

ERWEITERUNG DES SANIERUNGSGEBIETES ALTORT BÜCHENBACH



ERGÄNZUNG DER VORBEREITENDEN
UNTERSUCHUNGEN NACH §141 BAUGB



Quelle: Website Gemeinde Büchenbach 2020

IMPRESSUM

Titel: ZWISCHENBERICHT zur Ergänzung der Vorbereitenden Untersuchungen
Verfasser: Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner | Karlheinz Zagel |
Alte Salzstr. 20 | 90530 Wendelstein | T 09129 3126 | Karlheinz.Zagel@t-online.de
Kontakt Gemeinde: Gemeinde Büchenbach, Mario Gersler, Rother Straße 8, 91186 Büchenbach
Telefon 09171 9795-43, E-Mail mario.gersler@buechenbach.de
Fotonachweis: Die Bildrechte der abgebildeten Fotografien und Abbildungen ohne Quellenangabe
liegen bei Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel
Förderung: Gefördert durch den Freistaat Bayern im Rahmen der Städtebauförderung

Freistaat Bayern
Bayerisches Staatsministerium
für Wohnen, Bau und
Verkehr



ZAGEL. ARCHITEKTEN

Homepage: www.Zagel-Architekten.de

Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner Karlheinz Zagel
Alte Salzstr. 20, 90530 Wendelstein, TEL. 09129/3126, FAX 09129/285405 Karlheinz.Zagel@t-online.de

Inhalt

1	ANLASS	5
1.1	Sport, Freizeit, Bildung und Kultur	5
1.2	Klimaschutz, Klimaresilienz, Biodiversität und Regenwassermanagement	5
1.3	Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger und Radfahrer	6
1.4	Barrierefreiheit	6
1.5	Verbesserung des Ortsbildes	7
2	WAHL DES PLANUNGSINSTRUMENTES ISEK / VU	8
2.1	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	8
2.2	Vorbereitende Untersuchungen (VU)	8
3	HISTORIE DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN BÜCHENBACH	9
3.1	Städtebauförderung in Büchenbach 1990 - 2005	9
3.2	vorbereitende Untersuchungen 2023	9
3.3	Ergänzung der vorbereitenden Untersuchungen 2025	10
3.4	Vorbereitende Untersuchungen in der Städtebauförderung	12
4	PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	14
4.1	Vorgaben aus der Vorbereitenden Bauleitplanung (FNP)	14
4.2	Vorgaben aus der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne)	16
5	STÄDTEBAULICHE MÄNGEL – STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE	22
5.1	Städtebauliche Struktur	22
5.2	Mängelkatalog	27
6	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	30
6.1	Ziel: Stärkung der Funktionen Sport-, Freizeit-, Bildungs- und Kultur	30
6.2	Ziel: Ökologie	31
6.3	Ziel: Stärkung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	34
6.4	Ziel: Verbesserung des Ortsbildes	35
6.5	Ziel: Verbesserung der technischen Infrastruktur, Kommunale Wärmeplanung	36
6.6	Ziel: Stärkung des ÖPNV und des Fußgänger- und Radverkehrs	36
7	MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG	41
7.1	Maßnahmenplan	41



7.2	Erläuterung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen	42
8	REALISIERBARKEIT, KOSTEN, ZEITPLAN	76
8.1	Zusammenstellung der Maßnahmen	76
8.2	Kostenschätzung und Priorisierung (Zeitplan)	78
9	FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES	79
9.1	Sanierungswürdigkeit	79
9.2	Verfahrenswahl	80
9.3	Abgrenzung der Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altort Büchenbach“	83
9.4	Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	84
10	KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN	85
10.1	Sanierungsberatung	85
10.2	Energetische Erneuerung	85
10.3	Gestalterische Aufwertung des Orts- und Straßenbildes	86
10.4	Beispiele gestalterischer Aufwertung im privaten Bereich	86
10.5	Ökologische Aufwertung	92
10.6	Beispiele einer ökologischen Aufwertung im privaten Bereich	93
11	BÜRGERBETEILIGUNG	100
11.1	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung	101
11.2	Beschlüsse	102
12	PRESSEBERICHTE	103
12.1	RHV 11.11.25	103
12.2	RHV 21.11.25, ST 01.12.25 Beteiligung Bildungseinrichtungen	105
12.3	RHV, ST 19.12.2025 Bürgerbeteiligung und Förderungen	107

1 ANLASS

Die Gemeinde Büchenbach beabsichtigt durch eine Ergänzung der Vorbereitenden Untersuchungen von 2023 das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altort Büchenbach“ zu erweitern.

1.1 SPORT, FREIZEIT, BILDUNG UND KULTUR

Am südlichen Rand des Altortes wurde im Lauf der Jahrzehnte ein zusammenhängender Bereich für Sport, Freizeit, Bildung und Kultur entwickelt. Für die Aufrechterhaltung und Verbesserung der Lebensbedingungen in der Gemeinde ist der Erhalt und die Stärkung dieser Funktionen ein wichtiger Baustein.

Die Funktionen Sport, Freizeit, Bildung und Kultur konzentrieren sich im erweiterten Untersuchungsbereich und sollen in das erweiterte Sanierungsgebiet aufgenommen werden, um auf mehreren Ebenen positive Effekte auf den Sanierungsprozess des Altortes und die Ortsentwicklung im Allgemeinen zu bewirken.

In diesem Bereich liegen die gemeindliche Grund- und Mittelschule (ca. 190 Schüler), die Montessorischule (ca. 360 Schüler), eine geplante Fachoberschule ab September 2026 (zum Start ca. 50 Schüler), die ev. Martins-Kindertagesstätte (ca. 110 Plätze), der Mehrgenerationen-Bewegungspark, der Schulsportplatz, die Skate- und Socceranlage, die intergenerative Tagesstätte des BRK mit Krippe, Kita, Hort und Tagespflege mit ihrem Waldspielplatz (ca. 120 Plätze), der Montessori Waldkindergarten (ca. 18 Plätze) und das Vereinsheim des TV 21 Büchenbach (ca. 1200 Mitglieder).

- Für eine nachhaltige Ortsentwicklung ist neben den Einkaufsmöglichkeiten und der Gesundheitsversorgung der Erhalt und die Stärkung der Sport-, Freizeit-, Bildungs- und Kulturfunktionen mit dem Ausbau einer barrierefreien Infrastruktur ein wichtiger Baustein.

1.2 KLIMASCHUTZ, KLIMARESILIENZ, BIODIVERSITÄT UND REGENWASSERMANAGEMENT

In den letzten Jahren haben Gesichtspunkte wie Klimaschutz, Klimaresilienz, Biodiversität und Regenwassermanagement eine verstärkte Dringlichkeit gewonnen.

Dieser Bereich am Rand des Altortes Büchenbachs ist durch die Größe und die zusammenhängende Lage seiner Flächen, die Größe und Form seiner Gebäude und Dächer und deren Verfügbarkeit geeignet weitere Ziele der Altortsanierung in der Städtebauförderung umzusetzen.



Wertvolle Beiträge, die für dieses Ziel auch auf den Privatliegenschaften möglich sind, sollen erarbeitet und aufgezeigt und Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft gefördert werden.

Klimaschutz und Klimaresilienz sollen durch ein qualifiziertes Regenwassermanagement (Retention, Entsiegelung und Versickerung) und durch Baumpflanzungen (Kühlwirkung) gestärkt werden.

Dabei sollen Biodiversität und Artenschutz als weitere Ziele der Altortsanierung auf vielfältige Weise gefördert werden.

Insgesamt tragen diese Maßnahmen dazu bei, den Altort widerstandsfähiger gegenüber den Folgen der Klimaveränderungen zu machen, die Umwelt zu schützen und die Lebensqualität der Bewohner nachhaltig zu verbessern – zentrale Ziele der Altortsanierung in der Städtebauförderung.

Eine Erweiterung des Untersuchungsbereiches der Vorbereitenden Untersuchungen soll dafür die Grundlagen schaffen, die einzelnen Maßnahmen identifizieren, die Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten wecken und fördern und in einen koordinierten Maßnahmenplan mit Darstellung von Lösungsansätzen zusammenführen.

- Für eine nachhaltige Ortsentwicklung ist neben dem oben genannten Erhalt und der Stärkung der Sport-, Freizeit-, Bildungs- und Kulturfunktionen und dem Ausbau einer barrierefreien Infrastruktur auch ein ressourcenschonendes Umwelt-, Energie- und Wassermanagement ein wichtiger Baustein.

1.3 ERHÖHUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT INSBESONDERE FÜR FUßGÄNGER UND RADFAHRER

Die Verkehrserschließung weist Defizite auf in der Sicherheit und Bequemlichkeit des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs.

1.4 BARRIEREFREIHEIT

Nicht alle Einrichtungen und der gesamte öffentliche Raum sind barrierefrei gestaltet. Das ist gerade im Bereich der Sport-, Freizeit-, Bildungs- und Kultureinrichtungen ein schwerwiegendes Defizit.



1.5 VERBESSERUNG DES ORTSBILDES

Durch die o.g. Maßnahmen soll durch mehr Begrünung und weniger Versiegelung eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden.

Dieses Ziel wird auch im Zuge der Sanierungsberatung der förderfähigen privaten Umgestaltungsmaßnahmen verfolgt.

Durch eine geeignete Materialauswahl und eine Harmonisierung der einzelnen den Straßenraum prägenden Gestaltungselemente soll das Ortsbild verbessert werden.



2 WAHL DES PLANUNGSINSTRUMENTES ISEK / VU

Bei der Wahl des Planungsinstrumentes wurden beide Instrumente – Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Vorbereitende Untersuchungen (VU) - hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile angesichts der konkreten Situation abgewogen. Dabei sollte ein möglichst schlanker Prozess ermöglicht werden, gerade auch im Hinblick auf ein auf der Grundlage von Vorbereitenden Untersuchungen am 26.09.2023 mit Satzungsbeschluss festgesetztes Sanierungsgebiet „Altort Büchenbach“.

2.1 INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

Das ISEK als strategisches, informelles Planungsinstrument entwickelt städtebauliche Ziele, Leitbilder und Maßnahmen für ein Gebiet und ist Grundlage für Programme wie Sozialer Zusammenhalt, Wachstum und nachhaltige Erneuerung etc. Diese Inhalte wurden bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen 2023 umfangreich erarbeitet.

Das ISEK hat keine spezifischen gesetzlichen Vorgaben und keine unmittelbaren Rechtswirkungen und ist bevorzugt anzuwenden, wenn für bestimmte Förderprogramme eine umfassende Strategie gebraucht wird, aber kein formelles Verfahren nötig ist.

Eine frühzeitige Interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen eines ISEK kann tragfähige Lösungen fördern und Impulse für neue interkommunale Projekte geben.

2.2 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU)

Die VU (§ 141 BauGB) sind ein formelles, gesetzlich geregeltes Verfahren nach Baugesetzbuch zur Prüfung des Sanierungsbedarfes, der Sanierungswürdigkeit, der Durchführbarkeit einer Sanierung und einer rechtsverbindlichen Beteiligung der Betroffenen. Sie sind ein Erfordernis, um mit einem Satzungsbeschluss ein Gebiet als Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) ausweisen zu dürfen. Das Instrument ist geeignet rechtliche Eingriffs- und Förderinstrumente zu nutzen (z. B. Modernisierungsvereinbarungen).

Gerade im Hinblick auf die Vermeidung von Redundanzen und die erwartbar negativen praktischen Auswirkungen unterschiedlicher Instrumente in ein und demselben Ortsbereich wird in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken entschieden, die Vorbereitenden Untersuchungen von 2023 zu ergänzen und das bestehende Sanierungsgebiet zu erweitern.



3 HISTORIE DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN BÜCHENBACH

3.1 STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN BÜCHENBACH 1990 - 2005

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

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

Zur Altortsanierung im Zuge der Städtebauförderung enthält die Website der Gemeinde weitere Informationen:

[Städtebauförderung: Gemeinde Büchenbach](#)

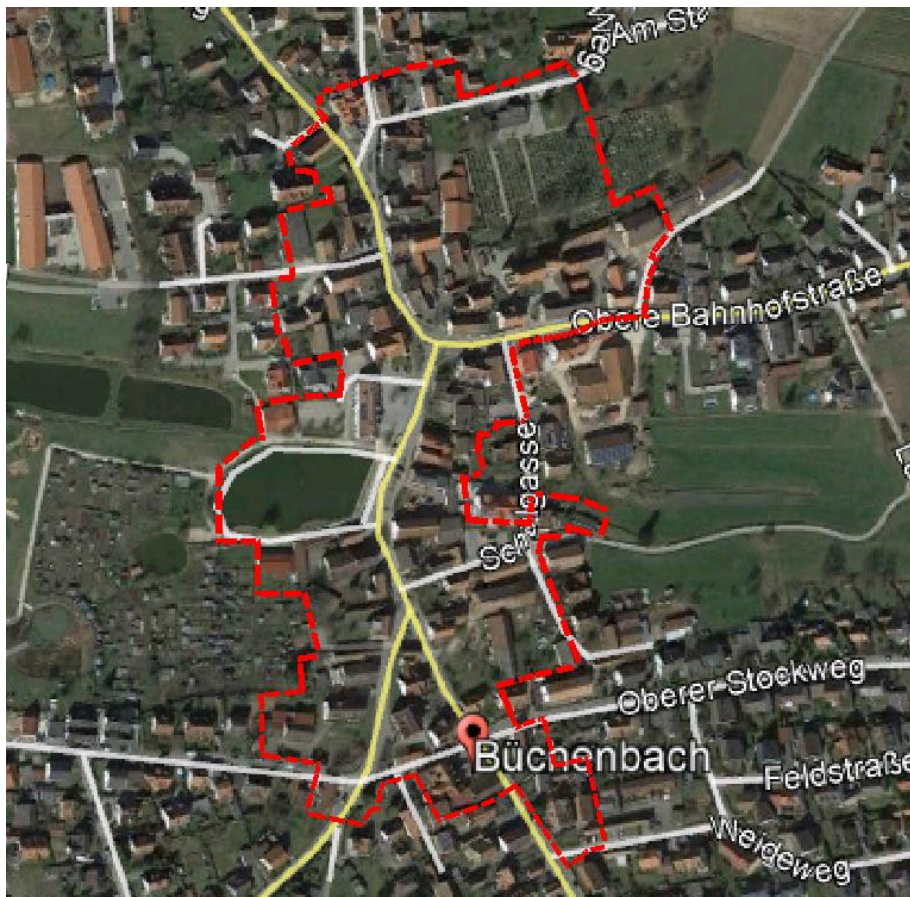
3.2 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN 2023

Im Gemeinderat wurde am 27.10.2020 der Beschluss einer Grobanalyse zur Aufnahme ins Städtebauförderprogramm gefasst und am 26.09.2023 der Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet „Altort Büchenbach“.

Die Website der Gemeinde enthält den Abschlussbericht zu den VU vom 26.09.2023 (Satzungsbeschluss):

[Abschlussbericht](#)

Eine Reihe kommunaler Maßnahmen sind derzeit in der Planung oder werden schon umgesetzt. Auch einige private Sanierungen konnten - gefördert durch Zuschüsse des kommunalen Fassadenprogramms - umgesetzt werden und mit Betreuung durch die Sanierungsberatung zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

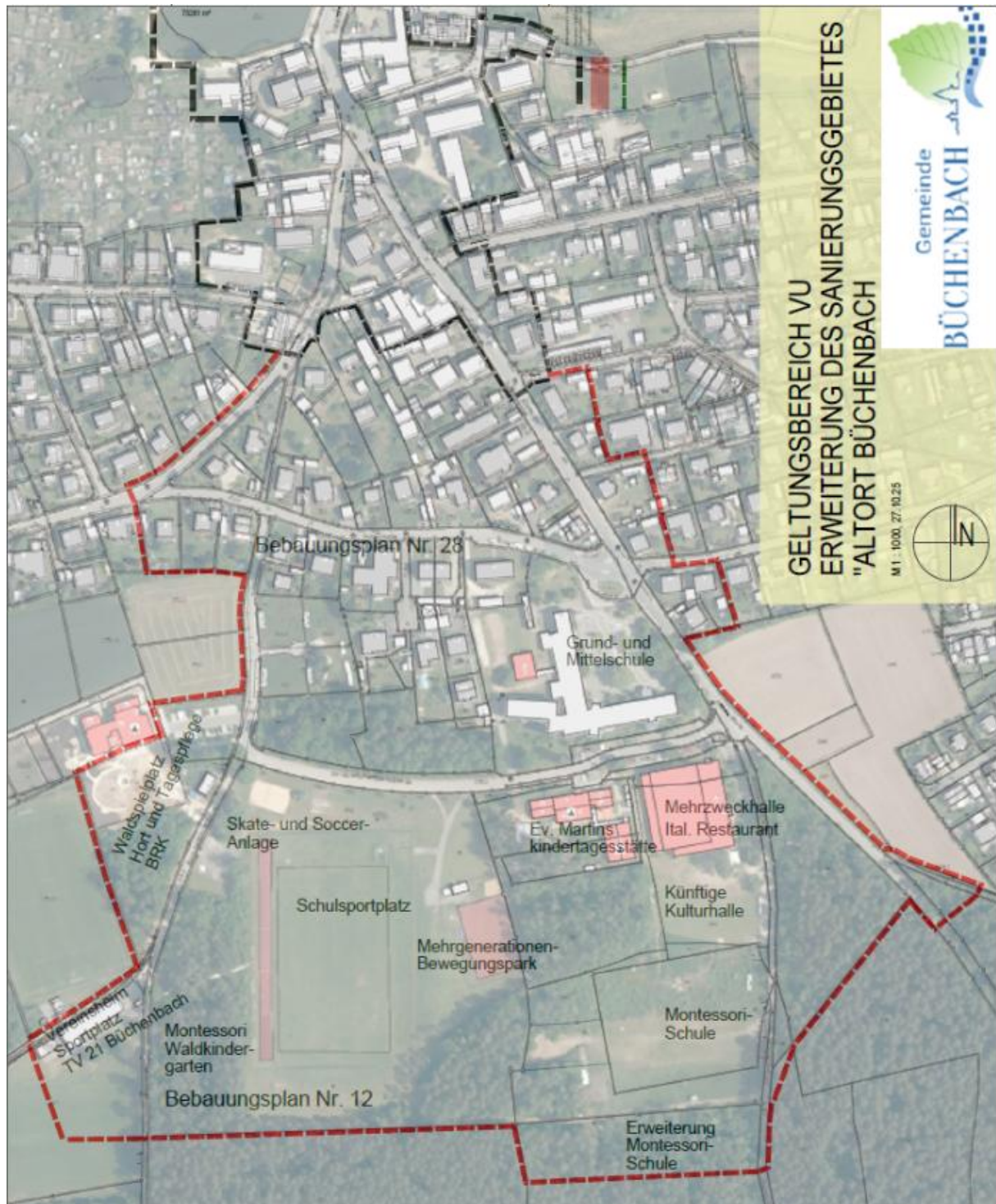


Sanierungsgebiet „Altort Büchenbach“.

3.3 ERGÄNZUNG DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN 2025

Im Gemeinderat wurde am 12.08.2025 der Beschluss zur Ergänzung der Vorbereitenden Untersuchungen von 2023 gefasst, um das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altort Büchenbach“ zu erweitern, insbesondere um

- den Erhalt und die Stärkung der Sport-, Freizeit-, Bildungs- und Kulturfunktionen in diesem Bereich zu ermöglichen,
- ein ressourcenschonendes Umwelt-, Energie- und Wassermanagement auf privaten und öffentlichen Flächen zu entwickeln,
- die Infrastruktur barrierefrei auszubauen und
- die Verkehrssicherheit vor allem für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen.



Geltungsbereich der Ergänzung des Sanierungsgebietes



3.4 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN IN DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen künftig für das kommunalpolitische, insbesondere das planerische und investive Handeln sowie die gemeindliche Grundstückspolitik die Grundlage bilden.

In der städtebaulichen Planung dienen Vorbereitende Untersuchungen dazu, Missstände zu identifizieren, sowie den Bedarf an Infrastrukturmaßnahmen zu ermitteln, die Auswirkungen auf die Umwelt zu bewerten und die Akzeptanz und Beteiligung in der Bevölkerung für den Prozess der Ortserneuerung zu steigern.

Da die Vorbereitenden Untersuchungen zum Altort und die Grobanalyse zum Erweiterungsgebiet bereits sehr umfassend die Schwerpunkte der Entwicklung benannt haben, ist aus fachlicher Sicht im Rahmen der Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altort“ keine ISEK erforderlich.

Insbesondere die Themen Klimaschutz und -anpassung, Grüne und Blaue Infrastruktur und Freiflächen sowie Verkehr und Mobilität werden bei den vorbereitenden Untersuchungen vertieft beurteilt.

Die Vorbereitende Untersuchungen

- beziehen sich auf ein konkretes Gebiet und stimmen teilräumliche Planungen mit den übergeordneten räumlichen Ebenen ab,
- begründen Anpassungserfordernisse und beschreiben Ziele und Handlungsschwerpunkte,
- verfolgen einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder,
- entwickeln lösungsorientierte Maßnahmen, die über reine Tatbestände der Städtebauförderung hinausgehen,
- setzen zeitliche und inhaltliche Prioritäten,
- sind eine interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe verwaltungsexterner und -interner Akteure,
- entstehen unter Beteiligung der Öffentlichkeit,
- erleichtern die Bündelung öffentlicher sowie privater Mittel und fokussieren sie auf zielgerichtete und untereinander abgestimmte Maßnahmen,
- setzen Impulse für die Ortsentwicklung und initiieren Akteursnetzwerke,
- dienen als langfristiger Orientierungsrahmen.



3.4.1 Untersuchungsrahmen

Der Untersuchungsrahmen sollte ausreichend gefasst werden, um eine breitere Betrachtung zu ermöglichen. Sie könnte helfen, die vorhandenen Mängel ganzheitlicher zu erfassen und darauf aufbauend einen passgenauen Zuschnitt für das Sanierungsgebiet zu entwickeln.

