

3.7 SWOT-Analyse

3.7.1 Mängel und Missstände

Die Bestandsanalyse zeigt, dass im Untersuchungsgebiet Mängel und Missstände, darunter strukturelle und funktionale Mängel gemäß § 136 BauGB festzustellen sind, die die Funktionsfähigkeit des Gebietes stark einschränken. Die Defizite bestehen vor allem in Form städtebaulicher Funktionsverluste und baulicher Mängel und zudem in den Bereichen Verkehr und Mobilität sowie Grün- und Freiraum.

Städtebauliche Funktionsverluste und Baubestand:

- Städtebauliche **Funktionsverluste**, fehlende **Nahversorgungseinrichtungen** und wenige soziale **Treffpunkte**
- Schwache Ausstattung im Bereich der **Lebensmittelgrundversorgung** vor Ort, bei der **ärztlichen Versorgung** und bei **Alten- und Tagespflegeeinrichtungen**
- Mangel an **ortskerntypischen Einrichtungen** (Läden, Gasthäuser)
- Rund **10 Gebäudeleerstände** mit resultierendem Neunutzungs- bzw. Umnutzungsbedarf
- Schlechter **Bauzustand** einzelner Wohngebäude mit resultierendem Sanierungs- und Umbauerfordernis
- **Sanierungsbedarf** im Bereich der **ehem. Kirchbergschule**
- Mangelhafte **Fassadengestaltung** bei einzelnen Gebäuden
- **Leerstände** und **Unternutzung von Wirtschaftsgebäuden** im Altort mit der Gefahr des Verfalls und des Abbruchs
- **Aufwertungsbedarf** des Ortsbildes im Altort.

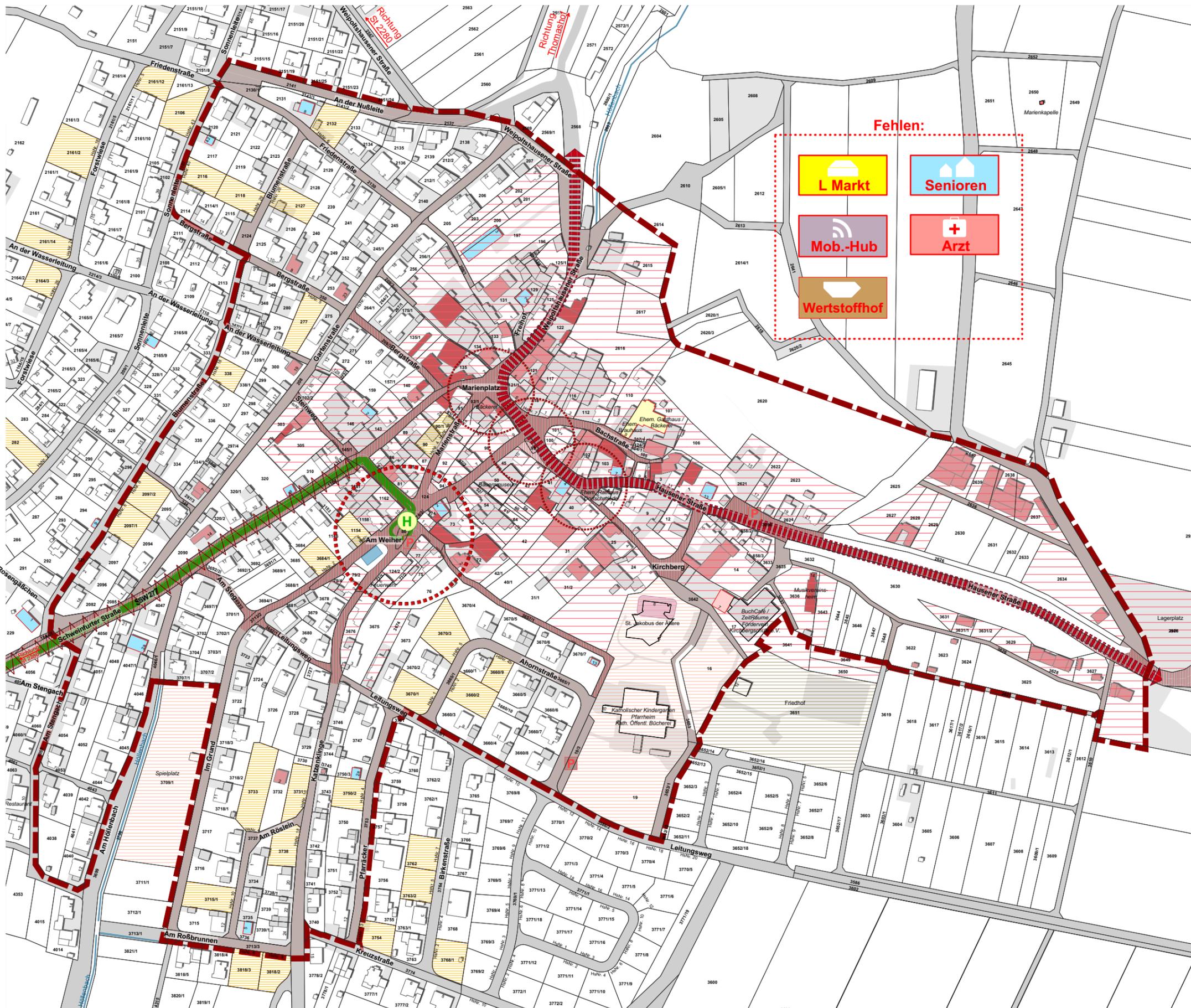
Verkehr und Mobilität:

- Abseitige Lage Üchtelhauens mit nur einer **Anbindung an die Staatsstraße ST 2280** (fehlende Anbindung in Richtung Norden)
- Keine direkte **Verbindung mit anderen Ortsteilen** (z.B. Zell)
- Schwache **ÖPNV-Taktung** zur Stadt Schweinfurt
- Fehlender **Netzknotten des ÖPNV** (mit barrierefreien Bushaltestellen im Ortskern und im künftigen Siedlungsbereich Zeller Berg)
- Keine Einbeziehung der **Schülerbeförderung zur Grundschule**
- Gestaltungsbedarf im Bereich „**Am Marienplatz / Marienstraße**“ und „**Am Weiher**“ inkl. Neuorganisation der Verkehrsfläche für **Busverkehr**
- Aufwertungs-/ Gestaltungsbedarf für Teile der **ortstypischen Straßen und Gassen im Altort**
- Gestaltungsbedarf bei **Ortszugangssituationen** mit Identitätsmerkmalen des Ortes
- Optimierungsbedarf bezüglich der **Parkraumsituation** für Einwohner, Pendler und Touristen, Bedarf eines **Mobilitäts-Hubs** im Bereich Zeller Berg
- Aufwertungsbedarf im Bereich der **E-Mobilität** (Ladestationen) und des **Radverkehrs** (Radinfrastruktur, Bedarf an zusätzlichen Radverbindungen, Radabstellanlagen, Reparaturservice u.a.)
- Fehlender **Wertstoffhof**.

Grün- und Freiraum:

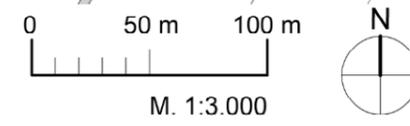
- Hoher **Versiegelungsgrad** in Teilbereichen, Gefahren durch Überschwemmung bei Starkregenereignissen
- **Hofbereiche** teilweise mit Nutzungs- und Gestaltungsdefiziten (gemäß Bestandsaufnahme 2021)
- Geringer **Baubestand**
- Fehlende **öffentliche Grün- und Freiraumflächen**
- Aufwertungs-/ Gestaltungsbedarf in Teilbereichen **markanter Plätze im Altort**
- Fehlende **Gestaltung von Plätzen/ Aufenthaltsräumen**, keine **Veranstaltungen**.

Insgesamt gilt für das Untersuchungsgebiet, dass es in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BauGB). Insbesondere kann das Gebiet seine Funktion als Ortszentrum immer weniger erfüllen. Das Ortsbild kann zukünftig durch Sanierungen der Gebäudesubstanz zusätzlich beeinträchtigt werden.



-  Begrenzung des Untersuchungsgebietes
-  Hauptgebäude mit Hausnummer
-  Nebengebäude
-  Flurstück mit Flurnummer
-  **L Markt** Fehlender Lebensmittelmarkt
-  **Senioren** Bedarf an Seniorenwohnen und Tagespflege
-  **Arzt** Fehlende ärztliche Versorgung, Pflegeeinrichtungen, Apotheke
-  Schlechter Gebäudezustand
-  Mangelhafte Fassadengestaltung
-  Leerstand / Mindernutzung ehem. Schule
-  Leerstand Gastgewerbe
-  Baulücken / geringfügig bebaute Grundstücke
-  Leerstand Wohnen und sonstige Nutzung
-  Hofbereiche und Grundstücksteile mit Nutzungs- und Gestaltungsdefiziten, Flächen mit hohem Versiegelungsgrad
-  Verkehrsflächen und Platzräume mit teilweise Aufwertungsbedarf
-  Fehlende Gestaltung der Straße
-  Räumliche Barriere durch die Kreisstraße SW 27
-  Optimierungsbedarf bzgl. Parkraumsituation
-  **Mob.-Hub** Bedarf an Mobilitäts-Hub (Machbarkeitsstudie)
-  **Wertstoffhof** Fehlender Wertstoffhof
-  **On-Demand-Verkehr** (Machbarkeitsstudie)
-  **H** Möglicher Standort für Bushaltestelle / Schülerverkehr (Machbarkeitsstudie)
-  Markante Plätze mit teils gestalterischem Erhaltungsbedarf
-  Bereiche mit teils mangelnder Aufenthaltsqualität
-  Bau- und Bodendenkmal mit Sanierungsbedarf
-  Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen als Bereiche mit Aufwertungsmöglichkeiten
-  Friedhof mit Sanierungsbedarf
-  Bach und Gewässer mit ausweiterbarer ökologischer Funktion bzw. Erholungsfunktion

Abb.107: Mängel und Missstände



3.7.2 Stärken und Chancen

Die Bestandsanalyse zeigt, dass im Untersuchungsgebiet auch Stärken und Chancen hinsichtlich einer positiven Weiterentwicklung bestehen. Die Chancen und Potenziale des Gebietes liegen vor allem in der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Altorts, der Grün- und Freiraumentwicklung und der Neunutzung leerstehender Gebäude.

Städtebauliche Funktionen und Baubestand:

- Der Altort von Üchtelhausen bietet die Möglichkeit einer umfangreichen Neugestaltung der ortstypischen **Straßen- und Gassenräume**
- Auch die angrenzende Bebauung kann saniert werden; **leerstehende Wohngebäude** können wiedergenutzt werden
- Das Gebäude der **ehem. Kirchbergschule** bietet die Chance, **neue soziale Nutzungen in den Ortskern** zu bringen; Grundlage für eine Sanierung der Kirchbergschule kann eine **Machbarkeitsstudie** mit Kostenermittlung für verschiedene Varianten sein; in der Folge wäre eine **Mehrfachbeauftragung** denkbar
- Der ehemalige **Gastronomie-Standort** an der Bachstraße kann ggf. für eine ähnliche Nutzung wiederbelebt werden
- Die **Leerstände verschiedener Wirtschaftsgebäude** bieten die große Chance, **neue Nutzungen** im Dorf Üchtelhausen zu etablieren

- Die großen Wirtschaftsgebäude, aber auch kleinere Nebengebäude können für eine **gewerbliche wie auch wohnliche Nutzung ausgebaut werden**
- Der Altort bietet **Raumangebote zu günstigen Preisen** - ein Angebot, das bei steigenden Immobilienpreisen in den Städten zunehmend an Bedeutung gewinnt
- Es sind mehrere **Grundstücke für Einfamilienhäuser** innerhalb des Baugebiets „Katzenklinge Ost“ geplant.

