen besteht im Bereich Kindergarten/ Pfarrheim. Viele Anwohner-Pkws parken auf der Straße.

3.6.2 Rad- und Fußwegenetz

In den meist schmalen Straßen und Gassen bestehen oft nur geringe Gehwegsbreiten; z.T. fehlen sogar straßenbegleitende Gehwege. Auch für Radfahrer ergeben sich meist sehr beengte Verhältnisse. Verbesserungen beim Radverkehr (inkl. Radinfrastruktur wie Radabstellanlagen, Reparaturservice) sind daher unabdingbar.

Zu den Radwegen im Raum Üchtelhausen zählt der "Schweinfurter OberLand 8er Süd", der am Ellertshäuser See vorbei zum

MainRadweg und über Schlettach zurück nach Altenmünster führt. Im Ortskern verläuft der Radweg über die Weipoltshausener Straße, den Marienplatz und die Hausener Straße. Er verbindet Üchtelhausen mit Hoppachshof im Norden und Mainberg im Süden.

Aktuell und wichtig für die Untersuchung sind die geplante Verbindungen / Strecken: Verbindung Hesselbach – Üchtelhausen über die sogenannte goldene Nuss (mit Ausbau in Planung) und Verbindung Schweinfurt - Üchtelhausen - Zell (Vorüberlegung).

3.6.3 ÖPNV

Im Rahmen der Daseinsvorsorge stellt die ÖPNV-Anbindung ein wesentliches Ziel dar. Trotz Lage im Nahbereich der Stadt Schweinfurt ist die Gemeinde Üchtelhausen aktuell nicht an das Liniennetz der Stadtwerke Schweinfurt (Stadtbus Schweinfurt) angebunden. Dies stellt eine deutliche Benachteiligung gegenüber anderen Umlandgemeinden der Stadt Schweinfurt mit Anbindung an das Liniennetz dar.

Gegenwärtig ist die Gemeinde Üchtelhausen mit drei Landkreislinien an den ÖPNV angebunden. Allerdings bedienen diese Linien jeweils unterschiedliche Gemeindeteile, ohne dass eine Umstiegsmöglichkeit von einem Gemeindeteil zum anderen besteht. Zudem verkehren die Linien nur eingeschränkt. Theoretischer Knotenpunkt der Linien ist der Hauptbahnhof Schweinfurt.

Nach dem aktuellen Stand des ab 2024 wirkenden Mobilitätskonzepts für den Landkreis Schweinfurt können unter der Voraussetzung der Schaffung eines Bushalts an der Kreisstraße SW 27 nahe der St 2280 bei Üchtelhausen

erhebliche Verbesserungen erzielt werden. Künftig sollen die Gemeinde Üchtelhausen zwei Buslinien (210 Schweinfurt - Bad Königshofen und 213 Schweinfurt - Maßbach) durchfahren.

Unter der Voraussetzung der Realisierung eines Baugebietes „Zeller Berg“ wäre ein Haltepunkt der Linien 210 und 213 in Üchtelhausen überaus wünschenswert. Die Linie 213 Schweinfurt - Maßbach könnte dann zukünftig Üchtelhausen am Baugebiet Zeller Berg sowie an den Gemeindeteilen Thomashof, Hoppachshof und Madenhausen anfahren, die unmittelbar an der St 2280 liegen.

Gemäß ILEK Schweinfurter OberLand - Daseinsvorsorgekonzept (2020) sind die Gemeindeteile durch Linienverkehr verbunden und nur teilweise über einen On-Demand-Verkehr angebunden, der auch zwischen den Gemeindeteilen verkehrt: Anrufsammel- und Linientaxi in Üchtelhausen, Mitfahrbörse im Hauptort und in Hoppachshof und Hesselbach (geplant).

Mit dem Haltepunkt Baugebiet Zeller Berg Üchtelhausen und den dort haltenden Linien 210 und 213 wäre ein halbstündiger Anschluss nach Schweinfurt geschaffen.

Die Gemeinde bringt sich aktiv bei der Erstellung des Mobilitätskonzepts für den Landkreis Schweinfurt ein, um Verbesserungen in der Nutzbarkeit des ÖPNV in der Gemeinde zu erreichen. Die Bildung eines ÖPNV-Knotenpunktes am Zeller Berg zur Verbindung der durch die Gemeinde führenden Linien wäre ein wichtiger Fortschritt. Übergangsweise könnte durch die Kombination von Mitfahrmöglichkeiten und Mitfahrbänken eine Verbesserung erzielt werden.