Die in der Grobanalyse bereits identifizierten Handlungsbedarfe deuten darauf hin, dass ein enger Zuschnitt möglicherweise Potenziale, bzw. Missstände unberücksichtigt lässt.

Die Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr zwischen einzelnen Teilgebieten erscheinen in diesem Zusammenhang bedeutsam.

Eine zusammenhängende Betrachtung würde dazu beitragen, bestehende Defizite im öffentlichen Raum wirksam zu adressieren.

Eine integrierte Perspektive auf die Entwicklung der Kommune soll weiter gestärkt werden, um mit Blick auf langfristige städtebauliche Zielsetzungen auch zukünftige Bedarfe zu berücksichtigen und um nicht nur die aktuell anstehenden Maßnahmen umzusetzen.

3.4.2 Maßnahmen als Teil einer Gesamtmaßnahme

(7.2.1.2, Platzgestaltung an der Dreifachturnhalle)

Teil 1 der Allgemeinen Förderbestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinien regelt als Voraussetzung für die Förderfähigkeit einer Maßnahme unter Nr. 4.1.6, dass die Maßnahme einer in ein Landesprogramm aufgenommenen Gesamtmaßnahme zuzuordnen ist (Ausnahme: einzelne von der Gemeinde beschlossene vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen nach § 140 Nr. 7 BauGB*), dennoch bedarf es der Beurteilungsgrundlage eines ISEKs oder der VU, um beurteilen zu können, ob die Maßnahme den Zielen der VU entspricht.

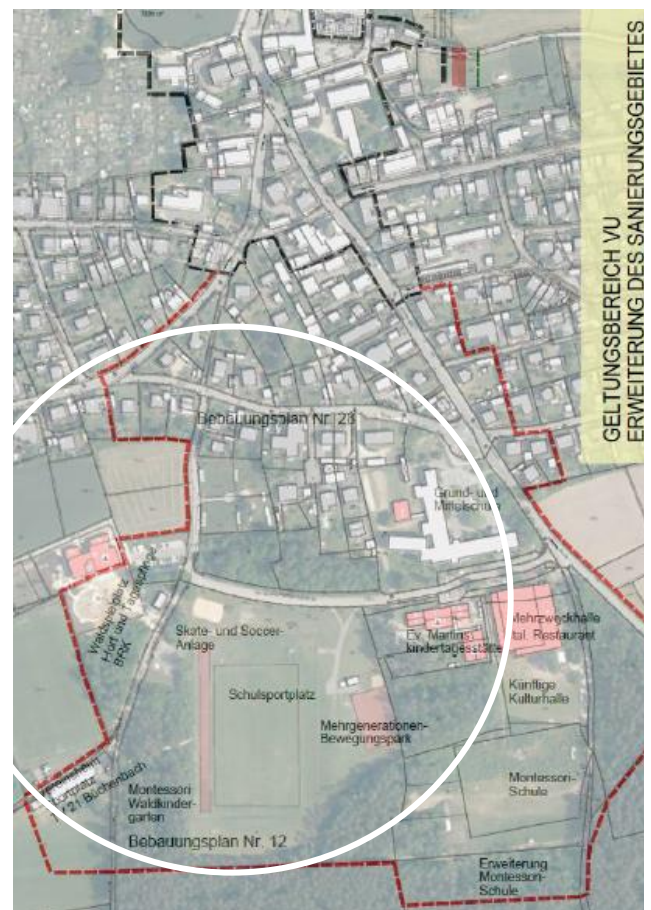
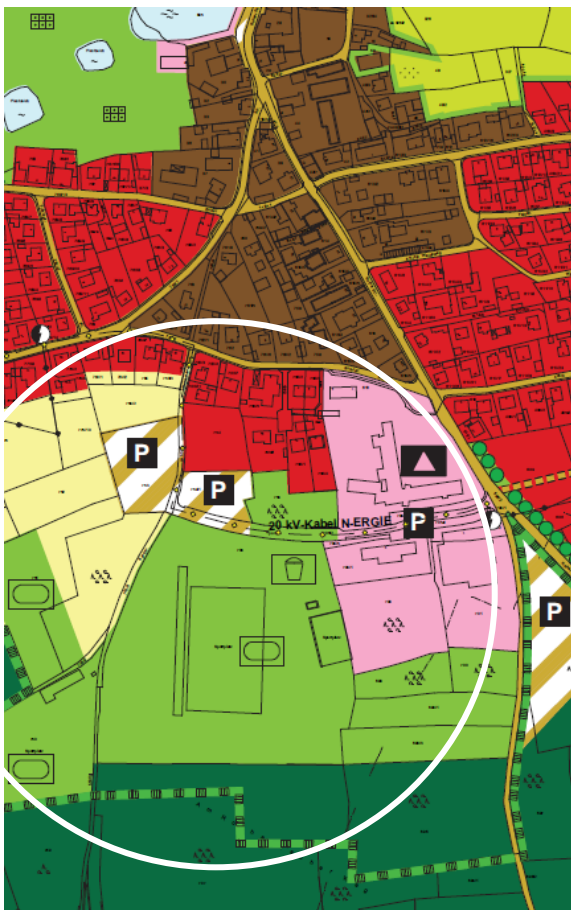
* § 140 Nr. 7 BauGB bezieht sich auf vorbereitende Maßnahmen für eine Sanierung, nämlich einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets durchgeführt werden können. Diese Nummer ist Teil der Vorbereitungshandlungen einer Gemeinde zur städtebaulichen Sanierung nach § 140 des Baugesetzbuches.

§ 140 BauGB beschreibt die verschiedenen Schritte, die eine Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets durchführen muss, wie vorbereitende Untersuchungen und die städtebauliche Planung. Konkrete Regelung: Nummer 7 bezieht sich auf einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die bereits während der Vorbereitungsphase umgesetzt werden können.

4 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

4.1 VORGABEN AUS DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG (FNP)

Rechtswirksamer FNP mit Landschaftsplan



Darstellung des Bereiches im rechtswirksamen FNP, überlagert mit Luftbild und Untersuchungsgebiet.

1 Art der baulichen Nutzung

bestehend geplant



Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche



Gewerbliche Baufläche



Sonderbaufläche

2 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf



Öffentliche Verwaltung



Schule

3 Flächen für den Verkehr



Straßenverkehrsflächen



mögliche neue Straßentrasse



Ortsdurchfahrtsgrenze, Erschließungsbereich



Ortsdurchfahrtsgrenze, Verknüpfungsbereich



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6 Grünflächen



Grünflächen



Sportanlage



Bolzplatz



Spielplatz



Friedhof



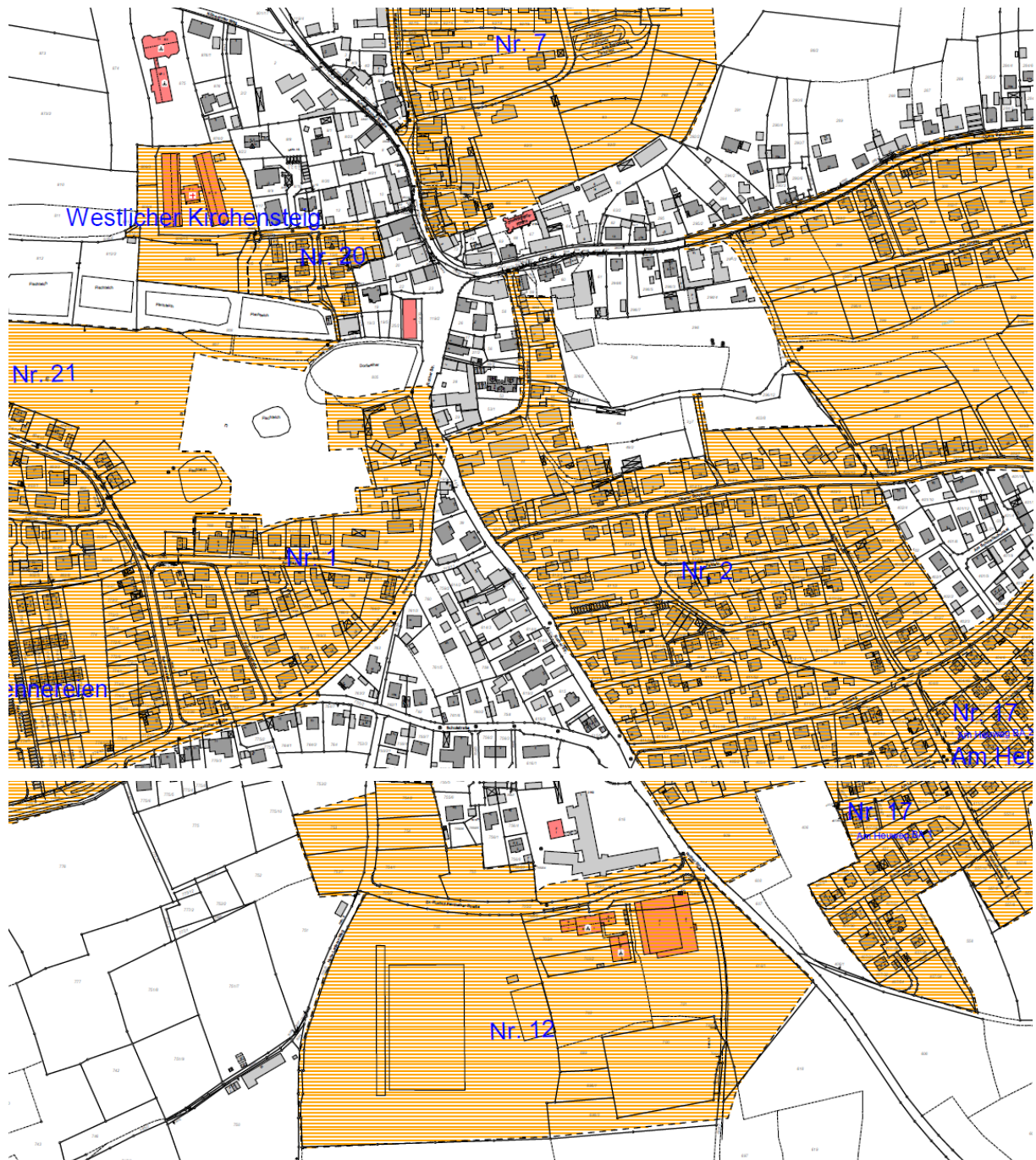
Dauerkleingärten



Parkanlage

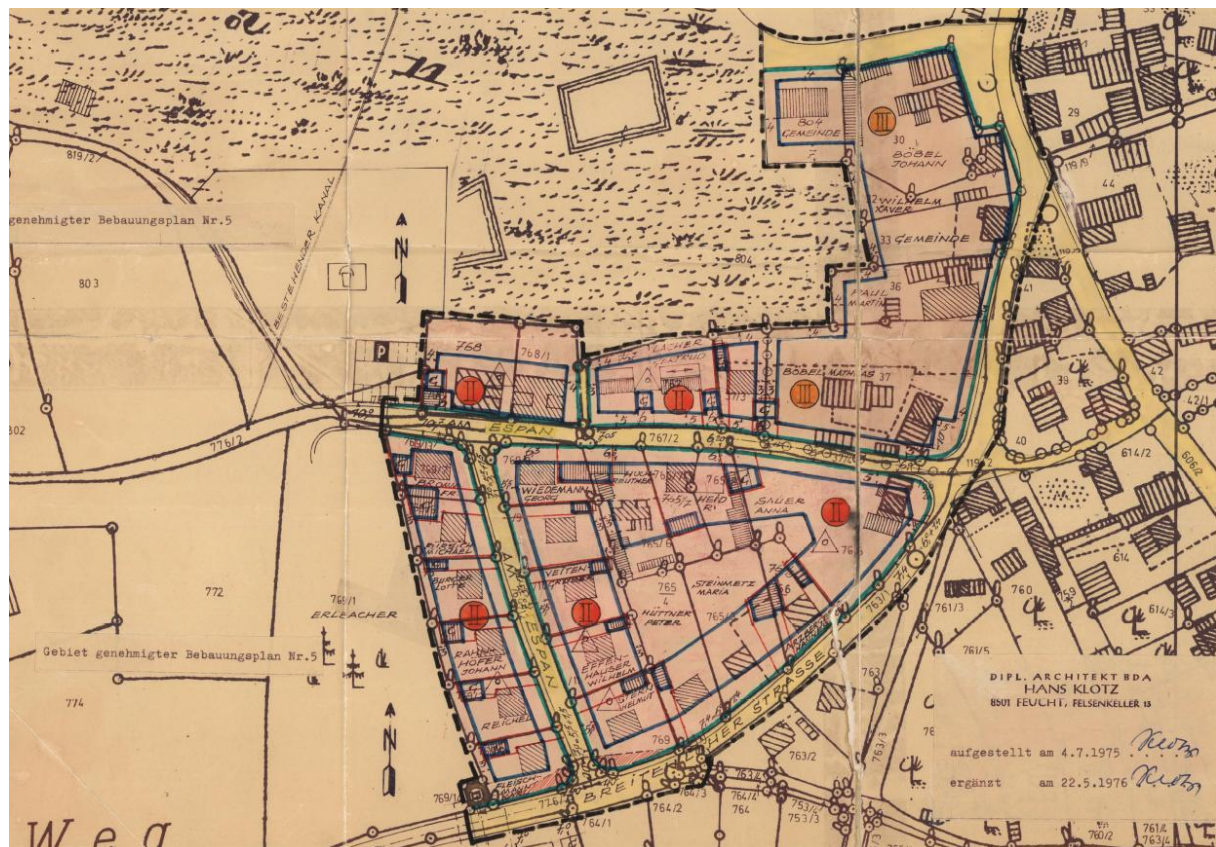
4.2 VORGABEN AUS DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLÄNE)

Übersicht der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet



Der erweiterte Untersuchungsbereich berührt die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1, 2, 12, 17, 20 und BP 27 Kita BRK, der Bebauungsplan Nr. 28 ist in der Aufstellung.

4.2.1 Bebauungsplan Nr. 1



4.2.2 Bebauungsplan Nr. 2



4.2.3 Bebauungsplan Nr. 12





4.2.5 B-Plan 28 Breitenloher Straße

Der Bebauungsplan ist derzeit im Verfahren.

Beschreibung der Maßnahme siehe 7.2.1.9 Aufstellung des Bebauungsplanes (Nr. 28)

Zum geplanten Wohnungsbau siehe 7.2.3.1 Wohnungsbau Breitenloher Str. 3 und 3a.

5 STÄDTEBAULICHE MÄNGEL – STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

Auf die Bestandsanalyse des Abschlussberichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen vom 26.09.23 wird verwiesen.

Abschlussbericht 07.11.2023

5.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

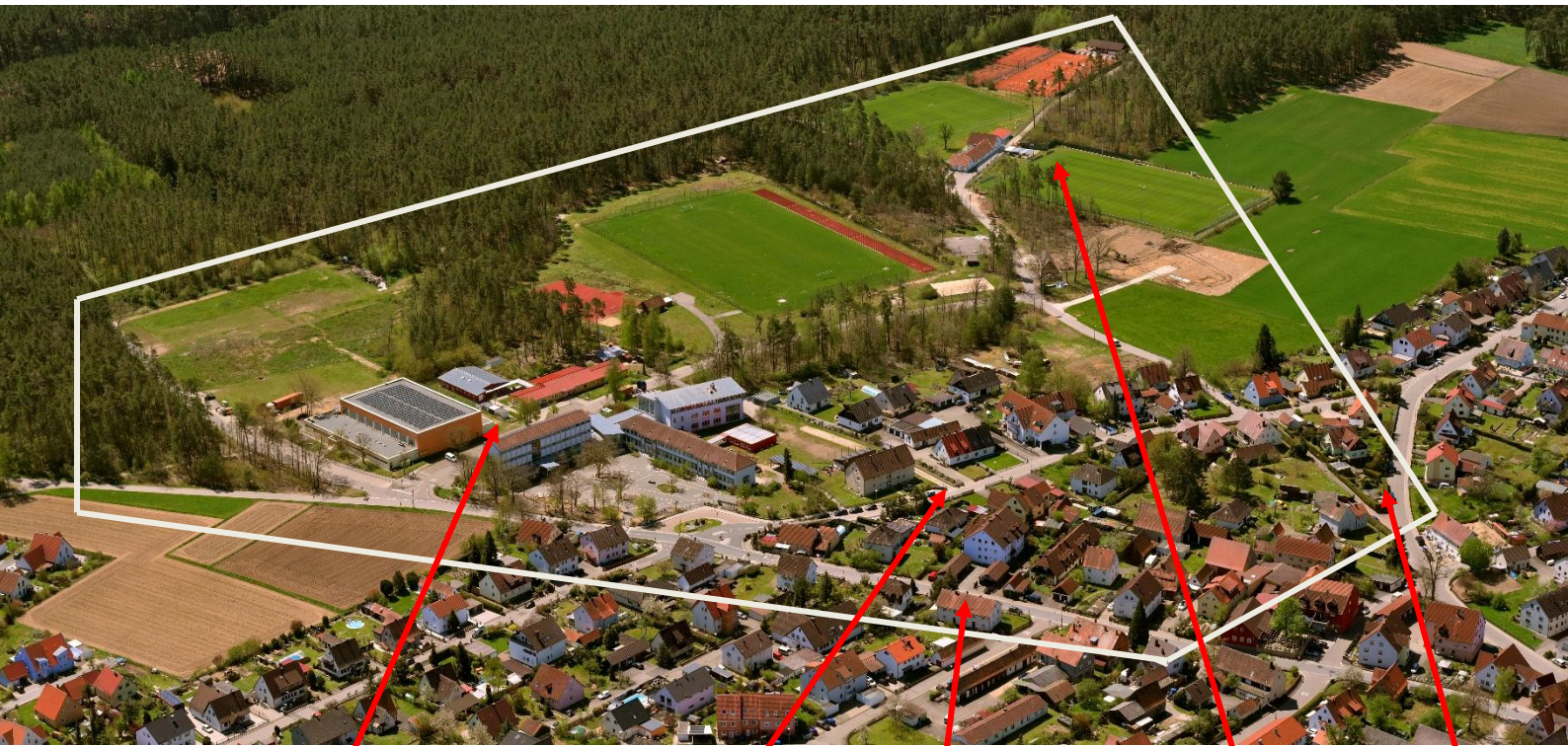
Im Untersuchungsbereich liegen die Gebäude der Sport- und Bildungseinrichtungen mit ihren großen Baukörpern mit Flachdächern oder flach geneigten Sattel-, Walm- und Pultdächern.

Zum privaten Wohnen dienen ursprünglich (zur Zeit der Ausweisung des Baugebietes in den 1960er bis 1980er Jahren) überwiegend trauf- und in späteren Ergänzungen auch giebelständig angeordnete Gebäude mit 1 oder 2 Geschossen und unterschiedlichen Dachneigungen mit unterschiedlichen Straßenabständen. Es handelt sich um frei stehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser.

In der Siedlungsentwicklung nach dem Krieg wurden die Grundstücke ausreichend groß bemessen, um eine Selbstversorgung zu ermöglichen.

Aufgrund dieser Grundstücksgröße ist eine Verdichtung zu beobachten.

Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes



Bereich Schulen*

Dr.-Rudolf-Faulhaber-Straße

Bereich Schulstraße

Bereich Hauptstraße/Rother Straße

Bereich Sport / Betreuung**

Hans-Lederer-Weg

Breitenloher Straße

*

- Grund- und Mittelschule (ca. 190 Schüler),
- Montessorischule (ca. 360 Schüler)
- geplante Fachoberschule ab September 2026 (zum Start ca 50 Schüler)
- ev. Martins-Kindertagesstätte (ca. 110 Plätze)

**

- Mehrgenerationen-Bewegungspark
- Schulsportplatz
- Skate- und Socceranlage,
- intergenerative Tagesstätte des BRK mit Krippe, Kita, Hort und Tagespflege mit ihrem Waldspielplatz (ca. 120 Plätze),
- Montessori Waldkindergarten (ca. 18 Plätze)
- Vereinsheim des TV 21 Büchenbach (ca. 1200 Mitglieder).



Ausschnitt Schule, Hauptstraße/Rother Straße, Dr.-Rudolf-Faulhaber-Straße

Dieser Bereich am Rand des Altortes Büchenbachs ist durch die Größe und die zusammenhängende Lage seiner Flächen, die Größe und Form seiner Gebäude und Dächer und deren Verfügbarkeit geeignet weitere Ziele der Altortsanierung in der Städtebauförderung umzusetzen, z.B. ist hier ein zusammenhängendes und nachhaltiges Regenwassermanagement (Retention, Entsiegelung und Versickerung) möglich (6.2.1 Regenwassermanagement, Schwammstadtprinzip).



Ausschnitt Schulstraße



Ausschnitt Rother Straße

Zum privaten Wohnen dienen ursprünglich (zur Zeit der Ausweisung des Baugebietes in den 1960er bis 1980er Jahren) überwiegend trauf- und in späteren Ergänzungen auch giebelständig angeordnete Gebäude mit 1 oder 2 Geschossen und unterschiedlichen Dachneigungen mit unterschiedlichen Straßenabständen. Es handelt sich um frei stehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser.

In der Siedlungsentwicklung nach dem Krieg wurden die Grundstücke ausreichend groß bemessen, um eine Selbstversorgung zu ermöglichen.

Aufgrund dieser Grundstücksgröße ist eine Nachverdichtung zu beobachten (Siehe 7.2.1.9 Aufstellung des Bebauungsplanes (Nr. 28).

Diese ist gebietsverträglich zu steuern. Die Wohnqualität soll für die angestammten Bewohner nicht gemindert werden, gleichwohl soll durch angemessene Verdichtung Wohnraum geschaffen werden.

Dabei ist darauf zu achten, dass die nachverdichteten Grundstücke nicht durch Stellplätze weitestgehend versiegelt werden und die Ziele der Ortssanierung konterkarieren.

Fachliche Beratung und Förderung stehen den privaten Eigentümern zur Verfügung (6.2.1

Regenwassermanagement, Schwammstadtprinzip, 10 KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN).