Verkehr und Mobilität:

- Voraussetzung für die Attraktivierung des Ortes für Familien und Senioren ist die geplante **Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**, also eine Standortentwicklung an der **Staatsstraße St 2280** in Nähe des Ortsteils Üchtelhausen
- Von Vorteil für die Wohnbevölkerung ist, dass durch den Standort kein unnötiger **Durchgangsverkehr** im Siedlungsbereich Üchtelhausen entsteht
- Mit der Einrichtung eines **Mobilitätshubs am westlichen Ortsrand** und eines **On-Demand-Shuttleverkehrs zwischen Bushaltestelle und Ortszentrum** ergibt sich die Chance, Üchtelhausen als **Wohngemeinde** an den Stadtbusverkehr der Stadt Schweinfurt anzubinden

- Für den **Schülerverkehr** kann eine zusätzliche **Bus-haltestelle im Ortszentrum** eingerichtet werden
- Ein besonderes Potenzial liegt in der Neugestaltung der Straßen- und Gassenräume als **verkehrsberuhigte Zonen**.

Grün- und Freiraum:

- Entwicklung zur **Gartenstadt**
- Die besondere **landschaftliche Lage des Ortes** ist ein großes Potenzial und sollte durch Erhaltung und Entwicklung der Grünräume, insbesondere der **Streuobstwiesen** am nördlichen und östlichen Ortsrand noch verbessert werden
- Das **Waldlehrpfadgelände** und der **Trimm-Dich-Pfad** in Üchtelhausen sind wichtige Punkte der Erholung und körperlichen Ertüchtigung für Jung und Alt
- Ein weiteres Potenzial liegt im Ausbau von **Rad- und Wanderwegen** als Beitrag zum **Naherholungsort** von Schweinfurt.

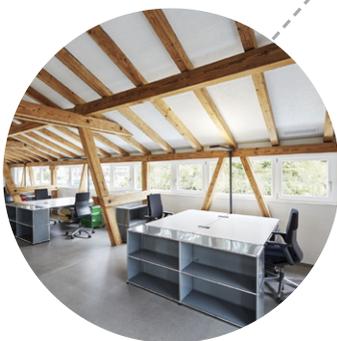
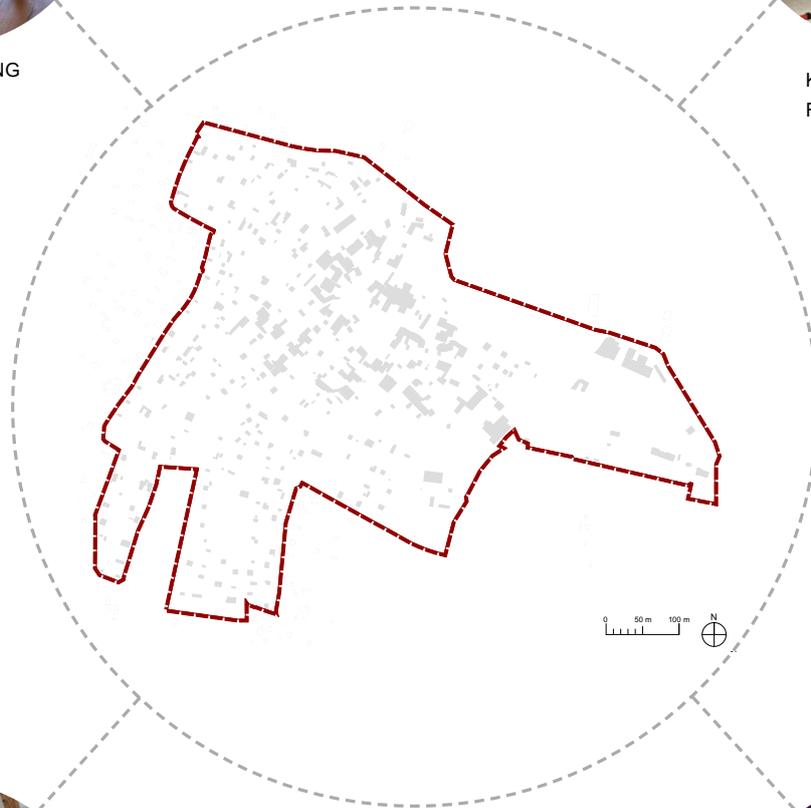
POTENZIAL: NEU- UND UMNUTZUNG VON SCHEUNEN UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDEN



WOHNNUTZUNG



KUNST / ATELIER /
FAB LAB

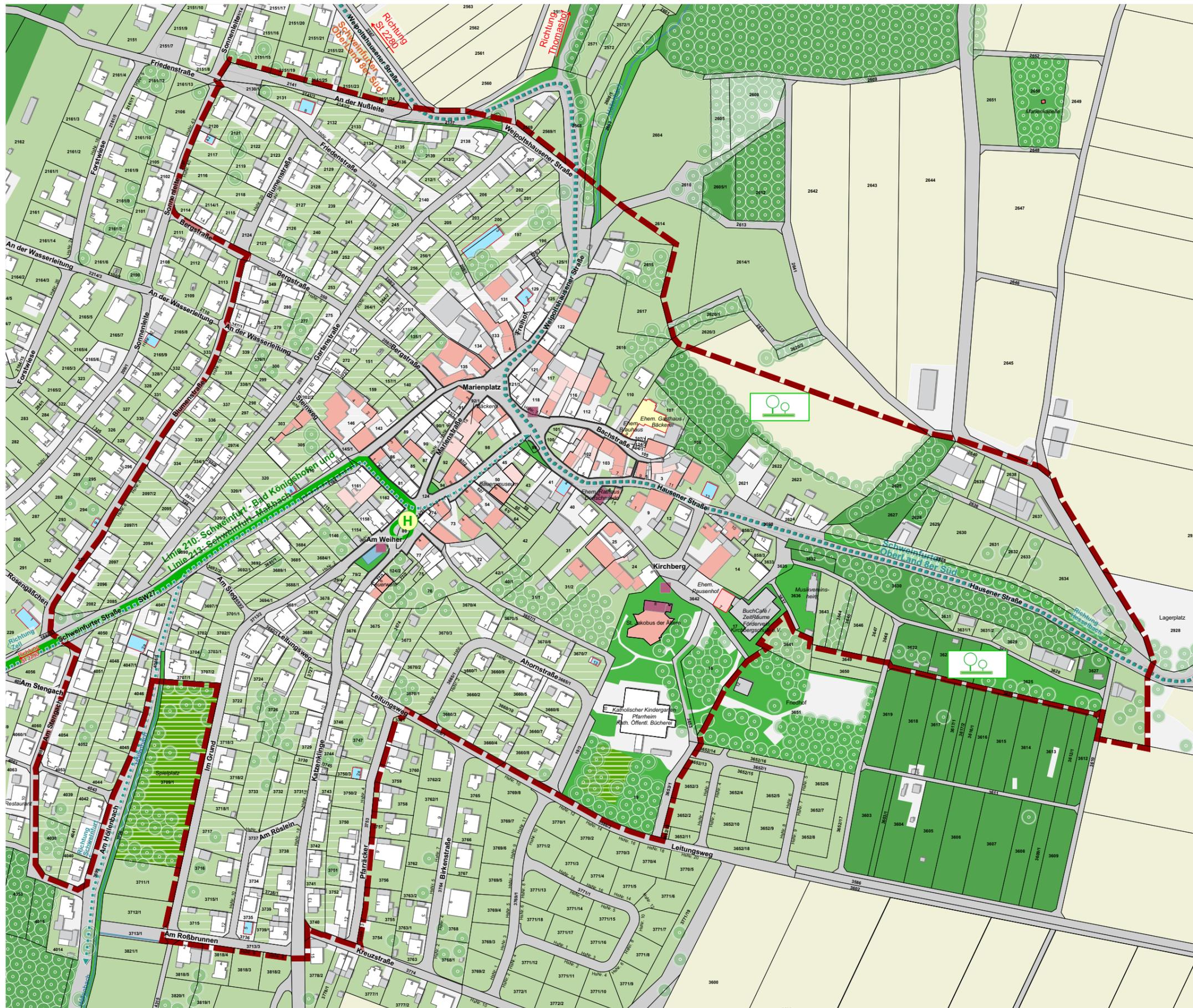


Dienstleistungen /
BÜROS / CO-WORKING
SPACES



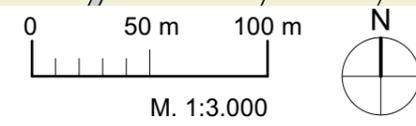
VERANSTALTUNGEN/
EVENTS

Abb.108: Umnutzungsvorschläge für Nebengebäude



- Begrenzung des Untersuchungsgebietes
- 2 Hauptgebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- 3715/1 Flurstück mit Flurnummer
- Neunutzung des ehem. Schulgebäudes für soziale Aktivitäten
- Neunutzung des ehem. Gastgewerbes
- Nutzung der leer stehenden Gebäude
- Neunutzung der Wirtschaftsgebäude
- Denkmäler, ortsbild- und strukturprägende Gebäude erhalten und pflegen
- Verkehrsfläche / Straße / Weg / Mischverkehrsfläche / Versiegelung
- Neugestaltung der Straßen und Gassen als Aufenthaltsräume
- On-Demand-Verkehr (Machbarkeitsstudie)
- H Möglicher Standort für Bushaltestelle / Schülerverkehr (Machbarkeitsstudie)
- Radweg- / Freizeitverbindung stärken und weiter entwickeln
- Private Grünfläche erhalten
- Entwicklung der privaten Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche / Grünfläche der kirchlichen Einrichtung aufwerten
- Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen pflegen
- Wald- und Gehölzflächen erhalten
- T Entwicklung von Streuobstwiesen
- Baumbestand erhalten

Abb.109: Stärken und Chancen

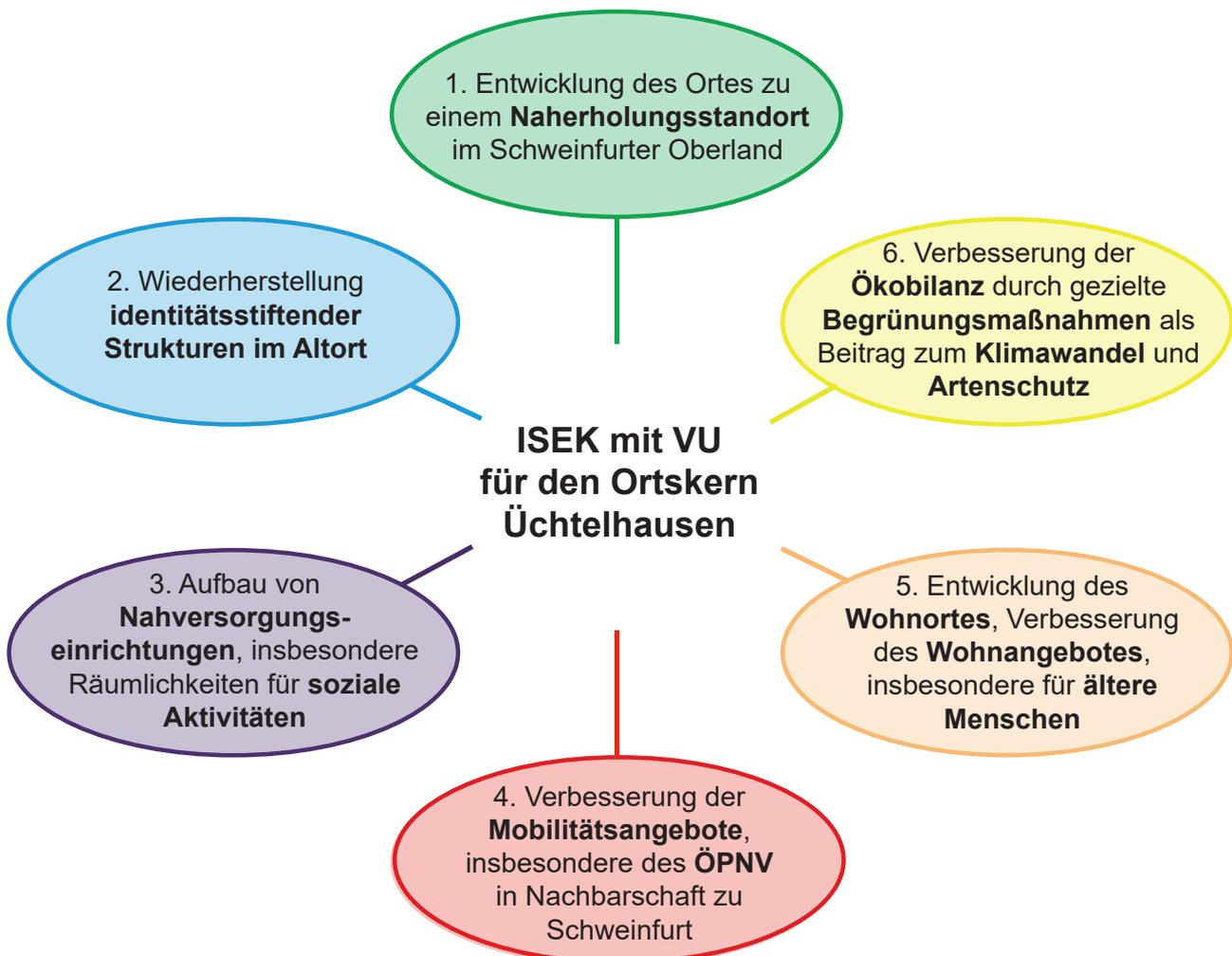


4 INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT MIT STÄDTEBAULICHEM RAHMENPLAN

4.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Aus den in Kapitel 3. "Vorbereitende Untersuchungen mit Bestandsaufnahme und Analyse des Untersuchungsgebietes" dargestellten Defiziten, Stärken und Chancen lässt sich ein zukünftiges Entwicklungskonzept mit Maßnahmen und Projekten in folgenden Handlungsfeldern ableiten:

1. Entwicklung des Ortes zu einem Naherholungsstandort im Schweinfurter Oberland
2. Wiederherstellung identitätsstiftender Strukturen im Altort
3. Aufbau von Nahversorgungseinrichtungen, darunter insbesondere Räumlichkeiten für soziale Aktivitäten
4. Verbesserung der Mobilitätsangebote, insbesondere des ÖPNV in Nachbarschaft zu Schweinfurt
5. Entwicklung des Wohnortes, Verbesserung des Wohnangebotes, insbesondere für ältere Menschen
6. Verbesserung der Ökobilanz durch gezielte Begrünungsmaßnahmen als Beitrag zum Klimawandel und Artenschutz



4.2 Leitziele

1. Entwicklung des Ortes zu einem Naherholungsstandort Hesselbacher Waldland:

Für die Stadt Schweinfurt von großer Bedeutung ist die Naherholungsfunktion des Hesselbacher Waldlands. Mit seinen Höhen und Tälern und seiner umfangreichen Bewaldung ist es ein attraktiver Naherholungsraum für Wanderer und Radfahrer.

Das Hesselbacher Waldland bietet eine Mittelgebirgslandschaft im Gegensatz zu den Flachlandschaften im Süden von Schweinfurt.

Der Ort Üchtelhausen bietet mit seiner Tallage und den unbebauten Hangkronen sowie dem historischen Dorfkern ein attraktives Ortsbild. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Schweinfurt ist der Ort über das Höllenbachtal für Wanderer und Radfahrer gut zu erreichen.

Die gastronomischen Einrichtungen müssten allerdings noch ausgebaut werden. Entwicklungsziel des Ortes sollte die Nutzung dieses Potenzials sein und die Entwicklung eines strategischen Konzepts.

2. Ein weiteres großes Potenzial stellt der noch erhaltene Dorfkern dar. Üchtelhausen zählt zu den ganz wenigen Pendlerorten in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schweinfurt, die ihren Dorfkern erhalten haben. Die Erhaltung und Gestaltung des Dorfkerns ist daher ein wichtiges Ziel der zukünftigen Entwicklung.

3. Der weitere Ausbau der Nahversorgungseinrichtungen ist ein weiteres wichtiges Ziel der Entwicklung des Ortes. Eine zeitgemäße Lebensmittelversorgung kann allerdings nur durch eine Auslagerung an den Standort Zeller Berg ermöglicht werden. Gleiches gilt für Seniorenwohnungen mit Pflegeeinrichtungen und für die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung.

Besonders Augenmerk sollte der Entwicklung sozialer Aktivitäten geschenkt werden. Die positiven Ansätze, z. B. die Nutzung der Kirchbergschule, sind weiter zu entwickeln.

Dem Bedürfnis nach mehr sozialem und kulturellem Austausch muss durch ein vielfältiges Angebot an Räumlichkeiten unterschiedlicher Größe entsprochen werden. Die zunehmende Bedeutung von sozialen Nutzungen im Freien sollte mit einem reichhaltigen Angebot an öffentlichen Freiräumen für Begegnung und Austausch Rechnung getragen werden.

4. Die Verbesserung der Mobilitätsangebote ist ein weiteres Ziel der künftigen Entwicklung. Der Ort Üchtelhausen sollte seinen Beitrag leisten zur Mobilitätswende. Dies bedeutet Ausbau des ÖPNV, Förderung des Radverkehrs, Einrichtung von Carsharing und Bikesharing sowie von Ladesäulen.

5. Insgesamt ist das Wohnangebot an die gesellschaftlichen Veränderungen anzupassen. Neben dem vermehrten Angebot an Wohnungen für ältere Menschen sind preisgünstige Wohnangebote für Singles und junge Familien zu schaffen. Inwieweit es gelingt, die weitflächigen Einfamilienhausgebiete durch Umbauten und Nachverdichtung zu verändern, muss sich zeigen.

6. Wichtiges Ziel zukünftiger Entwicklung ist die Verbesserung der Ökobilanz des Ortes durch gezielte Begrünungsmaßnahmen als Beitrag zum Klimawandel und zum Artenschutz. Weitere Ziele sind die Verbesserung des Energieverbrauchs und Maßnahmen zur Regenwasserversickerung. Durch seine Tallage ist der Ort besonders gefährdet bei Starkregenereignissen.

4.3 Neuausweisung am Zeller Berg

Die städtebauliche Bestandsanalyse zeigt, dass der Ort Üchtelhausen wegen seiner Kessellage mehrere strukturelle Probleme hat, die mit einem strategischen Entwicklungskonzept aufgelöst werden müssen.

Unzureichend ist die Versorgungssituation, da der Ort über keinen größeren Lebensmittelmarkt verfügt und alle Einkäufe in Schweinfurt erledigt werden müssen. Der im Altort befindliche Bäckerladen ist zwar für die tägliche Versorgung wichtig, seine Erhaltung ist ein wichtiges Ziel der Ortsentwicklung. Er kann aber den Gesamtbedarf an Lebensmitteln und Drogeriewaren nicht ersetzen.

Weiterhin besteht der Bedarf an einer Tagespflege und an Seniorenwohnungen für eine immer älter werdende Bevölkerung. Auch diese Nutzung ist im Altort schwer unterzubringen - vor allem deshalb, weil sich die Anfahrbarkeit mit ÖPNV schwierig gestaltet. Der Ort ist nicht an das Liniennetz der Stadt Schweinfurt angebunden und wird zur Zeit von einer Buslinie des Landkreises angefahren. Ein Mobilitätshub an der Kreisstraße SW 27 nahe der Staatsstraße St 2280 würde erhebliche Verbesserungen bringen. Der Altort müsste dann allerdings durch einen On-Demand-Shuttleverkehr angebunden werden.

Es besteht weiterhin Bedarf an einem Wertstoffhof und auch an Flächen für gewerbliche Nutzungen.

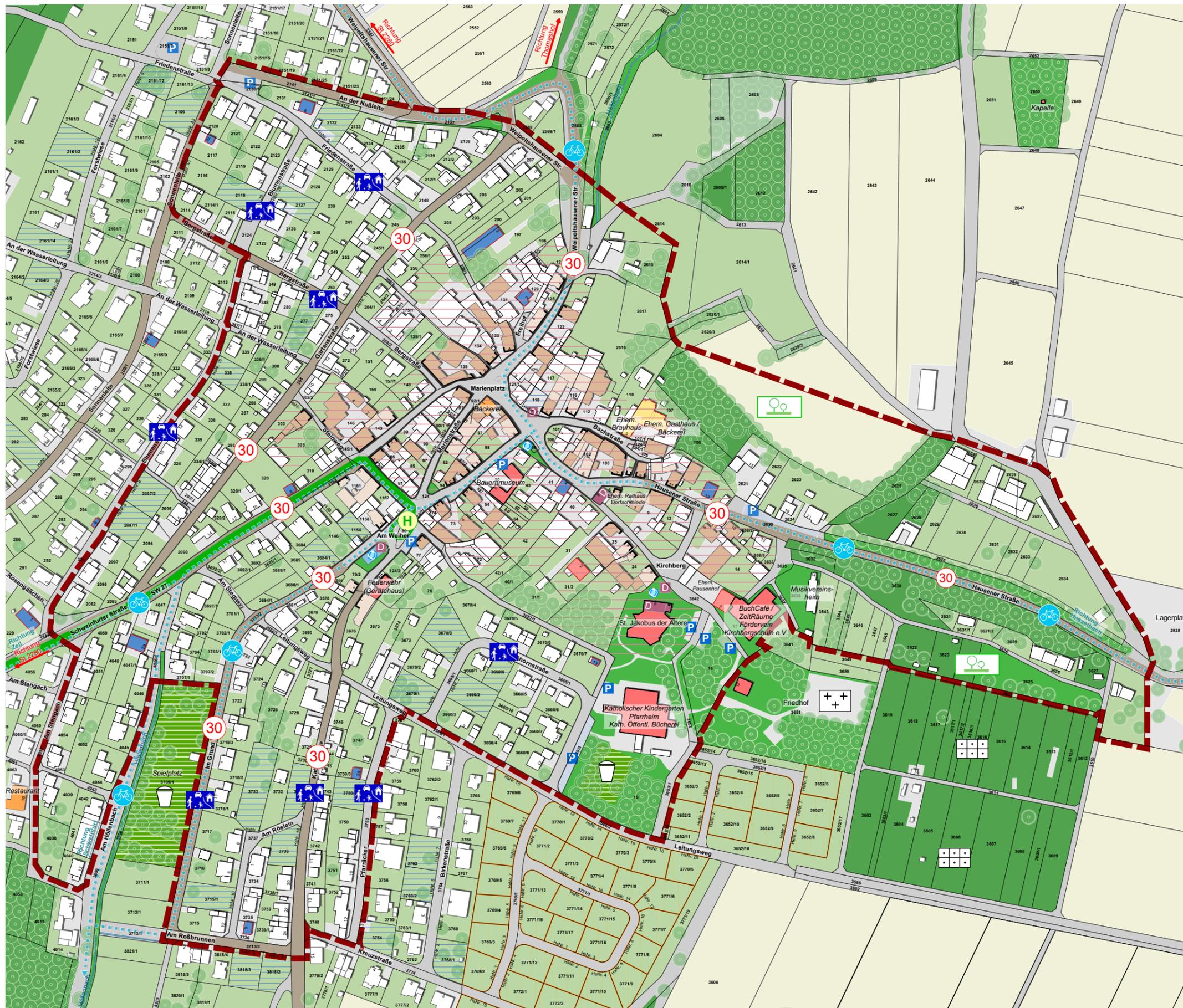
Die Gemeinde hat daher beschlossen, am Zeller Berg im Bereich der Einmündung der Kreisstraße SW 27 in die Staatsstraße St 2280 den Bebauungsplan „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ aufzustellen (mit entsprechender Änderung des Flächennutzungsplans).

Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Zeller Berg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ (letzter Verfahrensstand: öffentliche Auslegung im März / April 2023) sieht folgende Nutzungen vor:

- SO-Gebiet für Einkaufsmarkt
- SO-Gebiet Senioren
- GE-Gebiet
- Öffentliche Grünflächen inkl. Ausgleichsfläche
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Mobilitätshub mit Busanschluss
- Fläche für Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltung).

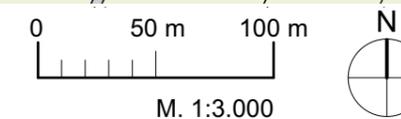
Das Plangebiet mit ca. 4,26 ha liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets.

Mit dieser Ausweisung baut der Ort seine Versorgungsfunktionen aus und ermöglicht eine gewerbliche Entwicklung. Der neue Mobilitätshub mit Busanschluss verbessert außerdem die ÖPNV-Anbindung erheblich.