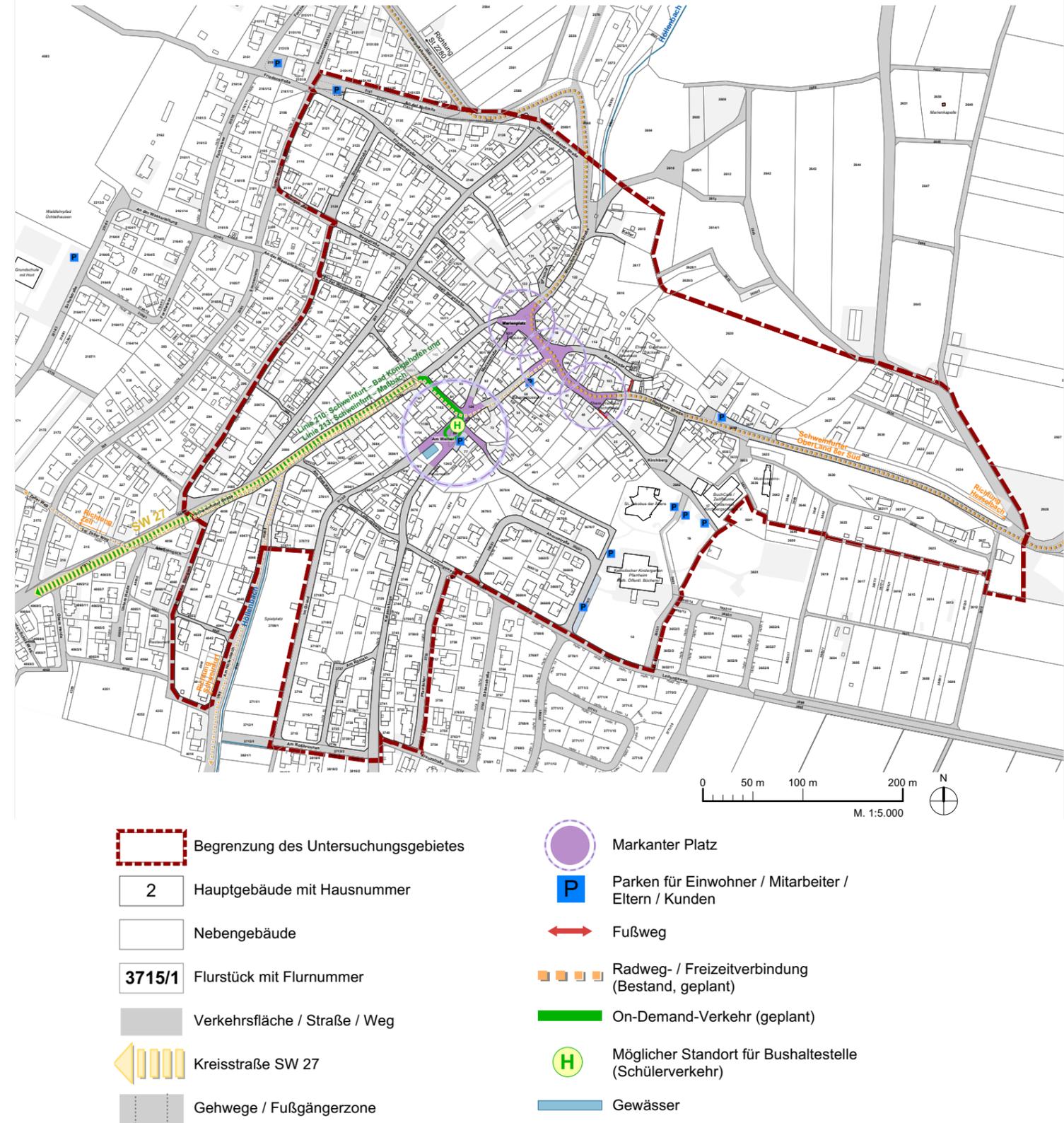


Abb.106: Verkehrliche Verhältnisse