Die stürmische Siedlungsentwicklung der 70-er bis 90-er Jahre erfolgte überwiegend im Eigenheimbau, so dass die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechenden und dringend gesuchten Wohnungen für Senioren oder Einzelpersonen oder jungen Familien fehlen.



Ausschnitt Breitenloher Straße



Ausschnitt Hans-Lederer-Weg

Die Untersuchungsgebiete wurden so abgegrenzt, dass sich die älteren Gebäude (Vorkriegszeit, Jahrhundertwende und älter) im Geltungsbereich des rechtskräftigen Sanierungsgebietes „Altort Büchenbach“ (Satzungsbeschluss 26.09.2023) befinden und die jüngeren, meist nach dem Krieg entstandenen, im erweiterten Untersuchungsgebiet, bei dem der Schwerpunkt nicht mehr auf der Historizität der Bausubstanz liegt.



5.2 MÄNGELKATALOG

Mängel in der Städtebauförderung sind bauliche, städtebauliche, funktionale oder soziale Defizite, deren Behebung die Entwicklung, Nutzung oder Lebensqualität eines Quartiers erheblich verbessert und eine umfassende Erneuerung begründet.

Sie dienen als Kriterien, um ein Gebiet als Sanierungsgebiet oder Städtebaufördergebiet auszuweisen und in ihrer Zusammenwirkung förderrelevant zu sein.

5.2.1 Bauliche Mängel

Es gibt einige ungenutzte oder mindergenutzte Gebäude, die im Zuge der Gesamtmaßnahme einer Nutzung zugeführt werden sollen.

Im Bereich fehlender energetischer Standards sollen im Rahmen der Städtebauförderung die bestehenden Programme subsidiär zu anderen Programmen mit baulichen und gestalterischen Maßnahmen begleitet werden, um zu bewirken, dass die Maßnahmen zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

5.2.2 Städtebauliche Mängel

Im räumlichen Aufbau und der Struktur des Quartiers wird der öffentliche Raum vom motorisierten Individualverkehr bestimmt mit der Folge, dass die Freiräume und Grünflächen Defizite hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Gestaltung aufweisen. Die vorbereitenden Untersuchungen haben Maßnahmen identifiziert, die geeignet sind diese Defizite zu beheben.

5.2.3 Soziale Mängel

Probleme, die das soziale Gefüge oder die Lebensbedingungen betreffen, z.B. überdurchschnittliche soziale Problemlagen, Segregation, Armutsschwerpunkte oder Konflikte zwischen Bevölkerungsgruppen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Weitere soziale Treffpunkte werden durch die Erneuerungsmaßnahmen an der Dreifachturnhalle und durch den geplanten Neubau einer Kulturhalle geschaffen.

5.2.4 Ökologische Mängel

Ökologische Mängel im öffentlichen Raum beziehen sich auf Aspekte der Umwelt- und Naturgestaltung, die nicht nachhaltig sind oder die natürlichen Ressourcen und das ökologische Gleichgewicht negativ beeinflussen. Das gilt auch für private Flächen.



5.2.4.1 Versiegelung

Im öffentlichen und privaten Bereich gibt es eine nicht immer notwendige hohe Versiegelung. Diese Versiegelung verringert die natürlichen Funktionen des Bodens (z. B. Wasseraufnahme, CO₂-Speicherung, Lebensraum für Tiere), führt zu einer schlechten Luftqualität, einer Aufheizung im Sommer und reduziert die biologische Vielfalt.

5.2.4.2 Heimische Pflanzenarten, Biodiversität

In vielen Bereichen werden nur wenige oder ortsfremde Arten von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen verwendet, was die Artenvielfalt stark einschränkt. Sie sind anfällig für Schädlinge und Krankheiten. Außerdem bieten sie weniger Lebensraum für verschiedene Tierarten und haben eine geringere Widerstandskraft gegenüber klimatischen Veränderungen. Der Verlust der Biodiversität führt zu einem weniger stabilen und widerstandsfähigen Ökosystem, das weniger in der Lage ist, Umweltschäden zu absorbieren oder sich selbst zu regenerieren.

5.2.4.3 Wasserretention

Ein großes Potential gibt es im öffentlichen und privaten Bereich für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser bevor oder anstatt dass es direkt in die Kanalisation geleitet wird. Dies führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen. Zudem wird die natürliche Wasserverfügbarkeit und -qualität durch die Versiegelung der Flächen beeinträchtigt.

5.2.4.4 Verschmutzung durch Lärm, Luft und Abgase

Der öffentliche Raum ist von Lärm-, Luft- und Abgasbelastungen betroffen, die insbesondere durch den Verkehr (Autos, Busse, Lkw) verursacht werden. Dies wirkt sich negativ auf die Gesundheit der Menschen aus (z. B. Atemwegserkrankungen, Stress) und belastet das lokale Klima. Luftverschmutzung kann die Lebensqualität insgesamt reduzieren.

5.2.4.5 Künstliche Beleuchtung (Lichtverschmutzung)

Übermäßige oder unzureichend gestaltete Beleuchtung in öffentlichen Räumen kann zu Lichtverschmutzung führen. Diese beeinträchtigt die nächtliche Dunkelheit, die für viele Tiere, insbesondere nachtaktive Arten, notwendig ist. Auch der Mensch wird durch unausgewogene Beleuchtung gestört, was den Tag-Nacht-Rhythmus beeinflussen kann.



5.2.4.6 Nutzung erneuerbarer Energie

Im öffentlichen und privaten Bereich werden erneuerbare Energiequellen wie Solarenergie, Windkraft und Erdwärme noch nicht ausgeschöpft, obwohl Flächen dafür vorhanden wären und dies viele Vorteile für eine nachhaltige Energieversorgung hätte.

Der Mangel an regenerativen Energiequellen führt zu einer höheren Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen, was die CO₂-Emissionen und die Umweltbelastung steigert.

5.2.5 Funktionale Mängel / Barrierefreiheit

Die Verkehrserschließung weist Defizite auf in der Sicherheit und für die Bequemlichkeit des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs.

Nicht alle Einrichtungen und der gesamte öffentliche Raum sind barrierefrei gestaltet.

Das ist gerade im Bereich der Sport-, Freizeit-, Bildungs- und Kultureinrichtungen ein schwerwiegendes Defizit.

Die Verkehrssituation ist insbesondere zu den Hol- und Bringzeiten der Bildungs- und Freizeiteinrichtungen zugespitzt.

6 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

6.1 ZIEL: STÄRKUNG DER FUNKTIONEN SPORT-, FREIZEIT-, BILDUNGS- UND KULTUR

Für die Aufrechterhaltung und Verbesserung der Lebensbedingungen in der Gemeinde ist neben

- dem Erhalt oder Schaffen von bezahlbarem Wohnraum,
- von Arbeitsplätzen,
- der Standortsicherung von Betrieben,
- einer nachhaltigen Energie- und Wasserversorgung,
- dem Ausbau einer barrierefreien Infrastruktur,
- den Einkaufsmöglichkeiten und
- der Gesundheitsversorgung

der Erhalt und die Stärkung der Sport-, Freizeit-, Bildungs- und Kulturinfrastruktur ein wichtiger Baustein. Die Qualität dieser Funktionen ist für eine Gemeinde besonders wertvoll, weil sie auf mehreren Ebenen positive Effekte erzielt:

6.1.1 Steigerung der Lebensqualität:

Vielfältige Angebote im Bereich Sport, Freizeit, Bildung und Kultur sorgen dafür, dass die Bewohner sich wohlfühlen und ihre Freizeit abwechslungsreich gestalten können. Das macht die Gemeinde attraktiver für Familien, junge Menschen und Senioren.

6.1.2 Förderung der sozialen Integration:

Gemeinsame Aktivitäten in Sportvereinen, Kulturveranstaltungen oder Bildungsangeboten bringen Menschen zusammen, stärken den Gemeinschaftssinn und fördern den sozialen Zusammenhalt.

6.1.3 Gesundheit und Wohlbefinden:

Sport- und Freizeitangebote tragen dazu bei, die körperliche Aktivität zu erhöhen, was sich positiv auf die Gesundheit der Bevölkerung auswirkt. Das kann langfristig auch die Gesundheitskosten senken.

6.1.4 Wirtschaftliche Impulse:

Attraktive Infrastruktur kann den Zuzug neuer Einwohner fördern, was die lokale Wirtschaft ankurbelt. Zudem entstehen Arbeitsplätze im Bereich der Kultur, Bildung und Freizeitgestaltung.



6.1.5 Image und Identifikation:

Eine lebendige Kultur- und Freizeitlandschaft stärkt das positive Image der Gemeinde und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort. Insgesamt trägt eine hochwertige Infrastruktur dazu bei, die Gemeinde zukunftsfähig zu machen, die Lebensqualität zu sichern und die Gemeinschaft zu stärken.

6.1.6 Baustein für Nachhaltige Ortsentwicklung:

Eine gut ausgebaute Infrastruktur in diesem Bereich unterstützt die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde, indem sie die Nutzung von öffentlichen Räumen fördert und die Umweltbelastung durch nachhaltige Angebote reduziert.

6.2 ZIEL: ÖKOLOGIE

Dieser Bereich am Rand des Altortes Büchenbachs ist durch seine Größe und Lage geeignet ein qualifiziertes Regenwassermanagement (Retention, Entsiegelung und Versickerung) als Ziel der Altortsanierung in der Städtebauförderung umzusetzen.

Dabei werden Biodiversität und Klimaschutz als weitere Ziele der Altortsanierung auf vielfältige Weise gefördert.

Dadurch und durch Baumpflanzungen soll die Klimaresilienz gestärkt werden.

Insgesamt tragen diese Maßnahmen dazu bei, den Altort widerstandsfähiger gegenüber den Folgen des Klimawandels zu machen, die Umwelt zu schützen und die Lebensqualität der Bewohner (Kühlwirkung) nachhaltig zu verbessern – zentrale Ziele der Altortsanierung in der Städtebauförderung.

Der Bereich enthält z.T. wertvollen Baumbestand als Habitate für viele Arten. Diese Bereiche müssen ökologisch aufgewertet und vernetzt werden.

Die Erweiterung des Untersuchungsbereiches der Vorbereitenden Untersuchungen soll dafür die Grundlagen schaffen, die einzelnen Maßnahmen identifizieren, die Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten wecken und fördern und in einen koordinierten Maßnahmenplan mit Darstellung von Lösungsansätzen für eine nachhaltige Ortsentwicklung zusammenführen. Diese findet auf folgenden Ebenen statt:



6.2.1 Regenwassermanagement, Schwammstadtprinzip

Durch Retention, Entsiegelung und Versickerung von Regenwasser wird das Risiko von Überschwemmungen und Überlastungen der Kanalisation reduziert. Das erhöht die Widerstandsfähigkeit des Altorts gegenüber Starkregen und Klimawandel.

Als innovatives Wassermanagement sollte das Prinzip der „Schwammstadt“ im öffentlichen und soweit möglich auch im privaten Bereich (z.B. BP 28) umgesetzt werden.

Die Idee zur Umsetzung der Schwammstadt bedeutet, dass zukünftig alles Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen,- Park- und Gehwegflächen (z.B. über Baumrigolen oder Sickerflächen / -schächte) versickert.

Zusätzlich sollen die Flachdächer oder flach geneigten Dächer der Häuser mit Dachbegrünungen versehen und das Regenwasser gleich am Dach zurückgehalten werden.

Überschüssiges Dachwasser und das Oberflächenwasser im gesamten Bereich sollte ausschließlich einer Versickerung zugeführt werden.

Baumrigolen sind ein wichtiger Schlüssel zur effektiven Regenwassernutzung.

Eine Baumrigole ist ein großer Substratkörper z.B. aus porösem Lavagestein im Boden, der einerseits als Wurzelraum für einen Baum zur Verfügung steht und andererseits Wasser speichern und versickern lassen kann. Der Baum profitiert von dem Regenwasser, das hier anders als sonst üblich nicht in den Kanal abgeleitet wird, sondern über Filterschächte gereinigt in die Substratkörper der Wurzelräume geleitet wird. Damit verschwindet das Regenwasser nicht ungenutzt im Kanal, sondern steht den Pflanzen in größeren Mengen und über einen längeren Zeitraum als sonst zur Verfügung. Der Baum entzieht dem Substratkörper das angestaute Wasser zum Teil über die Wurzeln und verdunstet es über die Blätter in die direkte Umgebung. Damit tritt eine kühlende Wirkung im nahen Umfeld des Baumes ein. Eben wie bei einem Schwamm, der Wasser aufnehmen und wieder abgeben kann. Überschüssiges Wasser versickert nach einiger Zeit im Boden.

Bei Starkregen kann das System - falls nicht anders möglich - mit einem Notüberlauf an den Kanal angeschlossen werden. Es steht damit ein Stauraum zur Verfügung, der zuerst geflutet werden kann, bevor das System Wasser in den Kanal abgeben muss.

Retentionsmaßnahmen wie grüne Dächer, Fassadenbegrünungen und Regenwasserversickerungssysteme sind auch in privaten Bereich möglich und sollen gefördert werden.

Ein nachhaltiges Regenwassermanagement reduziert den Wasserverbrauch, schont die Kanalisation und verhindert Schäden durch Überschwemmungen.



6.2.2 Verbesserung des Ortsklimas, Klimaanpassung:

Baumpflanzungen tragen zur Kühlung bei, verbessern die Luftqualität und schaffen angenehme, grüne Aufenthaltsräume. Das fördert das Wohlbefinden der Bewohner und macht den Ort lebenswerter. Der verstärkte Einsatz von „grünen“ Lösungen, wie z. B. grüne Dächer und Regenwasserbewirtschaftung, hilft dabei, die negativen Auswirkungen von Starkregen und Hitzewellen zu minimieren.

6.2.3 Erhalt und Förderung der Biodiversität:

Durch die Kombination von Regenwassermanagement und Baumpflanzungen entstehen vielfältige Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Ziel ist die Verwendung von heimischen Pflanzenarten, die weniger Pflege benötigen und besser an die lokalen Klimabedingungen angepasst sind und auch als Lebensraum für Tiere dienen.

6.2.4 Klimaschutz:

Die CO₂-Bindung der Bäume ist ein wirksamer Klimaschutz und trägt zur Reduktion von Treibhausgasen bei.

6.2.5 Ästhetische und soziale Aufwertung:

Grüne und wasserbezogene Elemente verbessern das Ortsbild, schaffen attraktive Räume für die Gemeinschaft und stärken das Identitätsgefühl der Bewohner.

6.2.6 Energieeffiziente Beleuchtung:

Eine ausgewogene und energiesparende Beleuchtung (z. B. LED-Technologie) kann Lichtverschmutzung verringern und gleichzeitig Energie sparen.



6.3 ZIEL: STÄRKUNG DER AUFENTHALTSQUALITÄT IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Die nachgenannten Maßnahmen und Strategien zielen darauf den öffentlichen Raum so zu gestalten, dass Menschen sich dort gerne, sicher und länger aufhalten. Es geht dabei um weit mehr als reine Stadtmöblierung – Aufenthaltsqualität entsteht durch ein Zusammenspiel von Gestaltung, Funktionalität, Sicherheit, Sauberkeit, sozialer Interaktion und Atmosphäre.

Die Stärkung der Aufenthaltsqualität bedeutet, öffentliche Räume als Lebensräume zu verstehen, nicht nur als Durchgangsflächen. Ziel ist eine menschenfreundliche Ortsgestaltung, die Begegnung, Erholung und Identifikation ermöglicht.

6.3.1 Gestalterische und räumliche Aspekte

Grünflächen und Bepflanzung:

Bäume, Beete und Rasenflächen verbessern Mikroklima, schaffen Schatten und steigern das Wohlbefinden.

Möblierung, Sitzgelegenheiten:

Unterschiedliche im erforderlichen Umfang barrierefreie Sitzformen (Bänke, Sitzstufen, mobile Stühle) ermöglichen eine flexible Nutzung (s. 6.3.3 Barrierefreiheit, Generationengerechtigkeit).

Materialität:

Hochwertige, langlebige Materialien vermitteln Wertigkeit und fördern Identifikation mit dem Ort.

Beleuchtung:

Gute, atmosphärische Beleuchtung erhöht die Sicherheit und schafft Aufenthaltsqualität auch abends.

Ausstattung:

Installation von Trinkbrunnen, Schattensegeln oder Spielgeräten.

6.3.2 Nutzungsvielfalt und Aktivierung

Mischung von Funktionen:

Gastronomie, Spiel- und Sportangebote, Märkte, Kunst im öffentlichen Raum – all das belebt den öffentlichen Raum.

Zwischennutzungen:

Temporäre Installationen, Pop-up-Angebote oder kulturelle Veranstaltungen ziehen Menschen an.

6.3.3 Barrierefreiheit, Generationengerechtigkeit

Ein Ort ist nur dann wirklich einladend, wenn alle Menschen ihn nutzen können.

Die barrierefreie Umgestaltung von Einrichtungen und öffentlichem Raum ist ein wichtiger Schritt hin zu mehr Inklusion und gleichberechtigter Teilhabe für Menschen mit Behinderungen.



Die Umsetzung der Barrierefreiheit umfasst eine Vielzahl von zu koordinierenden Maßnahmen, angefangen bei der Gestaltung von Gebäuden bis hin zu Verkehrswegen und öffentlichen Plätzen.

Alle Einrichtungen und der gesamte öffentliche Raum gerade im Bereich der Sport-, Freizeit-, Bildungs- und Kultureinrichtungen sind barrierefrei zu gestalten.

Dabei ist weit mehr als Rollstuhltauglichkeit erforderlich. Es sind die Belange seh- oder hörbehinderter Menschen sowie von Menschen mit kognitiven Einschränkungen zu berücksichtigen.

6.3.4 Soziale und psychologische Faktoren

Sicherheit und soziale Kontrolle:

Offene Sichtachsen, gute Beleuchtung und aktive Nutzung mindern Angsträume.

Einbeziehung der Bevölkerung:

Partizipation in der Planung schafft Identifikation und Akzeptanz.

Vielfalt und Inklusion:

Öffentliche Räume sollten für unterschiedliche Altersgruppen, Kulturen und Bedürfnisse attraktiv sein.

6.3.5 Klima und Umwelt

Klimaanpassung:

Begrünung, Wasserflächen oder helle Materialien reduzieren Hitzeinseln und erhöhen die Aufenthaltsqualität.

6.4 ZIEL: VERBESSERUNG DES ORTSBILDES

Durch die vorgenannten Maßnahmen soll durch mehr Begrünung und weniger Versiegelung eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden.

Dieses Ziel wird auch im Zuge der Sanierungsberatung durch die Förderung privater Umgestaltungsmaßnahmen verfolgt.

Durch eine geeignete Materialauswahl und eine Harmonisierung der einzelnen den Straßenraum prägenden Gestaltungselemente soll das Ortsbild verbessert werden.



6.5 ZIEL: VERBESSERUNG DER TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR, KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG

Eine evtl. veraltete oder überlastete technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Energie, Kommunikation) wird im Zuge der Maßnahmen ertüchtigt, ausgetauscht oder erneuert.

Dabei sind Wärmenetze auf Grund der verschiedenen Großabnehmer erste Wahl.

Die Gemeinde hat dazu in ihrem Wärmeplan die erforderlichen Überlegungen zu Erzeugungs- und Netzstrukturen, mögliche Energiequellen, Größe der Netze (Fern- oder Nahwärme), etc. angestellt.

(Kommunale Wärmeplanung: Gemeinde Büchenbach, Wärmeplan.pdf)

6.6 ZIEL: STÄRKUNG DES ÖPNV UND DES FUßGÄNGER- UND RADVERKEHRS

Das Thema „Stärkung des ÖPNV sowie des Fußgänger- und Radverkehrs gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (MIV)“ ist ein zentraler Baustein moderner, nachhaltiger Stadt- und Verkehrsplanung.

Ziel ist es, eine Verkehrswende zu erreichen – also Mobilität klimafreundlicher, gerechter und lebenswerter zu gestalten.

Hier können durch die ergänzende und Lücken schließende Errichtung von Fuß- und Radwegen und durch den Ausbau und die Erhöhung der Sicherheit bestehender Fuß- und Radwege im Zuge Städtebauförderung durch die nachgenannten Maßnahmen Verbesserungen erzielt werden.

Die Stärkung von ÖPNV, Fuß- und Radverkehr ist kein Verzicht, sondern ein Gewinn an Lebensqualität, Gesundheit und Nachhaltigkeit.

6.6.1 Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

- Parkraummanagement: Reduktion und Verteuerung von Parkplätzen, Anwohnerparken.
- Tempo-30-Zonen: Erhöhung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität.
- Umweltzonen: Finanzielle Anreize für Verzicht auf Pkw-Nutzung.
- Umnutzung von Verkehrsflächen: Umwandlung von Fahrspuren und Parkplätzen zu Radwegen, Grünflächen oder Aufenthaltszonen.
- Einführung von Carsharing-Programmen

Die Maßnahmen erfordern umsichtige Steuerung und Kommunikation. Bürgerbeteiligung bei Verkehrsprojekten stärkt Akzeptanz.



6.6.2 Stärkung des ÖPNV

Entscheidend ist ein ganzheitlicher Ansatz, der Infrastruktur, Tarifpolitik, Kommunikation und Stadtgestaltung miteinander verknüpft.

Infrastruktur & Angebot:

- Taktverdichtung: Kürzere Wartezeiten, dichtere Netze.
- Netzerweiterung: Ausbau von Straßenbahn-, U-Bahn- und Buslinien, auch in Randgebieten.
- Bevorrechtigung im Verkehr: Eigene Busspuren, Vorrangschaltungen an Ampeln.
- Barrierefreiheit: Barrierefreie Haltestellen, Fahrgastinformation, Aufzüge.

Tarif & Attraktivität:

- Einfaches, digitales Tarifsystem: z.B. Deutschlandticket, Check-in/Check-out-Systeme.
- Sozial- und Klimatarife: Ermäßigungen für bestimmte Gruppen oder klimafreundliches Verhalten.
- Komfort & Qualität: Sauberkeit, WLAN, Klimatisierung, Sicherheit im ÖPNV.