- Begrenzung des Untersuchungsgebietes
- Ortskern erhalten, Gestaltungssatzung
- Aufwertung der öffentlichen Nutzungen, Erziehung, Kultur, kirchliche Einrichtung (z. B. Krippe für den Kath. Kindergarten)
- Erweiterung des ehem. Schulgebäudes mit Pausenhof für soziale Aktivitäten
- D Baudenkmal erhalten und pflegen
- Gastronomie erhalten
- Neunutzung des ehemaligen Gastgewerbes
- Nutzung der leer stehenden Gebäude oder neue Nutzungen schaffen (z. B. Familien- / Seniorenwohnen)
- Ortsbild- und strukturprägende Gebäude erhalten / sanieren
- Umnutzungspotential der Nebengebäude
- Nachverdichtung schaffen
- Planung von Bauplätzen (Katzenklinge Ost)
- Raumkanten erhalten
- Ortstypische Straßenräume aufwerten
- 30 TEMPO 30 (Bereich Ortskern)
- Spielstraße (Bereich Ortskern)
- On-Demand-Verkehr (Machbarkeitsstudie)
- H Möglicher Standort für Bushaltestelle / Schülerverkehr (Machbarkeitsstudie)
- P Parken für Einwohner / Mitarbeiter / Eltern / Kunden
- 🚲 Radweg- / Freizeitverbindung
- Öffentliche Grünfläche / Grünfläche einer kirchlichen Einrichtung
- Private Grünfläche
- Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen pflegen und erweitern
- Kleingärten
- Spielplatz, Bolzplatz
- Friedhof
- 🌳 Entwicklung von Streuobstwiesen
- Wald- / Gehölzflächen
- 🌳 Baumbestand erhalten
- Höllenbach
- 🗿 Brunnen / Wasserspiel erlebbar machen

Abb.110: Rahmenplan



4.4 Rahmenplan mit Maßnahmen und Projekten

Basierend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse und unter Berücksichtigung der o.g. Leitziele lässt sich für Üchtelhausen folgendes Maßnahmenkonzept ableiten, das im Rahmenplan anschaulich dargestellt ist:

1. Entwicklung des Ortes zu einem Naherholungsstandort im Schweinfurter Oberland

1.1 Bewahren der Ortseingrünung an den Hangkronen sowie Erhalten und Neuanlage von Streuobstwiesen an den Ortsrändern

1.2 Aufwerten des Höllenbachtals

1.3 Erarbeiten einer Strategie für Maßnahmen zur Durchgrünung des Ortes (im Sanierungsgebiet)

1.4 Ausbau und Verbesserung der Radwege und der Radinfrastruktur inkl. Erstellung von Wegweisern und Schildern

1.5 Förderung der Durchführung publikumswirksamer Events

1.6 Maßnahmen zur Wiederbelebung gastronomischer Nutzungen im Ort; Sanierung einzelner Gebäude (z.B. Bachstraße 9: ehem. Brauhaus, ehem. Gasthaus und Bäckerei)

1.7 Verfügungsfonds für die regionale Zusammenarbeit und Koordination entwicklungsfördernder Maßnahmen mit den Nachbarorten des Hesselbacher Waldlandes

1.8 Entwicklung und Installation eines modernen Leitsystems für Besucher; Erstellen eines Designkonzepts zur Außendarstellung; Einbindung eines Grafikdesigners

1.9 Einheitliche Präsentation des Ortes; Verbesserung des Internetauftritts

1.10 Einrichten eines Kunstpfads

2. Erhalten und Neugestalten des historischen Ortskerns als wichtiges Potential, Wiederherstellung identitätsstiftender Strukturen im Altort

2.1 Erstellen eines Gestaltungsleitfadens mit einer Gestaltungssatzung für den Ortskern (im Sanierungsgebiet); Erläuterungen zum richtigen Umgang mit den Gebäuden; Drucken einer Broschüre, die an alle Haushalte verteilt wird

2.2 Erstellen eines kommunalen Förderprogramms für den Ortskern (im Sanierungsgebiet)

2.3 Kostenlose Bau- und Sanierungsberatung der Hauseigentümer im Ortskern durch ein Fachbüro (im Sanierungsgebiet)

2.4 Neugestaltung der Straßen und Plätze im historischen Ortskern; barrierefreier Ausbau (im Sanierungsgebiet), Machbarkeitsstudie

2.5 Sanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses

2.6 Gestalten eines Platzes am Feuerwehrgerätehaus

2.7 Sanierung des Gebäudes des alten Kindergartens; Neugestaltung des Vorbereichs des alten Kindergartens

3. Aufbau von Nahversorgungseinrichtungen, insb. Räumlichkeiten für soziale Aktivitäten

3.1 Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Kirchbergschule mit Kostenermittlung für verschiedene Varianten

3.2 Generalsanierung des Gebäudekomplexes der Kirchbergschule als Ort für soziale Aktivitäten der Bürgerschaft im Bereich Kunst/ Kultur/ Begegnung; Neugestaltung des ehem. Pausenhofs der Kirchbergschule

3.3 Ausbau und Neugestaltung des Festplatzes/ Spielplatzes/ Bolzplatzes am Höllenbach (im Sanierungsgebiet)

4. Verbesserung der Mobilitätsangebote, insb. des ÖPNV in Nachbarschaft zu Schweinfurt

4.1 Einrichten einer barrierefreien Mobilitätsstation/ Bushaltestelle für Schülerverkehr im Ortszentrum; Machbarkeitsstudie

4.2 Einrichten eines On-Demand-Shuttleverkehrs zur Bushaltestelle am Zeller Berg

4.3 Ausbau des Radwegs im Höllenbachtal in Zusammenarbeit mit der Stadt Schweinfurt

4.4 Einrichten von E-Bike-Stationen und Ladesäulen (Standorte: insb. Ortszentrum und Festplatz)

5. Entwicklung des Wohnortes, Verbesserung des Wohnangebotes, insb. für ältere Menschen

5.1 Erstellen eines Konzepts zur Nachverdichtung in den Einfamilienhausgebieten

5.2 Umgestalten des Straßennetzes in den Einfamilienhausgebieten; Umgestaltung von Anliegerstraßen zu verkehrsberuhigten Bereichen/ Spielstraßen

6. Verbesserung der Ökobilanz durch gezielte Begrünungsmaßnahmen als Beitrag zum Klimawandel und Artenschutz

6.1 Ökologische Beratung

6.2 Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes bei Starkregenereignissen; Auswerten der Ergebnisse des Hochwasserschutzgutachtens

6.3 Energieberatung im Zusammenhang mit Bauberatung (im Sanierungsgebiet)

6.4 Förderprogramm für Regenwasserzisternen

4.5 Kosten und Finanzierung

Die im Rahmenplan genannten Maßnahmen sollten möglichst zeitnah in Angriff genommen werden. Zudem sollten in einem längerfristigen Zeitrahmen fortwährend Maßnahmen zur Qualifizierung der baulichen und freiräumlichen Qualität durchgeführt werden.

Grundsätzlich ist als Voraussetzung für die Realisierung der Maßnahmen die Gewährung von öffentlichen Fördermitteln zu nennen. Für Üchtelhausen ist vor allem eine Förderung durch Mittel der Städtebauförderung innerhalb des nach § 142 BauGB festzulegenden Sanierungsgebiets vorgesehen. Die im Rahmen der Städtebauförderung förderfähigen Kosten der geplanten Maßnahmen können im Regelfall mit 60% gefördert werden. In besonderen Fällen ist eine Förderung von bis zu 80% der förderfähigen Kosten möglich. Die förderfähigen Kosten sind in nachfolgender Kostenübersicht noch nicht darstellbar. Dargestellt ist hier lediglich eine grobe Schätzung der voraussichtlich zu erwartenden Gesamtkosten (Bruttobeträge) der geplanten Maßnahmen.

Insgesamt ist gemäß der Kostenschätzung ein Kostenvolumen der geplanten Maßnahmen von etwa 8 - 10 Mio. EUR (brutto) anzunehmen. Der Maßnahmenplan sieht eine zeitliche Staffelung der geplanten Maßnahmen in einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren vor. Neben kurzfristig umsetzbaren Maßnahmen (Umsetzung im Zeitraum 2024 bis ca. 2028) enthält der Maßnahmenplan daher auch mittelfristig umsetzbare Maßnahmen (Umsetzung im Zeitraum 2028 bis ca. 2032) sowie

mittel- bis langfristig umsetzbare Maßnahmen (Umsetzung im Zeitraum 2028 bis ca. 2037). Einige Maßnahmen, für die ein relativ kurzfristiger Beginn vorgesehen ist, können sich ggf. auch über einen längeren Zeitraum (2024 bis ca. 2037) erstrecken.

Finanzierung

Städtebauförderungsmittel können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB eingesetzt werden. Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt dies auch für entsprechende Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet hat, sowie für darüber hinausgehende Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll (§ 164a BauGB, Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, Stand 1. Januar 2018).

Mit der Festsetzung eines Sanierungsgebietes können Hauseigentümer die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten gemäß EStG in Anspruch nehmen:

- § 7h EStG: Erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten von bis zu 9% in 8 Jahren und 7% in 4 Jahren, bei Herstellungskosten und Anschaffungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- § 10f EStG: Sonderausgabenabzug für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen von 9% über 10 Jahre

- § 11a EStG: Absetzung des Erhaltungsaufwandes mit gleichmäßiger Verteilung über 2-5 Jahre

Neben der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel sollte die Beteiligung privater Akteure an der Finanzierung von Maßnahmen geprüft werden. Zu verweisen ist hier auf folgende Möglichkeiten:

- Einrichtung eines Verfügungsfonds (Beteiligung öffentlicher und privater Akteure, z.B. Mittel für Marketingmaßnahmen)
- Bereitstellung von Mitteln durch Stiftungen/ Vereine
- Public-Private-Partnership für Einzelvorhaben
- Privates Sponsoring

Ergänzende Anregungen

Die im Rahmenplan enthaltenen Maßnahmen beruhen im Wesentlichen auf den Ergebnissen des Bürgerworkshops am 21.06.2022. Weitere Anregungen zum Rahmenplan wurden während der Abschlussveranstaltung für Bürger am 19.07.2023 vorgebracht:

Neugestaltung Festplatz:

- Festhalle
- Aufbewahrungshalle für Vereinsgemeinschaft
- "Foodtruck"
- Events/ Feste/ Gastronomie
- Erweitertes Toilettenhaus
- Sicherung des Bachlaufs gegen Absturz
- "Fitness-Geräte" für Senioren

Platzgestaltung Kirchbergschule:

- Neugestaltung des Platzes vor ehem. Pausenhof/ Garagen

On-Demand-Shuttleverkehr:

- Ausweisung von On-Demand-Haltestellen ("Callheinz")

Ortskerngestaltung:

- Bauernmuseum integrieren

Maßnahmenplan und Finanzierungsübersicht

Nr.	Projektfelder/ Maßnahmen	Geschätzte Kosten (brutto)	Zeitraum	Mögliche Finanzierung
1	Entwicklung des Ortes zu einem Naherholungsstandort im Schweinfurter Oberland			
1.1	Erhalten und Neuanlage von Streuobstwiesen an den Ortsrändern (außerhalb des Sanierungsgebiets)	100.000 €	2028 - 2032	andere Förderung/ ländliche Entw.
1.2	Aufwertung des Höllenbachtals (außerhalb des Sanierungsgebiets)	100.000 €	2028 - 2037	andere Förderung/ ländliche Entw.
1.3	Maßnahmen zur Förderung der Durchgrünung des Ortes (innerhalb des Sanierungsgebiets)	200.000 €	2028 - 2032	ggf. Städtebauförderung (Abst. RvU)
1.4	Ausbau und Verbesserung der Radwege und der Radinfrastruktur inkl. Erstellung von Wegweisern und Schildern (gesamtes Gemeindegebiet)	200.000 €	2024 - 2032	andere Förderung/ Radwegeförderung
1.5	Förderung der Durchführung publikumswirksamer Events	50.000 €	2024 - 2032	Verfügungsfonds, privates Sponsoring
1.6	Maßnahmen zur Wiederbelebung gastronomischer Nutzungen im Ort; Sanierung einzelner Gebäude (z.B. Bachstraße 9: ehem. Brauhaus, ehem. Gasthaus/ Bäckerei)	50.000 €	2024 - 2037	ggf. Städtebauförderung (Abst. RvU)
1.7	Verfügungsfonds für die regionale Zusammenarbeit und Koordination entwicklungsfördernder Maßnahmen mit den Nachbarorten des Hesselbacher Waldlandes	50.000 €	2024 - 2037	Verfügungsfonds, andere Förderung/ ländliche Entw.
1.8	Entwicklung und Installierung eines modernen Leitsystems für Besucher; Erstellen eines Designkonzepts zur Außenanfertigung; Einbindung eines Grafikdesigners	50.000 €	2028 - 2032	ggf. Städtebauförderung (Abst. RvU)
1.9	Einheitliche Präsentation des Ortes; Verbesserung des Internetauftritts	50.000 €	2028 - 2032	Verfügungsfonds
1.10	Einrichten eines Kunstpfads	50.000 €	2028 - 2032	ggf. Städtebauförderung (Abst. RvU)
2	Erhalten und Neugestalten des historischen Ortskerns als wichtiges Potential, Wiederherstellung identitätsstiftender Strukturen im Altort			
2.1	Erstellen eines Gestaltungseitfadens mit einer Gestaltungssatzung für den Ortskern (innerhalb des Sanierungsgebiets); Broschüre zur Verteilung an alle Haushalte	45.000 €	2024	Städtebauförderung
2.2	Erstellen eines kommunalen Förderprogramms für den Ortskern (innerhalb des Sanierungsgebiets)	150.000 € (30.000 € / Jahr)	2024 - 2028	Städtebauförderung
2.3	Kostenlose Bau- und Sanierungsberatung der Hauseigentümer im Ortskern (innerhalb des Sanierungsgebiets)	50.000 € (10.000 € / Jahr)	2024 - 2028	Städtebauförderung
2.4	Neugestaltung der Straßen und Plätze im historischen Ortskern; barrierefreier Ausbau (innerhalb des Sanierungsgebiets), Machbarkeitsstudie	1.400.000 €	2024 - 2032	Städtebauförderung
2.5	Sanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses	~ 500.000 €	2025 - 2027	andere Förderung
2.6	Gestalten eines Platzes am Feuerwehrgerätehaus	~ 500.000 €	2025 - 2032	ggf. Städtebauförderung (Abst. RvU)
2.7	Sanierung des Gebäudes des alten Kindergartens, Neugestaltung des Vorbereichs des alten Kindergartens	~ 800.000 €	2028 - 2037	ggf. Städtebauförderung (Abst. RvU)
3	Aufbau von Nahversorgungseinrichtungen, insbesondere Räumlichkeiten für soziale Aktivitäten			
3.1	Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Kirchbergschule mit Kostenermittlung für verschiedene Varianten	50.000 €	2024 - 2028	Städtebauförderung (Abst. RvU)
3.2	Generalsanierung des Gebäudekomplexes der Kirchbergschule als Ort für soziale Aktivitäten der Bürgerschaft im Bereich Kunst/ Kultur/ Begegnung, Neugestaltung des ehem. Pausenhofs der Kirchbergschule	3.000.000 - 5.000.000 €	2028 - 2032	Städtebauförderung (Abst. RvU)
3.3	Ausbau und Neugestaltung des Festplatzes/ Spielplatzes/ Bolzplatzes am Höllenbach (innerhalb des Sanierungsgebiets)	300.000 €	2028 - 2032	ggf. Städtebauförderung (Abst. RvU)
4	Verbesserung der Mobilitätsangebote, insbesondere des ÖPNV in Nachbarschaft zu Schweinfurt			
4.1	Einrichten einer barrierefreien Mobilitätsstation/ Bushaltestelle für Schülerverkehr im Ortszentrum, Machbarkeitsstudie (im Zusammenhang mit Maßnahme 2.4)	40.000 €	2024 - 2032	ggf. Städtebauförderung (Abst. RvU), andere Förderung
4.2	Einrichten eines On-Demand-Shuttleverkehrs zur Bushaltestelle am Zeller Berg (im Zusammenhang mit Maßnahme 2.4 und Maßnahme 4.1)	noch offen	2024 - 2032	andere Förderung/ ÖPNV-Mittel
4.3	Ausbau des Radwegs im Höllenbachtal in Zusammenarbeit mit der Stadt Schweinfurt (außerhalb des Sanierungsgebiets)	~ 100.000 €	2028 - 2032	andere Förderung/ Radwegeförderung
4.4	Einrichten von E-Bike-Stationen und Ladesäulen (Standorte: insb. Ortszentrum und Festplatz)	50.000 €	2028 - 2032	andere Förderung
5	Entwicklung des Wohnortes, Verbesserung des Wohnangebotes, insbesondere für ältere Menschen			
5.1	Erstellen eines Konzeptes zur Nachverdichtung in den Einfamilienhausgebieten	40.000 €	2028 - 2037	
5.2	Umgestaltung von Anliegerstraßen zu verkehrsberuhigten Bereichen/ Spielstraßen	~ 100.000 €	2028 - 2037	ggf. Städtebauförderung (Abst. RvU)
6	Verbesserung der Ökobilanz durch gezielte Begrünungsmaßnahmen als Beitrag zum Klimawandel und Artenschutz			
6.1	Ökologische Beratung	25.000 € (5.000 € / Jahr)	2028 - 2032	
6.2	Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes bei Starkregenereignissen; Auswerten der Ergebnisse des Hochwasserschutzgutachtens	noch offen	2024 - 2032	andere Förderung/ Wasserwirtschaft
6.3	Energieberatung im Zusammenhang mit Bauberatung (Maßnahme 2.3, innerhalb des Sanierungsgebiets)	25.000 € (5.000 € / Jahr)	2024 - 2028	ggf. Städtebauförderung (Abst. RvU)
6.4	Förderprogramm für Regenwasserzisternen	20.000 € (4.000 € / Jahr)	2024 - 2028	andere Förderung

5 UMSETZUNGSINSTRUMENTE

5.1 Umsetzungsinstrumente und Vorschlag Sanierungsgebiet

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sind Grundlage der weiteren Schritte zur Ortskernentwicklung Üchtelhausens. Sie sind vor allem Grundlage des zu beschließenden und festzusetzenden Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB und der Sanierungssatzung, die zukünftig für dieses Gebiet gelten soll.

Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass aufgrund der städtebaulichen Mängel und Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet eine Sanierung notwendig ist und eine zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Durchführung umfasst dabei die Ordnungs- und Baumaßnahmen, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt im öffentlichen Raum und auf der Attraktivierung der Wohn- und Lebensbedingungen im Ortskern Üchtelhausens.

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen kann die Gemeinde einen Beschluss über die Sanierungsziele und die Sanierungssatzung fassen. Dies ist Grundlage der Maßnahmen, für die eine Förderung beantragt wird.

Vorschlag Sanierungsgebiet

Aufgrund der räumlichen und funktionalen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet und der hierin festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände wird die Ausweisung eines Sanierungsgebiets „Altort Üchtelhausens“ gemäß der Abgrenzung im nachfolgenden Lageplan empfohlen.

Mit einer Abgrenzung von rund 11,59 ha ist das im Untersuchungsgebiet gelegene Sanierungsgebiet „Altort Üchtelhausens“ noch überschaubar. Insofern kann auch bei einem begrenzten Haushalt der Gemeinde die Sanierung in einem absehbaren Zeitraum durchgeführt werden.

5.2 Rechtliche Wirkung

Mit einer rechtsverbindlichen Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altort Üchtelhausen“ erlangen neben den Vorschriften der §§ 136 bis 164b BauGB auch weitere Bestimmungen Bedeutung:

Teilungsgenehmigung

Sofern die Gemeinde dies nicht im vereinfachten Verfahren ausschließt, bedarf die Teilung eines Grundstücks der Genehmigung.

Vorkaufsrecht

Der Gemeinde steht das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu.

Umlegung

Bei der Umlegung entfällt die Genehmigungspflicht nach § 51 Abs. 1 BauGB, soweit eine solche nach § 144 BauGB besteht.

Enteignung

Eine Enteignung kann nach § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB auch zugunsten eines Sanierungsträgers erfolgen.

Genehmigungspflicht

Über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge hat die Gemeinde nach § 145 Abs. 1 BauGB innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags zu entscheiden.

Ausgleichsbeträge

Sofern das vereinfachte Verfahren durchgeführt wird, werden keine Ausgleichsbeträge erhoben. Jedoch werden für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge erhoben. Der Erschließungsaufwand umfasst dabei die Kosten der erstmaligen Herstellung (§ 128 BauGB).

Weiter besteht das Recht der Gemeinde Abgaben für sonstige Erschließungsanlagen (insbesondere für Abwasser, Wasser, Elektrizität, Gas, Wärme) nach dem KAG (Kommunales Abgabengesetz) zu erheben. Nach Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG n.F. werden mit Wirkung vom 01.01.2018 keine Straßenausbaubeiträge für die Verbesserung oder Erneuerung u.a. von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen und der Straßenbeleuchtung mehr erhoben.

Miet- und Pachtverhältnisse

Die Vorschriften über die Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen (§§ 182 bis 186 BauGB) werden anwendbar.

5.3 Förderrechtliche Bedeutung

Der Erlass einer Sanierungssatzung ist grundsätzlich Voraussetzung für die Förderung der Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Da die Gemeinde in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden ist, besteht nach der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets die Möglichkeit der Förderung vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Finanzmittel.

Kommunen können mithilfe der Städtebauförderung und zur vereinfachten Förderung kleinerer privater Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich festgelegter Sanierungsgebiete eigene kommunale Förderprogramme auflegen. (Quelle: Förderkompass für private Investitionen, 3. aktualisierte Auflage, <https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/>)

5.4 Abgaben- und Auslagenbefreiung, steuerliche Vergünstigungen

Abgaben- und Auslagenbefreiung

Die Abgaben- und Auslagenbefreiung wird auf bestimmte Grunderwerbsvorgänge erweitert (vgl. § 151 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauGB).

Steuervergünstigungen

Für bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist auf der Grundlage einer Sanierungssatzung eine erhöhte Absetzung von Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie eine Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand entsprechend den „Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a) (neueste Fassung)“ möglich. Erforderlich ist ein Grundlagenbescheid der Gemeinde, der bei der zuständigen Finanzbehörde vorzulegen ist.

Um die Investitionskosten steuerlich für eine Maßnahme der Sanierung (zum Beispiel eines Gebäudes) absetzen zu können, müssen für die privaten Gebäudeeigentümer folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Der Eigentümer hat selbstgenutzten Wohnraum und ist Bauherr.
- Der Eigentümer stellt die Unterlagen der Sanierungsmaßnahme bei der Gemeinde vor.
- Der Sanierungsbeauftragte der Gemeinde prüft die Unterlagen und erstellt die Modernisierungsvereinbarung (mit Anlagen).
- Der Eigentümer führt die Sanierungsmaßnahmen durch.
- Der Eigentümer legt die Original-Rechnungen sowie Fotos nach der Modernisierung vor.
- Der Sanierungsbeauftragte prüft die Unterlagen und stellt eine gemeindliche Bescheinigung aus.
- Der Eigentümer legt die Bescheinigung mit Rechnungen bei der zuständigen Finanzbehörde vor.
- Der Eigentümer gibt seine jährliche Einkommensteuererklärung ab und erhält daraufhin die steuerliche Abschreibung.

5.5 Begründung für das gewählte Verfahren

Die Sanierung kann gemäß § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren erfolgen. Ein umfassendes Verfahren gemäß §§ 152 bis 156 BauGB ist nicht erforderlich. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens können die angestrebten Ziele der Sanierung erreicht und die voraussichtlichen Maßnahmen durchgeführt werden. Mit einer Wertsteigerung der Bodenpreise durch die Sanierungsmaßnahmen ist nicht zu rechnen, so dass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeträge zu erheben.

Der Schwerpunkt der Sanierung liegt bei Maßnahmen im öffentlichen Raum oder auf gemeindlichen Grundstücken. Im privaten Bereich geht es vor allem um die Erhaltung und Modernisierung der Bausubstanz, durch welche Bodenwertsteigerungen nicht oder nicht kurzfristig zu erwarten sind. Für die Erhaltung und Neuordnung der privaten Anwesen wird empfohlen, die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB zu erhalten und nicht auszuschließen.

6 PLANUNGSPROZESS

6.1 Beteiligung

Angesichts der anstehenden Zukunftsaufgaben ist eine Kooperation der Gemeinde Üchtelhausen mit ihren Bürgern und Akteuren im Rahmen der weiteren Gemeindeentwicklung dringend anzuraten. Die Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den Ortskern Üchtelhausen erfolgte daher in Gestalt eines interaktiven Planungsprozesses unter Einbindung aller Beteiligten (auftraggebende Kommune, Gemeinderäte, Bürger, lokale Akteure, Regierung von Unterfranken, Fachgutachter).

Durch eine aktiv gestaltete Dialogplanung konnten einvernehmliche Problemlösungen durch die betroffenen Akteure erzielt werden. Deren im ISEK-Planungsprozess geäußerte Ideen und Anregungen wurden von den beauftragten Planern aufgegriffen, gleichzeitig wurden die aus planerischer Sicht für zweckmäßig gehaltenen Maßnahmen mit den Verantwortlichen der Gemeinde Üchtelhausen abgestimmt.

Als wesentliche Beteiligungsschritte im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses wurden durchgeführt:

Online-Besprechung des Fachgutachters mit Vertretern der Gemeinde Üchtelhausen (Bürgermeister Grebner, Herr Mantel) am 28.01.2022

Online-Besprechung des Fachgutachters mit Vertretern der Regierung von Unterfranken (Herr Weidlich, Frau Weiß) am 04.02.2022

Bürgerworkshop im Pfarrheim Üchtelhausen sowie **Ortsspaziergang** mit interessierten Bürgern am 21.06.2022

Informelle Besprechung in der Kirchbergschule Üchtelhausen mit Herrn Mantel und Herrn Mai am 22.08.2022

Online-Besprechung des Fachgutachters mit Vertretern der Gemeinde Üchtelhausen (Bürgermeister Grebner, Herr Mantel) am 24.11.2022

Besprechung im Rathaus Hesselbach mit Vertretern der Gemeinde Üchtelhausen (Bürgermeister Grebner, Herr Mantel), Vertretern des Gemeinderats, Herrn Mai und Frau Kusebauch (Regierung von Unterfranken) am 29.03.2023.

Besprechung im Rathaus Hesselbach mit Vertretern der Gemeinde Üchtelhausen (Bürgermeister Grebner, Herr Mantel), Vertretern des Gemeinderats und Herrn Mai am 11.05.2023.

Besprechung in der Kirchbergschule Üchtelhausen mit Vertretern der Gemeinde Üchtelhausen (Bürgermeister Grebner, Herr Mantel), Vertretern des Gemeinderats, Herrn Mai und Frau Kusebauch (Regierung von Unterfranken) am 31.05.2023.

Abschlussveranstaltung für Bürger in der Kirchbergschule Üchtelhausen am 19.07.2023.

Ergänzend zu den beschriebenen Beteiligungsschritten wurden im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses diverse Telefonate zur Abstimmung mit den verschiedenen Beteiligten geführt.

Gemeinderat

Zentrales politisches Entscheidungsgremium ist der Gemeinderat Üchtelhausen. Die im Zuge des ISEK-Planungsprozesses erarbeiteten Ergebnisse müssen hier politisch bekräftigt werden. Mitglieder des Gemeinderats waren am Planungsprozess beteiligt, so dass eine möglichst enge Abstimmung zwischen Politik, Verwaltung und Bürgern sichergestellt wurde.

Die Beschlussfassung des Gemeinderats zum ISEK mit VU erfolgte im Rahmen folgender Gemeinderatssitzung:

- **GR-Sitzung** im Rathaus Hesselbach am 12.09.2023.

6.2 Organisationsstruktur

Der Einsatz einer effizienten Organisationsstruktur zur Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen und Projekten ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde Üchtelhausen. Derzeit bestehen in Üchtelhausen als lokale Organisationsformen - neben dem Gemeinderat Üchtelhausen als kommunalem Entscheidungsgremium - vor allem die örtlichen Vereine und Bürgerinitiativen. Zu verweisen ist zudem auf die begonnene Mitwirkung von Bürgern und Akteuren im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses (Thementische beim Bürgerworkshop).

Für eine effiziente Umsetzung der erarbeiteten Maßnahmen und Projekte in Üchtelhausen sind die bestehenden Strukturen nur bedingt geeignet. Zu empfehlen ist eine Fortführung der im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses begonnenen Dialogplanung als Ergänzung der vorhandenen Strukturen. Je besser es gelingt, die verschiedenen Akteure aus den Bereichen Handel, Gewerbe, Bildung, Kultur und Soziales sowie die Bürgerschaft und Vertreter aus Politik und Verwaltung zu einem stabilen Netzwerk zu formieren, desto erfolgreicher wird der weitere Entwicklungsprozess in Üchtelhausen sein.

Eine denkbare Organisationsstruktur zur Steuerung des weiteren Entwicklungsprozesses könnte die Einrichtung einer Lenkungsgruppe beinhalten, der neben dem Ersten Bürgermeister der Gemeinde Üchtelhausen Vertreter der Verwaltung und der Gemeinderatsfraktionen, Vertreter der Regierung von Unterfranken sowie ein Fachgutachter angehören.

Weiter könnte die Organisationsstruktur die Bildung mehrerer Bürgerarbeitskreise bzw. Runder Tische als Fortsetzung der im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses bereits eingerichteten Thementische vorsehen, in denen Bürger und Akteure an der Umsetzung konkreter Projekte mitwirken. In diese Arbeitskreise/ Runde Tische sollten Vertreter der bereits bestehenden lokalen Vereine und Initiativen integriert werden.

Empfohlen wird zudem mit Blick auf die Förderung der Innenentwicklung in Üchtelhausen die Etablierung eines Leerstandsmanagements (Leerstandskataster, Wohnraumbörse).

Besonders wichtig ist es, die Kontakte und Netzwerke einzelner lokaler Akteure zu nutzen und die „vernetzten“ Akteure in die Tätigkeit der verschiedenen Bürgerarbeitskreise einzubinden. Die Arbeitskreise arbeiten selbstständig an der Umsetzung der Zielvorgaben des ISEK und benennen jeweils einen Sprecher, der in

regelmäßigen Abständen Bericht über das bislang Erreichte in der Lenkungsgruppe erstattet. In der Lenkungsgruppe kann jeweils entschieden werden, ob die Teilnahme des Fachgutachters oder ein ergänzendes Fachgutachten für bestimmte Themen nötig ist.

Von der Lenkungsgruppe wiederum fließen regelmäßige Informationen in den Gemeinderat, der ggf. Zwischenbeschlüsse im Rahmen des weiteren Entwicklungsprozesses fasst. Zudem erfolgt in regelmäßigen Abständen eine Information der Bürger. Dies kann auf schriftlichem Wege durch Mitteilungen in Presse und Internet geschehen oder in Form von Bürgerversammlungen.

6.3 Monitoring und Evaluation

Während der Projektumsetzungsphase und insbesondere nach Abschluss einzelner Projekte ist der Erfolg der eingeleiteten Maßnahmen zu überprüfen. Zu überprüfen sind einerseits der Projektfortschritt und der für die Projektumsetzung erforderliche finanzielle Aufwand. Andererseits ist zu überprüfen, inwieweit durch die Umsetzung von Projekten positive Effekte für die Gemeinde Üchtelhausen und ihre Bürger eingetreten sind.

Als Instrumente der Erfolgskontrolle kann die Gemeinde Üchtelhausen auf sog. Monitoring- und Evaluierungssysteme zurückgreifen. Vorteile, die sich durch den Einsatz dieser Systeme ergeben können, sind:

- Stärkung der kommunalen Analyse-Kompetenz
- Stärkung der Zusammenarbeit mit staatlichen und privaten Akteuren
- Vereinfachte Akquisition von Fördermitteln
- Verbesserung der Effizienz des Fördermitteleinsatzes

Monitoringsysteme

Monitoringsysteme stellen quantitativ orientierte Beobachtungssysteme dar, die angewandt werden können:

- auf Stadt-/ Gemeindeebene (Beobachtung von Strukturdaten)
- auf Ortsteilebene (Beobachtung von Strukturdaten)
- auf Projektebene (Beobachtung von Projektdaten / Projektfortschritt)

Beobachtungsgegenstände des Monitorings können z.B. sein:

- Bevölkerung / Sozialstruktur
- Flächennutzung
- Wohnungsbestand
- Wirtschaft / Arbeitsmarkt
- kommunale Finanzen

Zweck des Monitorings sind u.a.:

- Information über aktuelle Situation
- Frühwarnsystem bei Fehlentwicklungen
- Erkennen von Handlungsschwerpunkten
- Akquisition von Fördermitteln
- Ermöglichung von Zielüberprüfungen

„Produkte“ des Monitorings können u.a. sein:

- Fortschreibung / Aktualisierung statistischer Daten
- Monitoringberichte (z.B. 1 x jährlich)
- Projektberichte (z.B. 1 x jährlich)
- Veröffentlichungen
- Workshops
- Regelmäßige Gesprächsrunden

Evaluierungssysteme

Evaluierungssysteme stellen Instrumente zur Bewertung von Wirkungen dar. Evaluierungsgegenstände können u.a. sein:

- Programme
- Projekte / Maßnahmen
- Produkte / Leistungen
- Organisationen
- Technologien
- Entwicklungen (z.B. Gemeindeentwicklung)

Bei diesen Evaluierungsgegenständen erfolgt ein Vergleich zwischen vorab formulierten Zielen und dem tatsächlichen Zielerreichungsgrad.

Als Arten von Evaluierungssystemen können genannt werden:

- Indikatoren gestützte quantitative Evaluierungssysteme
 - auf Stadt-/ Gemeindeebene
 - auf Ortsteilebene
 - auf Projektebene
- Qualitative Fremdevaluierung (Bewertung durch externen Evaluator)

- Qualitative Selbstevaluierung (Bewertung durch internen Evaluators)

Grundlage für diese Evaluierungssysteme, insbesondere für die indikatoren gestützten quantitativen Systeme, sind i.d.R. die im Rahmen des Monitorings gesammelten Informationen.

Die qualitative Fremdevaluierung kann z.B. durch einen Beirat erfolgen, dem neben Vertretern aus der lokalen Politik und Verwaltung auch externe Experten aus Wissenschaft und Praxis angehören. Auch die Förderbehörden sind als Evaluatoren zu nennen.

Bei der qualitativen Selbstevaluierung erfolgt eine Selbstbewertung der Prozessbeteiligten zu Erfolgsfaktoren wie z.B.:

- Problemlagen / Problemlösungen
- Zielvereinbarungen / Zielerreichung
- Projektstruktur / Projektfortschritt
- Verantwortlichkeiten
- Kommunikation / Teamentwicklung
- Transparenz / Information / Dokumentation
- Prozess-/ Qualitätsmanagement
- Ressourcen / Potenziale
- Lerneffekte

Wichtige Erkenntnisse können im Rahmen der Evaluierung auch durch Befragungen gewonnen werden (z.B. Befragung von Einwohnern, Gewerbetreibenden, Besuchern).