Innovative Systeme (mit PKW oder Kleinbussen):

- Sammeltaxis,
- Ruftaxis,
- Nachttaxis.

6.6.3 Förderung des Fußgängerverkehrs

- Verkehrsberuhigte Bereiche, Schul- oder Spielstraßen.
- Verbesserte Gehwegqualität: Breite, barrierefreie, sichere Wege mit Sitzgelegenheiten und Schatten.
- Sichere Querungen: Zebrastreifen, Mittelinseln, Ampeln mit kurzen Wartezeiten.
- Attraktive Wegebeziehungen: Direkte Routen, gute Beleuchtung, angenehmes Stadtbild.



6.6.4 Förderung des Radverkehrs

Ein sicherer und alltagstauglicher Radverkehr benötigt als Infrastrukturvoraussetzung:

- Durchgängige, sichere Radwegenetze: Breite, getrennte und beleuchtete Radwege.
- Fahrradstraßen & Vorrangrouten: Vorrang für den Radverkehr in Wohngebieten.
- Sichere Abstellanlagen: Fahrradparkhäuser an Bahnhöfen, Abstellbügel im öffentlichen Raum.
- Verknüpfung mit ÖPNV: Bike-and-Ride-Angebote, Mitnahme im Nahverkehr.
- Servicestationen zur Fahrradreparatur
- Etc.

Befördert wird die Fahrradnutzung durch folgende Services & Anreize:

- Leihfahrradsysteme: möglichst regionale Systeme in ÖPNV integriert.
- Fahrradförderprogramme: Zuschüsse für Lastenräder oder Dienstrad-Leasing.

Der Landkreis Roth hat Ende 2020 eine neue Radwegekarte für den touristischen Gebrauch herausgebracht, welche das Gebiet des fränkischen Seenlandes und des westlichen Landkreises Neumarkt i.d.OPf. abdeckt.

Die Gemeinde Büchenbach besitzt aufgrund ihrer zentralen Lage eine große Bedeutung auch für den überregionalen Fahrradverkehr.

Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur und geringen Entfernungen zu umliegenden Ortsteilen sind die Voraussetzungen für den Alltagsradverkehr gut.

Viele Tempo-30-Zonen in den Wohngebieten bieten die Voraussetzung für ein sicheres Befahren im Mischverkehr. Eine Umwidmung zu Fahrradzonen würde die Situation noch verbessern.

Mit einem gezielten Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur und der Behebung von Mängeln gilt es, dies zu fördern und zu entwickeln – sowohl im Freizeit- als auch im Alltagsverkehr.

Die bestehende Radverkehrsinfrastruktur von Büchenbach ist verbesserungswürdig und ausbaufähig. Einige Querungen und Radwegeführungen sind untermaßig und im Zweirichtungsverkehr nicht zweckmäßig.

Mit dem Ausbau und der Optimierung des Radverkehrsnetzes sollen dem Radverkehr sichere und komfortable Wege auf direkten Routen angeboten werden.

Viele der Schwachstellen lassen sich mit dem Einsatz geringer Mittel (z. B. der Umgestaltung oder Entfernung von Absperrungen, Markierung von Radverkehrsfurten) beheben.

Helmut Neuweg (25.3.2021)

Touristische Radwege (Helmut Neuweg 22.11.25)

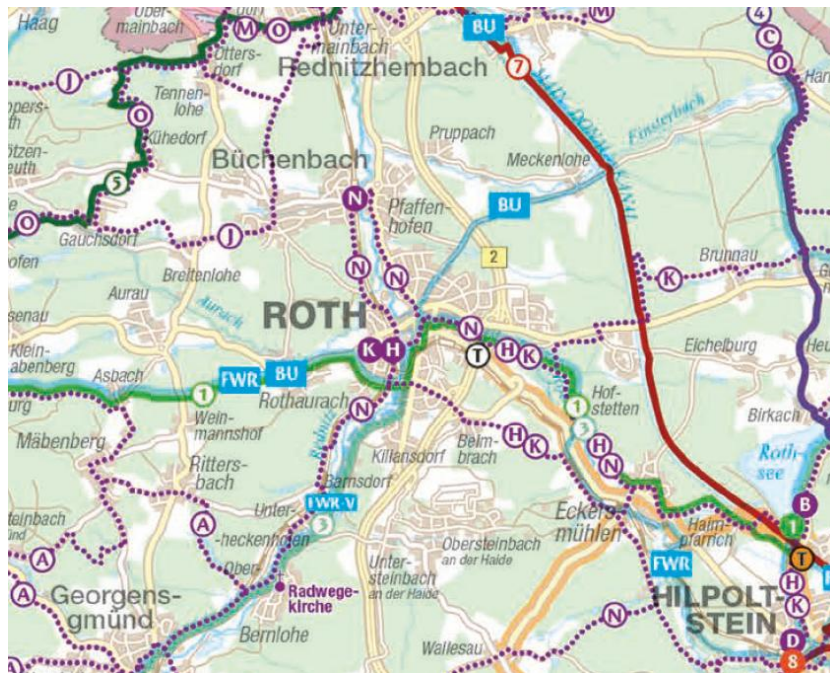


Zeichenerklärung

- Asphaltierter straßenbegleitender Radweg
- Radwanderweg im Landkreis Roth
asphaltiert / nicht asphaltiert / auf Radweg
- Für den Radverkehr geeignete Strecken
asphaltiert / nicht asphaltiert
- Ergänzungsstrecken auf Straßen
mit Kfz-Verkehr - **VORSICHT!**
- S — Steigung / Schwieriger Streckenabschnitt

Radverbindungen mit hohem Handlungsbedarf hinsichtlich Sicherheit und Alltagstauglichkeit
(Helmut Neuweg : 21.11.2017)





- H**·····**H**····· Mühlen im Rothtal
- J**·····**J**····· Rund um den Heidenberg
- K**·····**K**····· Rund um den Rothseelm
- L**·····**L**····· Schwabachtal
- M**·····**M**····· Mühlen & Industrie
- N**·····**N**····· Markgrafenkirchen
- O**·····**O**····· RH hoch 2
- T**·····**T**····· Radstrecke Challenge Roth

Karte Radtourenkarte+2024 Landkreis Roth

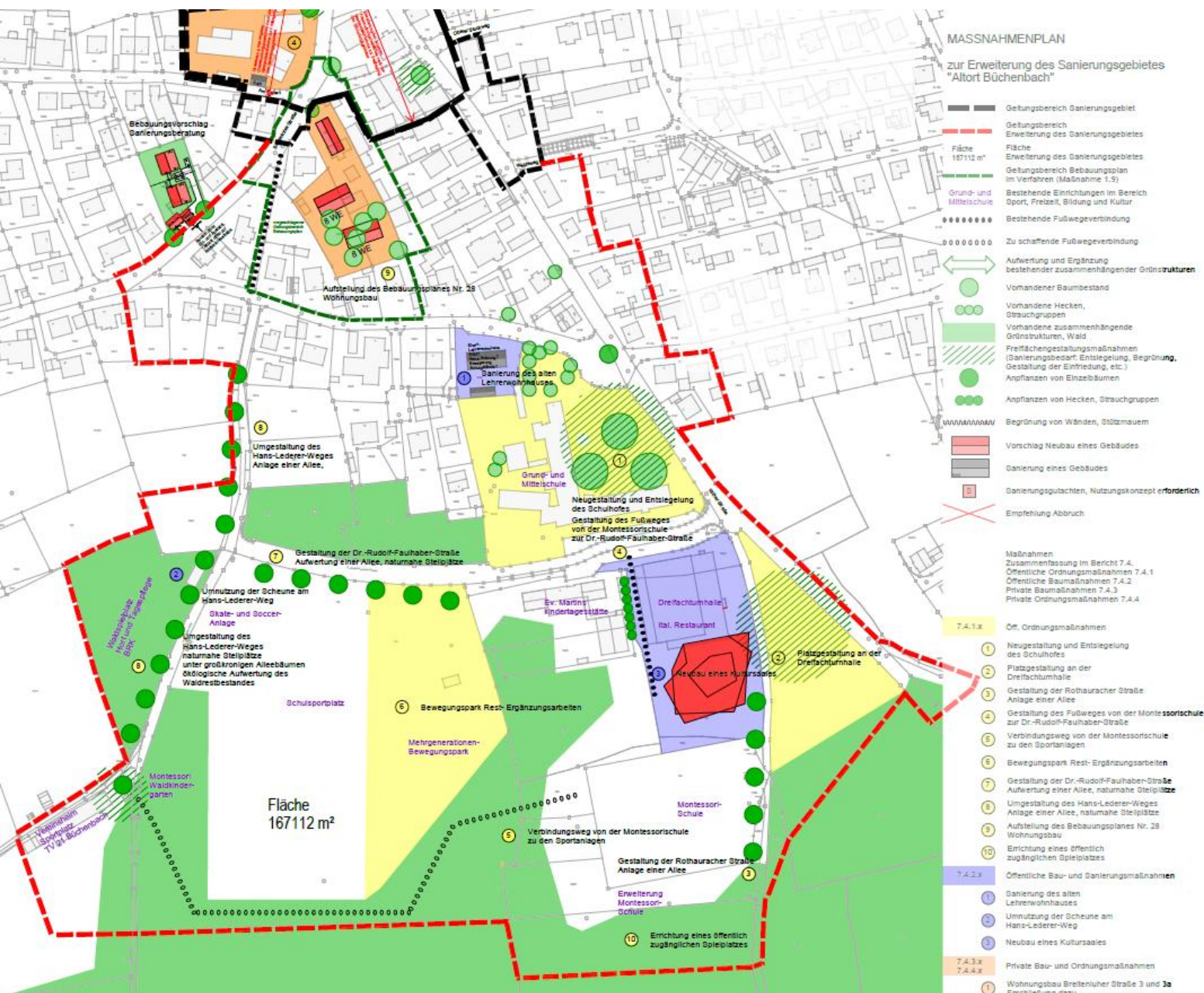


Karte Radtourenkarte+2024 Landkreis Roth, Ausschnitt Büchenbach

7 MASSNAHMENPLAN MIT INTEGRIERTER RAHMENPLANUNG

7.1 MAßNAHMENPLAN

In der Maßnahmenplanung werden die allgemeinen Zielsetzungen der Rahmenplanung konkretisiert und als öffentliche und private Einzelmaßnahmen dargestellt.





7.2 ERLÄUTERUNG DER BAU- UND ORDNUNGSMAßNAHMEN

Siehe Zusammenstellung der Maßnahmen 8.1

Siehe Kostenschätzung und Priorisierung (Zeitplan) 8.2

7.2.1 Öffentliche Ordnungs- und Tiefbaumaßnahmen

Diese Ordnungsmaßnahmen sind ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Sanierungsziele, die über das Städtebauförderungsrecht saniert werden sollen.

Die Maßnahmen zur funktionalen und ökologischen Aufwertung haben unmittelbare Auswirkungen auf den Altort.

Der Neubau der Montessori-Schule, die Veränderungen in der Nutzung der Grund- und Mittelschule, die Planungen im Bereich der Dreifachturnhalle und die Überlegungen zu einer Kulturhalle haben erhebliche Auswirkungen auf den ohnehin problematischen ruhenden und fließenden Verkehr in diesem Bereich.

Die Inhalte der verschiedenen Planungsprozesse sollten aufeinander abgestimmt werden und an den Zielen der Altortsanierung in der Städtebauförderung ausgerichtet werden.

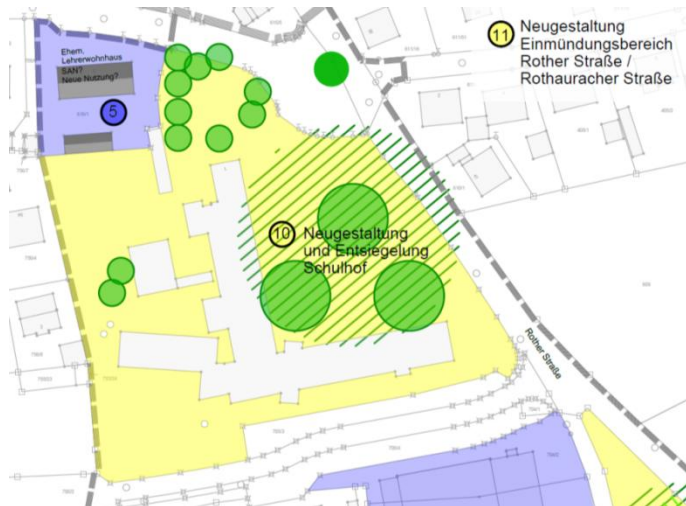
7.2.1.1 Neugestaltung und Entsiegelung des Schulhofes

- Umgestaltung des Schulhofs zu einem Spielhof
- Entsiegelung des Schulhofs unter Beibehaltung der vorhandenen vielseitigen Spielmöglichkeiten
- Dachbegrünung
- Regenwassernutzung am Gebäude
- Ergänzung der Begrünung bzw. Bepflanzung

Auf die Bestandsanalyse des Abschlussberichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen vom 26.09.23 wird verwiesen.

Eine Neuordnung des Schulhofes sowie des gesamten Gebäudeumfeldes einschließlich der Zugänge ist schon allein deswegen erforderlich, weil noch im laufenden Schuljahr 2025/2026 die bisher unterrichteten 348 Montessori-Schüler das Gebäude verlassen und in den benachbarten Neubau der Montessori Schule umziehen werden.

Dadurch entsteht mehr Platz für die Grund- und Mittelschüler und für anfangs 15 Schüler der Fachoberschule des Montessori-Vereins, die bereits im September 2026 einziehen werden.



Der Schulhof weist alten und wertvollen Baumbestand auf.

Davon abgesehen ist er weitgehend versiegelt.

Ziel wäre es dass Schulhöfe neben Gelegenheit zur Bewegung auch zum Naturerlebnis anregen.

Ein naturnaher Pausenhof würde neben einem Beitrag zu Klimaschutz und Biodiversität auch die Pausenqualität für die Schüler erhöhen.

Lehrer, Schüler und Eltern sollten bei der Umgestaltung mitentscheiden.

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

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

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

Von naturnahen und attraktiven Pausenhöfen können auch die Anwohner profitieren.



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

Das unmittelbar angrenzende Grundstück mit dem „Alten Lehrerwohnhaus“ (7.2.2.1 Sanierung des „Alten Lehrerwohnhauses“) könnte für eine Erweiterung herangezogen werden, wenn auf eine Sanierung des Gebäudes verzichtet wird.

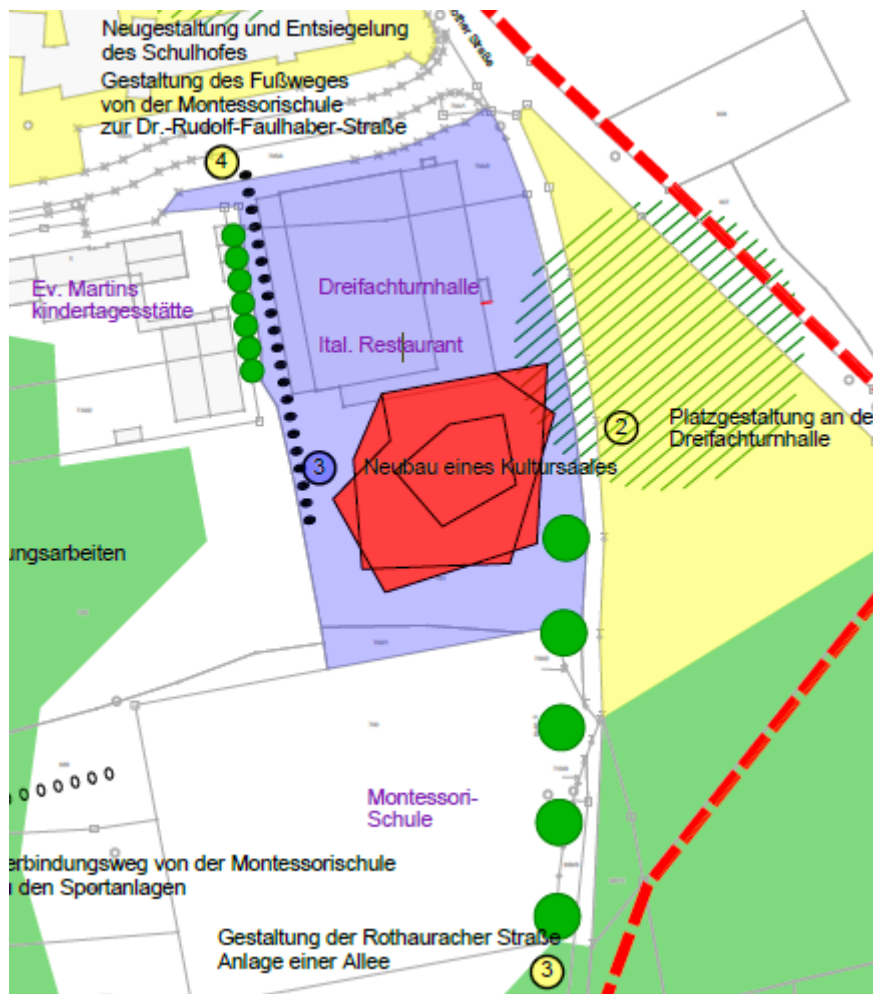
Dies sollte eine Machbarkeitsstudie klären.

7.2.1.2 Platzgestaltung an der Dreifachturnhalle

Die Inhalte der verschiedenen Planungsprozesse in diesem Bereich sollten aufeinander abgestimmt werden und in der Neuordnung und Gestaltung der Freiflächen an den Zielen der Altortsanierung in der Städtebauförderung ausgerichtet werden.

Die Flächengrößen ermöglichen in diesem Bereich ein nachhaltiges Regenwassermanagement.

Im gesamten Platzbereich und darüber hinaus im Bereich der Straßenflächen wird das Oberflächenwasser vollständig selbst bei Starkregenereignissen in den unversiegelten Waldbodenflächen versickert.



Die Entwicklung in diesem Bereich (Bau der Montessorischule, Planung eines Kultursaaes) erfordern eine Neugestaltung des Einmündungsbereiches Rother Straße / Rothauracher Straße.

Der Bereich fungiert als Radwegknoten und soll in dieser Funktion aufgewertet werden.

Neben der Erhöhung der Verkehrssicherheit ist durch eine intensive Begrünung eine ökologische Aufwertung des bisherigen Baumbestandes geplant.

Damit die Kosten für das Auskoffern, im Zusammenhang mit der Platzgestaltung vor der Turnhalle, gefördert werden können, wird ein Antrag auf Vorzeitigen Maßnahmenbeginn eingereicht (3.4.2 Maßnahmen als Teil einer Gesamtmaßnahme).



Maßnahmenbeschreibung (vgl. Beschreibung Büro Ermisch)

Die Gemeinde möchte die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen um die Dreifachturnhalle verbessern. Dafür wird eine Versickerungsmulde mit 24 neu gepflanzten Hochstammbäumen, 16 Strauchpflanzungen und Staudenflächen vorgesehen. Die Anlage bietet Platz für einen Trinkbrunnen und konsumfreie Aufenthaltsmöglichkeiten, Fahrradüberdachung für 20 Räder sowie eine Ladestation für E-Bikes. Die Maßnahme verfügt über eine taktile Führung von der Straßenquerung bis zum Eingang der Turnhalle.

Bedingungen und Auflagen

Vor der Bewilligung ist das Beiblatt Klimaanpassung ausgefüllt nachzureichen.

Die Maßnahme ist nur förderfähig, wenn die Erweiterung des Sanierungsgebiets „Altort“ förmlich festgelegt wurde und die Maßnahme Teil des Sanierungsgebiets ist.

Die Kosten für den Trinkbrunnen sowie die Fahrrad-Ladestation sind nur förderfähig, soweit von der Kommune nachgewiesen wird, dass keine anderen Fördermöglichkeiten bestehen.

Es ist geplant, das Vorhaben über die Förderinitiative „Klima wandel(t) Innenstadt“ mit einem erhöhten Fördersatz von 80% aufzustocken. Die erhöhte Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit dieser Mittel.

Anlass und städtebauliche Einbindung der Planung

Das Projekt „Straßenrückbau Rother Straße mit Platzgestaltung an der Sporthalle Büchenbach“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Büchenbach.

In diesem Bereich befinden sich konzentriert zahlreiche Einrichtungen der Gemeinde:

- Montessori Schule Büchenbach (wird aktuell auf dem südlich gelegenen Grundstück neu gebaut)
- Grund- und Mittelschule Büchenbach.
- Evangelische Martins Kindertagesstätte
- BRK Haus der Begegnung
- Sportanlagen
- Jugendplatz



Aufgrund der Größe von Büchenbach können die Einwohner des Kernortes zu diesen Einrichtungen sehr gut mit dem Fahrrad anfahren und kurze Wege nutzen. Die Ortsteile sind ebenfalls aus allen Richtungen über Radwege angebunden.

- Es bestehen innerörtliche Radwege durch den Altort zum Bahnhof und nach Breitenlohe.
- Überörtliche Radwege bestehen nach Roth, Rothaurach und Schwabach.

Bisher fehlen aber noch ausreichend Versorgungseinrichtungen wie z.B. Fahrradbügel zum sicheren Abstellen, Fahrradständer mit Ladestation, Überdachte Fahrradständer bzw. Unterstandsmöglichkeiten bei Regen und Wasserstellen.

Übergeordnete Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Sport- und Bildungszentrum" beschloss die Gemeinde Büchenbach ein bestehendes Areal mit Schule, Kindertagesstätte und Sporthalle als zentralen Ort für Sport, Kultur und Bildung weiterzuentwickeln.

Die Gemeinde Büchenbach konzentriert damit ihren Bildungs-, Kultur- und Sportschwerpunkt an einer Stelle und die erforderlichen Infrastrukturen wie Straßen, Parkplätze und Gastronomie können multifunktional und damit effektiv genutzt werden können.

Eine wesentliche Maßnahme ist die Neuordnung der Straßenanbindung Richtung Rothaurach. Zentrales Anliegen hierfür ist die Schaffung einer sicheren Fußwegeverbindung zwischen der Bushaltestelle "Büchenbach/RH Schule" im Norden und dem neuen Schulgebäude der Montessori Schule im Süden. Mit der neuen Fußwegeverbindung werden gleichzeitig das geplante Kulturhaus und die bestehende Sporthalle angebunden.

Durch diese Flächenneuordnung und Rückbau der Rother Straße mit den Parkplätzen direkt vor der Sporthalle entsteht Raum für einen Grünen Aufenthalts-Platz.

Ziel dieser Umgestaltung ist - neben der Unterbringung der notwendigen Erschließungsinfrastruktur – eine ansprechende Außenbereichsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten, die auch für diverse Veranstaltungen innerhalb der Sport-, Kultur- und Bildungseinrichtungen Möglichkeiten des Zusammentreffens schafft.

Diese Umgestaltung und Aufwertung einer öffentlichen und ganzjährig nutzbaren Fläche ist Gegenstand des vorliegenden Antrags auf Städtebauförderung.

Bestand

Ziel dieser Umgestaltung ist - neben der Unterbringung der notwendigen Erschließungsinfrastruktur – eine ansprechende Außenbereichsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten, die auch für diverse Veranstaltungen innerhalb der Sport-, Kultur- und Bildungseinrichtungen Möglichkeiten des Zusammentreffens schafft.

Diese Umgestaltung und Aufwertung einer öffentlichen und ganzjährig nutzbaren Fläche ist Gegenstand des vorliegenden Antrags auf Städtebauförderung.



Abbildung 10 und 11: bestehende Rothauracher Straße, die zurückgebaut wird - randständige Eichen werden erhalten



Bestehende Nutzung

Aktuell wird die Fläche als Durchgangsstraße nach Rothaurach und Roth und als Parkplatz für die Sporthalle genutzt. Die ca. 1.100,00 m² große Halle dient dem Schulsport, Vereinssport und für kulturelle Veranstaltungen. Es ist eine Bestuhlung bis zu 650 Personen möglich.

Durch die sich im Gebäude befindliche Gaststätte mit Biergarten ist eine professionelle Bewirtung möglich.

Die Halle wird regelmäßig von unterschiedlichen Gruppen ca. 2.469 Stunden / Jahr genutzt:

- Sportvereine
- Kinder- und Jugendbüro (z.B. offene Bewegungsangebote, Veranstaltungen)
- Grund- und Mittelschule Büchenbach
- Montessori Schule
- Kindertagesstätte AWO
- Schulförderverein (z.B. für Babybasare, Trödelmärkte und Messen)

Dazu kommen noch weitere Veranstaltungen:

- kulturelle Veranstaltungen (z.B. Büchenbacher Kunstaussstellung, Seniorenadvent)
- Sonderveranstaltungen (z.B. Vereinsjubiläen, Wandertage)



Planung

Durch den Rückbau bzw. die Umverlegung der Rother Straße stehen vor der Sporthalle Flächen zur Verfügung, die umgestaltet werden können und eine bessere Nutzung ermöglichen:

Planungsziele:

- Verbesserung der Verkehrssituation durch Verlegung des Eimündungsbereiches der Rothauracher Straße in die Rother Straße nach Süden und damit Schaffung eines neuen Freiraums vor der Sporthalle
- Verbesserung der Ausstattung für Radfahrer durch zahlreiche und 20 überdachte Fahrradstellplätze mit Ladesäule
- Vorrang für Fußgänger und Errichtung einer sicheren, fußläufigen Verbindung von Norden (Bushaltestelle/Grundschule) nach Süden (Montessori Schule/Sporthalle), die abseits des Straßenverkehrs für Kinder zu bewältigen ist
- Vollständig barrierefreie Anlage der gesamten Fläche durch Rückbau von Stufen, Stolperkanten, den Einbau von Leiteinrichtungen und die zentrale Anordnung von 3 Behinderten-Parkplätzen
- Gestaltung eines attraktiven Vorplatzes für die Sporthalle Büchenbach zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und als Ort des Zusammen treffens
- Schaffung eines beschatteten, grünen Klimaplatzes durch den Erhalt bestehender Laubbäume und Neupflanzung von klimaresistenten standortgerechten Laubbäumen, die zu einem kühlenden Verdunstungseffekt beitragen
- Erhalt von unversiegelten Waldbodenflächen, die ausreichend dimensioniert sind, um eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zuzulassen und damit zur Entlastung der Kanalisation, Rückhalt des Wassers, sowie einer gezielten Zuleitung zu den Baumstandorten beitragen
- Erhalt und Einbindung bestehender Bäume in die Freiraumplanung und damit Erhalt wertvoller Grünstrukturen
- Einbindung und Aufwertung der bestehenden Außengastronomie und damit Belebung des Ortes
- Einbau eines Trinkbrunnens und schattige Sitzplätze
- Reduzierung der versiegelten Fläche auf ein Mindestmaß, Einsatz von versickerungsfähigem Drainpflaster und oberirdische Ableitung des Regenwassers aus den Belagsflächen in die Grünflächen



Planung im Detail:

Vorplatz mit Grünfläche:

- Vorplatz zur Sporthalle aus Beton-Großformatplatten (304 m²) mit Sicherung vor Befahren durch Poller; Entwässerung in die angrenzenden Grünflächen
- Fußläufige Flächen von Norden, von Osten und von Süden und umlaufend ums Gebäude aus Betonsteinpflaster (695 m²); Entwässerung in die angrenzenden Grünflächen
- Errichtung eines Vordachs als Glas-Stahlkonstruktion zur Verbesserung der Eingangssituation der Sporthalle
- Mind. 7 Bänke/ Sitzblöcke als zentrale Sitzmöglichkeit
- 20 Fahrradstellplätze mit Überdachung unmittelbar vor der Sporthalle
- Neuer öffentlicher Trinkbrunnen
- Staudenmischungen in den Grünflächen entlang der Sporthallenfassade zur gestalterischen Aufwertung und als Lebensraumangebot für Insekten
- Pflanzung von 14 Bäumen 2. und 3. Ordnung zur Beschattung und Strukturierung des Platzes und der Zugangswege
- Baumhain (2.400 m²) mit Sickermulden und 3 Bäumen 1. Ordnung
- multifunktionale Wiese (Vorbehaltsfläche für Kultursaal) mit 10 Bäumen 1. Ordnung

Außenbereich Gastronomie:

- Außenbereich mit Kiesbelag (376 m²)
- Einfassung durch eine Schnithecke aus Hainbuche (46 m Länge) und 4 Bäumen 2. Ordnung und damit Verbesserung des Aufenthalts
- Anbringung von Rankgerüsten zur Gestaltung der Fassade

Parkplätze:

- Neubau von 3 Behinderten-Stellplätzen (6,00 x 3,50 m) Ausführung ausschließlich mit versickerungsfähigem Drainpflaster (63 m²)

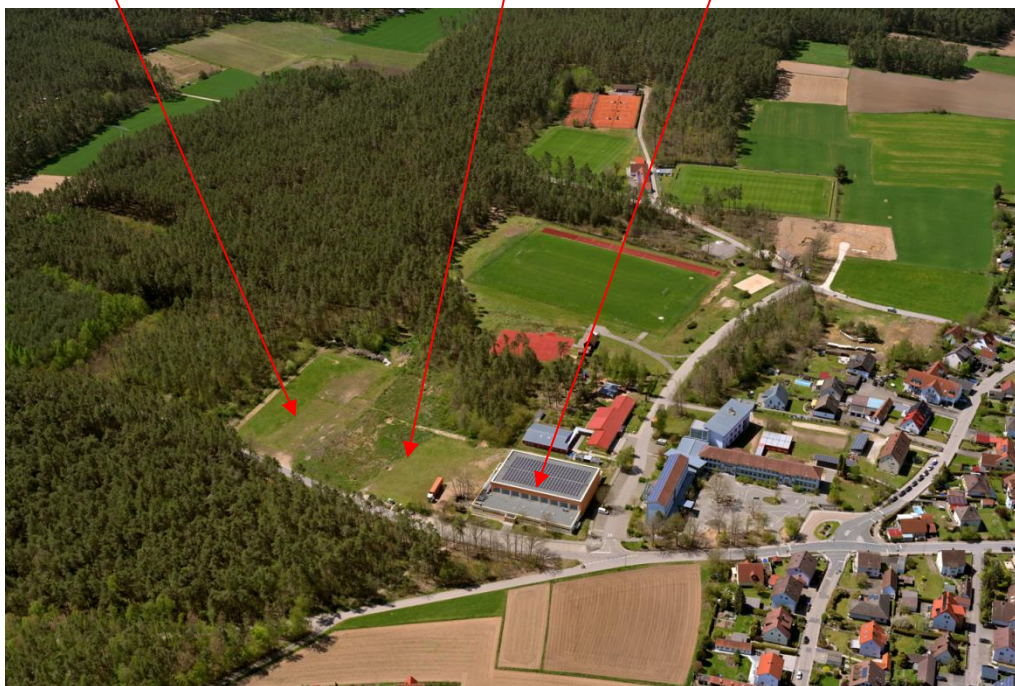
5. Flächenbilanz Flächenübersicht in m²

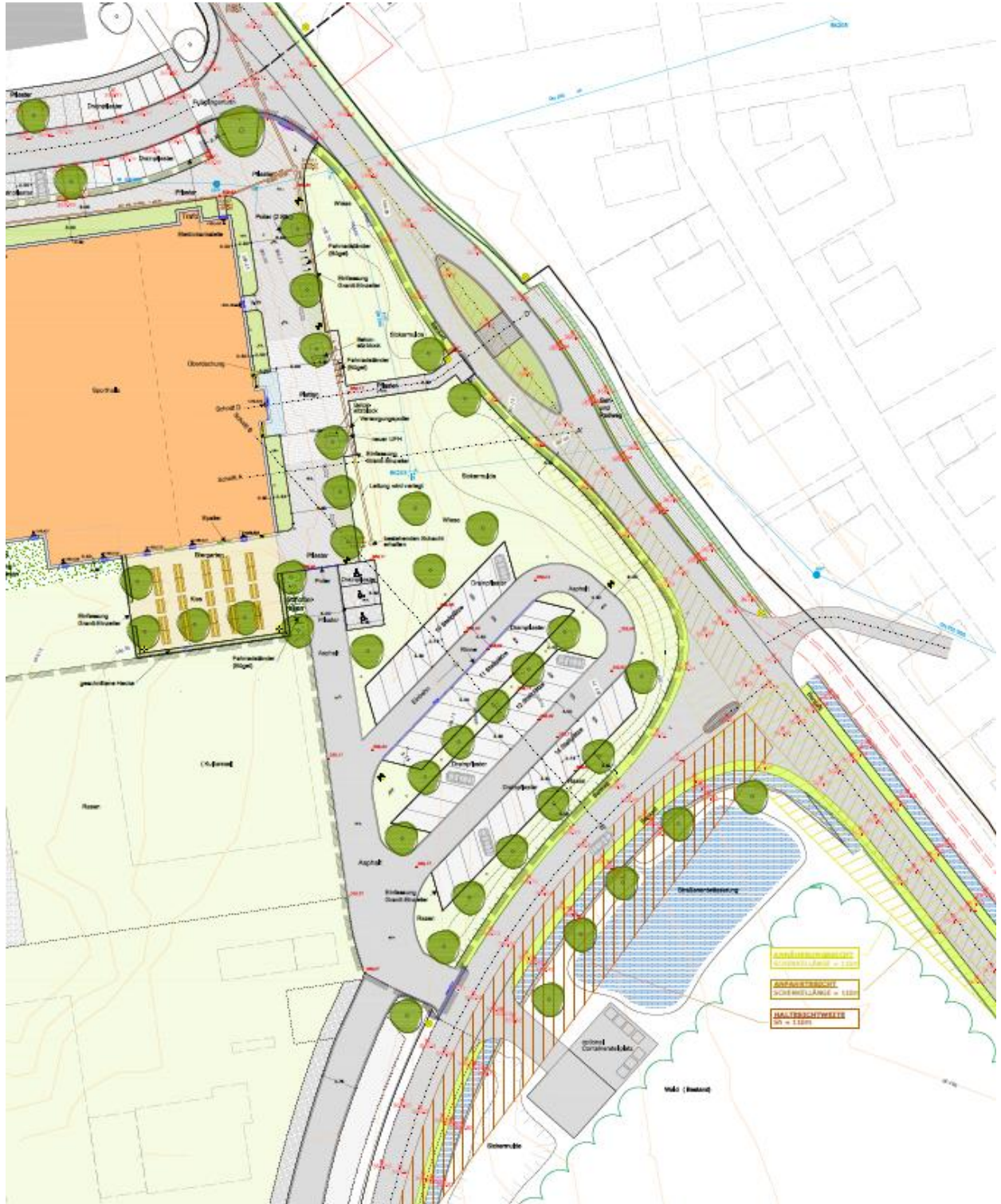
Bestand in m²		Planung in m²
Asphalt	(Rückbau Rother Straße) 443,00	0,00
Pflaster	522,00	695,00
Betonplatten	238,00	304,00
Drainpflaster	0,00	63,00
Schotterrasen	0,00	96,00
Schotter / WGBD	316,00	569,00
Kies / Traufstreifen	261,00	34,00
Grünfläche	4.215,00	4.234,00
Gesamt:	5.995,00	5.995,00

Grundstück Montessorischule

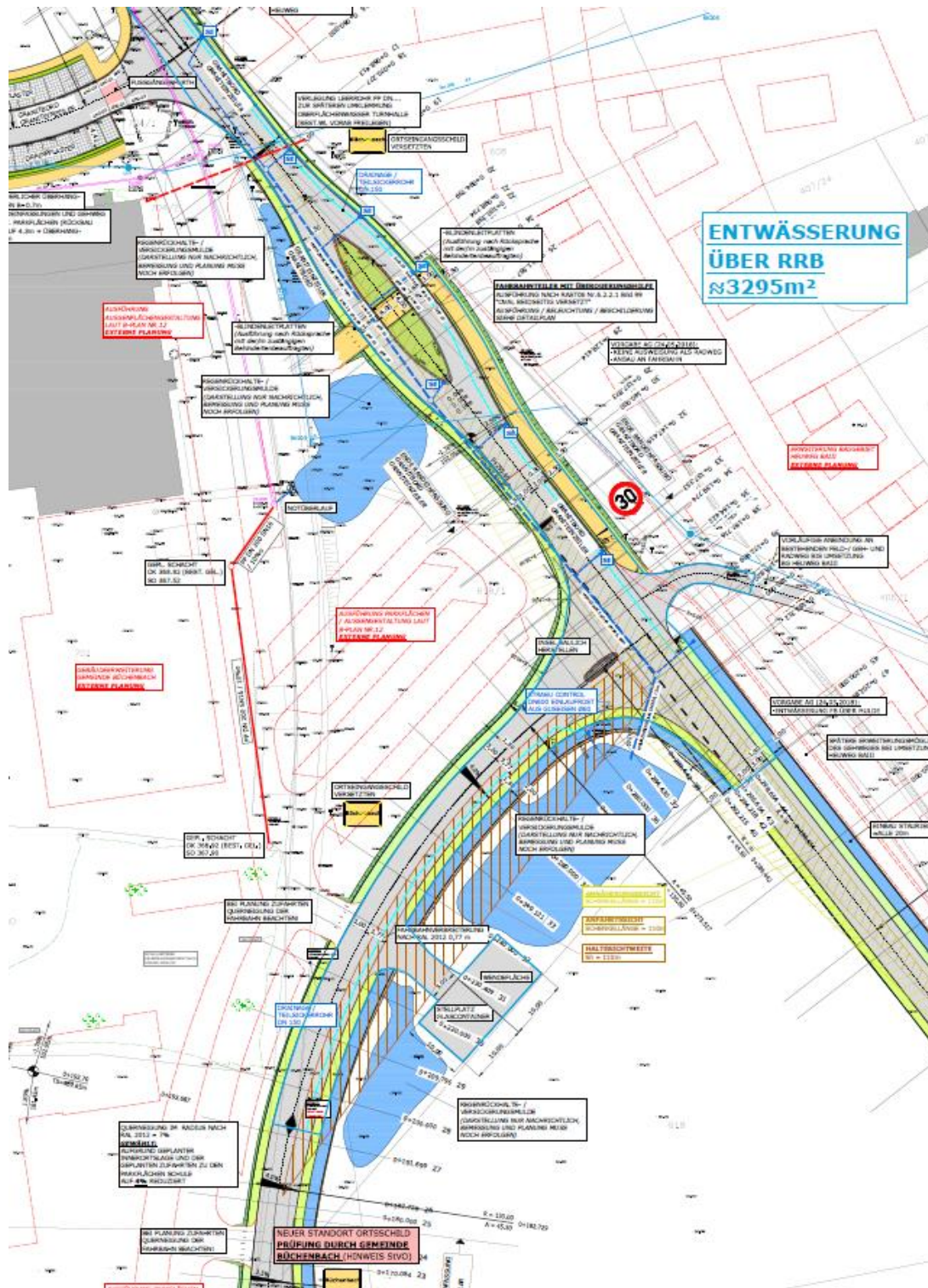
Kultursaal

3-fach-Sporthalle





Entwurf Platzgestaltung - Ermisch +Partner



Straßenplanung Büro Wofrum

Auch im Bereich der Straßenflächen wird das Oberflächenwasser selbst bei Starkregenereignissen vollständig in unversiegelten Waldbodenflächen versickert.

7.2.1.3 Gestaltung der Rothauracher Straße

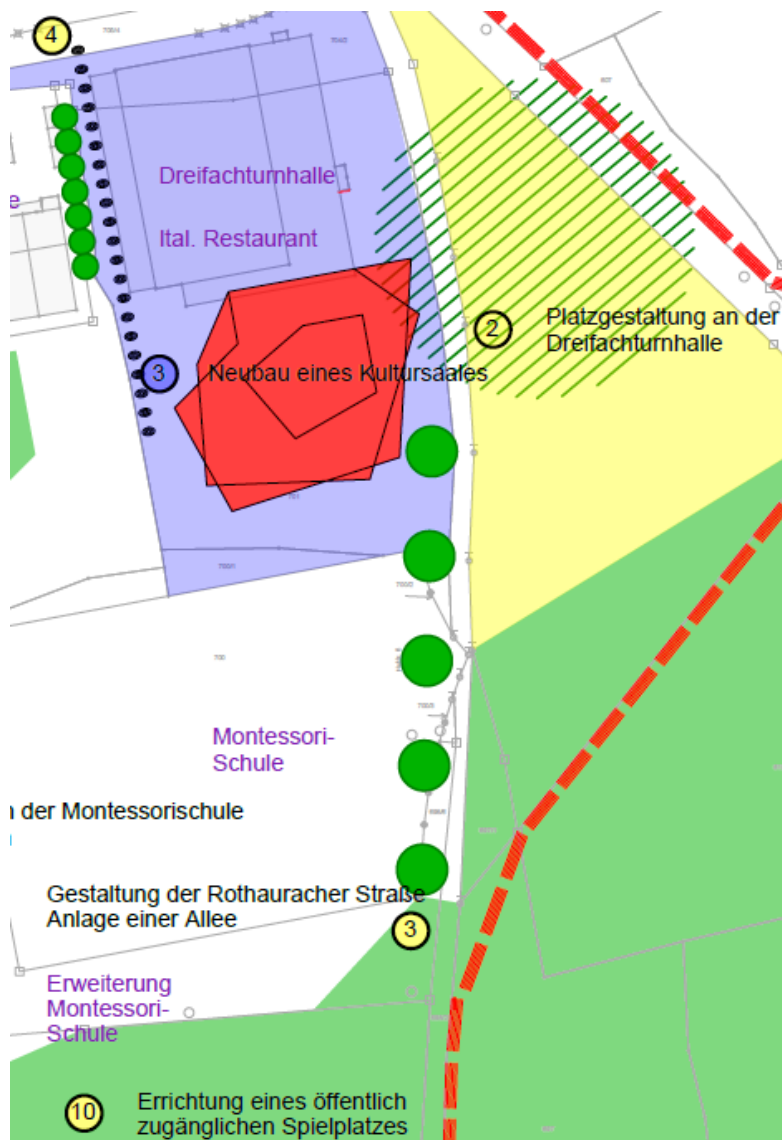
Durch die Anlage einer Allee mit großkronigen Laubbäumen könnte das Ortsbild aufgewertet werden, an einer Stelle, die nicht erst durch die aktuellen Baumaßnahmen wie ausgeräumt wirkt.

Der Aufbau einer neuen Baumreihe / Allee mit Bäumen 3. Ordnung entlang der Rothauracher Straße mit klimaangepassten Baumarten würde auch die ökologischen Ziele der Ortssanierung unterstützen.

Die Maßnahme ist mit der Außenanlagenplanung der Montessori-Schule abzustimmen.







Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan 12.12.25

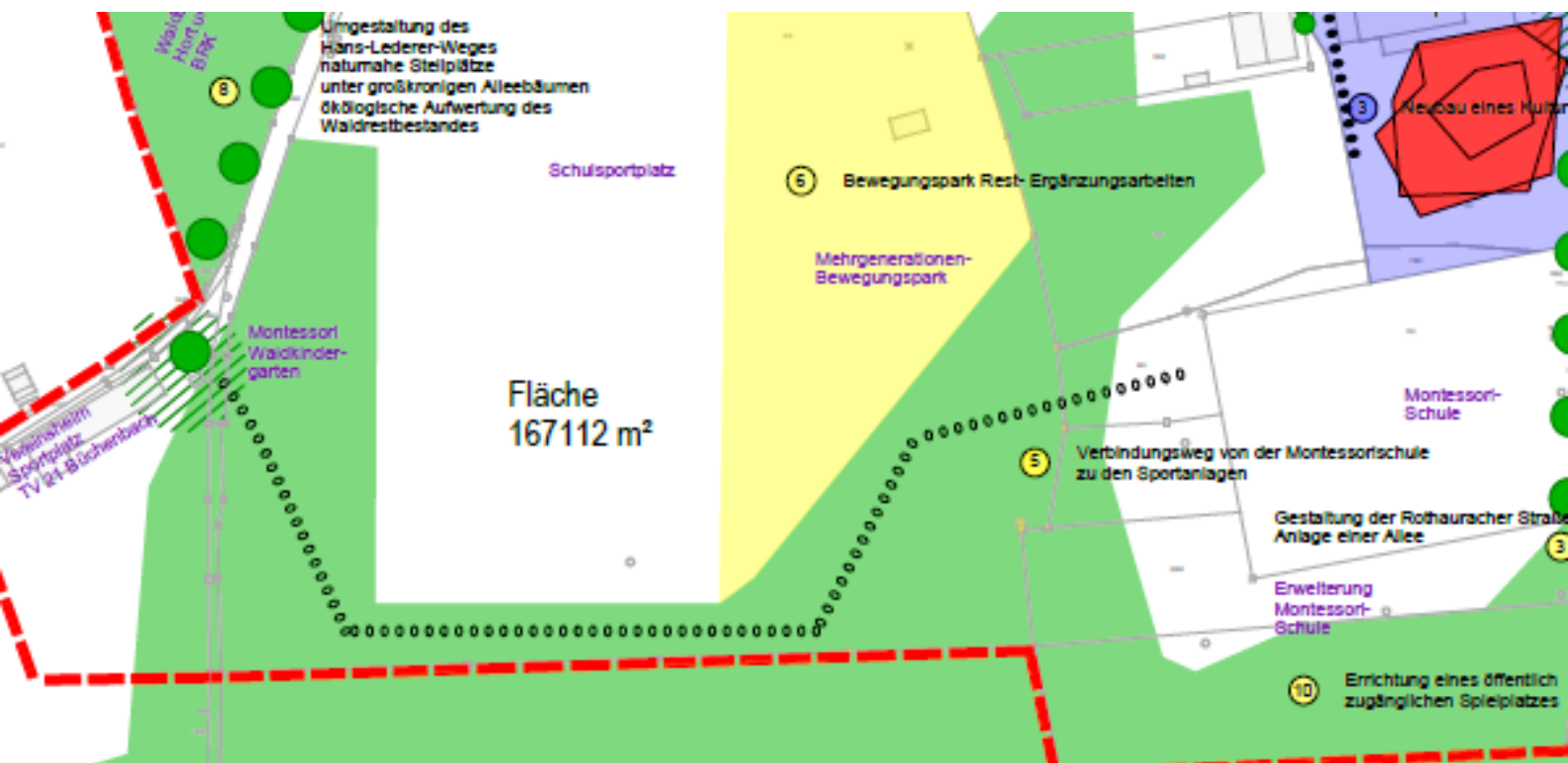
7.2.1.4 Gestaltung des Fußweges von der Dr.-Rudolf-Faulhaber-Straße zur Montessorischule

Der Weg verläuft an der Westseite der Mehrzweckhalle und soll zur Erleichterung des Zugangs zur Mehrzweckhalle tiefer gelegt werden. Die dabei entstehende Böschung zum Grundstück der St. Martins-Kinder-Tagesstätte soll mit einer heimischen Hecke bepflanzt werden.

Der Weg dient als Feuerwehrezufahrt. Ziel ist eine Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich und eine Vernetzung der Grünstrukturen.



7.2.1.5 Verbesserung Verbindungsweg zwischen Neubau Montessorischule und Sportanlagen des TV 21 Büchenbach über den Bewegungspark.



Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan 12.12.25

Der Verbindungsweg ist eine wertvolle Ost-West-Verbindung der Freizeit- und Bildungseinrichtungen unabhängig vom Straßenverkehr.

Ziel ist die Verbesserung der Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit für Fußgänger und Radfahrer durch geeignete Maßnahmen einschl. Beleuchtung.

7.2.1.6 Anlage eines Bewegungsparkes (Restarbeiten)

Die Gemeinde Büchenbach will auf den Flächen über die Grenzen von Büchenbach hinaus ein besonderes Sport-, Bewegungs- und Freizeitangebot machen, das bisher nicht in der Gemeinde und den umliegenden Gebieten zu finden ist. Es soll sich deutlich von Bewegungsangeboten auf klassischen Spielplätzen unterscheiden, die zumeist die Altersgruppe 1-12 ansprechen und Angebote für die Altersgruppe 6-66 machen (Mehrgenerationenanlage).



7.2.1.7 Gestaltung der Dr.-Rudolf-Faulhaber-Straße

- Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer (6.6.4 Förderung des Radverkehrs) im Bereich Dr.-Rudolf-Faulhaber-Straße zwischen Martins-Kindertagesstätte und Hans-Lederer-Weg.
- Ergänzung / Neuaufbau der neuen Baumreihe / Allee mit Bäumen 3. Ordnung entlang der Dr.-Rudolf-Faulhaber Straße mit klimaangepassten Baumarten.
- Naturnahe Anlage und Gestaltung von PKW-Stellplätzen.



7.2.1.8 Gestaltung des Hans-Lederer-Weges

Gestaltung der Zufahrt zum Sportverein TV 21 Büchenbach:

- Fehlende Fahrradstellplätze im Zentralbereich der Sportanlagen des TV 21 Büchenbach Höhe Sportheim.
- Naturnahe Gestaltung der PKW-Stellplätze.
- Ökologische Aufwertung des restlichen Waldbestandes insbesondere des Waldsaumes am Hans-Lederer-Weg zwischen dem sogenannten A-Platz und der intergenerativen Tagesstätte der BRK (Fl.Nr. 751 Büchenbach).
- Wald als Retentionsfläche
- Verbesserung der Wegeverbindung zwischen den Sportanlagen des Turnvereines und der gemeindlichen Schulsportanlage mit Anbindung der Hütte des Waldkindergartens (siehe 7.2.1.5 Verbesserung Verbindungsweg zwischen Neubau Montessorischule und Sportanlagen des TV 21 Büchenbach über den Bewegungspark).
- Aufbau einer neuen Baumreihe / Allee mit Bäumen 3. Ordnung entlang der des nördlichen Hans-Lederer-Weges mit klimaangepassten Baumarten.





Gestaltung der Zufahrt zum Sportverein TV 21 Büchenbach:

- fehlende Fahrradstellplätze
- Entsiegelungen
- Baumpflanzung



Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer im Bereich Hans Lederer-Weg-Süd (südlich der Einmündung der Dr.-Rudolf-Faulhaber-Straße)

- Naturnahe Gestaltung der PKW-Stellplätze
- Ökologische Aufwertung des restlichen Waldbestandes als Retentionsfläche



Verbesserung der Wegeverbindung zwischen den Sportanlagen des Turnvereines und der gemeindlichen Schulsportanlage mit Anbindung der Hütte des Waldkindergartens





Aufbau einer neuen Baumreihe / Allee mit Bäumen 3. Ordnung entlang des nördlichen Hans-Lederer-Weges (nördlich der Einmündung der Dr.-Rudolf-Faulhaber-Straße) mit klimaangepassten Baumarten.





7.2.1.9 Aufstellung des Bebauungsplanes (Nr. 28)

Er schafft Planungsrecht für einen in Büchenbach zur Ergänzung des Wohnungsangebotes dringend erforderlichen Geschosswohnungsbau (Private Baumaßnahmen 7.2.3.1 Wohnungsbau Breitenloher Str. 3 und 3a).

Die stürmische Siedlungsentwicklung der 1970-er bis 1990-er Jahre erfolgte überwiegend im Eigenheimbau, so dass die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechenden und dringend gesuchten Wohnungen für Senioren oder Einzelpersonen oder jungen Familien fehlen.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 28 "Breitenloher Straße" kann gefördert werden, wenn der Bereich als Sanierungsgebiet ausgewiesen ist und die Maßnahmen den Zielen der Altortsanierung, dargelegt in den Vorbereitenden Untersuchungen, entspricht.

In diesem Bereich der Breitenloher Straße sind der Gemeinde Büchenbach in den vergangenen Jahren eine Reihe von Bauträgerentwürfen vorgelegt worden. Alle Versuche auch unter Einbeziehung der Beratung des Sanierungsbetreibers konnten zu keinem Ergebnis gebracht werden, das die städtebaulichen Ziele der Gemeinde berücksichtigt (siehe Private Baumaßnahmen 7.2.3.1. Wohnungsbau Breitenloher Str. 3 und 3a). Diese Ziele sind:

- Einfügung der Baukörpergröße und –höhe in die Umgebung
- Erhaltung der Wohnqualität des Quartiers
- ausreichend Stellplätze
- Rettungswege
- Regenwassermanagement

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bereich überlappt sich zwar nur zu einem geringen Teil mit dem Sanierungsgebiet Altort, da keine historische Bausubstanz vorhanden ist, der Bezug zum Altort ist jedoch funktional unmittelbar mit direkten Auswirkungen auf den Altort und das Ortsbild.

Der Bereich liegt jedoch im Bereich der Erweiterung des Sanierungsgebietes für dessen Ziele er auf Grund der Flächengröße und des Umfangs der Neubaumaßnahme einen wichtigen Baustein darstellt.

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

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

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



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 Breitenloher Straße Ost dargestellt im Maßnahmenplan zur Altortsanierung mit Bebauungsvorschlag aus der Sicht der Sanierungsplanung als Orientierung hinsichtlich Baukörpergrößen, Raumbildung, städtebauliche Situierung und Dichte.

Mit dem Bebauungsplan soll unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke die Bebauung über das eigentliche Grundstück hinaus übergreifend geordnet werden.

Es bestehen starke Verflechtungen mit der benachbarten Bebauung im „Sanierungsgebiet Altort“, unter anderem hinsichtlich der angespannten Situation des ruhenden und fließenden Verkehrs um den Gasthof Heider.

Es bestehen gravierende städtebauliche Missstände in Form von Grenzbebauungen mit Problemen bei Brandschutz und Zugänglichkeit bei notwendigen Reparaturen oder Sanierungen.

Es gibt Leerstände und/oder Mindernutzungen im Bereich des angrenzenden z.T. ehemals landwirtschaftlichen Bestandes.

Auch die Erreichung der Ziele der Altortsanierung hinsichtlich Regenwassermanagement ist nur im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung möglich.

Der ruhende Verkehr muss so gelöst werden, dass das Gelände nicht durch Parkplätze weitgehend versiegelt wird und damit das angestrebte Regenwassermanagement mit Retention und Versickerung konterkariert wird.

Die Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion im Altort ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.



Es wurden mehrere Varianten untersucht und mit den Anliegern abgestimmt.

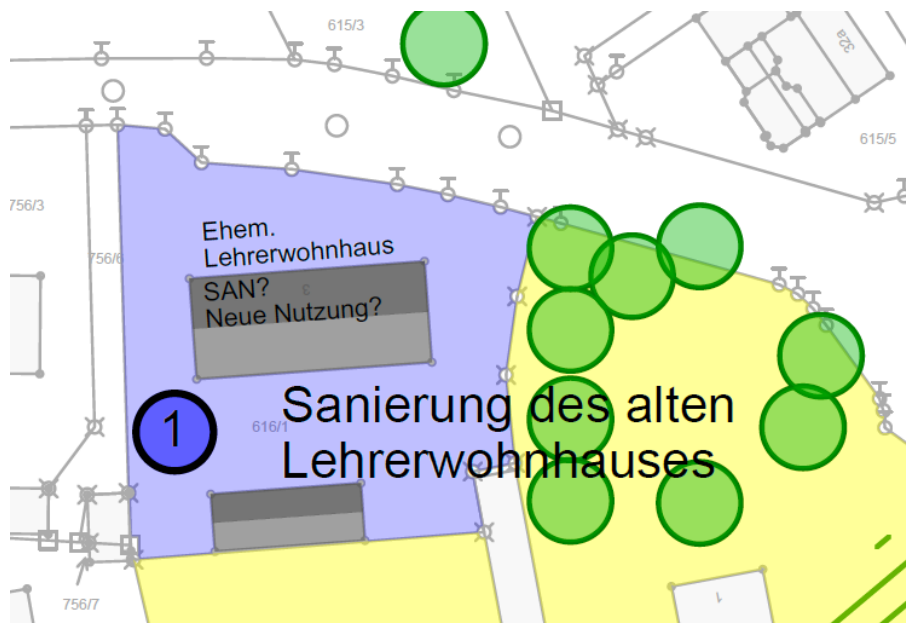
Ziel dabei ist es zu einer angemessen dichten Bebauung zu kommen, ohne den Gebietscharakter zu verändern und ohne die Lebensbedingungen und Wohnverhältnisse für die Anlieger zu beeinträchtigen.

Der Gemeinderat beschließt am 18.11.25, die Variante E als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 28 „Breitenloher Straße – Ost“ auszuwählen.

7.2.2 Öffentliche Baumaßnahmen

(Dabei handelt es sich um die Sanierung von Gebäuden im kommunalen Besitz)

7.2.2.1 Sanierung des „Alten Lehrerwohnhauses“



Das Gebäude stellt günstigen Wohnraum im Gemeindebesitz zur Verfügung mit auslaufender Tendenz. Vorübergehend ist es notwendig einfachen Wohnraum dieser Kategorie vorzuhalten. Auf Dauer ist das Gelände eher für eine Arrondierung der Schulanlagen sinnvoll, z.B. ein Schul-Biotop oder einen Lehrgarten o.ä. (siehe 7.2.1.1 Neugestaltung und Entsiegelung des Schulhofes)

7.2.2.2 Umgestaltung der Scheune am der Hans-Lederer-Weg

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ergab sich der Wunsch nach Umgestaltung der Scheune und ihrem Umfeld zu einem Jugendaktionsbereich / Jugendtreff / Kindertreff / Vereinstreff mit Aktivbereich z.B. Fahrradreparaturstation, Holzbauwerkstatt usw.

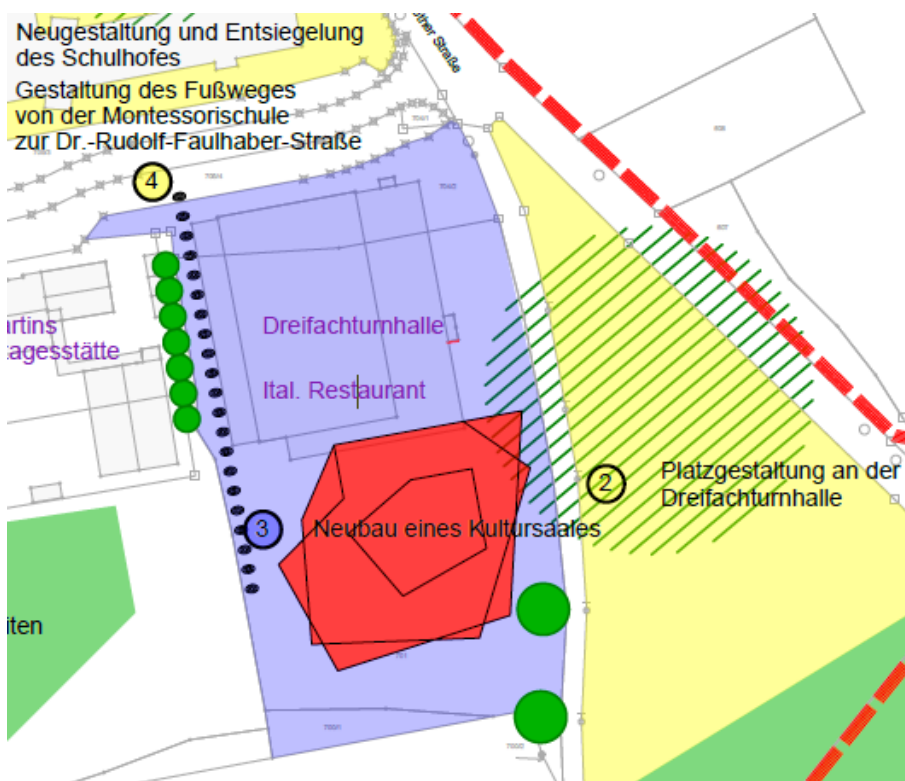
Dabei sind auf Grund der geringen Flächen Synergien mit Nachbargebäuden hinsichtlich möglichst barrierefreier Sanitär- und Verpflegungsräume notwendig.

Eine Machbarkeitsstudie sollte dies klären.



7.2.2.3 Neubau eines Kultursaaes

Geplant ist ein Gebäude ca. 200 - 300 Plätzen einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und Nebenräume, z.B. als Holzbau mit Dachbegrünung, Regenwassernutzung als Niedrig- bzw. Nullenergiehaus.



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

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

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

Profitieren würde durch eine solche Nutzung auch die bestehende Gaststätte.



7.2.2.4 Neubau eines öffentlich zugänglichen Spielplatzes (Montessori)

Auf dem Grundstück der Montessorischule soll ein öffentlich zugänglicher Spielplatz errichtet werden.

Ein Montessori-Spielplatz ist kein „Unterhaltungspark“, sondern ein Lern- und Erfahrungsraum, der Kinder ernst nimmt, ihnen vertraut und ihre Selbstständigkeit stärkt.

Spielplätze nach der Montessori-Lehre unterscheiden sich deutlich von klassischen Spielplätzen.

Sie sind gezielt so gestaltet, dass sie die selbstständige Entwicklung des Kindes fördern.

Besonders sind vor allem diese Aspekte:

- „Hilf mir, es selbst zu tun“

Das zentrale Montessori-Prinzip spiegelt sich auch im Spielplatz wider:

Kinder wählen frei, womit und wie lange sie spielen

Geräte sind so gestaltet, dass Kinder sie ohne Hilfe von Erwachsenen nutzen können

Lernen geschieht durch eigene Erfahrung, nicht durch Anleitung

- Förderung aller Entwicklungsbereiche

Montessori-Spielplätze unterstützen:

Motorik (Klettern, Balancieren, Tragen, Schieben)

Sinneswahrnehmung (verschiedene Materialien wie Holz, Stein, Sand, Wasser)

Konzentration und Ausdauer, statt schneller Reizüberflutung

- Natürliche Materialien & Naturbezug

Vorwiegend Holz, Seile, Stein, Sand, Wasser

Wenig bunte Plastikgeräte

Oft in eine naturnahe Umgebung eingebettet

Kinder erleben die Umwelt realistisch und mit allen Sinnen

- Offenes Spiel statt festgelegter Funktionen

Keine „Einzweckgeräte“ (z. B. nur Rutsche)

Elemente können vielfältig genutzt werden (Kisten, Bretter, Baumstämme)

Fördert Kreativität und Problemlösungsfähigkeit

- Herausfordernd, aber sicher

Kinder dürfen Risiken einschätzen lernen

Höhen, Balancier- und Kletterelemente sind bewusst gewählt

Sicherheit entsteht durch Kompetenz, nicht durch Überbehütung

- Altersgemischte Nutzung

Geeignet für verschiedene Altersstufen

Jüngere lernen durch Beobachtung der Älteren

Ältere übernehmen Verantwortung

- Ruhe statt Daueraction

Rückzugsorte, Nischen, kleine Sitzbereiche

Kein Lärm- oder Reizüberangebot

Fördert innere Ordnung und Wohlbefinden



Beispiel Montessori-Kinderhaus-Bergedorf



7.2.3 Private Baumaßnahmen

Die Ökologische Aufwertung ist ein zentrales Ziel der städtebaulichen Sanierung.

Das gilt auch für Privatgrundstücke.

Deswegen sollen mit Fördermitteln Anreize für ökologische Verbesserungen, z.B. nachhaltige Gebäude- und Gartengestaltungen, Entsiegelungen, Pflanzungen, etc. gegeben werden (siehe 10 KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN).

Im Zuge der Sanierungsberatung wird man für alle Anwesen im Untersuchungsgebiet eine ganze Reihe von ökologisch sinnvollen Maßnahmen finden.

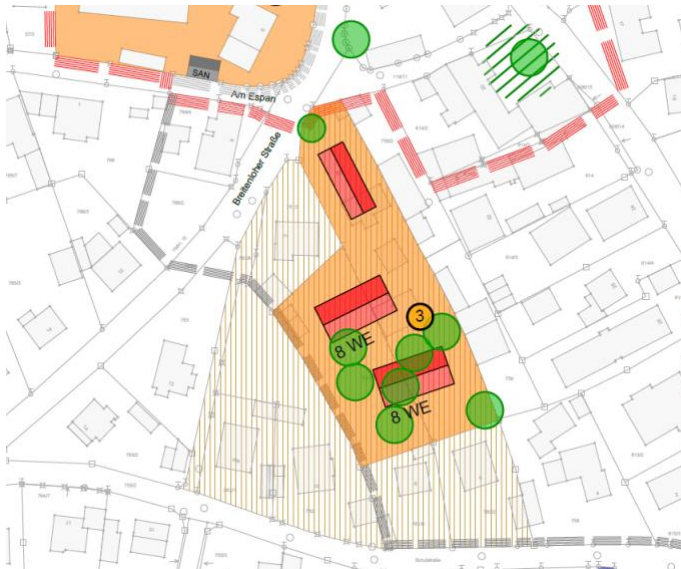
Darüber hinaus werden Anregungen und Hinweise für weitergehende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach anderen Förderprogrammen gegeben, die zur dauerhaften Speicherung von CO₂ und zur Reduzierung von CO₂-Emissionen führen können.

Gefördert werden soll der sparsame und ressourcenschonende Umgang mit Wasser und Energie, die Verwendung natürlicher und nachwachsender Baustoffe (z.B. Holz), die Gestaltung der Freiflächen mit heimischen Sträuchern und Bäumen.

Die Verwendung von heimischen Laubgehölzen, Vogelnährgehölzen, Gehölzen für Insekten, evtl. autochthoner Pflanzen etc. sind ein Beitrag zu Biodiversität und Artenschutz.

Entsiegelungen und Regenwasserrückhaltung, z.B. durch Gründächer und Zisternen, sind ein Beitrag zu Klimaschutz und -anpassung (siehe 10.6, Beispiele einer ökologischen Aufwertung im privaten Bereich).

7.2.3.1 Wohnungsbau Breitenloher Str. 3 und 3a



Bebauungsvorschlag aus der Sicht der Sanierungsplanung

Die Maßnahme genauso wie die Aufstellung des B-Plans“ Breitenloher Straße“ kann gefördert werden, wenn die Gemeinde die Bereiche als Sanierungsgebiet ausweist und die Maßnahme den Zielen der Altortsanierung, dargelegt in den Vorbereitenden Untersuchungen, entspricht.