Weitere Informationen zum Thema Monitoring und Evaluierung können im Internet abgerufen werden unter: www.stadtumbauwest.de

Indikatoren aus städtebaulicher Sicht

Der Erfolg einzelner Maßnahmen und Projekte, die in Üchtelhausen auf Grundlage des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts auf den Weg gebracht werden, lässt sich im Rahmen einer mittelfristigen Erfolgskontrolle anhand verschiedener Indikatoren messen. Aus Sicht des Städtebaus können dabei vor allem folgende Indikatoren genannt werden:

Altortentwicklung

- Anzahl innerörtlicher Versorgungseinrichtungen (Einzelhändler, Dienstleister, Handwerksbetriebe, Gastronomen)
- Betriebsaufgaben / Betriebseröffnungen im Altort
- Anzahl leerstehender Gebäude / Wohnungen
- Anteil sanierungsbedürftiger Bausubstanz
- Anzahl von Sanierungen / Modernisierungen / Abbrüchen
- Investitionen für Modernisierung / Abbruch / Vermarktung
- Flächenanteil öffentlicher Freiräume / innerörtlicher Grünzonen
- Besucherzahlen kultureller Einrichtungen
- Anzahl / Besucherzahlen von Events / Festveranstaltungen
- Anzahl privater Initiativen zur Nutzung von Freiräumen / leerstehenden Räumen

Leerstände und Brachflächen

- Anfragen von Investoren und privaten Initiativen (allgemein und hinsichtlich verfügbarer Flächen / Gebäude / Räume)
- Neuansiedlungen / Neunutzungen / Betriebsaufgaben / Betriebsverlagerungen (allgemein und im Bereich von Leerständen / Brachflächen)
- Flächenverbrauch für Gewerbe und Handel
- Vergleich Innen- / Außenentwicklung
- Anzahl und Größe von Brachflächen

- chen und leerstehenden Gebäuden / Räumen
- Verhältnis von genutzter / ungenutzter Bausubstanz
- Investitionen für Sanierung / Abbruch / Vermarktung
- Entwicklung von Immobilienpreisen
- Beschäftigtenzahlen

Wohnungswirtschaft

- Zuzüge / Fortzüge
- Flächenverbrauch für Wohnen
- Baufertigstellungen / Baugenehmigungen
- Vergleich Innen- / Außenentwicklung
- Anzahl und Größe von Baulücken
- Gebäude- / Wohnungsleerstände
- Eigentumsquote im Wohnungsbestand
- Anzahl von Sanierungen / Modernisierungen / Abbrüchen
- Investitionen für Modernisierung / Abbruch / Vermarktung
- Wohnungsnachfrage (z.B. nach Seniorenwohnungen)
- Anzahl / Belegung von Seniorenwohnungen
- Entwicklung von Miet- / Immobilienpreisen
- Haushalts- und Sozialstruktur (z.B. Anteil Singles, Migranten, Arbeitslose, Empfänger von Transferleistungen)

Infrastruktur

- Anzahl / Größe öffentlicher Einrichtungen (z.B. Bücherei)
- Besuchs- / Nutzerzahlen öffentlicher Einrichtungen
- Unterhaltskosten für öffentliche Einrichtungen / Vergleich von Kosten und Einnahmen
- Anzahl sozialer Betreuungsangebote (öffentlich / privat)
- Schülerzahlen / Klassenstärken in schulischen Einrichtungen
- Kinderzahlen / Gruppenstärken in Kindergärten
- Raumbelastung in Schulen / Kindergärten
- Anzahl / Belegung von Plätzen in

- Seniorenheimen
- Anzahl von Ärzten / Fachärzten
- Medizinischer Versorgungsgrad
- Zahlen zum Verkehrsaufkommen
- ÖPNV-Benutzerzahlen

Indikatoren aus wirtschaftlicher und sozialer Sicht

Ziel des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es u.a., die wirtschaftliche und soziale Stabilität in Üchtelhausen zu gewährleisten. Um dies zu erreichen, ist ein System der Erfolgskontrolle notwendig, mit dessen Hilfe die wirtschaftliche und soziale Entwicklung über einen längeren Zeitraum beobachtet werden kann.

Bevölkerung

- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos
- Entwicklung des Wanderungssaldos
- Geburtenentwicklung
- Entwicklung der Zahl von Kindern zwischen 3 bis unter 6 Jahren
- Entwicklung der Zahl von Kindern und Jugendlichen zwischen 6 bis unter 15 Jahren
- Entwicklung der Zahl der Jugendlichen und jungen Erwachsenen (15 bis unter 21 Jahre)
- Entwicklung des Erwerbspotenzials (21- bis unter 65-Jährige)
- Anteil der Senioren (65+)
- Entwicklung der Sterbefälle
- Entwicklung der Haushalte
- Abwanderungswünsche und Gründe für Abwanderung
- Zuzugswünsche externer Personen und Zuzugsgründe

Wirtschaft

- Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
- Entwicklung der Beschäftigungsquote
- Entwicklung der Gesamtzahl der Betriebe
- Entwicklung des Pendlersaldos
- Entwicklung der Kaufkraft

- Entwicklung der Arbeitslosigkeit
- Entwicklung der Empfänger von Transferleistungen
- Zufriedenheit der Bevölkerung mit Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Einzelhandel/ Versorgung

- Bewertung des Gesamteindrucks
- Leerstandsquote bei Ladenlokalen
- Verbesserung des Gestaltungsniveaus
- Befragung bei Betrieben: Hat sich die Kundenfrequenz gesteigert? Wie haben sich die Umsätze entwickelt?
- Bürgerbefragung: Hat sich das Angebot verbessert? Wie ist die Servicequalität?

Soziales

- Entwicklung der medizinischen Versorgung (insb. Ärzte)
- Mitglieder in Vereinen
- Entwicklung der altengerechten Wohnungen, Plätze im betreuten Wohnen, ambulante und teilstationäre Versorgung für Senioren
- Entwicklung der Anzahl der Kindergarten-, Kinderhort- und Kinderkrippenplätze
- Entwicklung der Angebote für Jugendliche
- Entwicklung der Schülerzahlen
- Entwicklung der offenen Jugendarbeit
- Einschätzung der Lebensqualität
- Zufriedenheit mit der ärztlichen Versorgung
- Veränderungswünsche
- Bürgerbeteiligung

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Cover	OT Üchtelhausen, ohne Maßstab	1
Abb. 1:	Lage des Untersuchungsgebietes im Gemeindeteil Üchtelhausen, M 1:10.000	7
Abb. 2:	Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen Ortskern Üchtelhausen gemäß § 141 BauGB, M. 1:3.000	9
Abb. 3:	ILE-Region Schweinfurter OberLand, Anpassung im Maßstab M. 1:125.000	11
Abb. 4:	Regionalplan Region Main-Rhön: Karte 1 "Raumstruktur", aktuelle Fassung, Stand: 10.07.2018, nachrichtliche Darstellung, Ausschnitt, Anpassung im Maßstab M. 1:250.000	13
Abb. 5:	Topografische Übersichtskarte der Gemeinde Üchtelhausen, M. 1:75.000	15
Abb. 6:	Hauptortsteil Üchtelhausen	17
Abb. 7:	OT Ebertshausen	17
Abb. 8:	OT Hesselbach	17
Abb. 9:	OT Hoppachshof	19
Abb. 10:	OT Madenhausen	19
Abb. 11:	OT Ottenhausen	19
Abb. 12:	OT Thomashof	21
Abb. 13:	OT Weipoltshausen	21
Abb. 14:	OT Zell	21
Abb. 15:	Luftbild Ortskern Üchtelhausen, M. 1:6.000	23
Abb. 16:	Luftbild Üchtelhausen: „Zeller Berg“, M. 1:6.000	23
Abb. 17:	Luftbild Üchtelhausen: „Katzenklinge Ost“, M. 1:6.000	23
Abb. 18:	1. Änderung des FNP, wirksam seit 28.10.1991, Planausschnitte (5), Anpassung im Maßstab M. 1:25.000	24
Abb. 19:	2. Änderung des FNP, wirksam seit 29.06.2006, Planausschnitte (2), Anpassung im Maßstab M. 1:25.000	24
Abb. 20:	Berichtigung des FNP, wirksam seit 03.03.2020, Planausschnitt, Anpassung im Maßstab M. 1:25.000	24
Abb. 21:	Erstfassung Flächennutzungsplan Üchtelhausen, wirksam seit 21.06.1988, Ausschnitte der Ortskerne, Anpassung im Maßstab M. 1:25.000	25
Abb. 22:	Übersichtskarte der Bebauungspläne mit Rechtskraft, Ausschnitte der Ortskerne, Anpassung im Maßstab M. 1:25.000, Stand: Sept. 2022	27
Abb. 23:	Luftbild mit der Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne, Ausschnitt Hauptortsteil Üchtelhausen, Anpassung im Maßstab M. 1:10.000	29
Abb. 24:	Bayern - Unterfranken - Landkreis Schweinfurt - Gemeinde Üchtelhausen: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich in Prozent (2010-2020)	31
Abb. 25:	Gemeinde Üchtelhausen: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen in Prozent (2010-2020)	31
Abb. 26:	Bayern - Unterfranken - Landkreis Schweinfurt - Gemeinde Üchtelhausen: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im Vergleich in Prozent (2010-2020)	33
Abb. 27:	Bayern - Unterfranken - Landkreis Schweinfurt - Gemeinde Üchtelhausen: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort im Vergleich in Prozent (2010-2020)	33
Abb. 28:	Übersichtskarte der sozialen Infrastruktur und der zentralen Einrichtungen, Anpassung im Maßstab M. 1:100.000	35
Abb. 29:	Grundschule Üchtelhausen	37
Abb. 30:	Kindergarten Üchtelhausen	37
Abb. 31:	Bücherei in Hesselbach	37

BILDNACHWEIS

Cover	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen
Abb. 1:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen
Abb. 2:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen
Abb. 3:	Interkommunale Allianz „Schweinfurter OberLand“, Internetseite: https://www.schweinfurter-oberland.de/
Abb. 4:	Regionalplan Region Main-Rhön, Raumstrukturkarte (Stand: 10.07.2018, nachrichtliche Darstellung), Quelle: Regierung von Unterfranken, Internetseite: https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/
Abb. 5:	Eigene Bearbeitung, Hintergrundkarte: Schummerung, Topographische Karte 1:25.000, EuroRegionalMap, Bayern Atlas, Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
Abb. 6:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 7:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 8:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 9:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 10:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 11:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 12:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 13:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 14:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 15:	Eigene Aufnahme
Abb. 16:	Eigene Aufnahme
Abb. 17:	Eigene Aufnahme
Abb. 18:	Kartenarchiv der Flächennutzungspläne, Landratsamt Schweinfurt, Internetseite: https://www.landkreis-schweinfurt.de/
Abb. 19:	Kartenarchiv der Flächennutzungspläne, Landratsamt Schweinfurt, Internetseite: https://www.landkreis-schweinfurt.de/
Abb. 20:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 21:	Kartenarchiv der Flächennutzungspläne, Landratsamt Schweinfurt, Internetseite: https://www.landkreis-schweinfurt.de/
Abb. 22:	Kartenarchiv der Bebauungspläne, Landratsamt Schweinfurt, Internetseite: https://www.landkreis-schweinfurt.de/ und Onlineportal „BürgerGIS“ des Schweinfurter Raumes, Internetseite: https://okgis.osrz-akdb.de/swf/ , zuletzt abgerufen am: 19.04.2023
Abb. 23:	Eigene Darstellung, Quelle der Grundkarte: Kartenarchiv der Bebauungspläne, Landratsamt Schweinfurt, Internetseite: https://www.landkreis-schweinfurt.de/ und Onlineportal „BürgerGIS“ des Schweinfurter Raumes, Internetseite: https://okgis.osrz-akdb.de/swf/ , zuletzt abgerufen am: 19.04.2023
Abb. 24:	Eigene Bearbeitung der Statistikdaten, Genesis-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth, Stand: Januar 2022
Abb. 25:	Eigene Bearbeitung der Statistikdaten, Genesis-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth, Stand: Januar 2022
Abb. 26:	Eigene Bearbeitung der Statistikdaten, Genesis-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth, Stand: Januar 2022
Abb. 27:	Eigene Bearbeitung der Statistikdaten, Genesis-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth, Stand: Januar 2022
Abb. 28:	Eigene Bearbeitung, Hintergrundkarte: Schummerung, Topographische Karte 1:25.000, EuroRegionalMap, Bayern Atlas, Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
Abb. 29:	Eigene Aufnahme
Abb. 30:	Eigene Aufnahme
Abb. 31:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 32:	Kindergarten Hesselbach	37
Abb. 33:	Spielplatz in Hoppachshof	37
Abb. 34:	Waldkindergarten Üchtelhausen	37
Abb. 35:	Rathaus Üchtelhausen Hesselbach	39
Abb. 36:	Bauhof Hesselbach	39
Abb. 37:	Feuerwehr Üchtelhausen	39
Abb. 38:	Feuerwehr Weipoltshausen	39
Abb. 39:	Straße und Bach in Weipoltshausen	39
Abb. 40:	Bushaltestelle in Thomashof	39
Abb. 41:	Üchtel-Haus	41
Abb. 42:	Tannenberghütte, Ottenhausen	41
Abb. 43:	Hütte an der Haselstaude, Üchtelhausen	41
Abb. 44:	Waldgaststätte DJK Üchtelhausen	41
Abb. 45:	Landhaus, Weipoltshausen	41
Abb. 46:	SC Hesselbach Sportheim - Gaststätte	41
Abb. 47:	Brönnhof (Ehem. Standortübungsplatz der US Armee)	43
Abb. 48:	Bauernmuseum in Üchtelhausen	43
Abb. 49:	Anhöhe Haselstaude	43
Abb. 50:	Waldlehrpfad Üchtelhausen	43
Abb. 51:	Naturwaldreservat „Wildacker“	43
Abb. 52:	Landschaftsschutzgebiet „Weipoltshäuser- und Jeusing-Grund“	43
Abb. 53:	Bäckerei, Üchtelhausen	45
Abb. 54:	Biohof, Ebertshausen	45
Abb. 55:	Restaurant, Üchtelhausen	45
Abb. 56:	Urkataster Ortskern Üchtelhausen (Uraufnahme 1808-1864), M. 1:3.000	47
Abb. 57:	Luftbild Ortskern Üchtelhausen, M. 1:3.000	47
Abb. 58:	Postkarten aus Üchtelhausen, ca. 1900	49
Abb. 59:	Die Üchtelhäuser Dorfmusikanten, ca. 1925	49
Abb. 60:	Am Dorfbrunnen, ca. 1933	49
Abb. 61:	Bauernhaus mit Dorfplatz, ca. 1920	49
Abb. 62:	Am Weiher mit Kreuzschlepper	50
Abb. 63:	Marienplatz	50
Abb. 64:	Grünanlage der Kirche	50
Abb. 65:	Eigentumsverhältnisse, M. 1:7.000	51
Abb. 66:	Bachstraße 1	52
Abb. 67:	Hausener Straße 7	52
Abb. 68:	Hausener Straße 9	52
Abb. 69:	Marienplatz 3	52
Abb. 70:	Baualter, M. 1:5.000	53