7.2.4 Private Ordnungs- und Tiefbaumaßnahmen

Gemeint sind damit städtebaulich wirksame Maßnahmen wie Zufahrten, Parkierung, Einfriedungen, Freianlagengestaltung, etc. im Bereich des privaten Wohnungsbaus

7.2.4.1 Oberirdische Erschließung zur privaten Baumaßnahme (7.2.3.1 Wohnungsbau Breitenloher Str. 3 und 3a)

8 REALISIERBARKEIT, KOSTEN, ZEITPLAN

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

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

8.1 ZUSAMMENSTELLUNG DER MAßNAHMEN

(Die Ziffern entsprechen den Maßnahmennummern aus 7.2, Erläuterung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen)

- 7.2.1 Öffentliche Ordnungs- und Tiefbaumaßnahmen
 - 7.2.1.1 Neugestaltung und Entsiegelung des Schulhofes
 - 7.2.1.2 Platzgestaltung an der Dreifachturnhalle
 - 7.2.1.3 Gestaltung der Rothauracher Straße
 - 7.2.1.4 Gestaltung des Fußweges von der Dr.-Rudolf-Faulhaber-Straße zur Montessorischule
 - 7.2.1.5 Verbesserung Verbindungsweg zwischen Neubau Montessorischule und Sportanlagen des TV 21 Büchenbach über den Bewegungspark.
 - 7.2.1.6 Anlage eines Bewegungsparkes (Restarbeiten)
 - 7.2.1.7 Gestaltung der Dr.-Rudolf-Faulhaber-Straße
 - 7.2.1.8 Gestaltung des Hans-Lederer-Weg
 - 7.2.1.9 Aufstellung des Bebauungsplanes (Nr. 28)
- 7.2.2 Öffentliche Baumaßnahmen
 - 7.2.2.1 Sanierung des „Alten Lehrerwohnhauses
 - 7.2.2.2 Umgestaltung der Scheune am der Hans-Lederer-Weg
 - 7.2.2.3 Neubau eines Kultursaaes
 - 7.2.2.4 Neubau eines öffentlich zugänglichen Spielplatzes
- 7.2.3 Private Baumaßnahmen
 - 7.2.3.1 Wohnungsbau Breitenloher Str. 3 und 3a
- 7.2.4 Private Ordnungs- und Tiefbaumaßnahmen



- 7.2.4.1 Oberirdische Erschließung zur privaten Baumaßnahme (7.2.3.1 Wohnungsbau Breitenloher Str. 3 und 3a)

8.2 KOSTENSCHÄTZUNG UND PRIORISIERUNG (ZEITPLAN)

		Baukosten	Planungskosten	
2025	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN		10.000 €	
	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN, Öffentlichkeitsarbeit		7.500 €	
	SANIERUNGSBETREUUNG / Jahr		5.000 €	
	Zuschüsse nach dem Fassadenprogramm	25.000 €		Zuschüsse nach dem Fassadenprogramm
7.4.1.9	Aufstellung des Bebauungsplanes (Nr. 28)		25.000 €	
12.4.1.2	Neugestaltung Rother Straße / Rothauracher Straße	450.000 €	30.000 €	
	Summe 2025	475.000 €	77.500 €	
2026	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN		5.000 €	
	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN, Öffentlichkeitsarbeit		7.500 €	
	SANIERUNGSBETREUUNG / Jahr		5.000 €	
	Zuschüsse nach dem Fassadenprogramm	25.000 €		Zuschüsse nach dem Fassadenprogramm
7.4.1.9	Aufstellung des Bebauungsplanes (Nr. 28)		35.000 €	
7.4.1.2	Platzgestaltung an der Dreifachturnhalle	450.000 €	30.000 €	Planung Ermisch
7.4.1.1	Neugestaltung und Entsiegelung des Schulhofes		10.000 €	
7.4.1.3	Gestaltung der Rothauracher Straße		10.000 €	
7.4.1.4	Gestaltung des Fußweges Dr.-R.-F.-Str. - Montessorischule		10.000 €	
7.4.1.5	Verbindungsweg zwischen Montessorischule und TV 21			
7.4.1.6	Anlage eines Bewegungsparkes (Restarbeiten)		10.000 €	
7.4.1.7	Gestaltung der Dr.-Rudolf-Faulhaber-Straße		10.000 €	
7.4.1.8	Gestaltung der Hans-Lederer-Weg		10.000 €	
7.4.2.2	Umgestaltung der Scheune am der Hans-Lederer-Weg		10.000 €	
	Summe 2026	475.000 €	125.000 €	
2027	SANIERUNGSBETREUUNG / Jahr		5.000 €	
	Zuschüsse nach dem Fassadenprogramm	25.000 €		Zuschüsse nach dem Fassadenprogramm
7.4.1.9	Aufstellung des Bebauungsplanes (Nr. 28)		40.000 €	
7.4.1.2	Platzgestaltung an der Dreifachturnhalle	450.000 €	30.000 €	Planung Ermisch
7.4.1.1	Neugestaltung und Entsiegelung des Schulhofes	100.000 €	10.000 €	
7.4.1.3	Gestaltung der Rothauracher Straße	50.000 €	5.000 €	
7.4.1.4	Gestaltung des Fußweges Dr.-R.-F.-Str. - Montessorischule	100.000 €	10.000 €	
7.4.1.5	Verbindungsweg zwischen Montessorischule und TV 21			
7.4.1.7	Gestaltung der Dr.-Rudolf-Faulhaber-Straße	100.000 €	10.000 €	
7.4.1.8	Gestaltung der Hans-Lederer-Weg	100.000 €	10.000 €	
7.4.2.1	Sanierung des alten Lehrerwohnhauses	0 €	20.000 €	
7.4.2.3	Neubau eines Kultursaaes	0 €	100.000 €	
7.4.2.2	Umgestaltung der Scheune am der Hans-Lederer-Weg	10.000 €		
7.4.2.4	Neubau eines öffentlich zugänglichen Spielplatzes			
	Summe 2027	925.000 €	115.000 €	
2028	SANIERUNGSBETREUUNG / Jahr		5.000 €	
	Zuschüsse nach dem Fassadenprogramm	25.000 €		Zuschüsse nach dem Fassadenprogramm
7.4.2.1	Sanierung des alten Lehrerwohnhauses	1.550.000 €	100.000 €	
7.4.2.3	Neubau eines Kultursaaes	3.500.000 €	200.000 €	
7.4.2.2	Umgestaltung der Scheune am der Hans-Lederer-Weg	10.000 €		
7.4.3.1	Wohnungsbau Breitenloher Str. 3 und 3a	10.000 €		Zuschüsse nach dem Fassadenprogramm
7.4.4.1	Erschließung zur privaten Baumaßnahme (7.4.3.1)	5.000 €		Zuschüsse nach dem Fassadenprogramm
	Summe 2028	5.100.000 €	305.000 €	
2029	SANIERUNGSBETREUUNG		5.000 €	
	Zuschüsse nach dem Fassadenprogramm	25.000 €		Zuschüsse nach dem Fassadenprogramm
7.4.2.1	Sanierung des alten Lehrerwohnhauses	1.550.000 €	100.000 €	
7.4.2.3	Neubau eines Kultursaaes	3.500.000 €	200.000 €	
7.4.3.1	Wohnungsbau Breitenloher Str. 3 und 3a	10.000 €		Zuschüsse nach dem Fassadenprogramm
7.4.4.1	Erschließung zur privaten Baumaßnahme (7.4.3.1)	5.000 €		Zuschüsse nach dem Fassadenprogramm
	Summe 2029	5.090.000 €	300.000 €	
	Geschätzter Gesamtrahmen ab 2025 bis 2029 (netto)	11.115.000 €	845.000 €	

9 FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

9.1 SANIERUNGSWÜRDIGKEIT

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altort Büchenbach“ wurden die Voraussetzungen für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gem. § 141 BauGB festgestellt.

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

Die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altort Büchenbach“ stellt gegenwärtig noch keine städtebaulich großflächige Problemlage dar oder leidet unter bemerkenswerten sozialen Spannungen, zeigt aber Anzeichen von Leerständen und untergenutzte Gebäudeflächen und vor allem Handlungsbedarf in den Bereichen

- Stärkung der Sport-, Freizeit-, Bildungs- und Kulturfunktionen mit dem Ausbau einer barrierefreien Infrastruktur
- Barrierefreie Gestaltung aller Einrichtungen und des gesamten öffentlichen Raumes
- Ressourcenschonendes Umwelt-, Energie- und Wassermanagement auf öffentlicher und privater Ebene
- Verbesserung des Radwegenetzes und der begleitenden Infrastruktur
- Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger und Radfahrer gerade im Bereich der Sport-, Freizeit-, Bildungs- und Kultureinrichtungen. Hier gibt es insbesondere zu den Bring- und Holzeiten („Elterntaxis“) heikle Situationen, die durch die weitere (wünschenswerte) Entwicklung in diesem Bereich trotz einer geförderten Verkehrswende in Zukunft nicht weniger werden dürften.

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

Übergeordnetes städtebauliches Entwicklungsziel im Sanierungsgebiet ist die Qualität der Wohn- und Lebensverhältnisse dieses Teils von Büchenbach mit positiven Auswirkungen auf den gesamten Ort. Sie soll in Verbindung mit den dargestellten Maßnahmen im Sanierungsgebiet erhalten und nachhaltig gesichert werden.



9.2 VERFAHRENSWAHL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eigentümer von Gebäuden mit Ortsbildprägung, die innerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete liegen können gem. § 10f in Verbindung mit § 7h EStG eine erhöhte steuerliche Abschreibung geltend machen.



Gerade bei dem hohen Anteil an eigengenutzter Bausubstanz im gesamten Untersuchungsgebiet ist die Möglichkeit zur erhöhten steuerlichen Abschreibung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Sinne der Sanierung von besonderer Bedeutung.

Es wird die förmliche Festlegung der Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altort Büchenbach“ im vereinfachten Sanierungsverfahren vorgeschlagen (vgl. hierzu § 144, §14 und § 29 BauGB).

Begründung:

- Es liegt hier ein Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen vor. Maßnahmen werden vorwiegend im Bereich des öffentlichen Raumes als Ordnungsmaßnahmen umgesetzt werden zur Stärkung der Sport-, Freizeit-, Bildungs- und Kulturfunktionen, zur barrierefreien Gestaltung aller Einrichtungen und des gesamten öffentlichen Raumes, zur Verbesserung der verkehrlichen Situation mit der Optimierung des Radwegenetzes und der begleitenden Infrastruktur und zur Entwicklung eines ressourcenschonenden Umwelt-, Energie- und Wassermanagements auf öffentlicher und privater Ebene.
Als private Baumaßnahme sollen im Bereich Breitenloher Straße Geschosswohnungsbauten ins Ortsbild eingefügt werden.
Als öffentliche Baumaßnahme ist südlich angrenzend an die Dreifachturnhalle ein Kultursaal geplant.

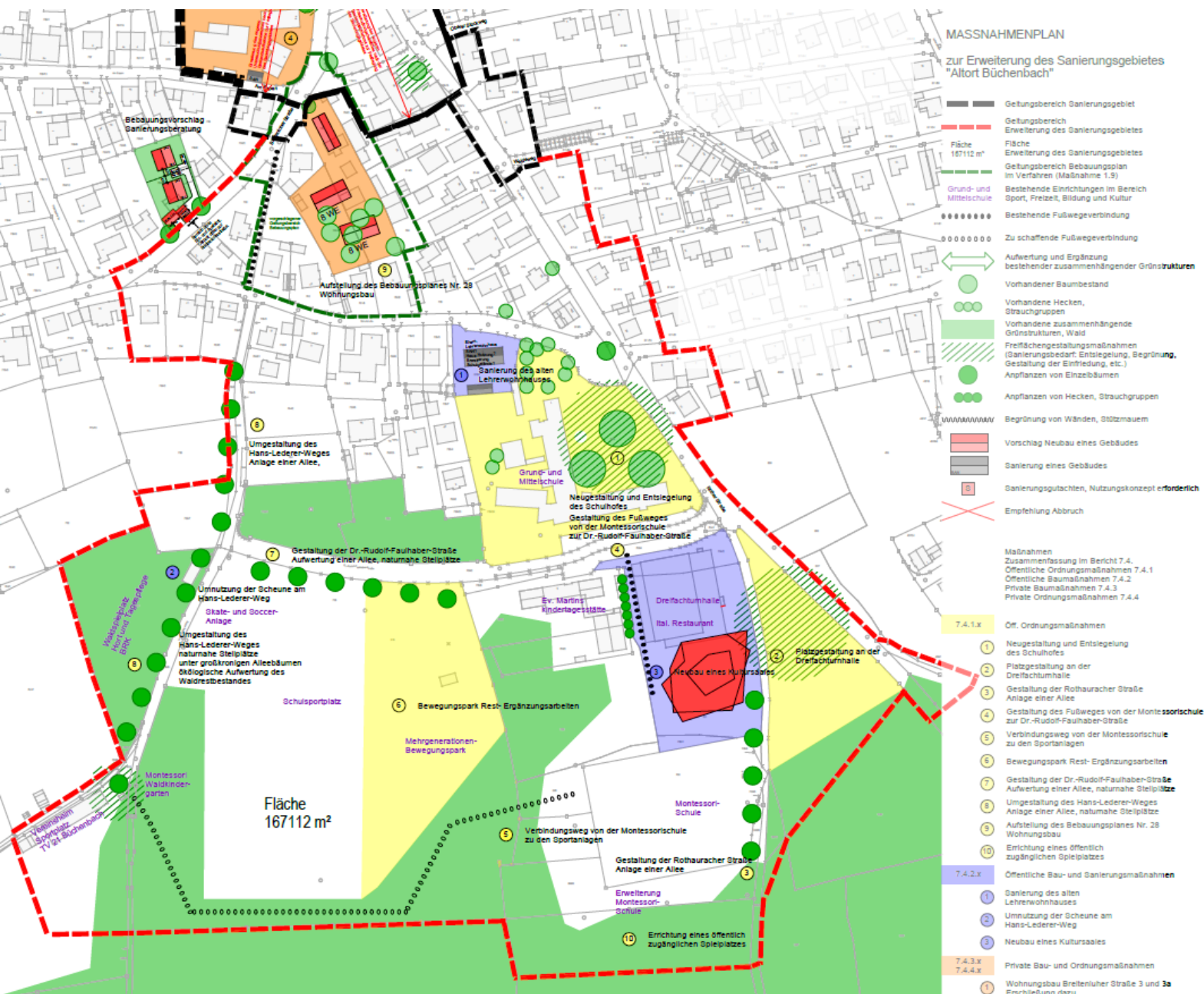
Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger und Radfahrer

- Maßnahmen zur Umsetzung der Sanierungsziele auf Privatgrundstücken sollen über das Fassadenprogramm gefördert werden.
- Eine starke Veränderung der Baustruktur und der gesamten Ortsstruktur ist nicht geplant.
- Eine Bodenordnung zur Realisierung der Sanierungsziele ist auf Grund der Lage, Zuschnitte und Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke nicht notwendig.
Bei dem hohen Anteil an eigengenutzter Bausubstanz wird von einem hohen Grad an Eigeninitiative ausgegangen. Die Kommune sollte ausschließlich steuernd vor allem über eine Anreizförderung in den privaten Sanierungsprozess eingreifen und auf bodenrechtliche Vorschriften verzichten.



- Auf Grund der Lage des Sanierungsgebietes und dem Ziel der ist eine wesentliche Wertsteigerung der Grundstücke auszuschließen.
- Bei dem hohen Anteil auf dem Grundstück wohnender Eigentümer kann von geringen Spekulationsabsichten ausgegangen werden.
- Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist.

9.3 ABGRENZUNG DER ERWEITERUNG DES SANIERUNGSGEBIETES „ALTORT BÜCHENBACH“



Das Sanierungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt 16,71 ha.

Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Grundstücke und Teilflächen der Gemarkung Büchenbach:

...(Ergänzung zum Satzungsbeschluss)...



9.4 SATZUNG ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

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

Gegenstand der Sanierungssatzung

Es wird dort festgelegt

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

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

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

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

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

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

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

Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.



10 KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN

In der Gemeinderatssitzung am 27.09.2021 wurde ein gemeindliches Fassadenprogramm zunächst für das Sanierungsgebiet Altort beschlossen, das auch im erweiterten Sanierungsgebiet gelten soll.

Voraussetzung für die Zuwendung von Fördermitteln ist, dass die beabsichtigten privaten Maßnahmen den Sanierungszielen nicht widersprechen und zu einer Verbesserung des Ortsbildes führen.

Zweck des Programms ist die Umsetzung der Sanierungsziele.

Fassadenprogramm der Gemeinde Büchenbach (Antragsformular)

Bei rechtzeitiger Abstimmung mit der Sanierungsplanung sind in den 3 Bereichen Hauptgebäude, Nebengebäude und Freianlagen bis zu 30% der Kosten, max. 10.000 pro Bereich, in der Summe also bis zu 30.000 € als Zuschüsse möglich.

Einzelheiten sind dem Kommunalen Fassadenprogramm der Gemeinde Büchenbach zu entnehmen, das auf der Website der Gemeinde aufgerufen und heruntergeladen werden kann. Dort befinden sich auch viele weitere interessante und nützliche Informationen zur Altortsanierung.

Für die Ausreichung von Fördermitteln ist die Einhaltung der Baufigel verpflichtend.

10.1 SANIERUNGSBERATUNG

Allen Anwohnern im Untersuchungsgebiet und später im Sanierungsgebiet steht, egal ob sie Fördermittel erhalten möchten oder nicht, eine kostenlose Beratung durch den Sanierungsplaner zu. Sie verpflichtet zu keiner Umsetzung einer Maßnahme. Angefordert werden kann die Beratung über die Gemeinde Büchenbach. Die beabsichtigten Maßnahmen können beraten und Vorschläge zur Abstimmung mit den Sanierungszielen gemacht werden. Abgestimmte Maßnahmen können begleitet werden, gerade auch im Hinblick auf die Fördermöglichkeiten des Fassadenprogrammes.

10.2 ENERGETISCHE ERNEUERUNG

Im Rahmen der Sanierungsberatung werden Hinweise gegeben auf Beratungs- und Fördermöglichkeiten anderer Programme und Fördergeber.

10.3 GESTALTERISCHE AUFWERTUNG DES ORTS- UND STRAßENBILDES

Möglichkeiten der gestalterischen Aufwertung für Anwohner im privaten Bereich bestehen hauptsächlich in der Gestaltung der Fassaden der Haupt- und Nebengebäude und ihrer Begrünung und der Gestaltung der Einfriedungen, Freianlagen und Beläge.

Die Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung können mit dem Sanierungsberater ausgelotet werden, gerade auch im Hinblick auf die Fördermöglichkeiten.

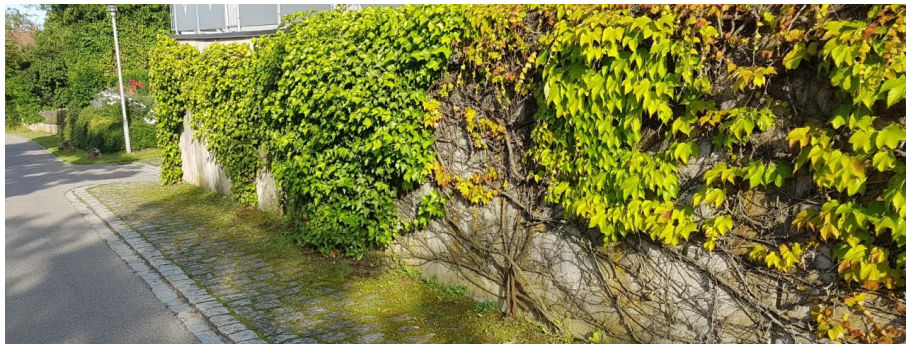
Ausführlich behandelt wird dieses Thema in der Baufibel.

Gestaltungsfibel der Gemeinde Büchenbach zur Baugestaltung im Altort

Da im Erweiterungsbereich keine historische Bausubstanz vorhanden ist, werden für die Maßnahmen zur eine Aufwertung des Ortsbildes im privaten Bereich andere Schwerpunkte zu setzen sein als im Altort.

10.4 BEISPIELE GESTALTERISCHER AUFWERTUNG IM PRIVATEN BEREICH















10.5 ÖKOLOGISCHE AUFWERTUNG

Möglichkeiten der ökologischen Aufwertung für Anwohner im privaten Bereich:

Folgende Bereiche der ökologischen Aufwertung gibt es für Anwohner im privaten Bereich:

- Entsiegelung,
- Bepflanzung,
- Regenwassermanagement.

Die Möglichkeiten der ökologischen Aufwertung können mit dem Sanierungsberater ausgelotet werden, gerade auch im Hinblick auf die Fördermöglichkeiten.

10.6 BEISPIELE EINER ÖKOLOGISCHEN AUFWERTUNG IM PRIVATEN BEREICH

10.6.1 Regenwassermanagement

Das Zurückhalten, Speichern und Versickern von Regenwasser auf dem eigenen Grundstück ist eine umweltfreundliche und kostensparende Alternative zur Einleitung in die Kanalisation. Es entlastet das öffentliche Entwässerungssystem, trägt zur Grundwasserneubildung bei und hilft, Trinkwasser zu sparen.

10.6.1.1 Regenwasser zurückhalten (Retention)





10.6.1.2 Regenwasser speichern (Nutzung)



Gespeichertes Regenwasser kann für verschiedene Zwecke im Haushalt und Garten genutzt werden, wodurch wertvolles Trinkwasser gespart wird.

- **Regentonnen:** Die einfachste und preiswerteste Methode für die Gartenbewässerung.
- **Zisternen (Regenwassertanks):** Größere, oft unterirdische Speicher, die das ganze Haus (Toilettenspülung, Waschmaschine) mit Betriebswasser versorgen können. Hierfür ist ein Filtersystem notwendig, um die Wasserqualität zu gewährleisten.

10.6.1.3 Regenwasser versickern (Infiltration)



Das schadloße Einleiten von gesammeltem Regenwasser in den Untergrund ist in Deutschland grundsätzlich zulässig, bedarf aber oft einer Anzeige oder Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde.

- **Muldenversickerung:** Eine bewachsene, flache Vertiefung im Garten, in die das Wasser eingeleitet wird und langsam versickert. Die belebte Oberbodenschicht dient dabei als natürlicher Filter.
- **Rigolenversickerung:** Ein unterirdischer Speicher (z.B. Kieskörper oder Sickerboxen), der das Wasser zwischenspeichert und zeitverzögert an das Erdreich abgibt.
- **Sickerschächte:** Punktueller Versickerung über einen Schacht, meist mit Kiesfüllung. Die Dimensionierung muss nach technischen Regeln (z.B. ATV A138) erfolgen und die Bodenbeschaffenheit berücksichtigen.
- **Bedingungen:** Die Versickerung muss außerhalb von Altlastenflächen und Wasserschutzgebieten erfolgen und das Wasser darf nicht nachteilig verändert sein.

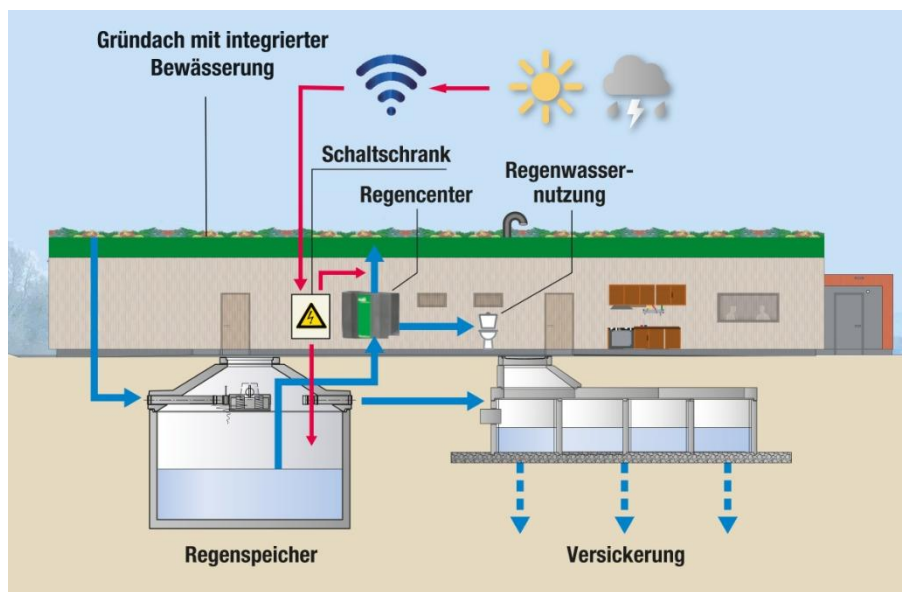
Beispiele versickerungsfähiger Beläge



10.6.2 Beispiel Sportanlage in Donaueschingen



Sportanlage Im Haberfeld, Donaueschingen. Neubau des Vereinsheims SSC links im Bild, mit Retentions-Gründach zum Zeitpunkt der Fertigstellung im November 2023



Schema der Regenwasserbewirtschaftung beim Neubau des SSC-Vereinsheims. Mit Fertigstellung im November 2023 werden 100 % des Regenwassers auf dem Gelände bewirtschaftet. Ein Kanalanschluss für Regenwasser existiert nicht.



Retentions-Gründach. Oberhalb Dämmung und Dichtung 8 cm hohe Hohlräume für flächigen Wasserspeicher mit einem Volumen von $19,2 \text{ m}^3$ und einer maximalen Last von 80 kg/m^2 . Dies liegt noch deutlich unter der für den Winter zu berücksichtigenden Schneelast vor Ort.



11 BÜRGERBETEILIGUNG

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

Neben konstant durchzuführenden Mitteilungen an die Bevölkerung über Faltblätter, gemeindliches Mitteilungsblatt, Presse, Bürgerrunden und Anliegerversammlungen besteht die Möglichkeit im Rahmen einer Sprechstunde in Einzelgesprächen Ziele und Ergebnisse der Gesamtsanierung zu mit den Bürgern zu erörtern und erste Lösungsansätze für private Maßnahmen zu finden.

Für einen erfolgreichen Ortsentwicklungsprozess ist die Mitnahme der Bürgerinnen und Bürger ein unverzichtbarer Baustein. Die Möglichkeit zur aktiven Beteiligung an den Planungen bildet die Grundlage für die Akzeptanz der Sanierung in der Bevölkerung.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen ist im besonderen Städtebaurecht (§137 BauGB) festgelegt und seit über vierzig Jahren ein wichtiger Bestandteil der Städtebauförderung. Die Bürgerbeteiligung ist Fördervoraussetzung für alle Städtebauförderungsprogramme.

Die Einbindung verschiedener Akteure, z.B. Anwohner, Immobilieneigentümer, Einzelhändler, und Gewerbetreibende sowie die Vertreter von Vereinen, Verbänden und Initiativen ist wichtig für die Identifikation von Herausforderungen und Handlungsfeldern.

Die Akteure sollen einbezogen werden und fungieren als Multiplikatoren für Projektideen und deren Erfolge.

Ziel ist es mit allen Bewohnern in Kontakt zu kommen und sie von Betroffenen zu Beteiligten zu machen, die sich mit dem Ort identifizieren und für die Gemeinschaft engagieren.

Damit sollen der soziale Verbund und das Zusammenleben gefördert werden.



11.1 DURCHFÜHRUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

11.1.1 Information / Mitbestimmung

Bekanntmachungen	Angeschlagen am 15.08.2025, Abzunehmen am: 04.01.2027
Internetseite	<u>Städtebauförderung: Gemeinde Büchenbach (buechenbach.de)</u>
Büchenbacher Anzeiger	Ausgabe Februar 2026
Trägerversammlung 27.10.2025	siehe 12.2 RHV 21.11.2025, ST 01.12.2025 Beteiligung Bildungseinrichtungen
Bürgerversammlung 26.11.2025	siehe 12.3 RHV, ST 19.12.2025 Bürgerbeteiligung und Förderungen

11.1.2 Konsultation

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Zwischenbericht der vorbereitenden Untersuchungen zur Einleitung der Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen wurden __ Behörden und Fachstellen zur Stellungnahme aufgefordert.

Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden durch eMail am __.__.2026.

Die Beteiligung der Bürger durch öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 statt.

Es gingen keine Einwendungen ein.

__ Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind eingegangen, keine Einwendungen.

Die Ergebnisse wurden in der Gemeinderatssitzung am __.__.2026 behandelt.

Es wurde beschlossen folgende Hinweise in den Erläuterungsbericht aufzunehmen:



11.2 BESCHLÜSSE

11.2.1 Gemeinderatssitzungen, Beschlussfassungen

1 GR 12. 08.2025 Auftaktveranstaltung

Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1, 3 BauGB zur
Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altort Büchenbach“

Vorstellung der Grobanalyse

2 GR 18.11.2025 Zwischenstand VU, Information zur Bürgerbeteiligung am 26.11.2025

3 GR 27.01.2026 Billigung VE, Beschluss zur Auslegung

Auftraggeber: Gemeinde Büchenbach, Herrn Bgm. Helmut Bauz, Rother Straße 8, 91186 Büchenbach

Büchenbach, den _____, _____

Architekt:

Karlheinz Zigel, Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner, Alte Salzstrasse 20, 90530 Wendelstein/Röthenbach St.W.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "KZ", is written on a light blue rectangular background.

Wendelstein, den _____, _____

12 PRESSEBERICHTE

12.1 RHV 11.11.2025

ROTH/HILPOLTSTEIN

SEITE 31 | DIENSTAG 11. NOVEMBER 2025

Sanierungsgebiet wächst



RUND UMS RATHAUS: Mit dem Sanierungsgebiet im Altort befasste sich der Büchenbacher Gemeinderat. Foto: Petra Bittner

VORHABEN Bürger sollen in städtebauliche Entwicklung am Rand des Altorts einbezogen werden.

Das Sanierungsgebiet Altort Büchenbach wird nach einem Beschluss des Gemeinderats im Süden erweitert, wie die Gemeinde mitteilt. Bürgermeister Helmut Bauz informierte Träger von Bildungs- und Erziehungseinrichtungen über die geplante Entwicklung. Die Erweiterung des Gebiets erfordert vorbereitende Untersuchungen nach dem Städtebauförderrecht, die der Architekt und Städteplaner Karlheinz Zagel aus Wendelstein übernehmen wird. Diese Untersuchungen werden in einem festgelegten Gebiet durchgeführt, das noch nicht dem künftigen Sanierungsgebiet entspricht, sondern sich aus den gewonnenen Erkenntnissen ergeben wird.

Am südlichen Rand des Altorts hat sich über die Jahre ein bedeutender Bereich für Bildung, Kultur, Freizeit, Bewegung und Sport entwickelt. Dieser soll mithilfe der Städtebauförderung erhalten und gestärkt werden. Die städtebaulichen Ziele umfassen unter anderem die Stärkung kommunaler Funktionen in den Bereichen Sport, Freizeit, Bildung und Kultur, Klimaschutz, Barrierefreiheit sowie die Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs und des Fußgänger- und Radverkehrs.

Die Bürgerbeteiligung spielt in diesem Prozess eine wesentliche Rolle, um die Akzeptanz der geplanten Maßnahmen zu sichern. Dazu wird in den kommenden Monaten eine Bürgerbeteiligung in verschiedenen Formaten organisiert.

Zunächst wurden die Träger der Bildungs- und Erziehungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet eingeladen. Zu diesem Bereich gehören die gemeindliche Grund- und Mittelschule mit etwa 190 Schülern, die Montessorischule mit etwa 360 Schülern und mehrere andere Einrichtungen.

Karlheinz Zagel erläuterte die Grundzüge des Städtebaurechts und lud die Teilnehmer dazu ein, ihre Ideen einzubringen, um von der Planung zu profitieren. Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, bestehende Mängel und Defizite im öffentlichen Raum zu identifizieren, um das Sanierungsgebiet optimal zuschneiden zu können. Eine langfristige Perspektive auf die städtebauliche Entwicklung soll beibehalten werden, um künftige Bedarfe zu berücksichtigen. Bestehende Planungs- und Bauprozesse in diesem Bereich sollen koordiniert werden, um effizient an den Zielen der Altortsanierung auszurichten.

So sollen etwa die Planungen für Freiflächen und Verkehrswege strategisch aufeinander abgestimmt werden. Eine Erhöhung der Verkehrssicherheit und naturnah erstellte Stellplätze sind einige der Auswirkungen dieser Planungen. Damit Maßnahmen aus der Städtebauförderung finanziell unterstützt werden können, müssen sie Teil eines Landesprogramms sein und die vorbereitenden Untersuchungen zur Beurteilung heranziehen. Diese Untersuchungen dienen der Ermittlung von Missständen und dem Bedarf an Infrastruktur, der Umweltbewertung und der Förderung der Bürgerbeteiligung. Insbesondere Klimaschutz, Grüne und Blaue Infrastruktur sowie Verkehr werden vertieft bewertet. Nach dem Vortrag begann eine rege Diskussion über die bevorstehenden Baumaßnahmen vor der Mehrzweckhalle. Themen wie Verkehrs- und Erschließungsprobleme während der Bauzeit sowie die erwarteten Verbesserungen nach der Fertigstellung wurden besprochen.

Die Anregungen fließen in eine Karte, die im Gemeinderat diskutiert und Grundlage für die nächste Phase der Bürgerbeteiligung sein wird. Eigentümer und Mieter im Gebiet werden dazu eingeladen.

12.2 RHV 21.11.2025, ST 01.12.2025 BETEILIGUNG BILDUNGSEINRICHTUNGEN

ROTHHILPOLTSTEIN

SEITE 29 | FREITAG 21. NOVEMBER 2025

Funktionen sollen gestärkt werden



Was hat das genau zu bedeuten, wenn ein Sanierungsgebiet erweitert wird? Dazu gab es bei der Versammlung Erläuterungen. Foto: Gemeinde Büchenbach

INFOTREFF Erziehung, Schule, Bildung: Büchenbach erweitert Altort-Sanierungsgebiet nach Süden.

Der Gemeinderat von Büchenbach hat beschlossen, das Sanierungsgebiet Altort Büchenbach im Süden zu erweitern. Bürgermeister Helmut Bauz erläuterte den Vertretern der Bildungs- und Erziehungseinrichtungen vor Ort die Hintergründe und den weiteren Verlauf dieses Vorhabens.

Für die notwendigen vorbereitenden Untersuchungen nach städtebauförderrechtlichen Kriterien wurde der Architekt und Städteplaner Karlheinz Zagel aus Wendelstein beauftragt, heißt es in einer Mitteilung der Gemeinde. Ein Untersuchungsgebiet wurde festgelegt, in dem Zagel seine Erhebungen durchführen wird. Das endgültige Sanierungsgebiet wird sich erst nach Abschluss dieser Untersuchungen bestimmen lassen.

In den letzten Jahrzehnten hat sich am südlichen Rand des Altortes ein zusammenhängender Bereich für Bildung, Kultur, Freizeit, Bewegung und Sport entwickelt, der für die Gemeinde Büchenbach und deren Bewohner von großer Bedeutung ist. Um diesen Bereich zu erhalten und zu stärken, sollen Fördermittel der Städtebauförderung eingesetzt werden. Zu den städtebaulichen Entwicklungszielen zählen die Stärkung der kommunalen Funktionen wie Sport, Freizeit, Bildung und Kultur sowie Klimaschutz und Klimaresilienz.

Ferner soll die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert, die Barrierefreiheit erhöht und der öffentliche Personennahverkehr sowie der Fußgänger- und Radverkehr gestärkt werden. Bürgerbeteiligung spielt eine entscheidende Rolle bei der Städtebauförderung, da die Akzeptanz der Maßnahmen eine wesentliche Fördervoraussetzung darstellt. In den kommenden Monaten wird die Öffentlichkeit auf verschiedenen Ebenen einbezogen. Es sollen regelmäßig Informationen bereitgestellt und verschiedene Mitbestimmungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Der erste Schritt bestand darin, die Träger der Bildungs- und Erziehungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet zu informieren. Hier befinden sich die gemeindliche Grund- und Mittelschule mit etwa 190 Schülern, die Montessorischule mit etwa 360 Schülern, eine geplante Fachoberschule, die im September 2026 starten soll, die evangelische Martins-Kindertagesstätte mit etwa 110 Plätzen, ein Mehrgenerationen-Bewegungspark, ein Schulsportplatz, eine Skate- und Socceranlage, eine intergenerative Tagesstätte des Roten Kreuzes mit Krippe, Kita, Hort und Tagespflege, ein Waldspielplatz mit etwa 120 Plätzen, der Montessori-Waldkindergarten mit 18 Plätzen und das Vereinsheim des TV 21 Büchenbach mit etwa 1200 Mitgliedern.

Nach der Begrüßung durch Bürgermeister Bauz erklärte Karlheinz Zagel die Grundzüge des Städtebaurechts und ermutigte die Anwesenden, Vorschläge einzubringen, die ihren Einrichtungen zugutekommen könnten. In den vorbereitenden Untersuchungen sollen vorhandene Mängel und Defizite im öffentlichen Raum erfasst und darauf aufbauend ein Sanierungsgebiet definiert werden. Eine integrierte Perspektive soll die langfristigen städtebaulichen Zielsetzungen stärken und zukünftige Bedarfe berücksichtigen. Dabei werden auch bestehende Planungen und Bauprozesse aufeinander abgestimmt, um die Altortsanierung bestmöglich voranzutreiben.

Ein Beispiel für die angestrebte Integration ist die Planung der Freiflächen vor der Dreifachsporthalle, die in Verbindung mit den Straßenplanungen der Rother und Rothauracher Straße betrachtet wird. Diese Maßnahmen sollen auch die Planungen der Freianlagen der Montessorischule und die Gestaltung des Schulhofs umfassen. Zudem betreffen sie die Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr zwischen den Teilgebieten sowie die Verkehrssicherheit. Die Städtebauförderung erfordert, dass alle Maßnahmen in ein Landesprogramm integriert werden, damit Zuschüsse gewährt werden können. Vorbereitungsergebnisse dienen als Grundlage für Maßnahmen, die den Zielen der städtebaulichen Sanierung entsprechen. Bei diesen Voruntersuchungen werden unter anderem Missstände aufgezeigt, der Infrastrukturbedarf ermittelt, die Umweltauswirkungen bewertet und die Bürgerakzeptanz gefördert. Themen wie Klimaschutz, Grüne und Blaue Infrastrukturen sowie Verkehr und Mobilität stehen im Fokus. Nach dem Vortrag entwickelte sich eine lebhafte Diskussion über die bevorstehenden Bauarbeiten vor der Mehrzweckhalle, die Verkehrsprobleme während der Bauzeit und die erwarteten Verbesserungen. Das Büro Zagel wird eingegangene Anregungen in einer Karte zusammenfassen, die im Gemeinderat besprochen wird. Diese Ergebnisse dienen als Grundlage für die weitere Bürgerbeteiligung, bei der alle Anwohner, sowohl Eigentümer als auch Mieter, eingeladen werden.

12.3 RHV, ST 19.12.2025 BÜRGERBETEILIGUNG UND FÖRDERUNGEN

ROTH/HILPOLTSTEIN

SEITE 26 | FREITAG 19. DEZEMBER 2025

Bürgerbeteiligung und Förderungen



Das Sanierungsgebiet Altort Büchenbach soll nach Beschluss des Gemeinderates im Süden erweitert werden. Foto: Gemeinde Büchenbach

VERSAMMLUNG Die Gemeinde Büchenbach informierte über Süderweiterung des Sanierungsgebiets Altort.

Das Sanierungsgebiet Altort Büchenbach soll nach Beschluss des Gemeinderates im Süden erweitert werden, wie die Gemeinde in einer Mitteilung erklärt. Bürgermeister Helmut Bauz erläuterte den Anwohnern in diesem Bereich die Hintergründe und den weiteren Verlauf. Für die Erweiterung des Sanierungsgebietes wurde der Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel aus Wendelstein mit den vorbereitenden Untersuchungen nach dem Städtebauförderrecht beauftragt.

Am südlichen Rand des Altortes wurde im Lauf der Jahrzehnte ein zusammenhängender Bereich für Sport, Freizeit, Bildung und Kultur entwickelt, der von großer Bedeutung für die Gemeinde Büchenbach und ihre Bürger ist. Er soll mithilfe der Städtebauförderung erhalten und gestärkt werden.

Die Stärkung der Sport-, Freizeit-, Bildungs- und Kultureinrichtungen ist ein vorrangiges städtebauliches Entwicklungsziel. Verbessert werden soll auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, die Barrierefreiheit und der öffentliche Nahverkehr. Sicherer und bequemer werden soll der Fußgänger- und Radverkehr. Ein wichtiges Ziel ist der Klimaschutz und die Klimaresilienz.

Hier können die einzelnen Anwohner durch Pflanzungen, Entsiegelungen und Regenwassernutzung einen entscheidenden Beitrag leisten. Maßnahmen in diesem Bereich können gefördert werden. Das gilt auch für Gestaltungsmaßnahmen an Gebäuden und Nebengebäuden, Zufahrten und Vorgartenbereichen, wenn sie zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

Da der Beteiligung der Bürger in der Städtebauförderung eine entscheidende Bedeutung zukommt und die Akzeptanz der Maßnahmen eine wesentliche Fördervoraussetzung darstellt, werden die Bürger künftig laufend informiert und bekommen verschiedene Möglichkeiten zur Mitbestimmung.

Nach der Begrüßung durch Bürgermeister Helmut Bauz erläuterte der Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel die Grundzüge des Städtebaurechts. Er ermutigte die Beteiligten zur regen Äußerung von Vorschlägen, um sich in die städtebauliche Planung einzubringen und für ihr Wohngebiet und den gesamten Ort Verbesserungen zu erreichen.

Anhand von Beispielen aus ähnlich gelagerten Sanierungsgebieten erläuterte er Möglichkeiten zur Umgestaltung, Entsiegelung und Bepflanzung von Freiflächen, durch die eine gestalterische Aufwertung entstanden ist. Solche Maßnahmen können auch in Büchenbach mit dem kommunalen Fassadenprogramm gefördert werden. Damit gibt es nicht nur Zuschüsse für Fassadensanierungen, sondern ausdrücklich auch für Gestaltungen von Freiflächen und Einfriedungen.

Zagel zeigte in einer Gegenüberstellung geglückte und völlig missratene Beispiele von Einfriedungen, Fassaden- und Farbgestaltungen sowie Vorbilder für ein nachhaltiges Regenwassermanagement durch Versickerung und Speicherung.

Bei rechtzeitiger Abstimmung mit der Sanierungsplanung sind in den drei Bereichen Hauptgebäude, Nebengebäude und Freianlagen bis zu 30 Prozent der Kosten, maximal 10.000 Euro pro Bereich, in der Summe also bis zu 30.000 Euro als Zuschüsse möglich.

Einzelheiten sind dem Kommunalen Fassadenprogramm der Gemeinde Büchenbach zu entnehmen, das auf der Website der Gemeinde aufgerufen und heruntergeladen werden kann. Dort befinden sich auch viele weitere interessante und nützliche Informationen zur Altortsanierung.

Nach dem Vortrag entwickelte sich eine rege Diskussion, in der es schwerpunktmäßig um die in Kürze beginnenden Baumaßnahmen vor der Mehrzweckhalle ging, um die Verkehrs- und Erschließungsprobleme während der Bauzeit und die erwarteten Verbesserungen nach Fertigstellung der Maßnahme.

Einen Vorteil haben die Anwohner auf alle Fälle, egal ob sie Fördermittel erhalten möchten oder nicht, es steht ihnen eine kostenlose Beratung durch Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel zu. Sie verpflichtet zu keiner Umsetzung einer Maßnahme. Angefordert werden kann die Beratung über die Gemeinde Büchenbach.