BILDNACHWEIS

Abb. 32:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 33:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 34:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 35:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 36:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 37:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 38:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 39:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 40:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 41:	Michael Horling, 111 Orte in und um Schweinfurt, die man gesehen haben muss, 2022, S. 215
Abb. 42:	Michael Horling, 111 Orte in und um Schweinfurt, die man gesehen haben muss, 2022
Abb. 43:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 44:	Eigene Aufnahme
Abb. 45:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 46:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 47:	Naturerbe Bund: Brönnhof, Naturschutz auf militärischen Spuren (Broschüre), 1. Auflage, Stand: 09/2020, Herausgeber: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn
Abb. 48:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 49:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 50:	Waldlehrpfad Üchtelhausen (Flyer), Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 51:	Interkommunale Allianz „Schweinfurter OberLand“, Internetseite: https://www.schweinfurter-oberland.de/
Abb. 52:	Interkommunale Allianz „Schweinfurter OberLand“, Internetseite: https://www.schweinfurter-oberland.de/
Abb. 53:	Eigene Aufnahme
Abb. 54:	Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abb. 55:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 56:	Uraufnahme (1808-1864), Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung
Abb. 57:	Digitales Orthophoto, Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, Euro-Geographics
Abb. 58:	Chronik und Heimatbuch der Gemeinde Üchtelhausen mit den Ortsteilen Ebertshausen, Hesselbach, Hoppachshof, Madenhausen, Ottenhausen, Thomashof, Üchtelhausen, Weipoltshausen, Zell, 1994
Abb. 59:	Chronik und Heimatbuch der Gemeinde Üchtelhausen mit den Ortsteilen Ebertshausen, Hesselbach, Hoppachshof, Madenhausen, Ottenhausen, Thomashof, Üchtelhausen, Weipoltshausen, Zell, 1994
Abb. 60:	Chronik und Heimatbuch der Gemeinde Üchtelhausen mit den Ortsteilen Ebertshausen, Hesselbach, Hoppachshof, Madenhausen, Ottenhausen, Thomashof, Üchtelhausen, Weipoltshausen, Zell, 1994
Abb. 61:	Chronik und Heimatbuch der Gemeinde Üchtelhausen mit den Ortsteilen Ebertshausen, Hesselbach, Hoppachshof, Madenhausen, Ottenhausen, Thomashof, Üchtelhausen, Weipoltshausen, Zell, 1994
Abb. 62:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 63:	Gemeinde Üchtelhausen, Internetseite: https://www.uechtelhausen.de
Abb. 64:	Eigene Aufnahme
Abb. 65:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen
Abb. 66:	Eigene Aufnahme
Abb. 67:	Eigene Aufnahme
Abb. 68:	Eigene Aufnahme
Abb. 69:	Eigene Aufnahme
Abb. 70:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 71:	Schlechter Gebäudezustand, Hausener Straße 5 und 7 (Nebengebäude)	54
Abb. 72:	Sanierungsbedürftiges Gebäude, Jugendheim, Hausener Straße 14	54
Abb. 73:	Mittlerer Gebäudezustand, Hausener Straße 7	54
Abb. 74:	Durchführung der Sanierungsmaßnahmen, Gartenstraße 19	54
Abb. 75:	Baulicher Zustand, M. 1:5.000	55
Abb. 76:	Blick auf die Friedenstraße	56
Abb. 77:	Raumkanten in der Richtung Ortsmitte	56
Abb. 78:	Dicht bebaute dörfliche Struktur: Schweinfurter Straße, Richtung Marienplatz	56
Abb. 79:	Scheunen: Kirchberg 4	56
Abb. 80:	Geschossigkeit, M. 1:5.000	57
Abb. 81:	Kath. Kuratiekirche St. Jakobus der Ältere	58
Abb. 82:	Baudenkmal: Ehem. Rathaus, Hausener Straße 8	58
Abb. 83:	Ortsbildprägendes Gebäude: Marienstraße 2	58
Abb. 84:	Stukturprägendes Nebengebäude, Bauernmuseum, Ortsstraße 8	58
Abb. 85:	Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude, M. 1:5.000	59
Abb. 86:	Bauernmuseum, Ortsstraße 8	60
Abb. 87:	Gastronomie, zurzeit ohne Nutzung, Bachstraße 9	60
Abb. 88:	BuchCafé / Zeiträume des Fördervereins Kirchbergschule e.V., Kirchberg 7	60
Abb. 89:	Zurzeit nur teilweise genutzt: Ehem. Kirchbergschule, Kirchberg 7	60
Abb. 90:	Praxis für Physiotherapie, Ortsstraße 10	60
Abb. 91:	Leerstand Wohnen (teilweise): Ortsstraße 2	60
Abb. 92:	Werkstatt, Marienstraße 1 und 1a	60
Abb. 93:	Leerstand Wohnen: Hausener Straße 4	60
Abb. 94:	Nutzungsstruktur, M. 1:5.000	61
Abb. 95:	Wohnhaus und Scheune an der Schweinfurter Straße	62
Abb. 96:	Scheunen entlang der Ortsstraße	62
Abb. 97:	Zweiseithof: Hausener Straße 7	62
Abb. 98:	Dreiseithof: Marienplatz 2	62
Abb. 99:	Haupt- und Nebengebäude, M. 1:5.000 und Piktos, M. 1:15.000	63
Abb. 100:	Baulandreserven und Leerstände, M. 1:5.000	65
Abb. 101:	Grünanlage mit Spielplatz des Kindergartens	66
Abb. 102:	Privater Garten: Am Röslein 6	66
Abb. 103:	Garten mit Nutzpflanzen: Bergstraße 3	66
Abb. 104:	Baumgarten und Mitfahrbank: Schweinfurter Straße 8	66
Abb. 105:	Grün- und Freiraumstruktur, M. 1:5.000	67
Abb. 106:	Verkehrliche Verhältnisse, M. 1:5.000	69
Abb. 107:	Mängel und Missstände, M. 1:3.000	71
Abb. 108:	Umnutzungsvorschläge für Nebengebäude, ohne Maßstab	73
Abb. 109:	Stärken und Chancen, M. 1:3.000	74
Abb. 110:	Rahmenplan, M. 1:3.000	79
Abb. 111:	Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Altort Üchtelhausen“ (Vorschlag), M. 1:3.000	84

BILDNACHWEIS

Abb. 71:	Eigene Aufnahme
Abb. 72:	Eigene Aufnahme
Abb. 73:	Eigene Aufnahme
Abb. 74:	Eigene Aufnahme
Abb. 75:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen
Abb. 76:	Eigene Aufnahme
Abb. 77:	Eigene Aufnahme
Abb. 78:	Eigene Aufnahme
Abb. 79:	Eigene Aufnahme
Abb. 80:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen
Abb. 81:	Eigene Aufnahme
Abb. 82:	Eigene Aufnahme
Abb. 83:	Eigene Aufnahme
Abb. 84:	Eigene Aufnahme
Abb. 85:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen, Quellen der Daten: Denkmalliste der Gemeinde Üchtelhausen, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abb. 86:	Eigene Aufnahme
Abb. 87:	Eigene Aufnahme
Abb. 88:	Pressertmittlung des Landratsamt Schweinfurt, Internetseite: https://www.landkreis-schweinfurt.de/aktuelles/presseportal , Foto: Melina Bosbach/Landratsamt Schweinfurt
Abb. 89:	Eigene Aufnahme
Abb. 90:	Eigene Aufnahme
Abb. 91:	Eigene Aufnahme
Abb. 92:	Eigene Aufnahme
Abb. 93:	Eigene Aufnahme
Abb. 94:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen
Abb. 95:	Eigene Aufnahme
Abb. 96:	Eigene Aufnahme
Abb. 97:	Eigene Aufnahme
Abb. 98:	Eigene Aufnahme
Abb. 99:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen
Abb. 100:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen
Abb. 101:	Eigene Aufnahme
Abb. 102:	Eigene Aufnahme
Abb. 103:	Eigene Aufnahme
Abb. 104:	Eigene Aufnahme
Abb. 105:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen
Abb. 106:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen
Abb. 107:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen
Abb. 108:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen
Abb. 109:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen
Abb. 110:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen
Abb. 111:	Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Gemeinde Üchtelhausen

QUELLEN

Gemeinde Üchtelhausen

Internetseite: <https://www.uechtelhausen.de/>

Landratsamt Schweinfurt

Internetseite: <https://www.landkreis-schweinfurt.de>

Bayerisches Landesamt für Umwelt,

Internetseite: <https://www.lfu.bayern.de/>

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,

Internetseite: <https://www.blfd.bayern.de/>

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,

Internetseite: <https://www.landentwicklung-bayern.de>

Regionalplan für die Region Main-Rhön (3), Stand 01.03.2018

Karte 1 "Raumstruktur", aktuelle Fassung, Stand: 10.07.2018 (nachrichtliche Darstellung)

Gutachten zur Sicherung der Daseinsvorsorge, Büro Spiekermann & Wegener

Nahversorgungsstrategie für den Landkreis Schweinfurt, 2018

Interkommunale Allianz Schweinfurter OberLand,

Internetseite: <https://www.schweinfurter-oberland.de/>

Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) mit Daseinsvorsorgekonzept, Stand: Okt. 2020

Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) für die Gemeinde Üchtelhausen, Stand: Mai 2017

Statistikdaten, Genesis-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth,

Internetseite: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/>, zuletzt aufgerufen: Jan. 2022

Statistik kommunal 2020 - Gemeinde Üchtelhausen,

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Statistik

Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Üchtelhausen, Berechnungen bis 2033,

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Statistik, August 2021

Bayern Atlas – der Kartenviewer des Freistaates Bayern

Herausgeber: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München

Internetseite des Kartenviewers: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, zuletzt aufgerufen: Okt. 2021

Chronik und Heimatbuch der Gemeinde Üchtelhausen mit den Ortsteilen Ebertshausen, Hesselbach, Hop-
pachshof, Madenhausen, Ottenhausen, Thomashof, Üchtelhausen, Weipoltshausen, Zell, 1994

Naturerbe Bund: Brönnhof, Naturschutz auf militärischen Spuren (Broschüre), Stand: Sept. 2020,

Herausgeber: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn