



GEMEINDE MÜNCHSTEINACH | DORFERNEUERUNG ALTERSHAUSEN 3

Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim
Vorbereitungsphase Dorferneuerung
Ortsteile Altershausen und Neuebersbach
Bericht

AUFTRAGGEBER



Gemeinde Münchsteinach
Kirchenweg 6
91481 Münchsteinach

vertreten durch:

Herr Jürgen Riedel, 1. Bürgermeister
09166 210
gemeinde@muenchsteinach.de

BEARBEITUNG

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

Sarah Geißler
Landschaftsarchitektin

FÖRDERUNG



Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
Philipp-Zorn-Straße 37
91522 Ansbach
Tel. 0981 591 340
Herr Dohrer
markus.dohrer@ale-mfr.bayern.de

Stand April 2021

INHALT

ABLAUF DER VORBEREITUNGSPHASE

TEIL I		
	Planungsrelevante Vorgaben	7
TEIL II		
	Bestandsanalyse	31
TEIL III		
	Bestandsaufnahme	59
TEIL VI		
	Bürgermitwirkung	87
TEIL V		
	Bestandsbewertung	113
TEIL VI		
	Integrierte Planfassung	131
TEIL VII		
	Überschlägige Prüfung der Umwelterheblichkeit	185

ABLAUF DER VORBEREITUNGSPHASE

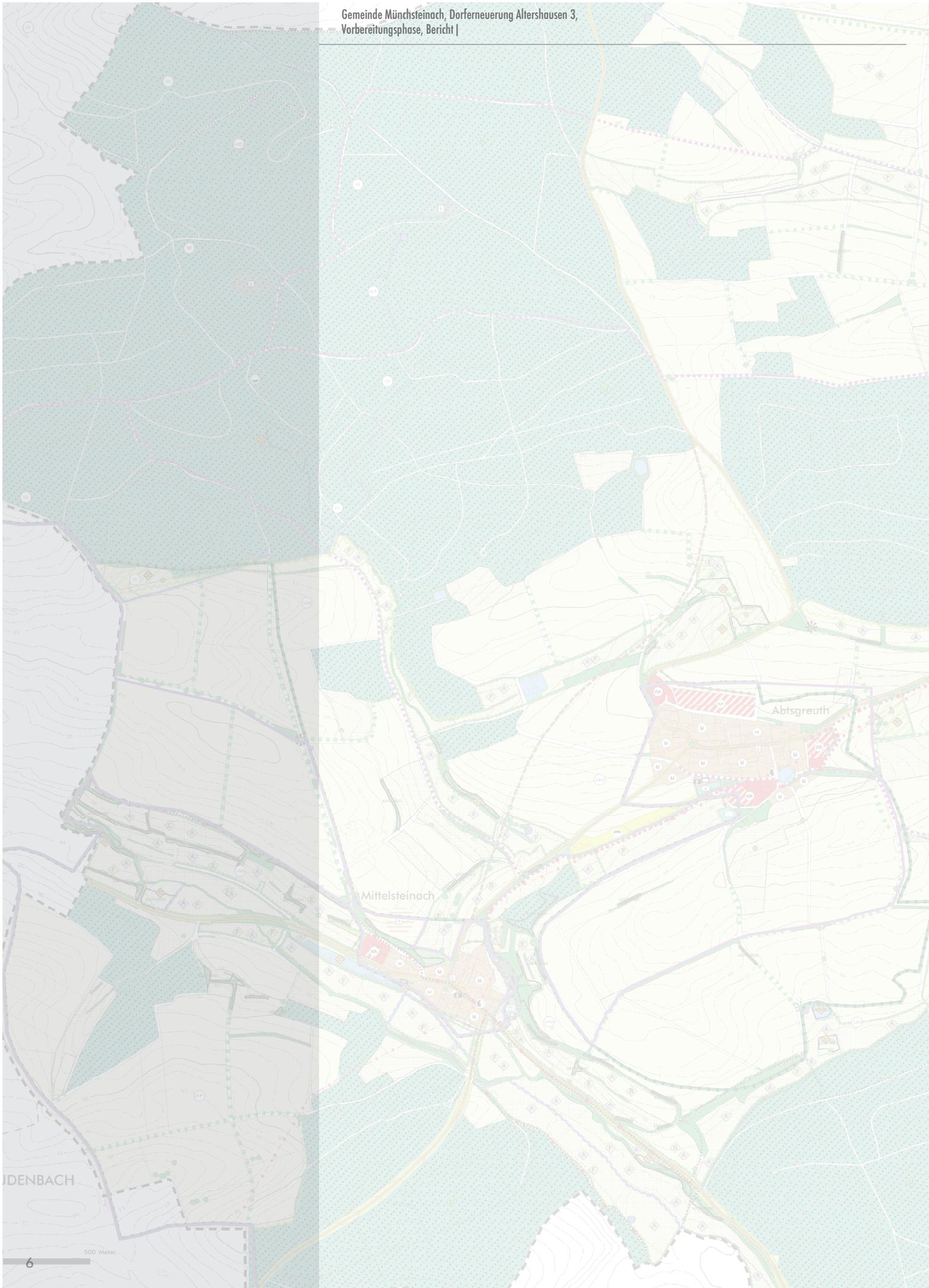
In der Vorbereitungsphase zur Dorferneuerung Altershausen 3 waren die Bürger aus Altershausen und Neuebersbach, trotz der coronabedingten Einschränkungen, ein Jahr lang durchgängig in den Planungsprozess eingebunden.

Im Zeitraum von Januar 2020 bis Dezember 2021 wurden eine umfangreiche Bestandsanalyse mit Bestandsaufnahmen durchgeführt, Stärken und Schwächen herausgearbeitet, gemeinsame Ziele und Leitlinien entwickelt und auf dieser Basis ein Dorferneuerungskonzept mit Maßnahmenkatalog erstellt.

In dem vorliegenden Bericht sind die Ergebnisse der Arbeitsschritte bis zum Dorferneuerungskonzept ausführlich beschrieben. Die Protokolle der Arbeitskreise und Dokumentationen der Veranstaltungen sind im Anhang beigefügt.

	Januar 20		Februar 20			März 20		April 20			
	01.01	20.01	10.02	12.02	22.02	02.03	09.03	06.04	13.04	20.04	
Beteiligungsprozess		Aufklareveranstaltung	1. AK-Grün	1. AK-Neuebersbach	Exkursion	1. AK Soziales	2. AK-Grün				
Schritt I Bestandsanalyse			[Schritt I Bestandsanalyse - Spalten 3 bis 11 sind durch einen braunen Balken abgedeckt]								
Schritt II Stärken- Schwächen			[Schritt II Stärken-Schwächen - Spalten 3 bis 11 sind durch einen grauen Balken abgedeckt]								
Schritt III Leitlinien, Ziele, Handlungsfelder											
Schritt IV Rahmenplan, Maßnahmen											
Schritt V Durchführungs- konzept											

Mai 20			Juni 20			Juli 20			August 20			September 20			Oktober 20			Nov./Dez. 20			
07.05.	07.05.	07.05.	07.06.			20.07	25.07.	27.07	03.08			31.08	04.09	12.09.	25.09		08.10.			18.12.	
Fragebogen ZOOM-Meeting	Fragebogen ZOOM-Meeting	Fragebogen ZOOM-Meeting	gemeinsames AK-Treffen	Fragebogenaktion Altershausen		1.-AKOrtsbild	Dorfsparciergeg Neuherbstach	2. AK Soziales	3. AK Grün			2.-AKOrtsbild	2. AK-Neuherbstach	Dorfsparciergeg Altershausen	3.-AKOrtsbild		Zwischenpräsentation				Medieninventarlog/ Leitbilddiskussion



IDENBACH

500 Meter

Altershausen

TEIL I

Planungsrelevante Vorgaben

- 1.1 Vorhandene Planungen mit Rechtswirkung
- 1.2 Beabsichtigte Vorhaben und Planungen
- 1.3 Informelle Planungen

1.1 VORHANDENE PLANUNGEN MIT RECHTSWIRKUNG

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns.

Gemäß der aktuellen Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 01.03.2018) liegen die Gemeinde Münchsteinach und die vier Ortsteile Mittelsteinach, Altershausen, Abtsgreuth und Neuebersbach **im allgemeinen ländlichen Raum mit hohem Handlungsbedarf**.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Neustadt a. d. Aisch, Burgebrach und Höchststadt a. d. Aisch im Verdichtungsraum Fürth-Erlangen.

Die Mittelzentren sind für die Versorgung der Gemeinde Münchsteinach von besonderer Bedeutung.

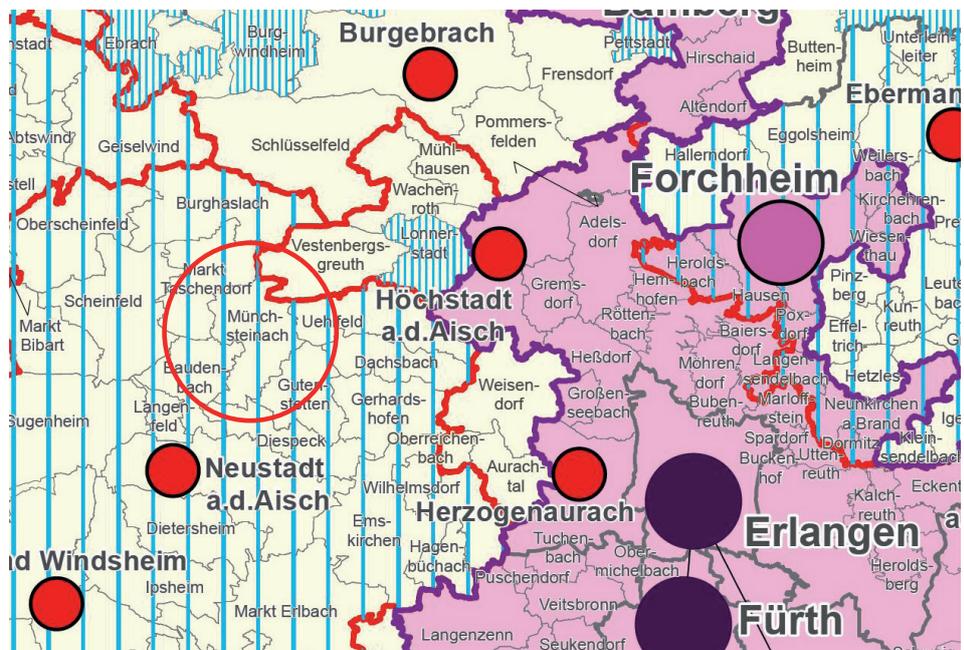
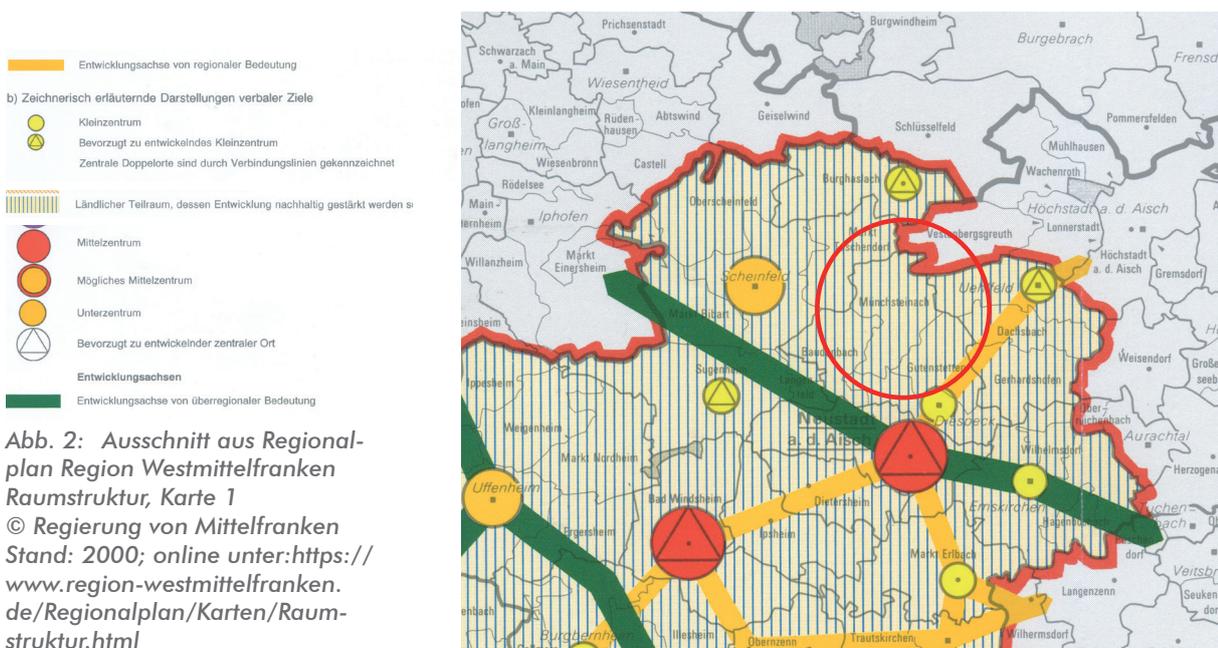


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern. Anhang 2. Strukturkarte © Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat. Stand: 01.03.2018

Regionalplan Westmittelfranken(8)

Der Regionalplan konkretisiert die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern für die Planungsregion und ihre Teilräume. Gemäß § 4 des Raumordnungsgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten und ihre Grundsätze und sonstige Erfordernisse zu berücksichtigen. Der Regionalplan Westmittelfranken (8) wurde in den letzten Jahren immer wieder überarbeitet und geändert.

Im Regionalplan ist die Gemeinde Münchsteinach als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt. Dabei sollen insbesondere die Strukturen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen gestärkt werden. Darüber hinaus soll auf einen umwelt- und sozialverträglichen Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs im Naturpark Steigerwald hingewirkt werden.



Ziele zur Siedlungsentwicklung für den Geltungsbereich der Dorferneuerung Altershausen 3:

- Bei der Siedlungstätigkeit soll (...) auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.
- In den Siedlungsbereichen (...) ist es bedeutsam, an den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.
- (...) soll auch eine Entwicklung der Siedlungseinheiten erfolgen, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den gewachsenen, dörflichen Strukturen, neuer Siedlungsbautätigkeit und den naturräumlichen Besonderheiten erhält.

Ziele zur gewerblichen Wirtschaft für den Geltungsbereich der Dorferneuerung Altershausen 3:

- In allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung soll die Verbesserung der Standortqualität angestrebt werden.
- Auf die Sicherung, Intensivierung und Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs soll hingewirkt werden.
- Die Belange des Fremdenverkehrs sollen bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen in besonderem Maß berücksichtigt werden.
- Auf ein zeitgemäßes und ausreichendes Angebot im Beherbergungsgewerbe soll (...) hingewirkt werden.
- Der Erholungs- und Fremdenverkehr im Steigerwald soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Folgende Ziele zu Natur und Landschaft werden für den Geltungsbereich der Dorferneuerung Altershausen 3 genannt:

- Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft
- Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessern, ökologische Ausgleichsfunktion stärken
- typische Landschaftsbilder erhalten
- Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessern
- natürliche Erholungsfunktion mit ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität sichern und weiterentwickeln

- bestehende Rad- und Wanderwegenetze (...) auf örtlicher wie regionaler Ebene in ihrem Bestand sichern und (...) ausbauen
- das kulturhistorische Erbe der Region sichern und erhalten, sowie – sofern dies möglich ist – schonend für die Erholungsnutzung zugänglich machen
- Erholungs- und Fremdenverkehr im Steigerwald sichern und weiterentwickeln
- das derzeitige Feld-Wald-Verhältnis und die bestehende Nutzungsvielfalt der Kulturlandschaft beibehalten
- netzartig ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, Raine, Feuchtbiotope und Laubwaldbiotope erhalten und neu anlegen
- Feuchtwiesen und Altwasser vor beeinträchtigenden Eingriffen bewahren, Teiche und Feuchtgebiete naturnah erhalten

Aktuell werden die Grenzen der Landschaftsschutzgebiete im Gemeindegebiet Münchsteinach überarbeitet.

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist.

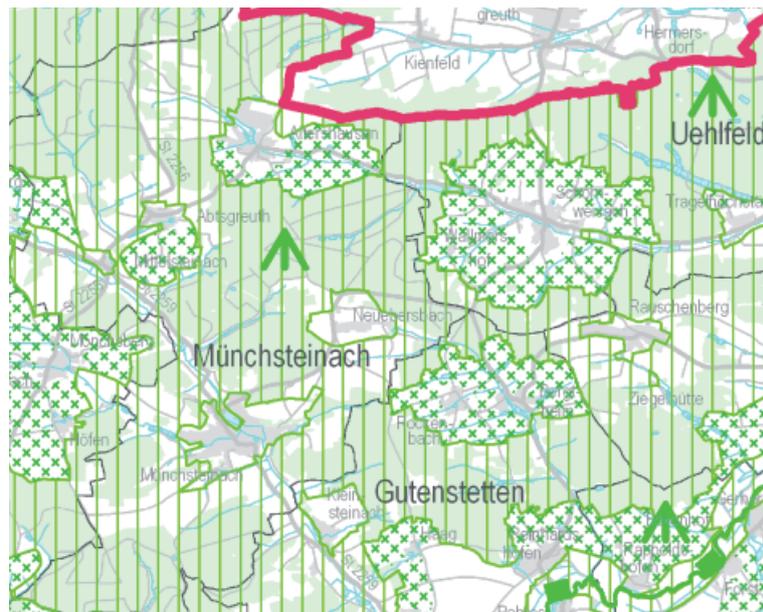


Abb. 3: Ausschnitt aus Regionalplan Region Westmittelfranken Landschaft und Erholung; Stand 2009

© Regierung von Mittelfranken
Stand: 2009; online unter: <https://www.region-westmittelfranken.de/Regionalplan/Karten.html>

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim (Stand 2007) nennt u.a. folgende allgemeine Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet Altershausen und Neuebersbach

- Erhalt und Verbesserung des Biotopverbunds entlang übergeordneter Fließgewässer wie Steinach und Weisach
- Entwicklung der Talräume kleinerer Bäche zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundachsen für Organismen der Feuchtgebiete
- Erhalt und Optimierung regional und lokal bedeutsamer Feuchtgebiete
- Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Baumreihen, Hecken und Gebüsche
- Erhalt und Entwicklung aller Laubwälder und Verbesserung der Habitatqualität für „Waldflademäuse“, Erhalt der Winterquartiere
- Erhalt und Optimierung aller Streuobstbestände

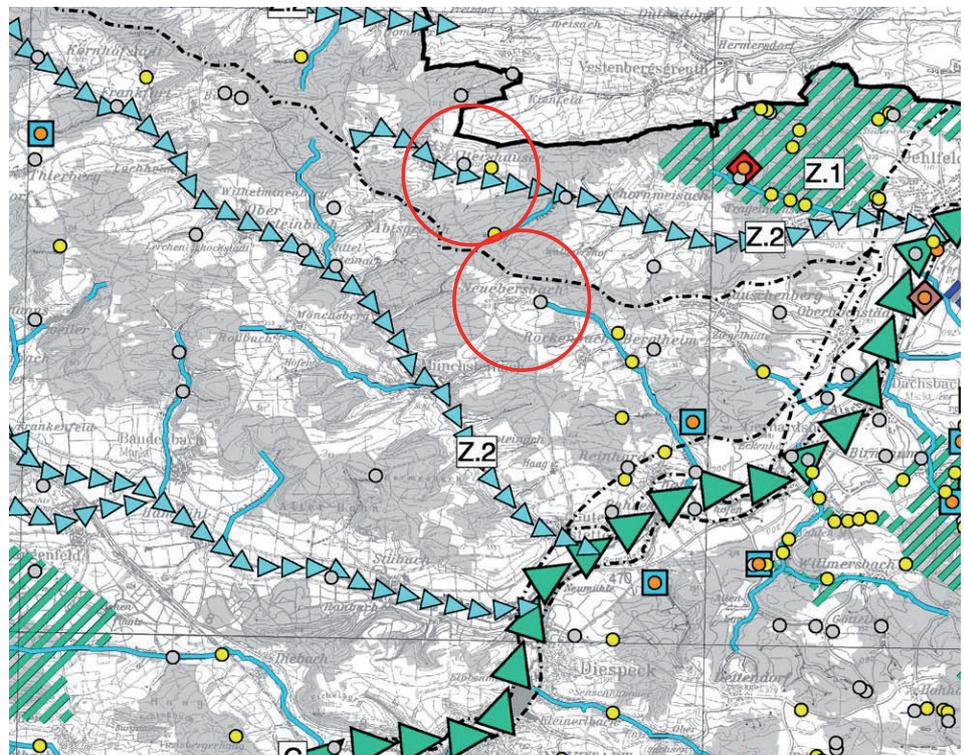
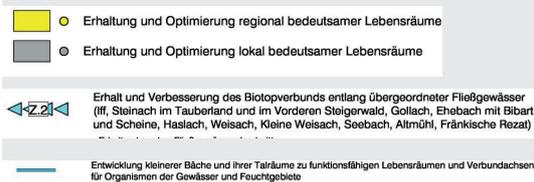


Abb. 4: Ausschnitt aus Ziele und Maßnahmen 2.1 Gewässer ABSP Lkr. NEA-Bad Windsheim © Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Stand: 03.2007

Zur Verbesserung des Biotopverbundes entlang der Weisach werden folgende konkrete Ziele formuliert:

- Erhalt naturnaher Fließgewässerabschnitte
- Erhaltung und Förderung der natürlichen Gewässermorphologie und Gewässerstruktur sowie heterogener Substrat- und Strömungsverhältnisse
- Erhöhung der Fließgewässerdynamik und Rückbau von Verbauungen
- Schonende Unterhaltung der Fließgewässer ohne Beseitigung gewässertypischer Strukturen wie Uferrandbrüche, Schlamm- und Sandbänke, Anlandungen und Totholz
- Einrichten von ca 20 m breiten Uferrandstreifen, Zulassen natürlicher Gehölzsukzession
- schrittweise Entfernung nicht standortheimischer Ufergehölze
- Erhaltung und Förderung natürlicher Fischbestände

Im Untersuchungsgebiet sollen regionale und bedeutsame Lebensräume erhalten und optimiert werden. Die Bäche und ihre Talräume sollen zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundachsen für Organismen der Gewässer und Feuchtgebiete entwickelt werden.

Aussagen zu besonderen Artvorkommen siehe Bestandsanalyse 2.2 Naturraum - Pflanzen und Tiere

Natur- und Landschaftsschutz

Der gesamte Geltungsbereich der Dorferneuerung Altershausen 3 liegt innerhalb des **Naturpark Steigerwald**.

Damit gilt die Verordnung über den Naturpark Steigerwald vom 8. März 1988.

Außerhalb der Siedlungsbereiche sind die Landschaftsräume durch das **Landschaftsschutzgebiet** „LSG-00569.01 innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone)“ geschützt.

Im Ortsteil Altershausen ist das **Naturdenkmal** „An den Buchen“ als **geschützter Landschaftsbestandteil** gem. § 29 BNatSchG geschützt.

Östlich von Altershausen befindet sich das **Biotop Nr. 6329-0100**. Das Biotop besteht aus zwei Teilflächen mit vier in kleinen Terrassen angelegten Teichen sowie einem Graben mit Schilfbestand. In der Siedlung von Altershausen liegen zudem vier Teilflächen des Biotops **Nr. 6329-0096**. Ein Teilbereich der Flächen besteht aus geschlossenen Beständen von Schlehen und Rosen. Der andere Bereich ist ein baumheckenartiger Gehölzsaum entlang des Grabens am Hangfuß, vorwiegend aus Erlen mit Holunder.

- 6329-0100 Teichkette Wassergraben mit Schwimmblattvegetation, Röhrlichtzone und degradiertem Hochstaudenbestand
- 6329-0096 Heckenreste entlang von Grundstücksgrenzen

Im Gemeindegebiet Münchsteinach befinden sich **keine** europäischen FFH- oder SPA - Schutzgebiete des Netzes Natura 2000. Darüber hinaus sind in der Gemeinde Münchsteinach **keine** Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG ausgewiesen.

Im Geltungsbereich der Dorferneuerung befinden sich in beiden Ortsteilen **Ökokontoflächen**.



Abb. 5: Naturschutzgebiete bei
Neubebersbach
© Bayernatlas. Stand: 14.04.2020



Abb. 6: Naturschutzgebiete bei
Altershausen
© Bayernatlas. Stand: 14.04.2020

Wasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete werden zum Schutz der öffentlichen Wasserversorgung im empfindlichen Umfeld von Brunnen und Quellen ausgewiesen.

Die Anforderungen an ein Wasserschutzgebiet hängen von den hydrogeologischen Gegebenheiten ab. Die notwendige Größe eines Wasserschutzgebiets kann dabei von weniger als 1 ha bis mehrere Quadratkilometer reichen. Um die Wasserversorgung herum werden in der Regel drei Zonen ausgewiesen, um dem jeweiligen Schutzbedürfnis entsprechend abgestufte Beschränkungen festlegen zu können.

Bei Altershausen befindet sich nordwestlich ein großes Trinkwasserschutzgebiet. Der Ortsteil besitzt eine eigene Quelle mit Trinkwasseranschluss.

Der Geltungsbereich der Dorferneuerung Altershausen 3 ist **nicht** als Hochwasserschutzgebiet festgelegt.

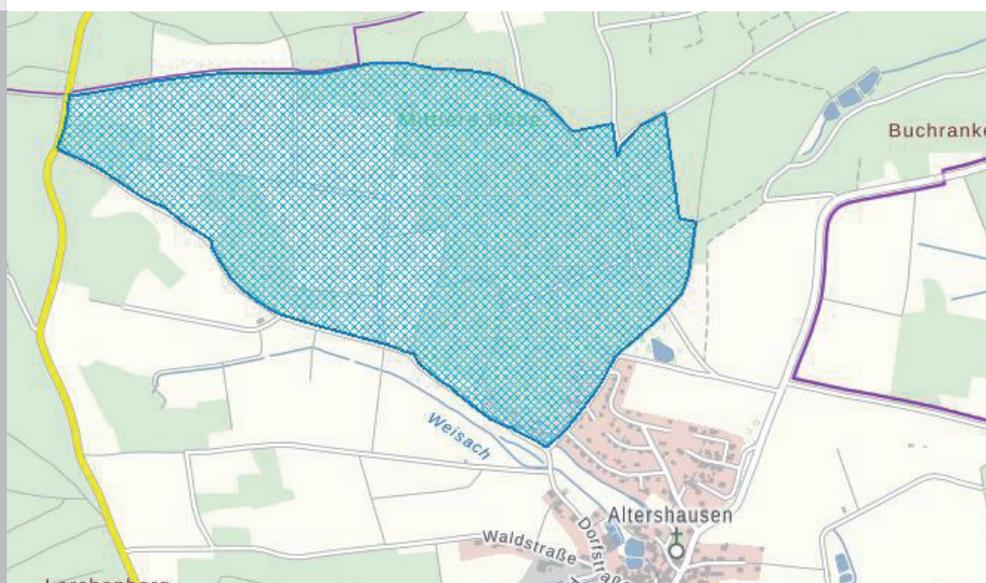


Abb. 7: Trinkwasserschutzgebiet
bei Altershausen
© Bayernatlas. Stand: 14.04.2020

Denkmalschutz

Gemäß Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler sind Denkmäler von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Gemäß Artikel 4 haben Eigentümer und die sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmalern diese instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zuzumuten ist.

Die bekannten Baudenkmäler werden vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in ein öffentlich zugängliches Verzeichnis, die Bayerische Denkmalliste eingetragen. Folgende **Baudenkmäler** sind derzeit in Altershausen inventarisiert:

- D-5-75-150-15 Mühlenweg 4.
Evang.-Luth. Filialkirche St. Michael, Chorturmkirche, Sandsteinquaderbau, Langhaus mit Satteldach, viergeschossiger Turm mit Gurtgesimsen und Spitzhelm, 1701, über Kern des 16. Jh.; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, Bruchsteinmauerwerk mit zwei Torpfeilern, 18./19. Jh.
- D-5-75-150-16 Mühlenweg 5.
Mühle, zweigeschossiger Satteldachbau, Steinquader und Fachwerkgiebel mit K-Streben und Rauten, teils durchkreuzt, bez. 1772.

Zudem sind einige Siedlungsfunde vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Umkreis von Altershausen als Bodendenkmale belegt. Es handelt sich um mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Filialkirche St. Michael:

- D-5-6329-0153 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Filialkirche St. Michael in Altershausen und ihrer Vorgängerbauten, einschließlich umfriedetem Kirchhof mit Körpergräbern.
- D-5-6329-0087 Knüppelweg frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung.

Folgende **Baudenkmäler** sind in Neuebersbach inventarisiert:

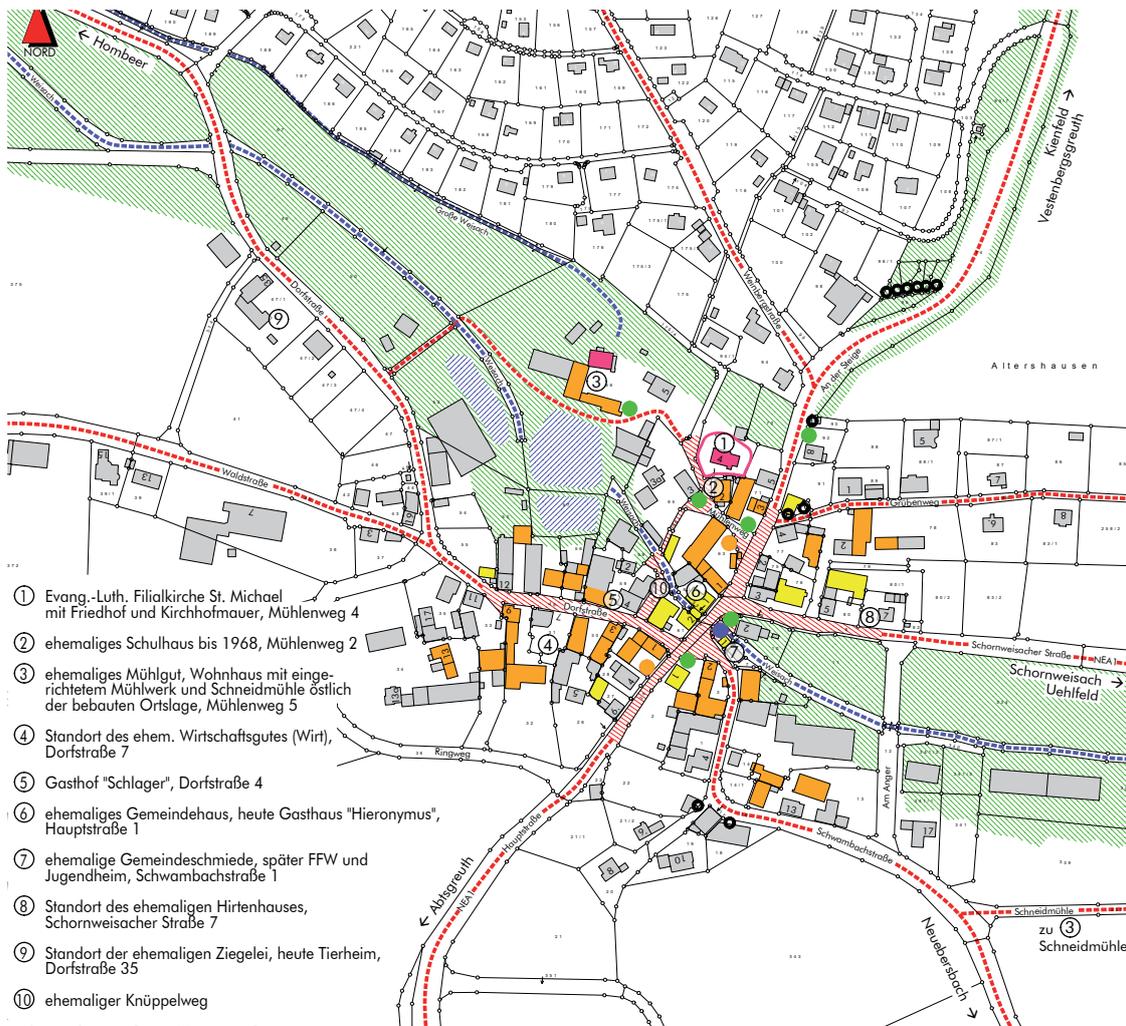
Die Denkmaleigenschaft – und damit der gesetzliche Schutz – hängt nicht von der Eintragung in die Denkmalliste ab. Auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein. Eine verbindliche Auskunft erteilt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen

Aufgrund der historischen Bedeutung von Altershausen und Neuebersbach wurden die denkmalpflegerischen Interessen im Rahmen der Vorbereitungsphase zur Dorferneuerung durch das Büro Geiger Architekten in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege herausgearbeitet.

Die Untersuchungen im vorliegenden **denkmalpflegerischen Erhebungsbogen** zeigen neben den verzeichneten Denkmälern auch erhaltenswerte, ortsbildprägende und strukturprägende Bauwerke auf. Es werden zudem historisch bedeutende Straßen und Plätze, Wege, Grün- und Freiräume, markante Einzelbäume, Wasserflächen, Gewässer und Brunnen dargestellt.

Abb. 10: Denkmalpflegerische Interessen Altershausen
© Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen Altershausen.



Gemeinde Münchsteinach
Landkreis Neustadt a.d.Aisch/Bad Windsheim
Regierungsbezirk Mittelfranken

Denkmalpflegerische Interessen 2020

- Denkmal
- Baudenkmal
 - Baudenkmal, Kleindenkmal
 - Bodendenkmale siehe eigene Karte

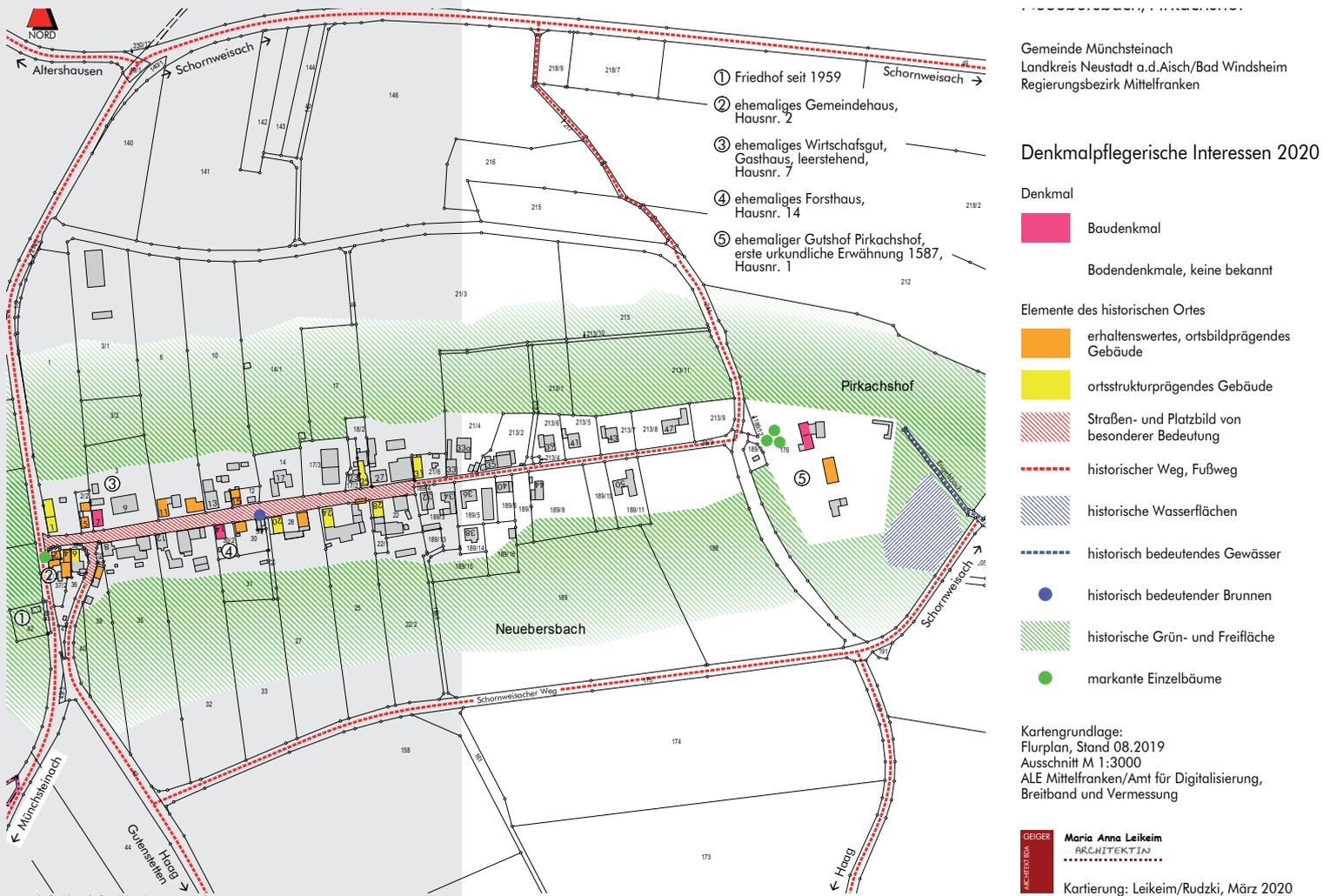
- Elemente des historischen Ortes
- erhaltenswertes, ortsbildprägendes Gebäude
 - erhaltenswertes, ortsbildprägendes Objekt
 - ortstrukturprägendes Gebäude
 - Straßen- und Platzbild von besonderer Bedeutung
 - historischer Weg, Fußweg
 - für das Ortsbild bedeutende Wasserflächen
 - historisch bedeutendes Gewässer
 - historisch bedeutender Brunnen
 - historische Grün- und Freifläche
 - markante Einzelbäume
 - Kellerranlage
- Kartengrundlage:
Flurplan, Stand 08.2019
Ausschnitt M 1:2500
ALE Mittelfranken/Amt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung

GEIGER **Maria Anna Leikeim**
ARCHITECTUR ARCHITECTIN
Kartierung: Leikeim/Rudzki, März 2020

Die Ergebnisse der umfangreichen Untersuchung sind ein wichtiger Teil der ortsräumlichen Bestandsanalyse, da sie die historischen Strukturen in den Ortschaften aufzeigen:

Während die Grundstrukturen in Neuebersbach weitgehend erhalten geblieben sind, hat sich die historische Grundstruktur in Altershausen stetig weiterentwickelt.

Abb. 11: Denkmalpflegerische Interessen Neuebersbach
© Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen Neuebersbach



Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Münchsteinach in der Fassung vom 12.11.1985 ist veraltet und wird durch das Planungsbüro arc. grün | landschaftsarchitekten. stadtplaner in Kitzingen neu aufgestellt.

Im vorliegenden Vorentwurf zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan - aktueller Planungsstand 10.08.2018 - werden folgende Festlegungen und Aussagen für den Geltungsbereich der Dorferneuerung Altershausen 3 gemacht:

Der gesamte Altort von Altershausen ist im FNP-VE als gemischte Baufläche dargestellt. Im Westen grenzt ein Mischgebiet an, das in Zukunft noch erweitert werden soll. Im nördlichen Ortsteil befindet sich ein reines Wohngebiet, der Nordosten ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das nach Osten hin noch ergänzt werden kann. Als Gemeinbedarfsflächen sind in der Dorfmitte das Feuerwehrhaus mit Jugendclub und die Kirche gekennzeichnet. Auf der nördlichen Hochebene befindet sich zudem ein Holzlagerplatz.

Die Kreisstraße NAE 1 führt durch den Altort und ist außerhalb des Siedlungsbereichs mit Straßenbegleitgrün dargestellt. Öffentliche Parkflächen sind im FNP-VE **nicht** festgelegt.

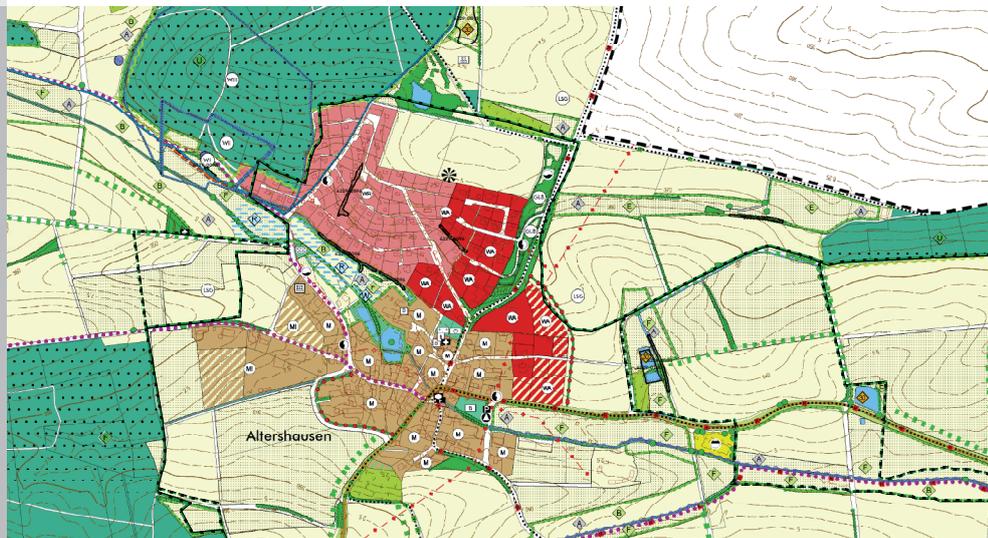
Im Ort befinden sich vier Versorgungsanlagen für Elektrizität und eine Abfallbeseitigung, an den Ortsrändern zwei Trinkwasser- und eine Abwasseranlage. Die Stromversorgung erfolgt über Mittelspannungsfreileitung und - erdkabel der Bayern AG, der Abwasserkanal führt zur örtlichen Kläranlage am östlichen Ortsende.

Öffentliche Grünflächen sind der Bolzplatz, Friedhof, Spielplatz und Dauerkleingärten an der Weisach. Eine Ortsrandeingrünung ist im Bereich der erweiterten östlichen Wohnbebauung und am Rand des bestehenden südwestlichen gemischten Baugebietes vorgesehen.

Bestehende örtliche Wander- und Radwege werden im FNP-VE ergänzt bzw. verlegt. Ein Aussichtspunkt ist im Norden am Rand der Wohnbausiedlung verortet. Außerdem gibt es ein Tierkundemuseum.

Zu den Wasserflächen in Altershausen zählen Stillgewässer (Teiche) und Fließgewässer (Weisach) sowie wasserführende Gräben. Im Osten befindet sich ein Wasserschutzgebiet im Wald.

Abb. 12: FNP Vorentwurf Gemeinde Münchsteinach, Ausschnitt Ortsteil Altershausen © FNP Vorentwurf Gemeinde Münchsteinach. Stand 10.08.2018



Der Siedlungsbereich ist weitgehend von Ackerflächen und Dauergrünland umgeben, die von Waldflächen umschlossen werden. Der Landschaftsplan sieht den Erhalt und die Entwicklung wertvoller Waldränder sowie eine Waldsaumentwicklung, den Erhalt von Feuchtstellen im Wald und eine Umwandlung in Laubwald vor.

Am Ortsrand von Altershausen sollen bestehende Streuobst- und Baumbestände sowie Hecken, Feld- und Ufergehölze erhalten werden. Es wurden zudem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Zur Biotopentwicklung und zur Strukturanreicherung in der Flur sollen die geschützten und kartierten Biotopflächen gepflegt, Feuchtflächen erhalten, die Nutzung insbesondere der Auen intensiviert und die Biotope vernetzt werden.

Als Maßnahmen zur Gewässerentwicklung der Weisach werden folgende Punkte genannt:

- Erhaltung und Entwicklung von wasserbegleitenden Saumstrukturen
- Bach- und Grabennaturierung mit Erhalt von Ufergehölzen, Anlage von Pufferstreifen
- Quellen freilegen und aufwerten
- Retentionsräume schaffen
- Erlebbarkeit von Gewässer und Aue schaffen

Abb. 13: FNP Vorentwurf Gemeinde Münchsteinach, Ausschnitt Ortsteil Neuebersbach © FNP Vorentwurf Gemeinde Münchsteinach. Stand 10.08.2018



Der westliche Ortsbereich von Neuebersbach ist als gemischte Baufläche dargestellt. In Richtung Osten befinden sich ein allgemeines Wohngebiet, das noch erweitert werden kann. Nordwestlich liegt nahe der Kreisstraße ein kleines Gewerbegebiet mit Möglichkeit zur Ausweitung der Gewerbefläche.

Die überörtliche Kreisstraße NEA14 verläuft nordwestlich am Ort vorbei.

Gemeinschaftliche Einrichtungen beschränken sich in Neuebersbach auf das Feuerwehrhaus. Öffentliche Grünflächen sind ein Friedhof und ein Bolzplatz mit Spielplatz.

Am östlichen Ortsrand befindet sich ein Wasseranschluss der Fernwasserversorgung Franken, der Abwasserkanalanschluss führt zur Abwasserentsorgungsanlage außerhalb des Siedlungsgebietes. Der Ortsteil ist durch ein Mittelspannungskabel der Bayernwerk AG an das Stromnetz angeschlossen.

Eine Ortsrandeingrünung von Neuebersbach ist nach Norden und Süden hin vorgesehen. Bestehende Wander- und Radwege werden im aktuellen FNP-VE dargestellt, ein Lückenschluss ist nach Westen Richtung Wolfsgrund geplant.

Die Wasserflächen (Teich, Engelsbach, wasserführende Gräben) befinden sich im Bereich des Pirkachshof. Südlich der Ortslage verläuft ein Fließgewässer in Richtung Engelsbach.

Der Siedlungsbereich ist, wie der Ortsteil Altershausen, von Dauergrünland und Ackerflächen umgeben und wird von den Waldflächen des Naturparks Steigerwald eingefasst.

Der Landschaftsplan sieht für den Waldbereich sowohl eine Waldsaumentwicklung als auch eine Umwandlung in Laubwald vor. Bestehende Streuobst- und Baumbestände sowie Hecken, Feld- und Ufergehölze sollen erhalten und gepflegt werden. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen die bestehenden Biotopflächen gepflegt, Feuchtflächen erhalten, die Nutzung extensiviert und die Biotope auf den dargestellten Flächen vernetzt werden. Die Gewässer sollen durch Erhaltung und Entwicklung von wasserbegleitenden Saumstrukturen, Bach- und Grabennaturierung mit Erhalt von Ufergehölzen und die Anlage von Pufferstreifen ökologisch aufgewertet werden.

Bebauungspläne

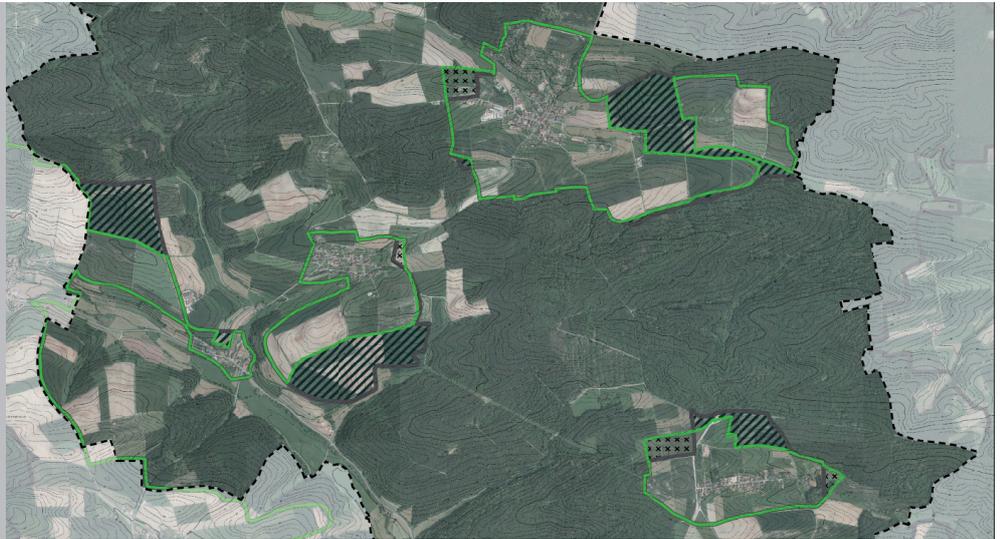
Im Untersuchungsraum liegt nur für den Ortsteil Altershausen ein Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan „Weinberg“ ist seit dem 09.02.1979 rechtskräftig. Durch eine Planänderung vom 15.01.2019 wurde die angrenzende Wochenendsiedlung zum Wohngebiet umgewidmet.



Abb. 14: 1. Änderung des B-Planes
Nr.4 „Weinberg“
© Gemeinde Münchsteinach Stand
15.01.2019

1.2 BEABSICHTIGTE VORHABEN UND PLANUNGEN

Abb. 15: Antrag auf Neu-
abgrenzung LSG innerhalb NP
Steigerwald
© arc. grün. Stand 24.07.2018



Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Steigerwald

Im Gemeindegebiet Münchsteinach sind 84 % der Fläche als Landschaftsschutzgebiet geschützt. Die Grenzen orientieren sich im Umfeld der Ortslagen vor allem an landschaftlichen Strukturen und Leitlinien wie Waldrändern und naturschutzfachlich hochwertigen Hanglagen. Für siedlungsbezogene Entwicklungsbereiche sind lediglich kleinräumige Flächen um die Ortsbereiche vom Gebietsschutz als Landschaftsschutzgebiet ausgenommen. Im landkreisweiten Vergleich ist im Gemeindegebiet Münchsteinach ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Gemeindefläche als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus sind nicht als Landschaftsschutzgebiet geschützte Bereiche in unmittelbarer Nähe zu den Ortsteilen aufgrund ihrer landschaftlichen Bedeutung im Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Im Antrag vom 24.07.2019 werden ca. 84,58 ha der bisher ungeschützten Bereiche in die Schutzzone aufgenommen. Ausschlussbereiche, die keine Potenziale in der Entwicklung als Landschaftsschutzgebiet darlegen werden aus der Schutzzone herausgenommen. Diese vorbelasteten und kaum entwicklungsfähigen landschaftlichen Teilräume haben einen Flächenumfang von ca. 67,29 ha.

Dorfgemeinschaftshaus Neuebersbach

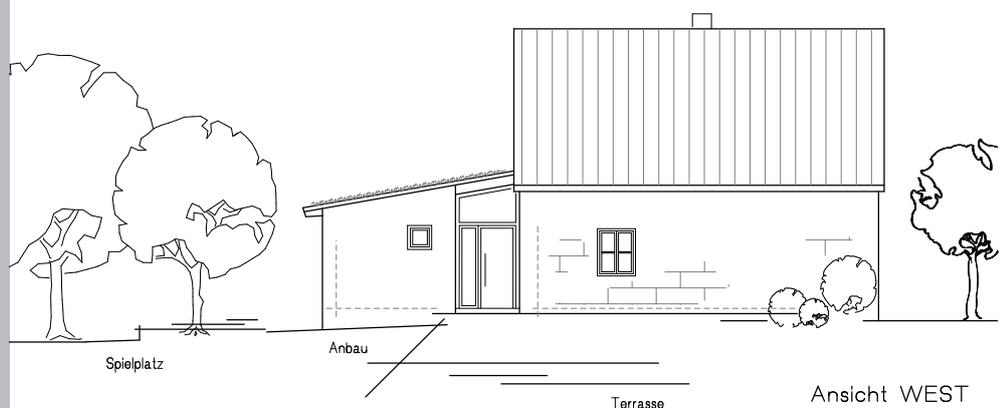
Der Feuerwehr- und Dorfverein Neuebersbach e.V. hat am 14.11.2015 einen offiziellen Antrag bei der Gemeinde Münchsteinach auf Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses gestellt. Daraufhin wurde das leerstehende ehemalige Forsthaus mit der dazugehörigen Scheune FLNR.30. von der Gemeinde erworben. Die Scheune soll nun zu einem Dorfgemeinschaftshaus umgebaut werden. Die Planung des Dorfgemeinschaftshauses wird von der Architektin Luise Fröhlich ausgeführt.

Das Dorfgemeinschaftshaus soll künftig einen teilbaren Gastraum mit insgesamt ca. 40-45 Sitzplätzen beherbergen, in einem bereits bestehenden Anbau wird eine Küche und ein Anschluss- und Lagerraum eingerichtet. Die Sanitäranlagen werden in einem neuen Anbau untergebracht.

Es soll ein Freisitz entstehen, der für alle Veranstaltungen mit genutzt werden kann, insbesondere für das Dorffest.

Im südlichen Bereich des Grundstückes soll unter den bestehenden Streuobstbäumen ein kleiner Spielplatz für die Kinder im Ort entstehen. Hier sollen auch Sitzgelegenheiten für die Eltern angeboten werden.

Abb. 16: Dorfgemeinschaftshaus
in einem ehemaligen Scheunengebäude
und Anbau von Sanitärräumen;
Ansicht West
© Luise Fröhlich; Bauantrag. Stand
16.07.2018



Mineralbad Münchsteinach

Das Steigerwald Mineralbad in Münchsteinach wird aktuell generalsaniert und zu einem Naturbad umgebaut. Das Naturbad soll noch 2020 eröffnet werden.



Abb. 17: Entwurf für den Umbau
des Steigerwald Mineralbades zu
einem Naturbad
© [https://muenchsteinach.de/
index.php?id=25](https://muenchsteinach.de/index.php?id=25)

1.3 INFORMELLE PLANUNGEN



LAG Südlicher Steigerwald e.V

Die Lokale Aktionsgruppe (LAG) Südlicher Steigerwald e.V. ist ein gemeinnütziger Verein. In ihm sind 18 Gemeinden, zahlreiche Verbände sowie Bürgerinnen und Bürger zusammengeschlossen. Die Gemeinde Münchsteinach ist Mitglied der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) Südlicher Steigerwald e. V.

Ziel des Vereins ist die Entwicklung der Region in naturräumlicher, touristischer, wirtschaftlicher, kultureller und sozialer Hinsicht. Dabei hilft die Europäische Union mit Geldern aus dem LEADER-Programm, die als Zuschüsse (meist 50%) in die LAG-Projekte fließen.

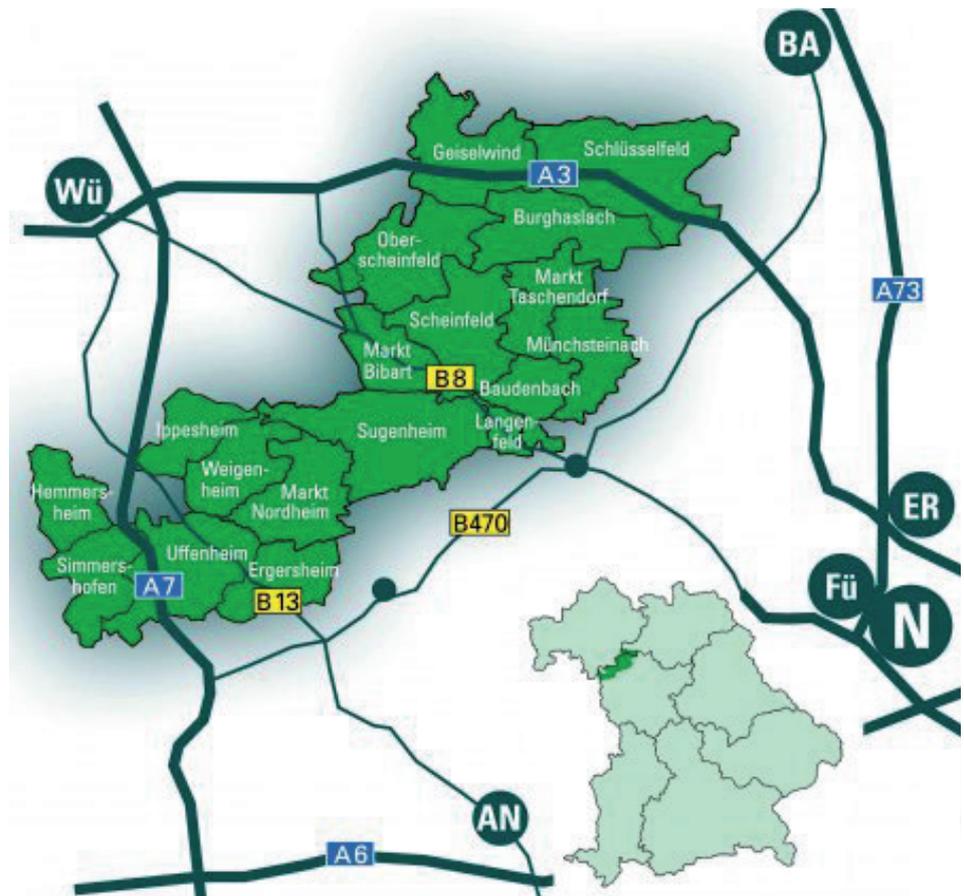
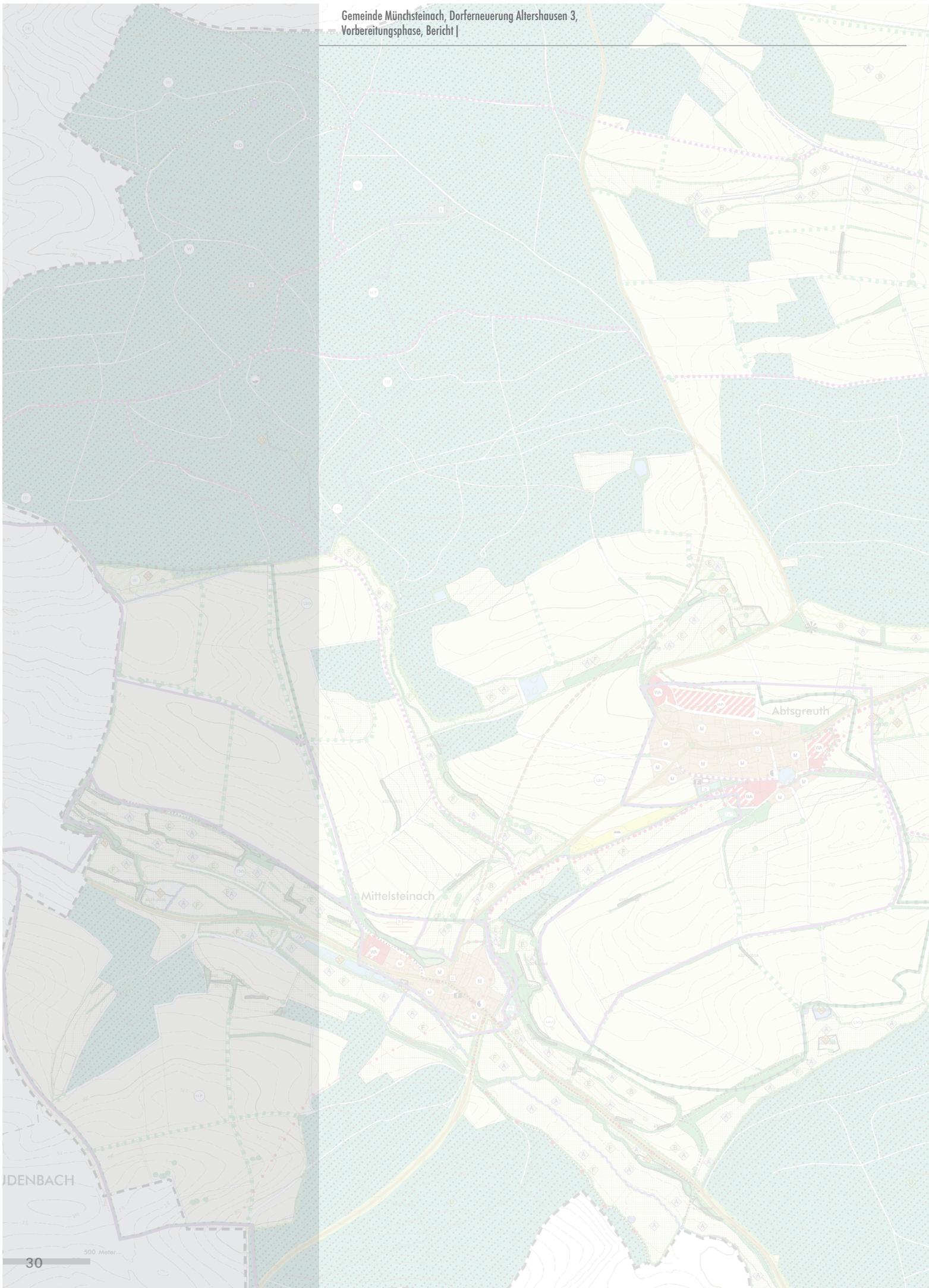


Abb. 18: Gebietskulisse LAG Südlicher Steigerwald e.V.
© <http://www.lag-steigerwald.de/>



DENBACH

Altershausen

TEIL II

Bestandsanalyse

- 2.1 Lage in der Region
- 2.2 Naturraum
- 2.3 Siedlungsentwicklung
- 2.4 Kulturlandschaft und äußeres Ortsbild
- 2.5 Bevölkerungsentwicklung
- 2.6 Wirtschafts- und Versorgungsstruktur
- 2.7 Landwirtschaft
- 2.8 Vereine und soziales Leben
- 2.9 Verkehr und Mobilität
- 2.10 Freizeit und Erholung
- 2.11 Siedlungs- und Freiraumstruktur

2.1 LAGE IN DER REGION

Die Gemeinde Münchsteinach befindet sich im Naturpark Steigerwald in der Mitte zwischen Würzburg und Nürnberg.

Die Gemeinde Münchsteinach ist über die Staatsstraßen 2256 und 2259 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die A 3 ist in ca. 16 km erreichbar. Über die Anschlussstelle Schlüsselfeld besteht jeweils in ca. 60 km Entfernung in Richtung Westen eine Verbindung zum Oberzentrum Würzburg und in Richtung Südosten eine Verbindung zum Oberzentrum Nürnberg. Das Mittelzentrum Neustadt a. d. Aisch liegt ca. 10 km südlich von Münchsteinach.

Das Gemeindegebiet liegt im Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim im Regierungsbezirk Mittelfranken .

Die vier Ortsteile Mittelsteinach, Abtsgreuth, Altershausen und Neuebersbach wurden im Zuge der Gebietsreform Anfang der 70er Jahre in die Gemeinde Münchsteinach eingemeindet. Die Gemeinde hat heute eine Flächengröße von 29, 47 km² und ca. 1339 Einwohner (Stand: 31.12.2018); sie ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Diespeck.

Der Ortsteil Altershausen befindet sich ca. 4 km nördlich von Münchsteinach; Neuebersbach liegt ca. 2 km in nordöstlicher Richtung. Die Ortsteile Neuebersbach und Altershausen sind ca. 2,6 von einander entfernt.



Abb. 19: Gemeinde Münchsteinach
Lage im Lkr. Neustadt a.d. Aisch
© <https://de.wikipedia.org/wiki/M%C3%BCnchsteinach>

2.2 NATURRAUM

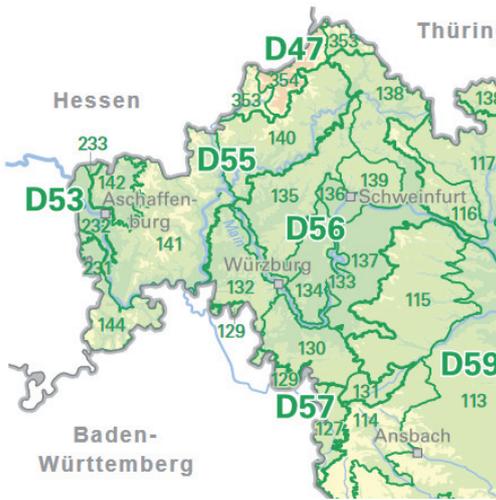


Abb. 21: Naturräumliche Gliederung Bayern
© Bayerisches Landesamt für Umwelt

Naturräumliche Gliederung

Der Geltungsbereich der Dorferneuerung Altershausen 3 befindet sich im Naturraum „Steigerwald“ (115) im Gebiet der Untereinheiten „Steigerwald-Hochfläche“ (115-B) und „Vorderer Steigerwald“ (115-C), er ist der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Lias-Land“ (D59) zugeordnet.

Der Ortsteil Neuebersbach liegt im Bereich „Vorderer Steigerwald“. Kennzeichnend für diesen Naturraum sind vor allem die vielen Zeugenberge, die vorrangig bewaldet sind sowie die vielfältig ausgeprägte landwirtschaftliche Kulturlandschaft, die das Landschaftsbild prägt.

Der Ortsteil Altershausen gehört zum Naturraum „Steigerwald-Hochfläche“. Die Abgrenzung der „Steigerwald-Hochfläche“ verläuft auf dem Höhenrücken zwischen 370m und 400 m ü. NN nördlich von Neuebersbach über den Lerchenberg bis zum Abteiberg an der nordwestlichen Gemeindegrenze. Das Weisachtal zerschneidet den West-Ost-gerichteten Höhenzug, der durch die Schichten des Sandsteinkeupers geprägt ist.

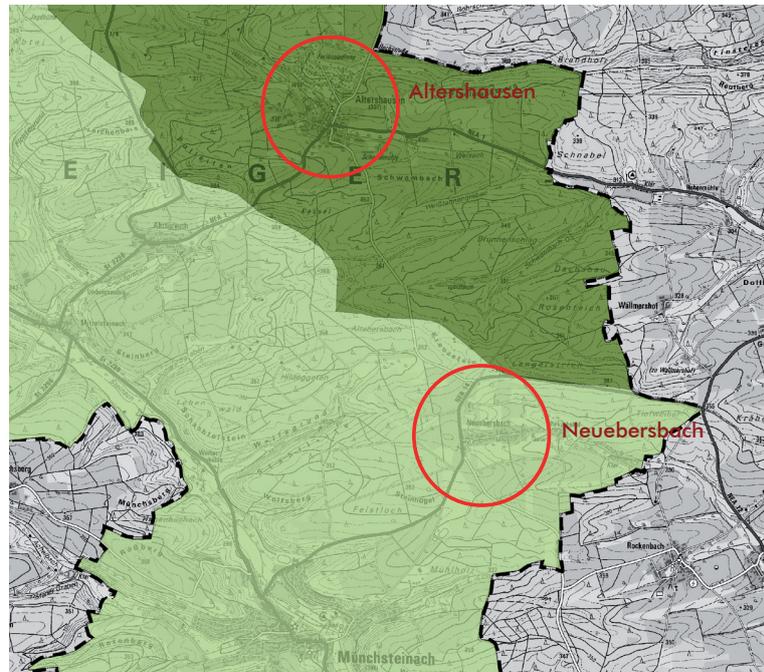


Abb. 20: Naturräumliche Gliederung Gemeinde Münchsteinach
© FNP-VE arc.grün

Topographie und Boden

Altershausen liegt auf 328 m. ü. NN. im Talraum der Weisach. Erhebungen befinden sich im Nordwesten „Mittlere Höhe“ ca. 380 m, im Süden „Kessel“ ca. 365 m und im Osten „Stademansberg“ ca. 380 m. Abgesehen von der Feriensiedlung und dem Wohngebiet Weinbergstraße in nördlicher Hanglage, ist die Ortslage von Altershausen durch eine flache Geländeform geprägt.

Neuebersbach befindet sich auf einem Höhenrücken, der das Steinachtal vom Weisachtal trennt. Die Oberflächenformen sind hier stark wellig ausgebildet. Neuebersbach liegt auf einer Höhe von 361 m. ü. NN. Im Norden „Kreuzstein“ und Süden „Steinhügel“ befinden sich Erhebungen bis auf 370 m.

Das Untersuchungsgebiet wird von den Schichten des Mittleren Keupers dominiert. Die mehrschichtigen Böden bestehen aus lehmig-sandigen bis sandig-lehmigen Deckschichten und kennzeichnen Braunerden mit wechselnden Graden von Staunässe und Pseudogleye. Bei Neuebersbach haben die Böden eine mittlere Ertragsfähigkeit. Die Böden in Altershausen weisen nur eine geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit auf.

Die Böden der Grünlandbereiche an der Weisach in Altershausen und auf den Wiesen um Neuebersbach weisen ein hohes Retentionsvermögen auf.



Abb. 22: Luftbild Altershausen
© ALE Mittelfranken

Wald und Offenland

Ungünstige Bodenverhältnisse sowie relativ niedrige Durchschnittstemperaturen sind die Hauptursache für den hohen Waldanteil im Gemeindegebiet Münchsteinach. Größere zusammenhängende Waldgebiete sind in diesem Gebiet kennzeichnend. Die Waldbereiche werden größtenteils von Nadel(misch)wäldern, mit einem hohen Anteil an Kieferbestockungen auf den sandigen Böden der Keuperschichten dominiert. Die staatlichen Wälder südlich Altershausen sind für die Erholung von Bedeutung.

Landwirtschaftliche Bewirtschaftung findet auf den Acker- und Grünlandflächen um die Ortslagen statt. Der landschaftliche Wechsel zwischen Talraum, Hanglagen und Hochebenen zwingt die Landwirtschaft dazu, auch in standortuntypischen Lagen der feuchten Auen und erosionsgefährdeten Steilanstiege zu wirtschaften.

Besonders magere Standorte der südexponierten Hanglagen haben durch ihre Bodeneigenschaft und Exposition einen besonderen Naturschutzwert für seltene Arten des Steigerwaldes. Nördlich von Altershausen befinden sich regional bedeutsame Sandrasenstandorte mit bedeutenden Lebensraumfunktionen.



Abb. 23: Luftbild Neuebersbach
© ALE Mittelfranken

Klima

Im Untersuchungsgebiet herrscht ein mäßig trocken-warmes Klima vor. Die Jahresniederschlagsmenge liegt bei ca. 650 bis 750 mm; die Jahresdurchschnittstemperatur bei ca. 8 bis 9 °C. Die umgebenden Wälder haben eine hohe klimatische Bedeutung als Frischluftquellen und dienen dem Temperaturausgleich. Zur Kaltluftentstehung sind die Offenlandbereiche, vor allem Acker- und Grünlandflächen von Bedeutung. Eine wichtige Leitbahn für den lokalen Luftaustausch verläuft von Nordwesten Richtung Süden durch Altershausen sowie am nördlichen Siedlungsrand von Neuebersbach. Auch Hänge mit Kaltluftabfluss, Kaltluftseen oder Kaltluftammelgebieten befinden sich rund um Altershausen und im Norden von Neuebersbach.

Pflanzen und Tiere

Nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Tierarten sind verschiedene Fledermausarten (Zwerg-, Breitflügel-, Fransenfledermaus, Braunes Langohr, Großes Mausohr) an Gebäuden, Kirchen und Keller in den Ortsteilen Altershausen und Neuebersbach nachgewiesen worden. Darüber hinaus sind gehölz- und waldbewohnende Vogelarten (z.B. Grünspecht, Neuntöter) nördlich der Feriensiedlung und südlich von Altershausen nachgewiesen worden. Amphibien (Grasfrosch, Teichfrosch, Erdkröte) wurden östlich von Neuebersbach sowie im Ortszentrum, nördlich der Feriensiedlung und östlich von Altershausen bestimmt. Libellen (Hufeisen-Azurenjungfer, Plattbauch, Blaue Federlibelle, Große Pechlibelle) konnten östlich von Altershausen nachgewiesen werden. Orchideen (Breitblättriges und Geflecktes Knabenkraut, Langblättriges Waldvögelein) kommen an den feuchten Waldrändern nördlich von Neuebersbach vor. Weitere Pflanzen, wie z.B. Essigrose, Sprossender Bärlapp, Sumpf-Dreizack etc. sind vor allem nordwestlich von Altershausen vorhanden.

Altershausen wird von der Weisach als Gewässer-/Feuchtlebensraum durchzogen. Diese faunistische Austauschbeziehung wird jedoch an einigen Stellen unterbrochen. Im Norden, Süden und Südwesten grenzen Gehölzlebensräume an den Ort an. Nördlich der Feriensiedlung befindet sich ein Trockenlebensraum.

Im Norden und Westen von Neuebersbach sind Gehölzlebensräume vorhanden. Im Osten befindet sich der Engelsbach als Gewässer-/Feuchtlebensraum.

Wasser

Im Gemeindegebiet sind alle Fließgewässer, bis auf die Steinnach, Gewässer III. Ordnung. Die Gewässerqualität wird für die Gewässer der Gemeinde überwiegend als gering bis mäßig belastet eingestuft.

Im Geltungsbereich der Dorferneuerung fließen die Weisach bei Altershausen sowie der Engelsbach, der am Pirkachshof entspringt, direkt in die Aisch.

Altershausen liegt in einer Mulde und wird vom Verlauf der Weisach geprägt. Die Gewässerstruktur der Weisach ist im Siedlungsbereich Altershausen stark bis vollständig verändert. Nordwestlich der Siedlung liegt der Quellort der Weisach. Der Bachlauf entwässert in Richtung Südosten. Die Bebauung liegt auf hochwasserfreien Geländeterrassen nordöstlich und südwestlich des Bachlaufes. Sumpfiges Gelände entlang der Weisach ist von Bebauung freigehalten. Der Landschaftsraum bei Altershausens wird von kleineren, einmündenden Seitentälern gegliedert. Im Ortskern von Altershausen hatten die Teiche an der alten Mühle eine hohe Bedeutung sowohl für die Erholungs-, als auch für die Wasserkraftnutzung

Der Engelsbach entsteht in einem kleinen Waldstück, östlich von Neuebersbach. Nach der Quelle fließt der Bach in östlicher Richtung an einem regionaltypischen Fischweiher vorbei.

Der 4,9 km lange Lauf des Engelsbachs endet zwischen den Orten Reinhardshofen und Rappoldshofen.

- 1 - unverändert
- 2 - gering verändert
- 3 - mäßig verändert
- 4 - deutlich verändert
- 5 - stark verändert
- 6 - sehr stark verändert
- 7 - vollständig verändert
- keine Bewertung



Abb. 24: Gewässerstruktur Weisach.
© BayernAtlas. Stand 2020

2.3 SIEDLUNGSENTWICKLUNG



Abb. 25: Altershausen Urkataster
(1808-1864)
© BayernAtlas 2020

Charakteristisch für ein *Haufendorf* oder *geschlossenes Dorf* sind *gedrängte Hofstellen auf einem flächigen Areal, eine kompakte Bebauung und eine lineare Abgrenzung nach außen.*

Die erste urkundliche Erwähnung von Altershausen findet sich in einer Urkunde des Hochstifts Bamberg vom 6. August 1096. Der Name „Altenhausen“ wird zum ersten Mal in einem Saalbuch aus dem Jahre 1407 erwähnt.

Die Entstehung Altershausen ist dem frühmittelalterlichen Siedlungsausbau des 9. bis 11. Jahrhunderts anzurechnen. Der Siedlungsursprung kann als kleine Gehöftgruppe gesehen werden, die überwiegend südlich der Weisach, auf einer hochwasserfreien Terrasse lag. Im Extraditionsplan von 1875 ist Altershausen als **Haufendorf** dargestellt.

Altershausen bestand zur Zeit der Uraufnahme (1808-1864) aus knapp 30 Anwesen und war eine selbständige, landwirtschaftlich geprägte Gemeinde. Eine wichtige gewerbliche Funktion nahmen die Getreidemühle und die Schneidemühle ein. Andere Handwerksberufe sind nicht bekannt. In Altershausen gab es ein Gasthaus, eine Kirche, eine Schule, ein Gemeindehaus, eine Gemeindeschmiede und ein Hirtenhaus.

Altershausen hat seit 1835 einige Veränderungen erfahren. Die historische Grundrissform, der Bachlauf der Weisach, die Erschließungswege und die Grünflächen im Talgrund sind heute noch vorhanden und ablesbar. Die ehemals recht-



Gemeinde Münchsteinach
Landkreis Neustadt a.d.Aisch/Bad Windsheim
Regierungsbezirk Mittelfranken

- Frühform des Dorfes**
-  historische Wegeführung (aus Extraditionsplan von 1872)
 -  historischer Bachlauf (aus Extraditionsplan von 1872)
 -  historische Wasserfläche (aus Extraditionsplan von 1872)
 -  ältere Anwesen Bauerngut - um 1835
 -  ältere Anwesen Gut - um 1835
 -  archäologische Befunde
- ① mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Filialkirche St. Michael
- ② Knüppelweg frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung (Ein durch Rindtraks oder Bühlen befestigter Weg durch ein schwer begehbares Gebiet.)

Kartengrundlage:
Flurplan, Stand 08.2019
Ausschnitt M 1:2500
ALE Mittelfranken/Amt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung

GEIGER Maria Anna Leikeim
ARCHITEKTIN

Abb. 26: Frühform des Dorfes Altershausen
© DEB geiger architekten: März 2020

Für Altershausen gibt es eine Ortschronik „Ein Heimatbuch in Wort und Bild“ (Stand:1994) und eine Übersicht der Dorfgeschichte auf der Homepage unter <https://www.altershausen.com/geschichte/geschichte.htm>

eckig ausgebildete Platzfläche mit dem Bachlauf in der Ortsmitte ist überformt. Die Siedlungsstruktur hat sich entlang der Erschließungswege durch Neubauten erweitert und die einstigen Scheunenbauten haben sich flächen- und volumenmäßig vergrößert.

Nördlich des Altortes ist Ende der 70er - Anfang der 80er Jahre mit dem Ziel der Stärkung des Fremdenverkehrs ein Wochenendhausgebiet entstanden. Dieses hat zusammen mit einem angrenzenden Wohngebiet zu einem deutlichen Wachstum der Siedlungsfläche des Ortes geführt. Heute werden die Ferienhäuser zu Wohnhäusern umgenutzt.

In Altershausen gibt es zwei Haupteerschließungswege. Der eine Weg verläuft im Talgrund der Weisach und der andere Weg kommt von den Hochflächen des Steigerwaldes und quert den Talgrund. Im Querungs- bzw. Kreuzungsbereich liegt die Dorfmitte.



Abb. 27: Neuebersbach Urkataster
(1808-1864)
©Bayernatlas 2020

Charakteristisch für ein Straßendorf sind die schematische Ausführung der Ortsanlage, die lineare Grundrissform, die Regelmäßigkeit der Hofstellen und Hofparzellierungen, der innerörtliche Weg, an dem die Gehöfte zweizeilig aufgereiht sind, die als Flurachse angelegte Dorfstraße und das Fehlen eines Dorfplatzes.

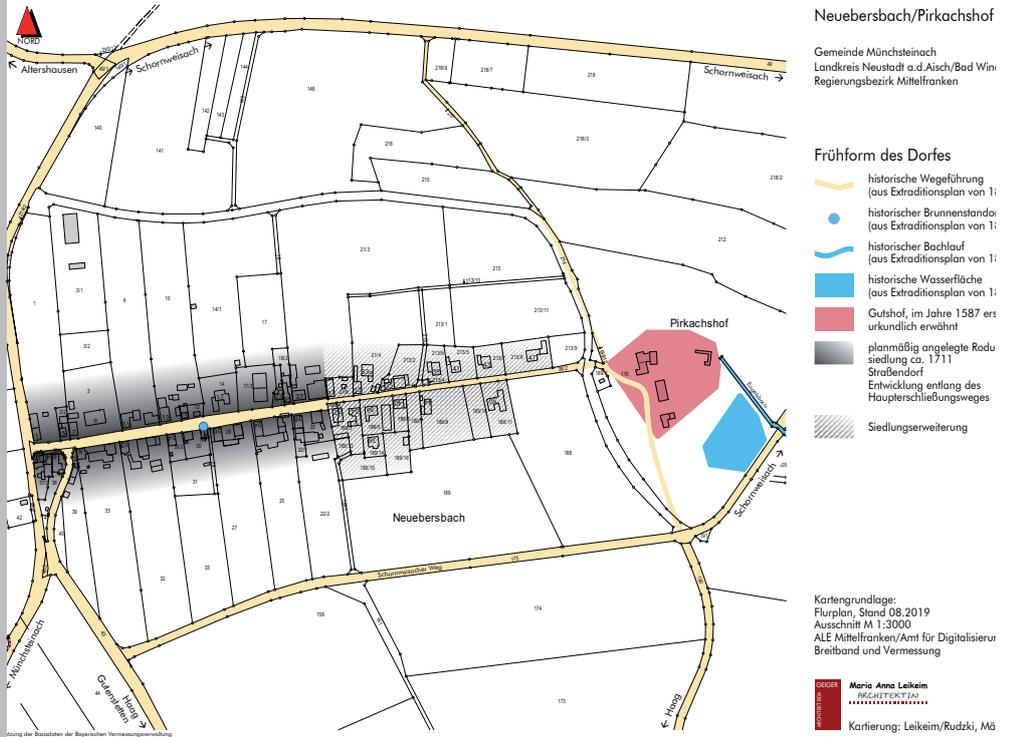
Neuebersbach wurde 1711 von der bayreuthischen Regierung an Stelle des im 30-jährigen Krieg zerstörten „Alt“-Ebersbach neu gegründet. Neuebersbach ist eine Siedlungsneugründung des frühneuzeitlichen Landesausbaus des 18. Jahrhunderts, ebenso wie der Pirkachshof, dessen Wiederaufbau vermutlich mit der Gründung von Neuebersbach zusammenfällt.

Neuebersbach wurde für evangelische Glaubensflüchtlinge gegründet und als Straßendorf geplant.

Neuebersbach hatte 1834 insgesamt 19 Anwesen, der Pirkachshof besteht aus einem Anwesen. Das Dorf war rein landwirtschaftlich genutzt und mit einem Wirtshaus, gemeindeeigenem Hirtenhaus und einem zum Pirkachshof gehörigen kleinen Bräuhaus ausgestattet. Weitere dörfliche Grundfunktionen waren nicht vorhanden.

Neuebersbach hat seit 1834 nur einige kleinere Siedlungsentwicklungen erfahren. Der Friedhof wurde 1959 westlich der Siedlungseinheit neu angelegt. Entlang der Dorfstraße hat sich die bereits 1834 erkennbare Siedlungserweiterung in Richtung Pirkachshof vergrößert. Die vorhandenen Scheunenbauten wurden erweitert und dimensional vergrößert. Nordwestlich des bebauten Ortes wurde eine größere Hoferweiterung

Abb. 28: Frühform des Dorfes
Neuebersbach
© DEB geiger architekten: März
2020



angesiedelt. Die historischen Raumstrukturen von Neuebersbach sind bis heute klar erkennbar, ablesbar und erlebbar, ebenso sind die Grundstrukturen erhalten geblieben.

2.4 KULTURLANDSCHAFT

Felsenkeller in Altershausen



Als um 1840 die Getreidepreise rückgängig waren, hat die Sonderkultur des Hopfenanbaus im Münchsteinacher Gebiet Einzug gehalten. Die Blütezeit des Hopfenanbaus im Amtsgerichtsbezirk Neustadt a.d. Aisch war in den Jahren 1833 bis 1873. Nach ungünstigen Hopfenjahren Anfang der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde von vielen der Hopfenanbau aufgegeben. Mitte der 20er Jahre wurde der Hopfenanbau zugunsten von Getreide eingestellt.

Quelle: FNP-VE, arc.grün

Das Untersuchungsgebiet ist nach der kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns den Kulturlandschaften Steigerwald mit Vorland (9) und Aischgrund (17) zuzuordnen.

Eine besondere Bedeutung hat das Teichgebiet im Aischgrund (17-A). In der bäuerlich geprägten Kulturlandschaft ist neben der Karpfenzucht auch der Anbau von Sonderkulturformen sowie das Brauereiwesen verankert.

Beinahe jedes Anwesen in Altershausen war früher mit **Hop-fengärten** ausgestattet. In Neuebersbach wurde die Sonderkultur des Hopfens an den Hängen angebaut.

In Altershausen zeugen **Felsenkeller** vom Brauhandwerk.

Die Lage der unterschiedlichen Nutzungen bei Altershausen wird durch die naturräumliche Lage bestimmt. Im Talgrund der Weisach und an den Hängen finden sich die Garten- und Wiesenflächen. Ebenso sind in der Talmulde Weiherflächen angelegt. Das Ackerland liegt auf den Hochlagen. Umgeben ist die Siedlungseinheit Altershausen und Neuebersbach von großflächigen Waldgebieten.

Die Ortslage von Neuebersbach trennt die naturräumlich bedingten unterschiedlichen Nutzungseinheiten. Das Ackerland liegt westlich der Siedlung auf den Hochlagen. Das Garten- und Wiesenland breitet sich an den sanft abfallenden Hängen des Höhenrückens und in den flachen Talmulden aus. Größere Weiherflächen liegen in der Talmulde westlich des Pirkachshofes.

Fischteich in Altershausen



Landschaftsprägende Strukturen in Altershausen sind:

- Weisach, die von Nordwesten in Richtung Südosten durch den Ort verläuft
- Ufergehölze entlang der Weisach
- Weiher in der Ortsmitte an der Mühle
- im Talgrund verlaufende Erschließungsstraße
- von den Hochflächen kommende und quer zum Tal verlaufende Erschließungsstraße
- Lage der Kirche am nördlichen Hangfuß
- nördlich an die Siedlung angrenzender Steilhang
- umgebenden Waldflächen
- Streuobstbestände

Landschaftsprägende Strukturen in Neuebersbach sind:

- Kreisstraße NEA 14 im Westen
- Dorfstraße, die den Ort auf dem Höhenrücken, von Westen nach Osten durchzieht
- nördlich und südlich gelegene sanfte Talmulden
- in der Mulde gelegene Pirkachshof östlich der Siedlung
- umgebenden Waldflächen
- Streuobstbestände

2.5 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Erhebung der Einwohnerzahlen wurde dem DEB entnommen:

Entwicklung im 19. und 20 Jahrhundert

Neuebersbach

- 1818: 118 Einwohner ; Pirkachshof: 24 Einwohner
- 1824: 116 Einwohner ; Pirkachshof: 23 Einwohner
- 1885: 155 Einwohner ; Pirkachshof: 18 Einwohner
- 1950: 144 Einwohner ; Pirkachshof: 5 Einwohner
- 1973: 115 Einwohner ; Pirkachshof: 3 Einwohner
- 1987: 106 Einwohner ; Pirkachshof: 0 Einwohner
- 2020: 77 Einwohner ; Pirkachshof: 0 Einwohner; nur im Nebenwohnsitz (Stand 01.01. VG Diespeck)

Altershausen

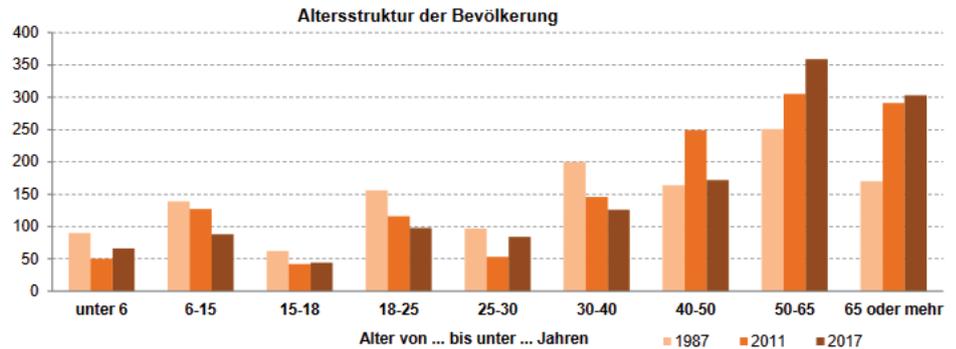
- 1818: 161 Einwohner
- 1824: 205 Einwohner
- 1885: 278 Einwohner
- 1925: 207 Einwohner
- 1950: 226 Einwohner
- 1961: 205 Einwohner
- 1973: 173 Einwohner
- 1987: 227 Einwohner
- 2020: 256 Einwohner (Stand 01.01. VG Diespeck)

Altersstruktur

Die Analyse der Altersstruktur der Einwohner von Münchsteinach spiegelt die allgemeine Entwicklung in Deutschland wider:

- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist in den letzten 30 Jahren deutlich gesunken
- Ebenso ist der Anteil der jungen Erwachsenen sowie der erwachsenen Erwerbstätigen gesunken, so dass insgesamt ein Rückgang der Altersgruppe der unter 40-Jährigen zu verzeichnen ist.
- Der Anteil der über 50-Jährigen ist stattdessen deutlich gestiegen
- Der rückläufigen Zahl Kinder und Jugendlicher, hervorgerufen durch einen Rückgang der Geburtenzahlen, stehen eine Zunahme der Lebenserwartung und damit eine steigende Zahl vor allem an Hochbetagten gegenüber.

Abb. 29: Bevölkerungsprognose
Gemeinde Münchsteinach, 2017
© Statistik Bayern. Stand 2018



Bevölkerungsbewegungen

Die Analyse der Bevölkerungsbewegungen zeigt, dass in Münchsteinach v.a. die Wanderungen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Dabei lag in der Vergangenheit die Zahl der Zuzüge zeitweise über der Zahl der Wegzüge, so dass vor allem in den Jahren zwischen 1975 und 1995 eine positive Gesamtbilanz zu verzeichnen ist. Die Zahl der Zuzüge steht dabei in einem engen Zusammenhang mit der Ausweisung neuer Baugebiete und der insgesamt starken Bautätigkeit in den 70er und 80er Jahren. In dieser Zeit wurden u.a. die Baugebiete Weinberg in Altershausen und das Baugebiet Sandgrube in Münchsteinach ausgewiesen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist seit dem Jahr 2000 leicht negativ, d.h. die Zahl der Sterbefälle ist höher als die Zahl der Lebendgeborenen.

Bevölkerungsprognose

Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert für den Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim einen Rückgang von 2,6 % im Zeitraum zwischen 2012 und 2030.

Eine weitaus negativere Tendenz sagt dagegen das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung für die Entwicklung der Bevölkerungszahlen im Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim vorher. Für den Zeitraum 2012 bis 2030 wird hier eine Bevölkerungsabnahme um 13,4 % prognostiziert.

Für die Zukunft wird vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung für die Gemeinde Münchsteinach ein weiterer Anstieg des Durchschnittsalters prognostiziert.

Der Anteil der über 65-Jährigen wird dabei wachsen. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen wird im selben Zeitraum abnehmen.

2.6 WIRTSCHAFTS- UND VERSORGUNGSSTRUKTUR

Gewerbe in Neuebersbach: Kern
Brunnenbau



Beschäftigtenzahlen für die Orts-
teile Altershausen und Neuebers-
bach liegen nicht vor.

Der Hauptort Münchsteinach hat für die Ortsteile Altershausen und Neuebersbach eine wichtige Funktion als Versorgungszentrum und zum Teil auch als Arbeitsmarkt, da in den genannten Ortsteilen grundlegende Versorgungseinrichtungen und Arbeitsstellen fehlen.

In der Gemeinde Münchsteinach waren 2017 ca. 550 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigt. Die meisten Arbeitsplätze sind im Sektor produzierendes Gewerbe vorhanden.

In Altershausen und Neuebersbach sind folgende Gewerbetreibende und Dienstleiter angesiedelt:

- Transportunternehmen/KFZ-Meisterservice
- Sägewerk
- Gasthofgewerbe
- Garten- und Landschaftsbau
- Raumgestaltung
- Stuckgewerbe
- Motorsport
- Ergotherapie
- Naturheilpraxis
- Hebamme
- Ferienwohnung
- Steigerwald EDV™ Verlag
- Brunnenbau (in Neuebersbach)

Gewerbe in Altershausen: Sägewerk Schönleben



In Altershausen und Neuebersbach fehlen wesentlichen Einrichtungen der Grundversorgung.

Beide Ortschaften haben eine Strom- und Wasserversorgung sowie eine eigene Kläranlage - Friedhöfe - Feuerwehrhaus - Altershausen hat zudem eine Kirche, einen Jugendclub und ein Tiermuseum.

Die Gasthäuser (2x in Altershausen; 1x in Neuebersbach) haben in der Vergangenheit einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung der Orte geleistet. Durch die (bevorstehende) Aufgabe der Gasthäuser fehlt in Zukunft eine wichtige Struktur für das gemeindliche Zusammenleben.

Im Rahmen der Dorferneuerung können Kleinstunternehmen der Grundversorgung wie z.B. Bäcker, Metzger und Gastwirtschaften finanziell gefördert werden.

Mit ein bis zwei Fahrtenpaaren am Tag sind die Ortsteile nur sporadisch an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Für die Mobilität der Einwohner ist demnach maßgeblich ein privates Kraftfahrzeug notwendig. Seit 2019 bietet die Gemeinde Münchsteinach ein Sammeltaxi an.

2.7 LANDWIRTSCHAFT

Abb. 31: Bauern bei der Arbeit
© <https://www.altershausen.com/geschichte/20jh.htm>



Das Dorfeben in Altershausen und Neuebersbach wurde in der Vergangenheit vor allem durch die Aufgaben der Landwirtschaft bestimmt.

Im Rahmen der weiteren Ortsentwicklung muss eine Nachnutzung nicht mehr landwirtschaftlicher Hofstellen erfolgen; dabei ist die Nachbarschaft zu weiterhin vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben in den Ortsteilen, überwiegend mit Tierhaltung, zu berücksichtigen.

Der Strukturwandel in den vergangenen Jahrzehnten hat die Arbeits- und Lebenssituation in den Ortschaften stark verändert. Das Ortsbild wird weiterhin durch landwirtschaftliche Hof- und Scheunenanlagen geprägt, auch wenn diese nicht mehr genutzt werden. Beide Ortschaften sind auch heute noch von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Die Dorfstraßen werden zunehmend von größeren landwirtschaftlichen Maschinen mitgenutzt. Die landwirtschaftlichen Hofstellen werden heute überwiegend als Wohngebäude und Lagerräume genutzt.

In Altershausen befinden sich mehrere Tierhalter innerhalb der Ortslage. Im östlichen Ortsteil sowie im westlichen Bereich der Weiheranlagen betreiben zwei Landwirte Tierhaltung mit Rindern. Ein weiterer kleinerer Rinderstall befindet sich an der Abzweigung zum Mühlenweg. Am südwestlichen Ortsrand wird zudem Pferdehaltung betrieben. Außerhalb der Ortslage befindet sich an der Schneidmühle ein Mischbetrieb mit kleineren Tierbeständen. Aufgrund der Anzahl tierhaltender Betriebe sind Teile des Siedlungsbereichs, insbesondere im Altort, Geruchsimmissionen ausgesetzt.

LANDWIRTSCHAFTLICHER FACHBEITRAG

In Altershausen gibt es heute kaum noch aktive landwirtschaftliche Betriebe, nur drei LW-Betriebe bewirtschaften eine Fläche von mehr als 20 ha. Vier LW- Betriebe halten in Altershausen Kühe, Rinder und Kälber, es gibt einen Schweinehalter, einen Pferdehalter und einen Schäfer.

In Neuebersbach bewirtschaftet nur ein Betrieb mehr als 20 ha landwirtschaftliche Fläche. Zwei LW- Betriebe halten Pferde, einer Schafe.

Auf Grund fehlender Hofnachfolger werden in Zukunft weitere Betriebe die landwirtschaftliche Aktivitäten einstellen. Es ist davon auszugehen, dass mittelfristig nur zwei Betriebe in Altershausen Bestand haben werden.

In beiden Orten werden bisher keine Einkommensalternativen wie z.B. Urlaub auf dem Bauernhof, Rad- und Wandertourismus und Direktvermarktung angeboten.

In den Ortskernen befinden sich leerstehende ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Anwesen. Es besteht zum Teil ein großer Sanierungsbedarf. Bei einigen Besitzern könnte durch eine entsprechende Förderung und fachlicher Begleitung der Umbau zu Mietwohnungen angestoßen, bzw. gefördert werden. Eventuell können leerstehende Hofstellen auch durch die Gemeinde erworben und nach Abbruch der alten Bausubstanz als Bauplätze genutzt werden.

Das angeordnete Dorferneuerungsverfahren ist geeignet, die arbeitswirtschaftlichen Verhältnisse in den landwirtschaftlichen Betrieben zu verbessern und zur Lösung der aus landwirtschaftlicher Sicht anstehenden Problemfelder wesentlich beizutragen.

2.8 VEREINE UND SOZIALES LEBEN



Abb. 32: Altershäuser Kerwa 2019
© <https://www.altershausen.com/kerwa/19kw-Dateien/image011.jpg>

Für das Zusammenleben der Dorfgemeinschaft, die Brauchtumpflege und das kulturelle Leben bildet das Vereinsleben, der Jugendclub und die Kirchengemeinde eine wichtige Grundlage.

In Altershausen gibt es aktuell vier aktive Vereine:

- Dorf- und Feuerwehrverein
- Jugendclub Altershausen
- Männergesangsverein 1884
- Stammtisch Steigerwald Altershausen

In Neuebersbach gibt es einen Dorf- und Feuerwehrverein.

Die Treffen finden in Altershausen im Feuerwehrhaus im Jugendclub oder (noch) im Gasthaus Schlager statt. In Neuebersbach gibt es derzeit keinen öffentlichen Raum, der von der Dorfgemeinschaft genutzt werden kann!

Die Vereine organisieren Feste und Veranstaltungen wie die jährlich stattfindende Altershäuser Kerwa und das Dorffest

Am jährlich stattfindenden Wandertag des Dorf- und Feuerwehrvereins Altershausen werden Ausflüge für die Dorfgemeinschaft organisiert.

Musikalische Angebote und Seniorenprogramm wird von den Kirchengemeinden Pfarramt Kleinwaisach und Kirchengemeinde Münchsteinach angeboten.

2.9 VERKEHR UND MOBILITÄT

Die Ortsteile Altershausen und Neuebersbach sind durch die Kreisstraßen NEA 1 und NEA 14 an die Staatsstraße St2259 und St2256 angeschlossen.

Die Kreisstraße NEA1 führt als Hauptstraße/ Schornweischer Straße durch den Ortsteil Altershausen und bindet im Westen den Ortsteil Abtsgreuth sowie im Osten die Nachbarkommune Schornweisach an. Die Kreisstraße NEA14 führt von Münchsteinach nach Neuebersbach und bindet im Bereich des Gemeindegebiets von Gutenstetten an die NEA 12 an.

Für die Kreisstraße NEA 1 wurde im Bereich zwischen Abtsgreuth und Altershausen in 2010 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 392 KFZ/Tag und 34 LKW/Tag gemessen. Die NEA 14 wies eine Verkehrsstärke von 276 KFZ/Tag und 10 LKW/Tag im Bereich zwischen Münchsteinach und der Einmündung in die NEA 12 auf.

Die Verkehrsstärke der Kreisstraßen NEA 1 und NEA 14 wird im FNP-VE als gering eingestuft.

Legende

-  Staatsstraße
-  Kreisstraße
-  Ausbauplan St 2256 (Ortsumgehung)
-  Verlegung Ortsverbindungsstraße

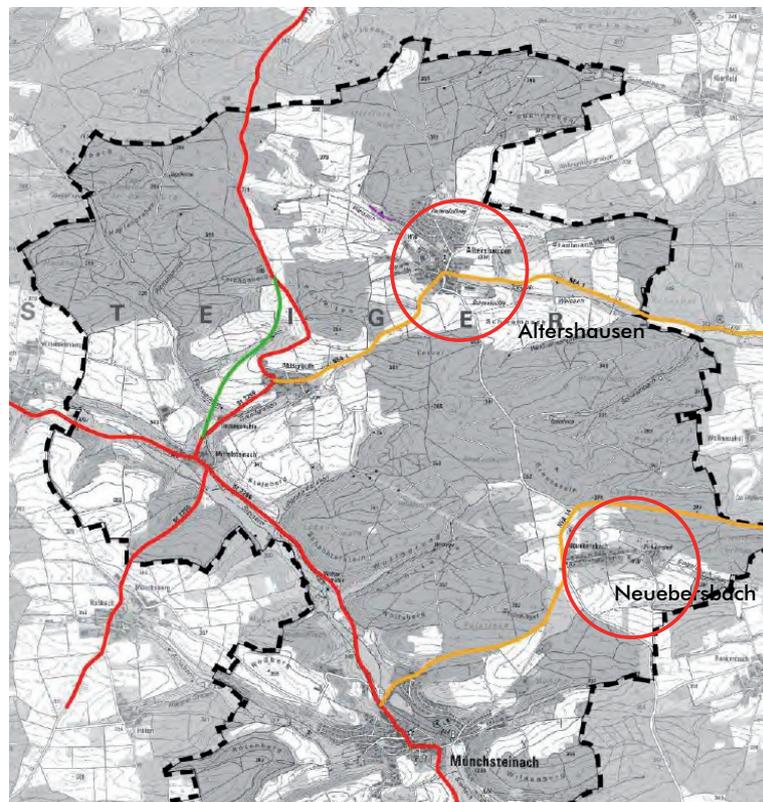


Abb. 33: Überörtliche Anbindung
an das Straßennetz
©FNP-VE, arc. grün 2016

In Altershausen führt die Gemeindeverbindungsstraße „An der Steige“ nach Norden bis Kienfeld. Die „Schwammstraße“ verbindet nach Süden Richtung Neuebersbach und die „Dorfstraße“ schließt westlich an die St2256 an.

Das Straßendorf Neuebersbach ist ein Sackgassendorf.

Westlich der Feriensiedlung in Altershausen sollen durch das Abrücken der Gemeindeverbindungsstraße vom Waldrand nach Südwesten der Brunnen und die Schutzzonen des Wasserschutzgebietes von verkehrsbedingten Emissionen entlastet werden.

ÖPNV

Altershausen und Neuebersbach sind durch den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) über die Buslinien 146 und 243 an die benachbarten Mittelzentren Neustadt a. d. Aisch und Höchstadt a.d. Aisch angebunden. Zudem verkehren zwei Schulbus-Linien nach Scheinfeld und Diespeck.

In beiden Ortsteilen gibt es jeweils nur eine Haltestelle. Mit max. 4 Fahrtenpaaren pro Tag besteht allerdings nur eine unregelmäßige Anbindung.

Das Anrufsammeltaxi, kurz AST genannt, ist ein zusätzliches, attraktives Angebot des öffentlichen Nahverkehrs. Es fährt tagsüber montags bis freitags, wenn keine regulären Verbindungen mit dem Bus oder der Bahn bestehen.

Auf dem Klausurtag zur Gemeindeentwicklung Münchsteinach 2015 wurden folgende Verbesserungsvorschläge für den ÖPNV Altershausen gemacht:

- Verbesserung der vorhandenen Linien
- Einsteigemöglichkeit in Schulbus- Linien von „Nicht-Schülern“
- Alternativ- Erweiterungskonzepte für den Ländlichen Raum ausbauen

Wander- und Radwegenetz

Die Erschließung des Untersuchungsgebiets ist durch mehrere markierte Rad- und Wanderwege gegeben.

Überörtlicher Wanderweg im Untersuchungsgebiet sind:

- **„Naturpark Steigerwald“:** Durchquert von Sand am Main kommend das gesamte Gemeindegebiet von Nord nach Süd über den Ortsteil Altershausen durch den Wald über Münchsteinach in Richtung Südwesten bis nach Neustadt a.d. Aisch.
- **„Weiherwanderweg“:** Verläuft von Osten her kommend durch den Ortsteil Neuebersbach nach Norden, erschließt die vielen Teiche und Weiher im Aischgrund und gibt auf Informationstafeln Hinweise und Erläuterungen zur Landschaft.

Neben den Wanderwegen erschließen auch mehrere ausgewiesene **überörtliche Radwege** das Gemeindegebiet und vernetzen es mit den umliegenden Dörfern der Region:

- **„Landkreistour NEA 12“:** Führt im Gemeindegebiet parallel zur Staatsstraße 2259 und verbindet die Orte im Steinachtal.
- **„Vom Main zur Zenn“:** Der überörtlichen Radweg verbindet Altershausen und Neuebersbach mit einander.



Abb. 34: Main-Zenn-Radweg
©ADFC Nürnberg

2.10 FREIZEIT UND ERHOLUNG

Neben zahlreichen Möglichkeiten der landschaftsbezogenen Erholung im Qualitätsnaturpark Steigerwald bietet der Freizeit- und Erholungskomplex in Münchsteinach bestehend aus Campingplatz, Freibad, Kleingartenanlagen, Freizeitsee, Spiel- und Bolzplätzen in der Steinachau ein nahe gelegenes Naherholungsgebiet. Aktuell wird der Freizeitsee als Naturbad umgebaut.

Auch die Weisach ist ein Naherholungsraum, vor allem für Wanderer und Spaziergänger. Innerhalb des Siedlungsbereiches von Altershausen bietet die Weisach im Bereich der Fischteiche an der alten Mühle einen attraktiven Naherholungspunkt. Im östlichen Ortsbereich sind an der Weisach Freizeit- und Erholungsnutzungen durch einen Bolzplatz und einen Beachvolleyballplatz gegeben.

Touristisch wird der Untersuchungsraum durch den Naturpark Steigerwald, Steigerwald Tourismus und die Gemeinde Münchsteinach selbst beworben.

Im Altershausen und Neuebersbach gibt es - abgesehen von den Ferienwohnungen im Tiermuseum - **keine** Einkehr- und Übernachtungsmöglichkeiten.

NATURPARK STEIGERWALD



Abb. 35: Logo Naturpark Steigerwald
©<https://www.steigerwald-naturpark.de/erleben/tourismus/>

2.11 SIEDLUNGS- UND FREIRAUMSTRUKTUR

Innenentwicklung: Für die Untersuchungsgebiete Altershausen und Neuebersbach liegen keine Vitalitätschecks vor.

Im Rahmen der Vorbereitungsphase sollen die Leerstände von den Arbeitskreisen erfasst und die Innenentwicklungspotentiale herausgearbeitet werden.

Die historische Ortsstruktur ist in den Altorten der Ortsteile Altershausen und Neuebersbach noch heute gut ablesbar.

Während sich die Siedlungs- und Freiraumstruktur von Neuebersbach an der historischen Struktur orientiert und entlang der Dorfstraße weiterentwickelt hat, verändert sich Altershausen insbesondere durch die Bebauung der Hanglagen und weicht damit von der historischen Siedlungsstruktur im Talraum der Weisach ab.

Das Siedlungsgebiet Altershausen lässt sich heute in Altort, Wochenendsiedlung, Wohnsiedlung und Gewerbefläche aufteilen.

Im Altort (= Untersuchungsraum) befinden sich viele ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen. Ein Teil der Wohnhäuser wird nur von (einzelnen) Senioren bewohnt, obwohl der Wohnraum oftmals zu groß und nicht barrierefrei ist. Viele Nebengebäude werden nahezu nicht mehr genutzt.

In der Wohnsiedlung Weinbergstraße befinden sich bis heute noch freie (private) Bauplätze. Die Wohnsiedlung ist insgesamt stark durchgrünt.

In der Wochenendsiedlung wird inzwischen nahezu die Hälfte der Gebäude als Hauptwohnsitz genutzt. Auch hier befinden sich noch zahlreiche freie Bauplätze. Im FNP-VE wird eine Umwidmung als Wohngebiet vorgeschlagen.



Abb. 36: Siedlungsstruktur Altershausen
© Thomas Jordan 2015



VESTENBERGSGREUTH

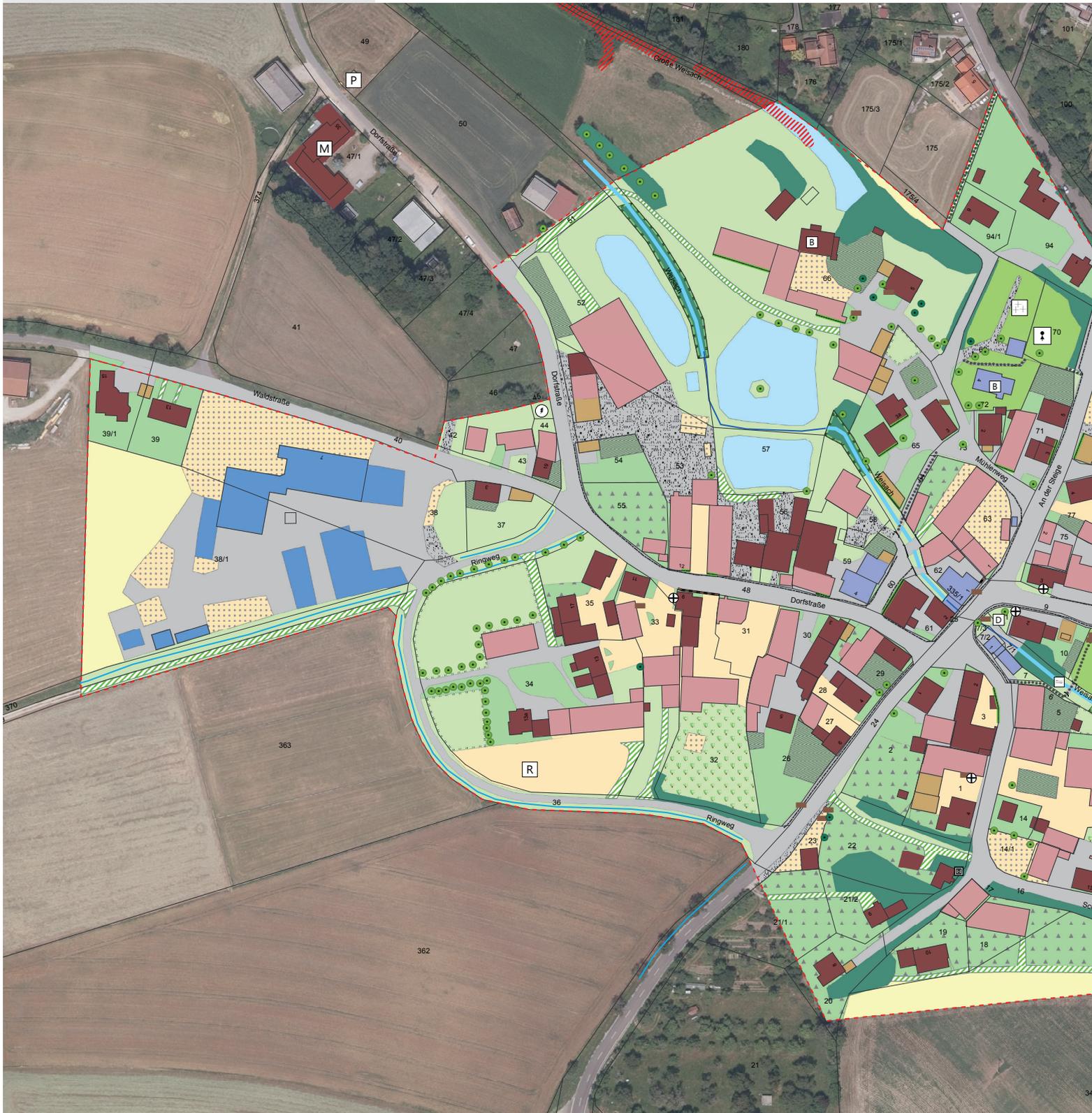
Altershausen

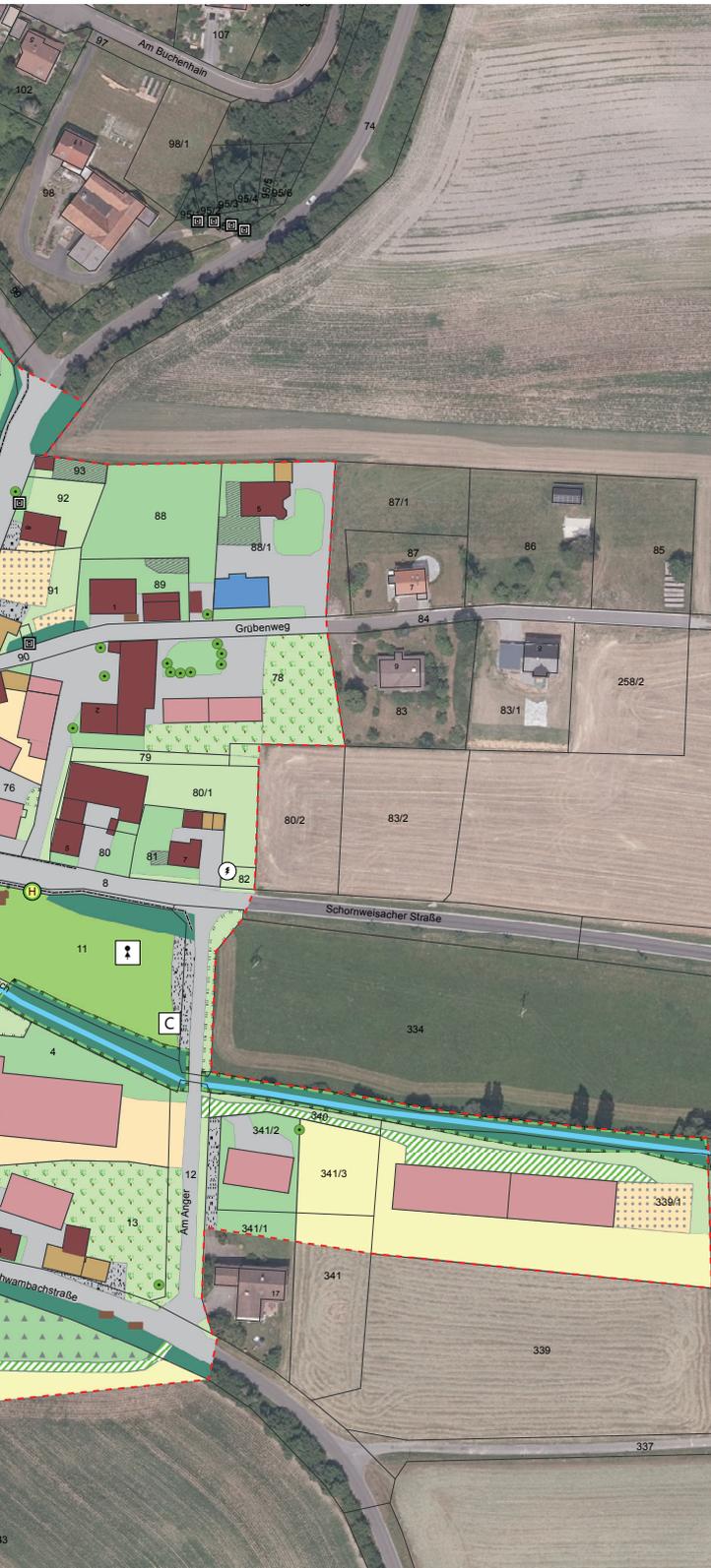
TEIL III

Bestandsaufnahme

- 3.1 Bestand und Flächennutzung
- 3.2 Gebäudestruktur- und substanz
- 3.3 Straßen, Wege, Plätze
- 3.4 Grün- und Freiflächen
- 3.5 Gewässer
- 3.6 Infrastruktur

3.1 BESTAND- UND FLÄCHENNUTZUNG





Bestand und Nutzungstypen

GEBÄUDE, STRASSEN UND WEGE

- Gebäude privat
- Scheune
- Gebäude gewerbliche Nutzung
- Gebäude öffentliche Nutzung/ Gasthäuser
- landwirtschaftlicher Hof
- landwirtschaftliche Brachfläche/ Lagerplatz
- Garage
- versiegelte/gepflasterte Fläche
- teilversiegelte Fläche/ Stellplätze
- fußläufige Verbindungen/ Pfade
- Gehsteig

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- privater Ziergarten
- privater Nutzgarten
- verwilderter Nutzgarten
- Grünweg/ Feldweg

LANDSCHAFTLICHE ELEMENTE

- Ackerfläche
- extensive Grünfläche
- Streuobstwiese
- Tierhaltung/ Weidefläche/ Koppel
- Gehölzbestand
- Ufergehölz

GEWÄSSER

- Weiher privat
- Bachverlauf
- Bachverlauf verrohrt
- Entwässerungsgraben

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Laubbaum
- Nadelbaum
- Haltestelle
- Bank
- Transformatorstation
- Brunnen
- Keller
- Bachwehr
- Baudenkmal
- Containerplatz
- Denkmal/Bildstock
- Friedhof
- Museum
- Pumpstation
- Reitplatz
- Spiel-/ Boltzplatz
- Fassadenbegrünung
- Brücke
- Hoflore
- Biotop
- Digitale Flurkarte
- Untersuchungsgebiet Dorferneuerung

Bestandsplan Altershausen
arc.grün





Bestand und Nutzungstypen

GEBÄUDE, STRASSEN UND WEGE

- Gebäude privat
- Scheune
- Gebäude gewerbliche Nutzung
- Gebäude öffentliche Nutzung/ Gasthäuser
- landwirtschaftlicher Hof
- landwirtschaftliche Brachfläche/ Lagerplatz
- Garage
- versiegelte/gepflasterte Fläche
- teilversiegelte Fläche/ Stellplätze
- fußläufige Verbindungen/ Pfade
- Gehsteig

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- privater Ziergarten
- privater Nutzgarten
- verwilderter Nutzgarten
- Grünweg/ Feldweg

LANDSCHAFTLICHE ELEMENTE

- Ackerfläche
- extensive Grünfläche
- Streuobstwiese
- Tierhaltung/ Weidefläche/ Koppel
- Gehölzbestand
- Ufergehölz

GEWÄSSER

- Weiher privat
- Bachverlauf
- Bachverlauf verrohrt
- Entwässerungsgraben

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Laubbaum
- Nadelbaum
- Haltestelle
- Bank
- Transformatorstation
- Brunnen
- Keller
- Bachwehr
- Baudenkmal
- Containerplatz
- Denkmal/Bildstock
- Friedhof
- Museum
- Pumpstation
- Reitplatz
- Spiel-/ Boltzplatz
- Fassadenbegrünung
- Brücke
- Hoflore

- Biotop
- Digitale Flurkarte
- Untersuchungsgebiet Dorferneuerung

Bestandsplan Neuebersbach
arc.grün

3.2 GEBÄUDESTRUKTUR- UND SUBSTANZ

Feuerwehrhaus in der Ortsmitte
von Altershausen am Plärrer



Waaghaus in Altershausen



Abb. 39: ehemalige öffentliche
Gemeinschafts-Gefrieranlage in
Neuebersbach
© DEB geiger architekten 2020

Öffentliche und private Gebäude

Im Geltungsbereich der Dorferneuerung Altershausen 3 befinden sich überwiegend private Gebäude. Öffentliche Gebäude beschränken sich in Altershausen auf die evg. Kirche, das Feuerwehrhaus der freiwilligen Feuerwehr und zwei Gasthäuser, die noch tageweise im Betrieb sind. Gewerbliche Gebäude befinden sich am Sägewerk an der Waldstraße und am Grübenweg.

Die privaten Gebäude werden fast ausschließlich als Wohnraum genutzt, die angegliederten Scheunen dienen überwiegend als Lagerraum oder werden nicht mehr genutzt. Eine aktive landwirtschaftliche Nutzung von Gebäuden und Scheunen besteht heute nur noch bei wenigen Betrieben. Die Innenhöfe der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen sind überwiegend versiegelt, obwohl die Nutzung als Verkehrsfläche oftmals nicht mehr benötigt wird.

Das Feuerwehrhaus in Altershausen wird von der Dorfgemeinschaft als Treffpunkt und Jugendclub genutzt. Dort finden in den Räumlichkeiten Veranstaltungen wie z. B. die AK-Treffen der Dorferneuerung statt. Das gesamte Gebäude und die öffentlichen Toiletten des Gebäudes sind stark sanierungsbedürftig und kaum ausreichend, außerdem gewährt das Gebäude keinen barrierefreien Zugang. Die Dorfgemeinschaft benötigt in Zukunft größere öffentliche Räumlichkeiten, um sich zu treffen, Veranstaltungen abzuhalten und Feste zu feiern.

In Neuebersbach gibt es als öffentliches Gebäude nur das alte Feuerwehrhaus. Das Dorfgemeinschaftshaus in der Scheune des alten Forsthauses ist bereits in Planung.



Abb. 40: Zweiseithof, An der Stiege 1, Altershausen
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen. Stand 2020



Abb. 41: Wohnstallhaus, An der Stiege 3, Altershausen
© Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen. Stand 2020



Abb. 42: Scheune, An der Stiege 3, Altershausen
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen. Stand 2020

Ortsbild- und strukturprägende Gebäude

Die folgende Text ist dem Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen von geiger architekten entnommen:

Bei den ortsbild- und strukturprägenden Gebäuden handelt es sich um Bauten mit historischer Substanz, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet jedoch für das (historische) Ortsbild von großer Bedeutung sind.

Die Kubatur dieser Gebäude und bauliche Details sind weitgehend unverändert, regionaltypische Bauweise und Baumaterialien sind zu erkennen.

In Altershausen handelt es sich bei den erhaltenswerten, ortsbildprägenden Wohngebäuden um ein- oder zweigeschossige Bauten mit steilem Satteldach, überwiegend aus dem 19. Jahrhundert. Die Bauten weisen verschiedene Zierelemente, meist aus Sandstein auf, z. B. Fenster- und Türgewände, Gurtgesimse, Ecklisenen. Die Wohngebäude sind überwiegend verputzt. Einen sichtbaren Fachwerkgiebel hat das Wohnhaus An der Stiege 3. Bei den erhaltenswerten, ortsbildprägenden Scheunen handelt es sich um große Scheunenbauten aus dem 19./20. Jahrhundert. Es handelt sich um massive Steinscheunen, verputzt, teils aus Sandsteinquadern, teils mit sichtbarem Gitterfachwerk. Der Giebel ist teils holzverschalt. Die kleineren Nebengebäude und dazugehörigen Stallgebäude sind aus den gleichen Baumaterialien errichtet.

In Neuebersbach handelt es sich bei den struktur- und ortsbildprägenden Gebäuden überwiegend um eingeschossige Wohngebäude mit steilem Satteldach aus dem späten 18., bzw. frühem 19. Jahrhundert. Die Gebäude sind heute oft überformt. Die Kubatur der Gebäude ist entsprechend dem Extraditionsplan von 1834 weitestgehend erhalten. Die regionaltypische Bauweise mit den dazugehörigen Baumaterialien ist zu erkennen, wenn auch teilweise stark überformt. Die Gebäude sind wichtige Elemente im Ortsbild des Straßenraumes. Bei den erhaltenswerten, ortsbildprägenden Scheunen handelt es sich um kleine, am Wohngebäude angebaute Scheunen, oder um kleinere freistehende Scheunenbauten.

Ortstypische Bauweisen

Ortstypische Gebäude- und Hofformen für Altershausen sind:

- Zweiseithof
- Wohngebäude ein- oder zweigeschossig
- steiles Satteldach
- Wohngebäude steht giebelständig zur Straße
- Fensteranordnung ist regelmäßig mit stehenden Formaten
- Eingang befindet sich auf der Traufseite
- Fassade ist mit Zierelementen aus Sandstein, wie Fenster- und Türgewänden, Gurtbändern und Ecklisenen gegliedert
- naturroter Tonziegel als Dachdeckungsmaterial

Neuebersbach besteht aus wenigen Anwesen, die geordnet an der Dorfstraße anliegen. Die Hofflächen sind meist gleich groß ausgebildet. Die Bebauung besteht aus dem Wohnhaus bzw. Wohnstallhaus und einer kleinen Scheune. Die zur Hofstelle gehörige Scheune ist am Wohnhaus angebaut oder freistehend und besteht aus Sandsteinquadern, Fachwerk und Holz.



Abb. 43: Neuebersbach 5,
Wohnhaus mit Scheune
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen. Stand 2019

Kleindenkmale

Im Untersuchungsgebiet Altershausen und Neuebersbach stehen Kleindenkmale zur Flurbereinigung 1970-1986.



Flurbereinigungsdenkmal Altershausen am Plärrer



Flurbereinigungsdenkmal Neuebersbach

Gebäudesubstanz

Viele der Gebäude im Ortskern haben zumindest einen geringen Sanierungsbedarf. Hierbei sind Haupt- und Nebengebäude gleichermaßen betroffen. Von außen nicht erkennbare Ausstattungsmängel oder von außen nicht erkennbarer Sanierungsbedarf wurden nicht beachtet.

Bei Gebäuden mit einem **geringen Sanierungsbedürfnis** handelt es sich in der Regel um folgende Schäden:

- Notwendigkeit zur Erneuerung des Außenputzes wegen leichter Putzschäden
- Notwendigkeit zur Erneuerung der Farbanstriche
- Leichte Schäden an Sandsteinen
- Leichte Schäden an Fenstern
- Leichte Schäden an Türen und Toren etc.

Die Kosten für die aufgelisteten Maßnahmen liegen in Durchschnitt voraussichtlich bei ca. 20.000,00 € pro Gebäude.

Auch einige Gebäude mit einem **mittleren Sanierungsbedarf** finden sich im Bereiche des Ortskerns. Hierbei handelt es sich in der Regel um folgende Schäden:

- Notwendigkeit zur Erneuerung der Dacheindeckung
- Notwendigkeit zum Austausch der veralteten Fenster
- Notwendigkeit zur Erneuerung des Außenputzes wegen schwerer Putzschäden
- Schäden an Holzkonstruktionen oder Traufe / Ortgang
- Schäden / Risse im Mauerwerk

Die Kosten für die aufgelisteten Maßnahmen liegen im Durchschnitt voraussichtlich bei ca. 50.000,00 € pro Gebäude. Die unter geringem Sanierungsbedarf aufgeführten Schäden können zusätzlich auftreten.

Als Gebäude mit **erheblichem Sanierungsbedarf** (Schäden an allen Gewerken) wurden einige Haupt- und Nebengebäude und insbesondere die Alte Schule mit Schulscheune eingestuft. In einigen Fällen könnte eine Komplettsanierung den eigentlichen Wert der Immobilie deutlich übersteigen.

Die Kosten für die aufgelisteten Maßnahmen liegen im Durchschnitt voraussichtlich bei ca. 100.000,00 € pro Gebäude.

Energetische Sanierung bezeichnet in der Regel die Modernisierung eines Gebäudes im Bestand zur Minimierung des Energieverbrauchs für Heizung, Warmwasser und Lüftung. Dies kann auch dann Sinn machen, wenn der bauliche Zustand des Gebäudes keinen eigentlichen Sanierungsbedarf aufweist. Ein Haus sollte bei einer energetischen Sanierung immer als Ganzes betrachtet werden, um Bauschäden zu vermeiden und um zu erkennen, welche Maßnahmen am Gebäude das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis haben. Bezüglich des energetischen Zustandes der Hauptgebäude haben zahlreiche Gebäude noch energetischen Sanierungsbedarf.

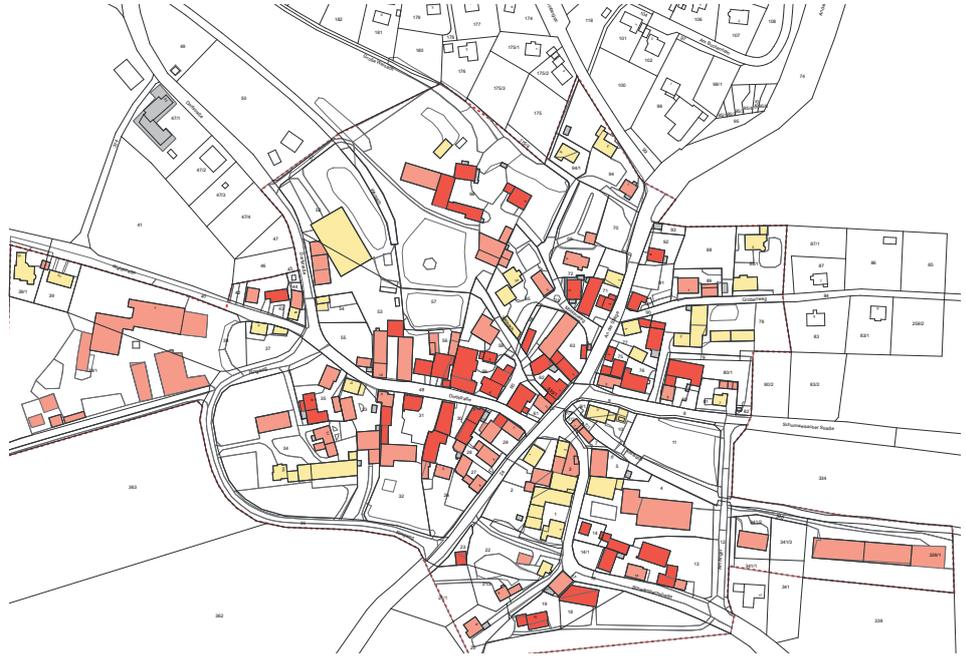
Die Kosten für eine umfassende energetische Sanierung liegen im Durchschnitt voraussichtlich bei ca. 100.000,00 € pro Gebäude.

Für den Erhalt der Ortskerne ist die Sanierung der historischen Bausubstanz eine wichtige Voraussetzung.



- kein / leichter Sanierungsbedarf
- mittlerer Sanierungsbedarf
- erheblicher Sanierungsbedarf

Übersicht baulicher Zustand Altershausen
arc.grün 2020



- kein / leichter Sanierungsbedarf
- mittlerer Sanierungsbedarf
- erheblicher Sanierungsbedarf

Übersicht baulicher Zustand Neubebersbach
arc.grün 2020





Beispiele für stark sanierungsbedürftige, ortsbildprägende Gebäude in Altershausen.



Beispiele für stark sanierungsbedürftige, ortsbildprägende Gebäude in Neuebersbach

3.3 STRASSEN, WEGE, PLÄTZE



links: zu schmaler Gehweg an der Dorfstraße Altershausen

rechts: Massive Schäden am Oberflächenbelag; Plärrer Altershausen

Ein Teilstück des Verbindungsweges zwischen Kirche und Dorfmitte wird als Knüppelweg bezeichnet. Ein Knüppelweg ist ein durch Rundholz oder Bohlen befestigter Weg in einem schwer begehren Gebiet.



Straßen und Wege

Im Geltungsbereich der Dorferneuerung Altershausen sind die Haupterschließungsstraßen Hauptstraße, Schornweisacherstraße, Schwammbacherstraße, An der Steige und Dorfstraße vollversiegelt. Die asphaltierten Straßenräume sind überwiegend ohne ansprechend gestaltete Seitenbereiche oder auflockernde Grünstrukturen angelegt.

Die Gehwege entlang der Haupterschließungsstraßen sind teilweise wie z.B. in der Dorfstraße sehr schmal und nicht durchgängig; sie wurden sowohl ebenerdig als auch erhöht eingebaut. Eine Entwässerungsrinne vor dem Gehweg bzw. Randbereich schließt direkt an den Kanal an.

Die historischen Seitenstraßen Mühlenweg und Gröbenweg sind bereits im Urkataster eingezeichnet und haben für die Ortsstruktur eine große Bedeutung.

Das örtliche Wegenetz wird durch Grünwege und fußläufige Verbindungswege noch enger vernetzt und ermöglicht kurze Wege. Die wichtigen innerörtlichen Verbindungen führen:

- von der Alten Mühle an den Teichen vorbei zur Dorfstraße
- von der Alten Schule über eine Brücke zur Dorfstraße - Knüppelweg
- von der Kirche über den Spielplatz zur Steige
- von der Schwammstraße hinter dem Feuerwehrhaus über die Weisach zur Schornweisacherstraße.
- vom Mühlenweg in die Neubausiedlung Weinbergstraße



links: Knüppelweg in Altershausen
in Altershausen

rechts: Fußweg zwischen Kirche
und An der Steige



In Altershausen dienen insgesamt vier Brücken als Übergang über die Weisach. Alle vier sind in Gemeindebesitz.

Hauptstraßen, Nebenstraßen, Gehsteige und Brücken sind zum Teil stark beschädigt und sanierungsbedürftig. Die Statik der Brücken ist vor der Sanierung dringend zu prüfen.

Ausgewiesene öffentliche Stellflächen für PKWs sind im Ort nicht vorhanden. Dabei wären Stellplätze vor allem am südlichen Ortsrand nötig, da dort häufig LKW der anliegenden Spedition parken.

Die Oberfläche der zentralen Dorfstraße in Neuebersbach ist durch eine dunkle Asphaltdecke vollständig versiegelt, der Oberflächenbelag ist bereits sanierungsbedürftig.

Auch die nur im westlichen Teil des Dorfes vorhandenen Gehsteige weisen Schadstellen auf.

Ausgewiesene Stellflächen für PKWs befinden sich am südwestlichen Ortseingang und im östlichen Teil der Dorfstraße

Die Straßenbeleuchtung ist weder dorfgerecht noch ausreichend.

Der öffentliche Straßenraum in Neuebersbach wird kaum durch Grünstrukturen wie z. Straßenbäume bereichert noch sind die Seitenbereiche und Gehwege besonders gestaltet. Der Weg zum Friedhof führt über die Kreisstraße.



links oben: Netzrisse im Asphalt ;
Dorfstraße Neuebersbach

recht oben: breite Sackgasse; Dorf-
straße Neuebersbach

links mitte: gepflasterter Gehweg
Neuebersbach

rechts mitte: Markierte Parkflächen
im östlichen Bereich der Dorfstraße

links unter: Flurbereinigungsweg;
Neuebersbach





oben: Dorfmitte Plärrier Altershausen

Dorfplätze

Die zentrale Dorfmitte von Altershausen der sogenannte „Plärrier“ befindet sich vor dem alten Feuerwehrhaus im Kreuzungsbereich von Hauptstraße mit Schornweisacher Straße und Schwambachstraße. Der „Plärrier“ wird als Veranstaltungsort für die Feste der Dorfgemeinde, wie zum Beispiel der Kerwa und dem Maifest genutzt.

Die Dorfmitte besteht aus dem asphaltierten Straßenraum im Kreuzungsbereich und der angrenzenden Grünfläche mit zwei ortsbildprägenden Bäumen (Linden), dem Dorfbrunnen, einer Bank als Sitzgelegenheit, einem öffentlichen Telefon, dem Briefkasten. Der Plärrier ist Standort für den Maibaum, für die Orientierung befindet sich dort ein Lage- und ein Übersichtsplan. Die Weisach ist im Bereich der Dorfmitte verrohrt und tritt hier somit nicht in Erscheinung.

Neben der zentralen Ortsmitte gibt es in Altershausen noch weitere Plätze von Bedeutung:

- Platz am Waaghäuschen
- Platz an der Alten Schule

Das Waaghäuschen befindet sich an der Straßenkreuzung Mühlenweg - An der Steige und ist im Gemeinschaftsbesitz. Die vollversiegelte Straßenaufweitung wird hier von einer inselförmigen Grünfläche mit ortsbildprägendem Baum und Kunstobjekten aufgewertet.

unten: Dorfplatz am Waaghäuschen in Altershausen



Die Wegestruktur des Mühlenwegs mit den beiden Platzsituationen am Waaghäuschen und vor der alten Schule ist bis heute erhalten geblieben.

Auch am Platz vor der Alten Schule befindet sich ein ortsbildprägender Baum in einer inselförmigen Grünfläche.

Neuebersbach hat als typisches Straßendorf keinen zentralen Dorfplatz. Die „soziale“ Ortsmitte befindet sich am zentralen Zeitungskasten an der ehemaligen Gemeinschaftsgefrieranlage.

Platz vor der Alten Schule in Altershausen



„Soziale“ Dorfmitte an der ehemaligen Gefrieranlage in Neuebersbach



3.4 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Ortsbild prägende Grünstrukturen

Landwirtschaftliche Ackerflächen, extensive Grünlandflächen, Nasswiesen, Streuobstwiesen, Weideflächen, Gehölzbestände, Ufergehölze und die Nähe zum Steigerwald prägen das äußere Ortsbild von Altershausen und Neuebersbach. Die Ortsränder in Altershausen sind weitgehend eingegrünt.

In den Orten befinden sich neben zahlreichen privaten Gärten auch öffentliche Grünflächen und einige ortsbildprägende Bäume wie z.B. die Dorflinden in Altershausen am Plärrer und die Trauerweide am Teich. Baumreihen stehen am südlichen Ortseingang von Altershausen, am Weiher und in einem Teilbereich des Ringweges. Am nördlichen Ortseingang von Altershausen befindet sich ein dichter Gehölzbestand. Oftmals sind an Gebäuden auch Fassadenbegrünungen zu finden.

Ortsbildprägende Bäume: Trauerweide am Teich in Altershausen



Ortsbildprägende Baumreihe am Ortseingang von Altershausen



Öffentliche und Private Grünflächen

Öffentlichen Grünflächen sind in Altershausen der Friedhof, der Spielplatz und die Grünflächen im Bereich der Kirche sowie auch der Bolzplatz an der Weisach hinter dem Feuerwehrhaus.

In Neuebersbach liegt der Friedhof am westlichen Ortseingang außerhalb des Dorferneuerungsgebietes. Der Spielplatz befindet sich in der Ortsmitte in der zweiten Reihe zur Dorfstraße.



oben: Spielplatz in Altershausen
unten links: Friedhof Altershausen
unten mitte: Bolzplatz Altershausen



In beiden Ortsteilen finden sich zudem auch kleinere öffentliche Grünflächen z.B. an den Dorfplätzen und entlang der Dorfstraße. In Neuebersbach sind die Ortseingänge durch öffentliche Grünflächen aufgewertet.

Der Spielplatz in Altershausen wurden durch die Dorfgemeinschaft 2002 neu angelegt und aktuell im Frühjahr 2020 renoviert. Auf dem Bolzplatz befinden sich ein selbst angelegtes Volleyballfeld, eine Tischtennisplatte und Fußballtore. Die Spielgeräte in Neuebersbach sind teilweise nicht mehr funktionsfähig.

In Altershausen und Neuebersbach gibt es zudem viele private Zier- und Nutzgärten, die als Vorgärten auf den Straßenraum einwirken und zur Durchgrünung der Orte beitragen. Auch die Fassadenbegrünungen an den Gebäuden haben einen positiven Einfluss auf das dörfliche Ortsbild der Ortsteile. Die verwilderten Nutzgärten und Streuobstwiesen wirken dagegen ungepflegt. Sie haben jedoch oftmals einen großen Wert für den Natur- und Artenschutz.

*unten mitte: Abmontierte Schaukel
am Spielplatz Neuebersbach
unten rechts: Öffentliche Grün-
flächen an der Dorfstraße Neue-
bersbach*



Ortseingänge und Ortsränder

Der Ortsteil Altershausen hat durch die Verbindungsstraßen insgesamt fünf Ortseingänge. Die Ortseingänge an den Haupt-einfallstraßen (Kreisstraße NEA 1, An der Steige, Schwamm-bacherstraße) sind durch Ortseingangstafeln gekennzeichnet. Baum- und Gehölzreihen betonen die Eingangssituationen. Begrüßungstafeln aus Holz befinden sich an den Eingängen an der Kreisstraße, sind jedoch schon etwas in die Jahre ge- kommen. Am nördlichen Ortsausgang befinden sich histori- sche Erdkeller.

Das Straßendorf Neuebersbach hat im Westen an der Kreis- straße NEA 14 zwei Ortseingänge, wobei der südliche von einer Baumreihe betont wird. Der Verkehr an der Kreisstraße wirkt sich negativ auf den Einmündungsbereich an der Dorf- straße aus.

Am östlichen Ortsrand prägt der Pirkachshof das Ortsbild.

Der Ortsrand von Altershausen ist weitgehend eingegrünt. Der sich in Aufstellung befindende Landschaftsplan der Gemeinde Münchsteinach sieht für Altershausen eine Ortsrandeingrün- ung entlang der Ringstraße und östlich des Neubaugebietes Grübenweg vor. Neuebersbach soll nach Norden und Osten hin eingrünnt werden.

Abb. 44: unten rechts: Ortsein- gang von Westen über Dorfstraße, Altershausen

Abb. 45: unten links: Ortseingang von Norden von Schornweisach kommend, Altershausen

© Denkmalpflegerischer Er- hebungsbogen. Stand 2020



Begrüßungstafel Altershausen an
der NEA1



Abb. 46: unten rechts: Ortseingang
von Westen über Dorfstraße,
Altershausen

Abb. 47: unten links: Ortseingang
von Norden von Schornweisach
kommend, Altershausen

© Denkmalpflegerischer Er-
hebungsbogen. Stand 2020



3.5 GEWÄSSER



Alte Mühle in der Ortsmitte Altershausen

Fließgewässer

Die Weisach verläuft von Nordwesten in Richtung Südosten weitgehend als offenes Fließgewässer durch Altershausen. In Teilbereichen sind Ufergehölze vorhanden. Im Bereich der Dorfmitte und zwischen den Fischweihern ist die Weisach verrohrt, am Feuerwehrhaus befindet sich ein Wehr.

Die Große Weisach entspringt am nordwestlichen Ortseingang und fließt parallel zur Weisach bevor sie dann an der Mühle wieder in die Weisach mündet.

Die Alte Mühle in der Ortsmitte ist heute nicht mehr in Betrieb und wird als Wohnhaus genutzt. Am südwestlichen Ortsausgang befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches die Scheidmühle.

Ein temporär wasserführender Graben führt am Sägewerk vorbei zur Ringstraße.

In Neuebersbach entspringt am Pirkachshof der Engelsbach und fließt nach Südwesten.

Die Fischweiher in Neuebersbach und Altershausen befinden sich in Privatbesitz



Brücken über die Waisach in der Ortsmitte Altershausen

Dorfbrunnen

In Altershausens und Neuebersbach sind historische Dorfbrunnen bis heute erhalten geblieben. Einige Brunnen haben ihren Standort gewechselt oder sind nicht mehr funktionsfähig.

Dorfbrunnen in Altershausen



Dorfbrunnen in Neuebersbach



3.6 INFRASTRUKTUR

Abfallmülltonnen in Neuebersbach
am Ortseingang



Kanal- und Trinkwasserleitungen sind in den beiden Ortsteilen teilweise schadhaft. Vor der Sanierung und Neugestaltung von Straßen und Gehwegen ist der Zustand von Kanal- und Trinkwasserleitungen dringend zu prüfen und ggf. mit zu erneuern. Containerstellflächen und Lagerplätze für Abfallbeseitigung befinden sich in Altershausen und Neuebersbach im Bereich der Ortseingänge und wirken negativ auf das Ortsbild.

Die eigene Trinkwasserversorgung von Altershausen stellt eine Besonderheit dar und soll für die Zukunft gesichert werden.

Abb. 48: Lageplan Bestand Kanal-
schäden OT Altershausen. Stand
2004
©Gemeinde Münchsteinach



Trinkwasser wieder einwandfrei

Reparaturarbeiten sind abgeschlossen – Gesundheitsamt gab „grünes Licht“

VON CHRISTA FRÜHWALD

MÜNCHSTEINACH – Der Wasserschaden im Münchsteiner Gemeindeteil Altershausen ist nach gut einer Woche behoben. Das Trinkwasser könne wieder uneingeschränkt genutzt und müsse nicht mehr abgekocht werden, teilte Münchsteinachs Bürgermeister Jürgen Riedel der Fränkischen Landeszeitung mit.

Auf die Gemeinde kämen nun allerdings Kosten von etlichen Tausend Euro für die Reparaturarbeiten zu. Das Leck befand sich in einer rund 380 Meter langen Zuleitung zwischen der Quelle im Wiesengrund und dem Pumpenhaus, erklärte Riedel. In der ungefähren Größe einer Zwei-Euro-Münze habe sich der Rost

durch die Leitung gefressen. Von den NeuStadtWerken seien zwei Mitarbeiter angerückt, um mit Sprühgas den Defekt zu lokalisieren. Ein Teilstück der Gussleitung musste daraufhin auf einer Länge von etwa zwei Metern erneuert werden.

Durch die dadurch bedingte Verunreinigung (die FLZ berichtete) war es zudem nötig, auch den Wasserbehälter zu reinigen, erklärte Riedel. Es seien Proben genommen worden, um bestimmte Wasserparameter zu prüfen, ehe das Gesundheitsamt Neustadt nun wieder „grünes Licht“ gab. Das Wasser sei nunmehr keimfrei: Das hätten die Analysen seitens der Behörde ergeben, versicherte Riedel.

Die Wasserversorgung in dem Münchsteiner Gemeindeteil ist längst zum Dauerbrenner geworden. Die Gussleitung sei noch aus den

1950er Jahren und längst sanierungsbedürftig, war immer wieder in den Gemeinderatssitzungen angesprochen worden. Riedel selbst hatte sich bereits längere Zeit für eine Erneuerung ausgesprochen, doch Gemeinderat Frieder Popp aus Altershausen hatte dies lange Zeit als unnötig bezeichnet – er vertrat stets die Auffassung, dass die Leitungen noch immer in einem guten Zustand seien und „Locker noch 50 Jahre“ halten würden. Schließlich rief die Wasserleitung im Herbst 2019 das Landratsamt auf den Plan. Deren Erkenntnis: Die Anlage entspreche keineswegs mehr den Vorgaben. Erst dann wurde die Gemeinde aktiv und beauftragte ein Ingenieurbüro, das nun laut Riedel kurz vor Abschluss einer Kostenberechnung für eine Komplettsanierung stehe.



Das Leck der Wasserleitung lag zwischen diesem Pumpenhaus und der Quelle im Wiesengrund. Foto: Christa Frühwald

Bürger müssen bald mehr bezahlen

Wassergebühren sind in Münchsteinach nicht mehr kostendeckend – Defizit von 96000 Euro aufgebaut

VON CHRISTA FRÜHWALD

MÜNCHSTEINACH – Der Wasserpreis in Münchsteinach heizte die Diskussion im Gemeinderat in der jüngsten Sitzung kräftig an. Es seien große Finanzlöcher mit einem Defizit von 96000 Euro entstanden. Die momentanen Gebühren seien schlicht und einfach nicht mehr kostendeckend, erklärte dazu Bürgermeister Jürgen Riedel.

Zur Zeit zahlen die Münchsteiner eine jährliche Grundgebühr von 4,09 Euro, und der Kubikmeterpreis des Wassers liege bei zwei Euro, rechnete der Bürgermeister vor. In nur einem Jahr sei ein Minus von 56000 Euro entstanden. 20000 Euro davon kämen allein auf die Buchungsstelle des Bauhofes, da dessen Mitarbeiter die häufigen Reparaturen durchführen. Ein weiterer Großteil sei durch Verwaltungskosten aufgetreten. „Wir verwalten uns noch zu Tode“, meinte dazu Frieder Popp. Er wolle den Fehlbetrag über die Wasserkosten einholen, denn das wäre seiner Meinung nach der gerechteste Weg. „Wir bräuchten 161000 Euro an Einnahmen, um die laufenden Kosten decken zu können“, erklärte Riedel. Er wolle deshalb sowohl die Grundgebühr als auch den Wasserpreis erhöhen, dann wären die Schulden in vier Jahren passé. „Es führt kein Weg daran vorbei“, sagte der Bürgermeister.

Riedels Stellvertreter Harald Kern plädierte hingegen für einen ande-



Gemeinderat Frieder Popp zeigte ein kaputtes Rohrstück des Leitungswassernetzes in Altershausen. Das Leck sei seiner Meinung nach ein Scheuerschaden. Foto: Christa Frühwald

ren Weg. Er schlug vor, die noch vorhandenen alten Wasserschieber auszutauschen, um so künftig Geld zu sparen. In der Vergangenheit seien dort immer wieder große und kost-

spielige Wasserrohrbrüche aufgetreten – teuer für die Gemeinde. Er sehe das als einmalige große Investition, so Kern, die auf die Bürgerinnen und Bürger umgelegt wer-

den müsse. Riedel rechnete vor, dass dies eine kostenintensive Angelegenheit werde. Mindestens 250 Schieber seien „pi mal Daumen“ davon betroffen. Rund eine Viertel-

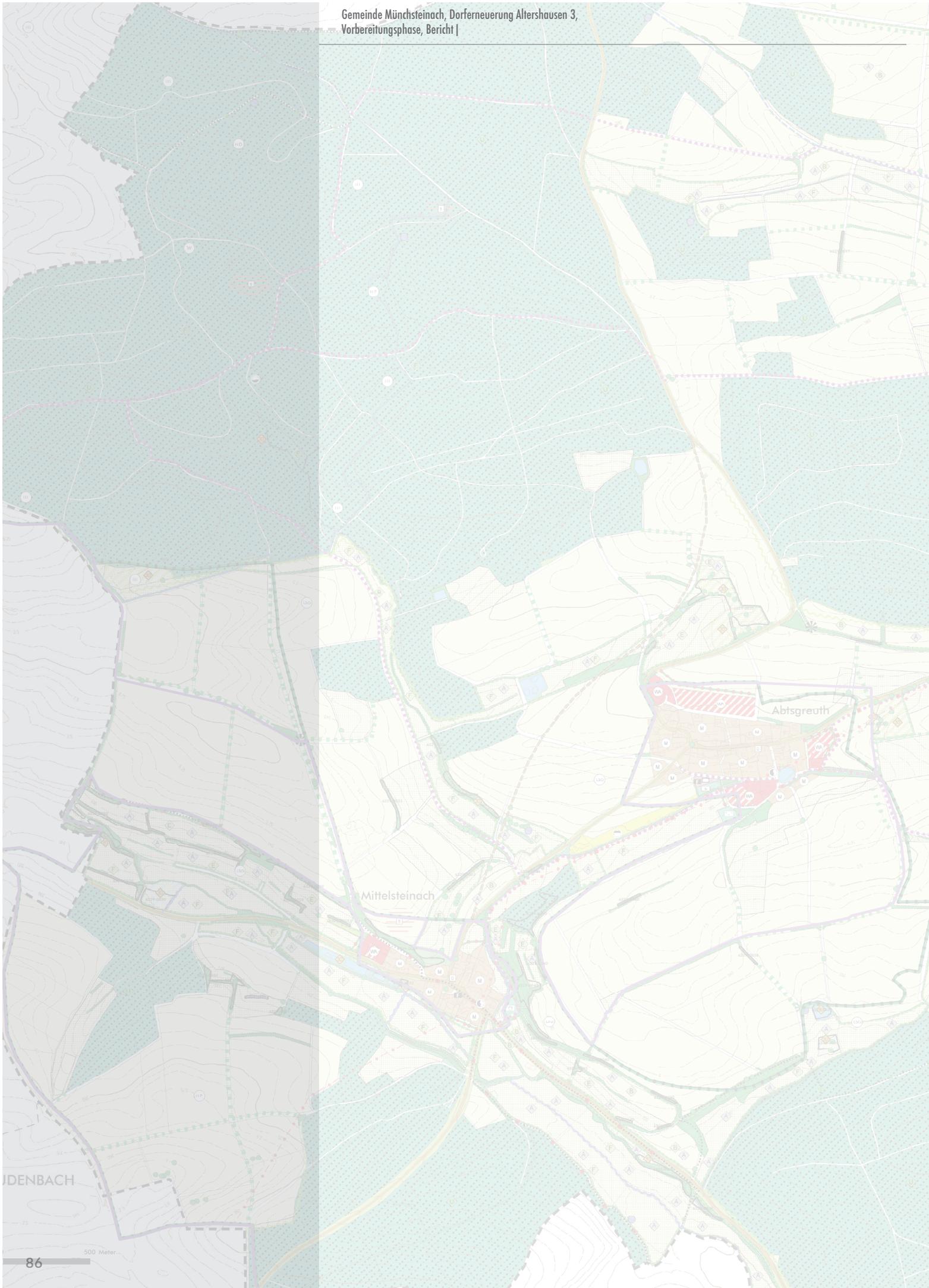
million würde eine solche Maßnahme kosten. Riedel blieb bei seiner Variante, die Grundgebühr auf 120 Euro im Jahr und den Wasserpreis von zwei auf 2,60 Euro zu erhöhen. Bernd Huffman schlug vor, sich erst einmal zu informieren und sich an anderen Gemeinden zu orientieren. Bernd Kaiser wollte Angebote einholen, um zu sehen, was bei einem Wechsel der Schieber an Kosten entstände.

Da sich die Räte nicht einigen konnten, werde er, so Riedel, zunächst Angebote für den Schieberaustausch einholen. Danach werde man erneut diskutieren und dann vielleicht einen Beschluss fassen.

In Altershausen herrsche ein Defizit in puncto Wassergebühren von rund 60000 Euro, berichtete Riedel weiter. Deshalb werden dort nun die Grundgebühren im Monat auf 21 Euro erhöht und die Wasserverbrauchsgebühr auf 1,50 Euro angehoben. Dieser Beschluss ging dann auch relativ schnell und einstimmig über die Bühne.

Schließlich ging Frieder Popp noch einmal auf den kürzlich aufgetretenen großen Wasserschaden in Altershausen (die FLZ berichtete) ein. Popp zauberte das kaputte Rohrstück mit dem Leck aus seiner Tasche. Er hatte das kaputte Teil persönlich aus dem Münchsteiner Bauhof abgeholt und zeigte es nun den anderen Räten. Das Rohr, so Popp, sei keineswegs durchgerostet. Es sei eindeutig ein Scheuerschaden, der durch die Reibung eines Steines entstanden sei.

Abb. 49: Zeitungsartikel zur Trinkwasserversorgung Altershausen © Fränkische Landeszeitung am 17.04 und 04.05.2020



IDENBACH

500 Meter

VESTENBERGSGREUTH

Altershausen

TEIL IV

Bürgermitwirkung

- 4.1 Grundseminar Dorferneuerung
- 4.2 Veranstaltungen und Aktionen
- 4.3 Arbeitskreise und Ergebnisse

Neuebersbach

Partizipationsverlauf

Abb. 50: Seminarteilnehmer aus Altershausen und Neuebersbach an der Schule für Dorf- und Flurentwicklung in Klosterlangheim
© SDF Klosterlangheim 09.11.2019



Die Bürgerbeteiligung wurde zu Beginn in üblichen Arbeitskreistreffen durchgeführt. Ab Mai wurden coronabedingt ZOOM-Meetings eingeführt. Bei allen weiteren Veranstaltungen wurden die Abstandsregelungen und Hygienevorschriften entsprechend der Vorgaben eingehalten.

Mit der Unterstützung des Planungsbüros arc.grün und des Amtes für ländliche Entwicklung (ALE) kamen die Bürger von Altershausen und Neuebersbach im Zeitraum von November 2019 bis Oktober 2020 regelmäßig in Form von Arbeitskreisen, Gemeindeveranstaltungen oder privaten Treffen zusammen, um an der Gestaltung ihrer Dörfer aktiv mitzubestimmen.

Ein Jahr lang setzten sich die Bewohner in hohem Maße für die Entwicklung ihrer Dörfer ein.

unten: Ortsrundgang Altershausen im September 2020.



Datum	Veranstaltung	TN
09/10/2019	Informationsvortrag von ALE zu Dorferneuerung	k.A
08-09/11/2019	Grundseminar Dorferneuerung in Klosterlangheim	19
09/12/2020	Vorbereitungstreffen der Arbeitskreis-Mentoren	19
20/01/2020	Auftaktveranstaltung mit Gründung der Arbeitskreise	80+
ab 02/2020	Regelmäßige Arbeitskreistreffen (9 Mal in Altershausen, 4 Mal in Neuebersbach)	5-24
22/02/2020	Exkursion zu Nahwärmeeinrichtung Ezelheim	13
05/2020	ZOOM-Meetings der AK-Sprecher Altershausen	8
06/2020	Erstellung und Auswertung von Fragebögen Altershausen	49
06/07/2020	Sondersitzung in Münchsteinach nach Corona-Pause	9
25/07/2020	Ortsrundgang Neuebersbach	16
03/08/2020	Informationsveranstaltung zu Nahwärmenetz Einweihung von Wagenhäuschen als Tauschbörse	k.a
12/09/2020	Ortsrundgang Altershausen	18
27/09/2020	Informationsstand bei Kerwa Altershausen	k.a
08/10/2020	Zwischenpräsentation	31

4.1 GRUNDSEMINAR DORFERNEUERUNG

Grundseminar in Klosterlangheim



oben links: Sammeln positiver und negativer Aspekte in den Dörfern
oben rechts: Seminareinführung



Im November 2019 wurde mit dem Einführungsseminar in Klosterlangheim der Grundstein für die rege Bürgerbeteiligung zur Dorferneuerung in Altershausen und Neuebersbach gelegt.



Präsentation der Zwischenergebnisse aus Gruppenarbeit

19 Bürger bekamen vom 08. bis 09. November 2019 die Grundlagen der Dorferneuerung vermittelt und wurden mit verschiedenen Arbeitstechniken für das zukünftige Verfahren und die selbstständige Kooperation in Arbeitskreisen vorbereitet.

Neben Stärken/Schwächen-Analysen, Erwartungen und Wünschen für beide Dörfer wurden bereits zu bearbeitende Themenfelder für die Dorferneuerung herausgearbeitet:

Priorisierte Handlungsfelder Altershausen

- Dorfgemeinschaft / Soziales Zusammenleben
- Zukünftige Dorfentwicklung
- Technische Infrastruktur (Straßen, Plätze, Wege)
- Natur und Umwelt

Priorisierte Handlungsfelder Neuebersbach

- Technische Infrastruktur (Straßen, Plätze, Wege)
- Zukünftige Dorfentwicklung
- Ortsbild und Pflege
- Dorfgemeinschaft / Soziales Zusammenleben



Selbstständige Gruppenarbeiten

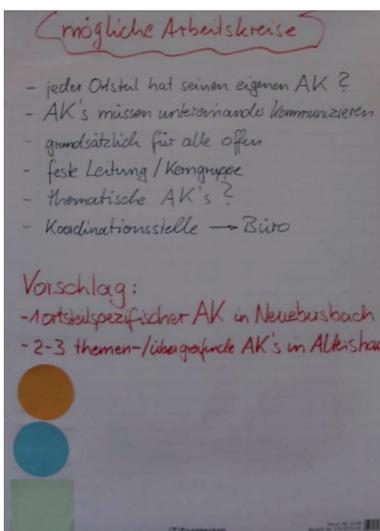
Die Teilnehmer erarbeiteten eine Struktur von drei Arbeitskreisen in Altershausen und einem Arbeitskreis in Neuebersbach:

- Arbeitskreis Grün
- Arbeitskreis Soziales und Gemeinschaft
- Arbeitskreis Ortsbild
- Arbeitskreis Neuebersbach

Einen Monat später (09.12.2019) wurden bei einem Vorbereitungstreffen für die Auftaktveranstaltung die Vorschläge für die Arbeitskreise noch einmal genauer definiert und Mentoren festgelegt, um bei der ersten öffentlichen Veranstaltung im Sinne der Dorferneuerung die Bürger nicht nur über Besprochenes aufzuklären, sondern auch für die Teilnahme an einem der Arbeitskreise zu mobilisieren.

rechts: Thematische Priorisierung und Gruppierung in Arbeitskreise

unten: Ideensammlung zur Entwicklung der Arbeitskreise



Themenpeicher	Punktezahl	Rang
DORFGEMEINSCHAFT	3	3
SOZIALES ZUSAMMENLEBEN	4	4
STRASSEN + PLATZE + WEGE	2	2
MOBILITÄT	10	10
TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	4	4
NATUR + UMWELT	7	7
LANDWIRTSCHAFT + GEWERBE	9	9
DORFENTWICKLUNG IN DER ZUKUNFT	1	1
ORTSBILD + PFLEGE	7	7
BRANCHTUM	6	6

4.2 VERANSTALTUNGEN UND AKTIONEN

Informations- und Auftaktveranstaltung

Mitte: Gemeinde im Gasthaus
Schlager in Altershausen

unten: Pressemitteilung vom
23.01.2020.

© Fränkische Landeszeitung

Zu Beginn des neuen Jahres bestand ein wichtiger Schritt der Bürgerpartizipation darin, engagierte Mitglieder zur Gründung der neuen Arbeitskreise zu finden. Dafür wurden von Teilnehmern des Grundseminars im Vorhinein Kurzpräsentationen vorbereitet, die am 20. Januar 2020 der restlichen Dorfgemeinschaft vorgestellt wurden.



Dorferneuerungen im Blick

Altershausener und Neuebersbacher Arbeitskreise nehmen in diesem Jahr ihre Arbeit auf

ALTERSHAUSEN (pm) – Mit regem Interesse erfuhren mehr als 80 Einwohner von Altershausen und Neuebersbach am Montagabend, welche Möglichkeiten ihre Dorferneuerung bereithalten könnte. Die beiden Ortsteile Münchsteinachs entscheiden in den kommenden zehn Monaten, ob sie Dorferneuerungen vornehmen wollen und wenn ja, was sie damit erreichen wollen.

Bürgermeister Jürgen Riedel erklärte, dass das Ergebnis völlig abhängig von der Beteiligung der Dorfeinwohner ist. In den nächsten Monaten finden öffentliche Arbeitskreissitzungen statt, gefolgt von Dorfbegehungen und der Erstellung von Maßnahmenkatalogen. Für Ende November planen die Arbeitskrei-

se, ihre Empfehlungen vorzulegen, hieß es.

Die Arbeit der Erneuerungsgruppen begann mit einem zweitägigen Seminar in Klosterlangheim. Riedel und sein Stellvertreter Harald Kern aus Neuebersbach, die diese Dorferneuerungsprojekte begleiten, nahmen mit zwölf Altershäusern und fünf Neuebersbachern daran teil. Während des Seminars bildeten die Altershäuser drei Arbeitskreise – Grün, Sozial und Ortsbild – und die Neuebersbacher einen Gesamtarbeitskreis.

Diese Gremien haben nun die Aufgabe, öffentliche Sitzungen zu veranstalten, um zu erfahren, welche Wünsche die Einwohner der beiden Dörfer haben. In der ersten Runde tagt in Altershausen der „Arbeits-

kreis Grün“. Datum hierfür ist Montag, 10. Februar, um 19 Uhr im Jugendclub. Zwei Tage später, am Mittwoch, 12. Februar, trifft sich der Neuebersbacher Arbeitskreis ebenfalls um 19 Uhr in der Kulturschneune Münchsteinach. Der Arbeitskreis „Sozial“ für Altershausen setzt diese Reihe sodann am Montag, 3. März, ab 19 Uhr im Jugendclub fort, und der Altershäuser Arbeitskreis „Ortsbild“ kommt am Montag, 23. März, um 19 Uhr ebenfalls im Jugendclub zusammen. Zudem plant man Dorfspaziergänge im April, eine Zwischenpräsentation im Juni, eine gemeinsame Leitbildpräsentation im Juli, die Erstellung der Maßnahmenkataloge im September, eine Exkursion im Oktober und eine Abschlussveranstaltung Ende November.

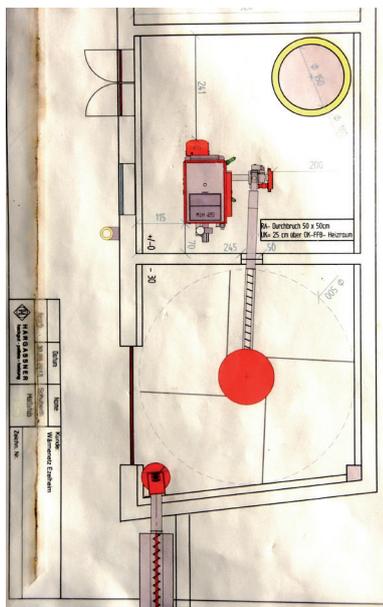
Exkursion Nahwärmeeinrichtung Ezelheim

Durch das starke Interesse unter der Altershäuser Bevölkerung an einem eigenen Nahwärmenetzwerk organisierte der Arbeitskreis Grün am 22. Februar 2020 eine Exkursion nach Ezelheim, zu einer Nahwärmeeinrichtung mit Hackschnitzelheizung.

Während der Begehung durch die Anlage wurden den Interessierten Basisinformationen, wie die verwendete Technik, die verschiedenen Arbeitsprozesse und der damit verbundene Arbeitsaufwand, vermittelt.

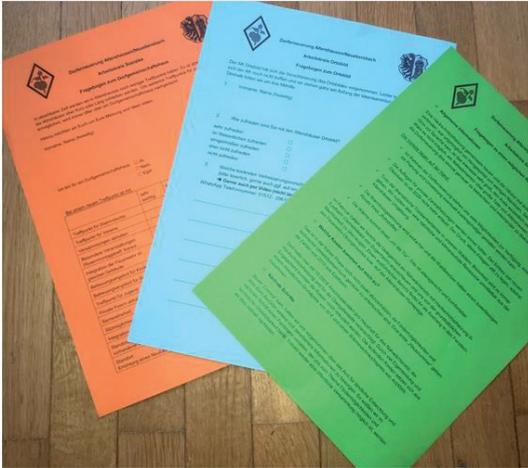
Da mit Abschluss der Besichtigung das Interesse an einer eigenen Nahwärmeeinrichtung wuchs, beschloss die Gruppe, einen gesonderten „Arbeitskreis Nahwärme“ zu gründen.

rechts: Führung durch die Anlage.



links oben: Grundriss von Anlage.
links unten: Querschnitt eines Leiters





Fragebögen für Altershausen
Juni 2020

Die gesamte Auswertung der Befragung mit Anmerkungen und Vorschlägen ist im Anhang Teil II: Protokolle und Dokumentationen beigefügt.

Ortsinterne Umfrage mit Fragebögen

Im Juni 2020 wurde durch die Initiative der Arbeitsprecher in Altershausen eine Befragung zur Dorferneuerung im Ort durchgeführt. Der Ortsteil Neuebersbach war an der Fragebogenaktion nicht beteiligt.

Ca. 40% der befragten Haushalte haben sich zu den Themen Dorfgemeinschaftshaus, Nahwärme, Ortsbild und Infrastruktur geäußert.

Die wichtigsten Erkenntnisse aus der Befragung waren:

- Es besteht ein großes Interesse an einem Nahwärmenetz.
- Es gibt eine sehr große Zustimmung für ein Dorfgemeinschaftshaus im Ortskern.
- Die Mehrheit ist mit dem Ortsbild im Wesentlichen bzw. einigermaßen zufrieden.
- Mit der Infrastruktur ist der Großteil eher nicht zufrieden. Die Problemfelder sind: Schlechte Straßen und Gehwege, fehlender Radweg, Engstellen, Verkehrsberuhigung und Straßenbeleuchtung

Die genannten Anmerkungen, Ideen und Vorschläge wurden im Rahmen der Arbeitskreise mit aufgenommen und weiter diskutiert.

Nahwärmenetz

Interesse Straße	Anzahl	bisherige Wärmeleistung (kW)	Zu beheizende Wohnfläche (m²)
Sehr stark	16	398	3725
Dorfstraße	4	129	1265
Hauptstraße	1	75	720
Höhenstraße	1	24	250
Mühlenweg	1	32	340
Schornweiserstraße	2	56	400
Schwembacherstraße	2	43	420
Weinbergstraße	3	54	590
Weisachstraße	2	35	240
Vielleicht	15	295,3	2430
Grübenweg	3	68	800
Hauptstraße	3	50,3	780
Hömannweg	1	10	100
Mühlenweg	1	20	120
Schornweiserstraße	1	30	250
Schwembacherstraße	2	45	500
Weinbergstraße	2	42	280
Weisachstraße	2	30	200
eher nicht	3	8	325
Am Hasenöhle	1	8	65
Weinbergstraße	2	8	260
gar nicht	7	38	740
Am Hasenöhle	2	38	170
Dorfstraße	1	18	200
Grübenweg	2	18	300
Schwembacherstraße	1	20	300
Weinbergstraße	1	10	50



Auswertung Befragung Nahwärmenetz

Auswertung Befragung Dorf-
gemeinschaftshaus

Bei einem neuen Treffpunkt ist mir wichtig:	Sehr wichtig ⁽³⁾	Wichtig ⁽²⁾	Neutral ⁽¹⁾	Weniger wichtig ⁽⁰⁾
Versammlungen abhalten	25	16	1	0
Treffpunkt für Vereine	22	18	2	0
Barrierefreiheit	22	13	7	0
Treffpunkt für Stammtische	21	15	4	1
Sitzmöglichkeiten im Freien	18	18	6	1
Besondere Veranstaltungen (Rosenmontagstreff, Kerwa,...)	18	17	7	1
Treffpunkt für Jugend	10	27	5	1
Standort: vorhandene Gebäude nutzen	16	7	15	4
Betreuungsangebot für Senioren	8	19	10	5
Integration des Kerwaplatzes	9	14	14	3
Private Feiern abhalten	2	17	19	2
Integration der Feuerwehr im gleichen Gebäude	7	10	16	8
Betreuungsangebot für Kinder	5	14	14	7
Standort: Errichtung eines Neubaus	4	0	18	11

Auswertung Befragung Ortsbild-
und Infrastruktur

Zufriedenheit mit Altershäuser Ortsbild	Sehr zufrieden	Im Wesentlichen zufrieden	Einigermaßen zufrieden	Eher nicht zufrieden	Nicht zufrieden
	2	19	15	9	3

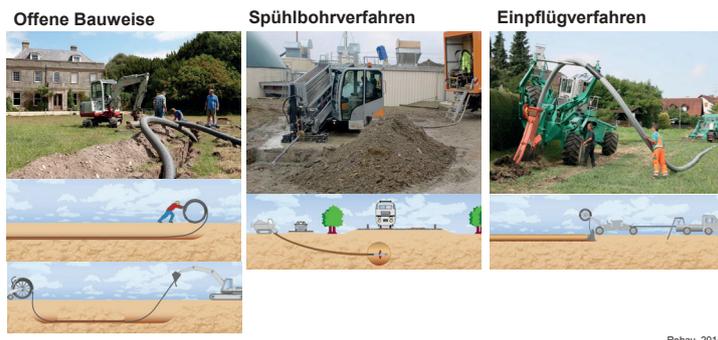
Zufriedenheit mit Altershäuser Infrastruktur	Sehr zufrieden	Im Wesentlichen zufrieden	Einigermaßen zufrieden	Eher nicht zufrieden	Nicht zufrieden
	0	10	12	17	5

Informationsveranstaltung zu Nahwärme

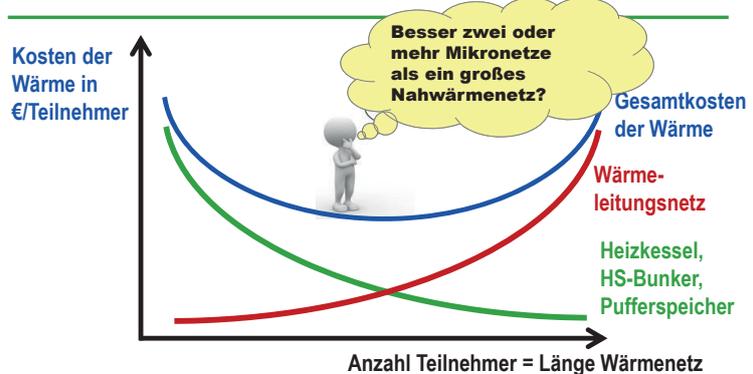
Da sich bei den Umfrageergebnissen ein starkes Interesse für ein eigenes Nahwärmenetzwerk in Altershausen abzeichnete, wurde eine Informationsveranstaltung für den 03. August 2020 im Gasthaus Schlager organisiert, die von vielen Interessenten wahrgenommen wurde.

Herr Dr. Schmidt und Herr Dr. Berenz vom Landwirtschaftsamt Uffenheim (AELF) gaben Auskunft über die Möglichkeiten und Chancen eines eigenen Nahwärmenetzwerks. Dabei wurden neben dem positiven klimatischen Beitrag insbesondere die ökonomische Stemmung einer Hackschnitzelanlage erläutert und welche Schritte zur Einführung dieser erforderlich sind.

Verlegung Nahwärmerohre



Nahwärmenetz – worauf kommt es an?



Informationsgrafiken des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Uffenheim (AELF) zur Nahwärmeversorgung.
© AELF Uffenheim

Einweihung von Wagenhäuschen als Tauschbörse

Als eines der ersten Ergebnisse des Arbeitskreises Grün wurde am 03.08.2020 das alte „Woochheisla“ in der Dorfmitte von Altershausen durch den Initiator Wolfgang Gäldner als Schenk- und Tauschbörse eingeweiht.

Tauschbörsen-Initiator Wolfgang
Gäldner und das umfunktionierte
alte Wagenhäuschen.
© [https://www.altershausen.com/
ah/erneuerung.htm](https://www.altershausen.com/ah/erneuerung.htm)



Persönliche Wertsachen, von denen kein Gebrauch mehr gemacht wird, sollen dorthin gebracht werden, um anderen Anwohnern kostenlos zur Verfügung zu stehen.

Herr Gäldner kümmerte sich zwar um den Zugang und die Aufwertung des Häuschens, allerdings sind die Arbeiten zur langfristigen Nutzung noch nicht abgeschlossen. Der Arbeitskreis Grün rief demnach zu einer Weiterentwicklung dieses Projekts auf.



Ortsbegehung von Neuebersbach.



Ortsrundgang Neuebersbach

Unter Einhaltung der Hygienevorschriften unternahmen Neuebersbacher Anwohner zusammen mit Frau Geißler vom Planungsbüro arc.grün, Herr Dohrer vom ALE Mittelfranken und dem ersten Bürgermeister Jürgen Riedel am 25.07.2020 einen gemeinsamen Dorfrundgang, um prägende Orte und deren Bedeutung für das Dorf aufzuzeigen.

Dabei wurden mehrere Handlungswünsche hervorgehoben:

- Ortseingangsmarkierung
- Errichtung des ehemaligen Kriegerdenkmals
- Verlegung des Containerplatzes
- Fußläufiger Zugang zu Friedhof
- Sanierung von Fahr- und Gehwegen, Zuweisung von Parkplätzen



Anschließend fand eine Nachbesprechung zur Flächennutzung innerhalb des Dorfes statt. Der Fokus lag hierbei primär auf Leerstands- und Entwicklungsflächen.



Ortsrundgang Altershausen mit Workshop

Auch in Altershausen traf sich am 12.09.2020 eine Großzahl an Bürgern mit Frau Geißler, Herrn Dohrer und Herr Riedel, um ihren Ort gemeinsam zu begehen und auf Verbesserungspotenziale einzuschätzen:

- Etablierung von Gemeinschaftshaus im Ortskern
- Verlegung von Park-/Containerplatz
- Sanierung von Bach/Kanal (???)
- Straßenerneuerung mit Geschwindigkeitsregulierung
- Ergänzende Sitzgelegenheiten
- Sanierung von Brücken und Wegen

links/oben: Begehung der dorf-
bildprägenden Orte.

unten rechts: Workshop am Bolz-
platz Altershausen.

Im Vorhinein fand ein Workshop zur weiteren Nutzung und Aufwertung des Bolzplatzes statt. Geäußerte Wünsche hierbei waren insbesondere die Aufwertung des Sportangebots und des Bachzugangs, wobei darauf geachtet werden sollte, generationsübergreifend zu gestalten.





Informationsstand bei Kerwa Altershausen

Das örtliche Mitteilungsblatt der Gemeinde Münchsteinach lud zum Besuch eines Informationsstands über den bisherigen Beteiligungsprozess zur Dorferneuerung ein, der auf der jährlich stattfindenden und gut besuchten Kerwa ausgestellt und reichlich begutachtet wurde:



Dorferneuerung Altershausen- Neuebersbach

Seit Anfang des Jahres haben viele Altershäuser sehr interessante Ideen für die Dorfentwicklung erarbeitet.

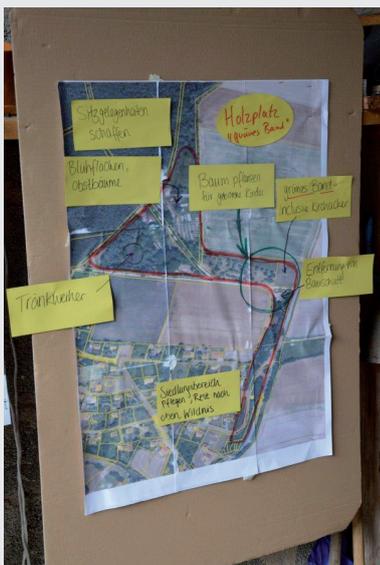
Wer sich über den neusten Stand der Altershäuser Arbeitskreise informieren möchte, hat dazu am Kerwa- Sonntag Gelegenheit.

Wir werden dazu Info-Stellwände vorbereiten und vor der Scheune der Familie Popp platzieren.

Wir freuen uns über Eure Meinungen und Kommentierung!

Die Altershäuser AK-Sprecher

Informationstafeln in der Scheune von Familie Popp.
rechts unten: Interessierte Dorfbewohner bei Kerwa.





links/oben: BESCHRIFTUNG

Zwischenpräsentation

Die Zwischenpräsentation der Ergebnisse der Arbeitskreise fand am 08.10.2020 in der Turnhalle in Münchsteinach statt, um die Hygiene- und Abstandsregeln in der Coronapandemie einzuhalten.

Es waren einige aktive und interessierte Bürger aus Neubebersbach und Altershausen, der 1. Bürgermeister von Münchsteinach Herr Riedel, Herr Dohrer vom ALE Mittelfranken und Frau Geißler vom Planungsbüro arc.grün anwesend.

Frau Leikeim vom Büro Geiger aus Kitzingen stellte den Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen für Altershausen und Neubebersbach vor.



4.3 ARBEITSKREISE



Mitglieder des Arbeitskreises Grün bei Gruppensitzungen.



Arbeitskreis Grün

Der Arbeitskreis Grün strebt Nachhaltigkeit und eine bessere Naturerfahrung in Altershausen an. Dabei wurde der Fokus insbesondere auf Freizeit, Erholung und eine grüne Infrastruktur ausgerichtet, weshalb der Arbeitskreis von Beginn an hohen Zuspruch bei den Altershäuser Bürgern fand.

Die Teilnehmer trafen sich in drei Sitzungen, organisierten eine Exkursion sowie einen Expertenvortrag zum Thema Nahwärme und erreichten die Umfunktionierung des Wagenhäuschens.

1. Sitzung: Organisation und Priorisierung (10.02.2020)

- Themenfestsetzung und Ideenformulierungen zu Wasser, Freizeit, Ökologie, Nachhaltigkeit, grüner Infrastruktur
- Organisation von Exkursion zur Nahwärmanlage in Ezelheim

2. Sitzung: Wasser (09.03.2020)

- Vertiefte Auseinandersetzung mit wasserspezifischen Themen:
Mehrgenerationenplatz,
Brücken und Wege,
Renaturierung

3. Sitzung: Rad-/Wander-/Erholungswege (03.08.2020)

- Gruppenarbeiten zu Wegen innerorts, (Wander-)Wegen außerorts und Grünem Band (Holzplatz/Tränkweiher/Obstbaumanlage)
- Bekanntmachung der Einweihung des alten Waaghäuschens als Geschenkborse, Aufruf zu Weiterentwicklung

Bei der öffentlichen Zwischenpräsentation im Oktober 2020 stellte der Arbeitskreis Grün sowie alle anderen Arbeitskreise die bisher erarbeiteten Ergebnisse und Ziele dar.

Ziele AK Grün

Verbesserte Erschließung der Weisach

- Fußweg mit Stationen
- Mehrgenerationenplatz
- Neugestaltung der Brücken

Ausbau des lokalen Wegenetzwerks

- Radweg Mittelsteinach/ Abtsgreuth bis Schornweisach
- Fußwege in Siedlungsbereich
- Revitalisierung der Wanderwege
- Rundweg um Altershausen

Durch das starke Interesse bildete sich der interne **Arbeitskreis Nahwärme**, welcher sich explizit um die Etablierung eines Nahwärmenetzes kümmert.





Mitglieder des Arbeitskreises Ortsbild bei Gruppensitzungen.



Arbeitskreis Ortsbild

Der Arbeitskreis Ortsbild beschäftigte sich mit der existierenden internen Dorfstruktur Altershausens, wie etwa der Infrastruktur, den Ortseingängen und insbesondere der Dorfmitte. Ausschlaggebend für die Ergebnisse und Zielsetzungen war die ausführliche Umfrage über die Zufriedenheit der Anwohner mit dem aktuellen Ortsbild.

Alle Arbeitskreise von Altershausen arbeiteten während des gesamten Beteiligungsprozesses eng miteinander.

1. Sitzung: Auswertung der Fragebögen (20.07.2020)

- Generelle Zufriedenheit der Bewohner mit Ortsbild
Vorschläge:
mehr Grünflächen, Nutzung von Leerstand, Containerverlagerung, Verschönerung von Ortseingängen, Neugestaltung von Ortskern, Heckenumgestaltung bei Bolzplatz
- Geringere Zufriedenheit mit Infrastruktur
Vorschläge:
barrierefreie Gehwege, Einführung von Radweg, Geschwindigkeitsbegrenzung, Verbesserung öffentlicher Beleuchtung, Engstellenregulierung)
- Bewertung der Straßensituation und Lösungsvorschläge

2. Sitzung: Innenentwicklung (31.08.2020)

- Festlegung und Organisation von Ortsrundgang mit Workshop sowie Zwischenpräsentation
- Weitere Auswertung des Fragebogens: Umgang mit Herausforderungen
(Reaktivierung historischer Keller, Einführen einer Mitfahrerbank, Zuweisung von LKW-/PKW-Parkplätzen, Containerregulierung)



3. Sitzung: Vervollständigung der Umfrageergebnisse (21.09.2020)

- Ergänzung von Kritikpunkten aus Umfrage
- Diskussion der Vorschläge:
Standort von Gemeinschaftshaus, Beschilderung historischer Gebäude, Willkommensschilder an Ortseingängen, Erstellung eines Wappens, Standortwechsel der Bushaltestelle, Renaturierung der Quelle, Heckenpflege

Ziele AK Ortsbild

Sanierungsarbeiten im gesamten Dorf

Ausbau von generationenübergreifenden Grün- und

Freizeitflächen

Verbesserung der Infrastruktur

- Erneuerung von Straßen und Fußgängerwegen
- Beseitigung von Engstellen
- Geschwindigkeitsregulierung
- Vereinbarkeit mit Landwirtschafts- und Großfahrzeugen



Mitglieder des Arbeitskreises Sozial bei Gruppensitzungen.

Arbeitskreis Soziales und Gemeinschaft

Der Arbeitskreis Soziales und Gemeinschaft analysierte, wie das aktive und harmonische Zusammenleben der Altershäuser Bürger noch mehr gefördert würde. Im Konsens aller wurde sich rasch darauf geeinigt, ein Gemeinschaftshaus in der Dorfmitte einführen zu wollen.

Ein generationsübergreifendes Dorfgemeinschaftshaus wird laut Umfrage von einem Großteil der Altershäuser gewünscht.



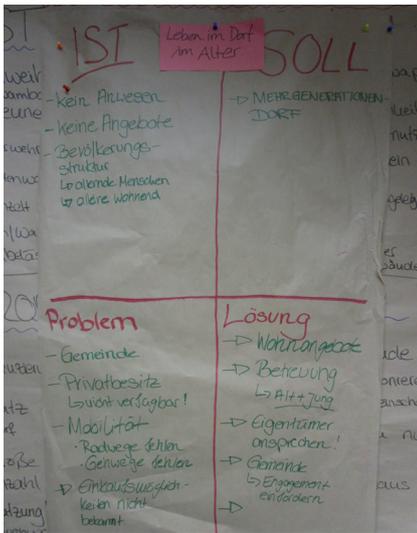
1. Sitzung: Organisation und Themensammlung (02.03.2020)

- Themensammlung/ Ideenformulierung zu Treffpunkten, Vereinen, Altersgruppen, Gemeinschaftshaus (starker Fokus)
- Gruppenarbeiten mit Präsentation der Ergebnisse zu Kirchweihplatz, Dorfleben im Alter, Umnutzung des Waaghäuschens
- Planung von Exkursionen zur Gemeinschaftshausinspiration (Corona-bedingt nachträglich abgesagt)



2. Sitzung: Innenentwicklung und Leerstand (27.07.2020)

- Auswertung des Fragebogens: Mehrheit für Dorfhäuser in Ortsmitte
- Lokalisierung von Flächen mit Leerstand oder geringer Nutzungsintensität



Ziele AK Soziales und Gemeinschaft

Etablierung eines Dorfgemeinschaftshauses

Leerstandsregulierung

Etablierung einer Tauschbörse im alten Waagenhäuschen

(bereits erfolgt am 03.08.2020)





Mitglieder des Arbeitskreises
Neuebersbach bei Gruppen-
sitzungen.



Arbeitskreis Neuebersbach

In Neuebersbach entschloss man sich für einen Arbeitskreis, der alle relevanten Themen umfasst. Dementsprechend deckten die einzelnen Treffen verschiedene Handlungsbereiche ab.

1. Sitzung: Straßen, Wege und Plätze (12.02.2020)

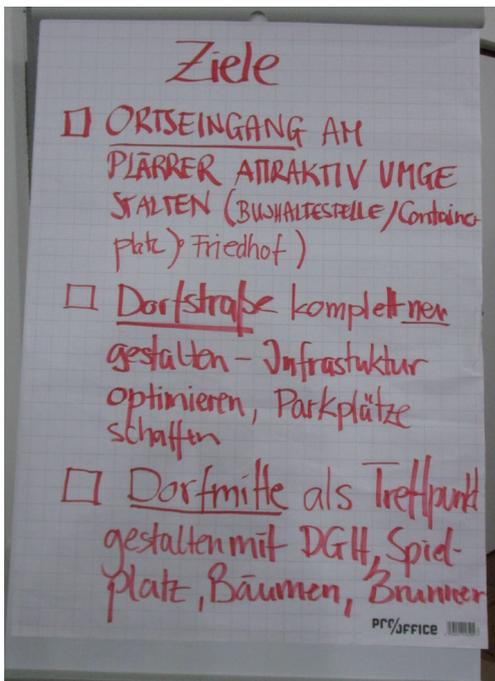
- Stärkeneinschätzung des Ist-Zustands:
Dorfbrunnen und Zeitungs-/Postkasten
- Schwächeneinschätzung des Ist-Zustands:
Zustand/Nutzbarkeit von Straßen und Gehwegen,
fehlende Geschwindigkeitsregulierung, Feuerwehrhaus,
Friedhof, Containerplatz, Mangel an Sitzmöglichkeiten/
Straßenbeleuchtung/Kriegerdenkmal/Dorfbaum,
Platzierung von Spielplatz/Dorfbrunnen
- Zieldefinierung:
Neugestaltung Dorfstraße, Umgestaltung von Ortsein-
gang, Gestaltung einer Dorfmitte/Treffpunkts

2. Sitzung: Dorfgestaltung (04.09.2020)

- Ideenfindung für Neugestaltung der Dorfstraße:
Reduzierung des Straßenraums, Ausbau barrierefreier
Fußgängerwege, Aufwertung der Grünflächen
- Austausch über Gestaltung der Dorfmitte beim Dorfhaus

3. Sitzung: Straßenumbau (25.09.2020)

- Austausch über Gehweggestaltung, Grünflächen-/Park-
platzanteil
- Besprechung ergänzender Maßnahmen:
Verrohrung des Grabens, Ausstattung mit Sitzmöglich-
keiten, Einführung von Info-Point bei Waaghäuschen,
Reaktivierung des Biebles-Gängla
- Austausch über Dorfgemeinschaftshaus:
Platzieren von Backhaus, evtl. Erwerb von Garage



Ziele AK Neuebersbach

Neue Dorfmitte

(ergänzend zu fertigzustellendem Dorfhaus ein Backhaus)

Neugestaltung des Straßenraums

- Aufteilung von Verkehrs-/Fußgängerfläche
- Beleuchtung
- Grünflächen
- Parkbuchten

Aufwertung des Ortseingangs

(Verlegung der Container-Anlagen)

Etablierung von Rastplätzen im direkten Umland

Ausbau von Post- /Zeitungskasten und Infopoint (???)

ZOOM-Treffen der AK-Sprecher Altershausen

Mit dem Eintreten der Covid19-Pandemie ab April 2020 mussten einige der geplanten Treffen und Veranstaltungen aus Hygienegründen abgesagt werden. Nichtsdestotrotz wurde der Prozess der Bürgerbeteiligung weitergeführt, indem sich online per ZOOM-Meetings über das kommende Handeln ausgetauscht wurde.

So wurde unter den Arbeitskreissprechern am 07. und 11. Mai 2020 über Beteiligungsmöglichkeiten während Coronazeiten diskutiert. Als großes Potenzial wurde schnell die Durchführung einer Umfrage erkannt.

Bei der Erstellung des Fragebogens erfragten die Arbeitskreise unterschiedliche Themen:

- AK Grün: Beteiligung am Nahwärmenetz (Interesse, Bedarf, Vorschläge)
- AK Soziales: Gemeinschaftshaus (Nutzung, Standort, Vorschläge)
- AK Ortsbild: Zufriedenheit mit Ortsbild, Aufruf an Bevölkerung zu Videos/Fotos über „Highlight“ oder „Schandfleck“ Altershausens
- Allgemein: Wettbewerbsausschreibung für Dorferneuerungs-Logo

Die Arbeitskreissprecher und Frau Geißler des Planungsbüros arc.grün beim ZOOM-Meeting.





VESTENBERGSGREUTH

Altershausen

TEIL V

Bestandsbewertung

5.1 Probleme und Schwächen

5.2 Möglichkeiten und Stärken

5.1 PROBLEME UND SCHWÄCHEN

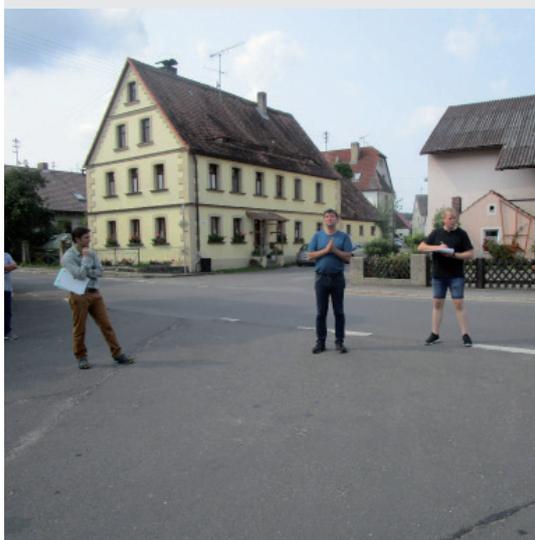




Mängel in Altershausen

Schließung der Gaststätten

- keine Bewirtungsmöglichkeit mehr vorhanden
- kein Veranstaltungsraum für Feiern und Feste
- kein öffentlicher Treffpunkt für Bürgerversammlungen, Vereine und Stammtische
- wenig Raum für neue Angebote



Fehlende Aufenthaltsqualität im Ortskern

- fehlender dörflicher Charakter in der Ortsmitte
- starke Versiegelung am Plärrer und Viehwaage
- überdimensionierte breite Fahrbahn im Kreuzungsbereich
- zu wenig Sitzmöglichkeiten
- keine gestaltete Oberfläche und Grünflächen im Randbereich
-



Schadhafte Straßen, Wegen, Brücken

- Sanierungsbedarf historischer Straßenräume, Fußwege und Brücken
- hoher Versiegelungsgrad, keine dorfgerechte Gestaltung der Seitenbereiche mit Grünflächen und Gehölzen
- fehlende Fußwegeverbindungen und Barrierefreiheit
- Engstellen und fehlende Verkehrssicherheit im Ortskern
- fehlende Gestaltung der Ortseingänge



Fehlende Zugänge zur Waisach

- Sanierungsbedarf Waisachquelle
- Begradigter Bachlauf der Waisach
- Bachlauf tritt im Ortsbild kaum in Erscheinung
- fehlende Zugänge



Fehlende LKW- Stellplätze, ungünstiger Standort Containerplatz

- LKWs am Ortsrand prägen das Ortsbild
- Containerplatz am Anger wirkt negativ auf das Ortsbild
- sanierungsbedürftige Bushaltestelle an der Schornwaisacher Straße

Ungepflegte Wanderwege und Aussichtspunkte

- vorhandene ortsnahe Wanderwege und Aussichtspunkte sind teilweise ungepflegt
- es fehlen z.T. Anbindungswege in die Landschaft z.B. zum Holzplatz





Mängel

-  Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf
-  Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf
-  stark beschädigter Straßenraum und teilweise beschädigte Gehsteige
-  fehlende Dorfmitte mit Aufenthaltskapazität
-  keine ausgewiesenen Park- und Stellflächen innerorts
-  verengter Straßenverlauf
-  Verkehrsaufkommen Kreisstraße
-  fehlende Straßenbeleuchtung
-  keine Verkehrsberuhigung der Kreisstraße
-  Untersuchungsgebiet Dorferneuerung

Mängelplan Neuebersbach
arc.grün

Mängel in Neuebersbach

Fehlende Aufenthaltsqualität in der Dorfstraße

- teilweise stark beschädigter Straßenraum und Gehwege
- insgesamt hoher Versiegelungsgrad
- überdimensionierte Fahrbahnbreite
- keine ausgewiesenen Stellplatzflächen
- fehlende Beleuchtung



Fehlende Dorfmitte

- keine zentrale öffentliche Aufenthaltsfläche oder gemeinschaftliche Freifläche in der Dorfmitte
- sanierungsbedürftige ehemalig Gefrieranlage
- Zeitungsablagestelle ohne Aufenthaltsqualität



Verkehr an Kreisstraße NEA 14

- Übergang zum Friedhof über die Kreisstraße nicht verkehrssicher und barrierefrei
- Ortseingang ist wenig erkennbar gestaltet
- es fehlen Geschwindigkeit reduzierende Maßnahmen im Bereich der Ortschaft



Marode Gebäudesubstanz in Altershausen und Neuebersbach

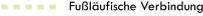
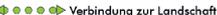
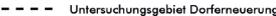


- Sanierungsbedarf privater und öffentlicher Gebäude in Altershausen und Neuebersbach
- Verfall ortsbildprägender Bausubstanz
- Beeinträchtigung des Ortsbildes im Ortskern
- Gefahr von Leerstand durch Überalterung im Ortskern

5.2 Möglichkeiten und Stärken





-  Ortsbild prägende Gebäude
-  Öffentliche Gebäude - Treffpunkte der Gemeinschaft
-  zentral gelegener Platz mit Aufwertungspotential
-  öffentliche Grünflächen mit Aufenthaltsqualität
-  öffentliche Grünfläche mit Entwicklungspotential
-  Ortsansässiges Sägewerk
-  Private Grundstücke mit Entwicklungspotential
-  Ortsbild prägende Bäume/ Baumreihen
-  Fußläufige Verbindung
-  Fassadenbegrünung
-  Verbindung zur Landschaft
-  Brücke
-  Bach
-  Entwässerungsgräben
-  Fischteiche / Wasserflächen
-  Brunnen
-  historische Bierkeller
-  Sitzgelegenheiten/ Bänke
-  Aussichtspunkt
-  Untersuchungsgebiet Dorferneuerung

Potentialplan Altershausen
arc.grün

Potentiale in Altershausen

Sehr aktive Dorfgemeinschaft

- generationsübergreifender Zusammenhalt
- gemeinsame Aktionen und Ausflüge
- Austausch über Homepage, Whatsup- Gruppe
- Bereitschaft zur Eigeninitiative Volleyballfeld, Spielplatz
- Nachbarschaftshilfe



Zentrale Grün- und Freifläche im Ortskern

- attraktiver Spielplatz und Friedhof
- Bolzplatz an der Waisach mit Entwicklungspotential
- Grünfläche am Plärrer mit wertvollem Baumbestand und Entwicklungspotential



(Historische) Fußwegeverbindungen

- fußläufige Verbindungen wie z.B. „Knüppelweg“
- zwei Brückenübergänge über die Waisach
- Verbindungswege vom Ortskern an die Siedlung





Private (Vor-)gärten

- Gepflegte Gärten mit ortstypische Einfassungen
- Bauerngärten
- Gespräche „über den Gartenzaun“ fördern den Austausch



Wasser(-flächen) im Siedlungsbereich

- ortsnahes Trinkwasserschutzgebiet
- siedlungsnaher Quelle
- eigene Trinkwasserversorgung
- offener Bachlauf der Waisach durch den Siedlungsbereich
- (private) Karpfenteiche prägen das Ortsbild
- historisch bedeutsame Mühlen an der Waisach
- Dorfbrunnen am Plärrer



Historische Bierkeller

- historische Bierkeller befinden sich über den Ort verteilt in der Schwambacherstraße, An der Stiege und am Grubenweg





- Ortsbild prägende Gebäude
- Öffentliche Gebäude - Treffpunkte der Gemeinschaft
- zentral gelegener Platz mit Aufwertungspotential
- öffentliche Grünflächen mit Aufenthaltsqualität
- öffentliche Grünfläche mit Entwicklungspotential
- Ortsansässiges Sägewerk
- Private Grundstücke mit Entwicklungspotenzial
- Ortsbild prägende Bäume/ Baumreihen
- Fußläufige Verbindung
- Fassadenbegrünung
- Verbindung zur Landschaft
- Brücke
- Bach
- Entwässerungsgräben
- Fischeiche / Wasserflächen
- Brunnen
- historische Bierkeller
- Sitzgelegenheiten/ Bänke
- Aussichtspunkt
- Untersuchungsgebiet Dorferneuerung

Potentialplan Neuebersbach
arc.grün

Potentiale in Neuebersbach

Sehr gut erhaltene Ortsstruktur

- historische Ortsstruktur ist klar erkennbar
- Bebauungsstruktur wurde konsequent entlang der Straße weiterentwickelt



Grüne Ortsränder

- (Blüh-) wiesen, Weiden und Streuobstbestände bilden den (historischen) Dorfrand



Zentraler Straßenraum im Ortskern

- historische Dorfstraße mit Aufwertungspotential
- wertvoller Baumbestand
- Grünflächen in den Randbereichen



Ortsbildprägende Gebäude in Altershausen und Neuebersbach



- im Ortskern prägen Gebäude in regionaltypischer Bauweise das Ortsbild und bilden die Ortsstruktur

Ortsbildprägende Bäume in Altershausen und Neuebersbach

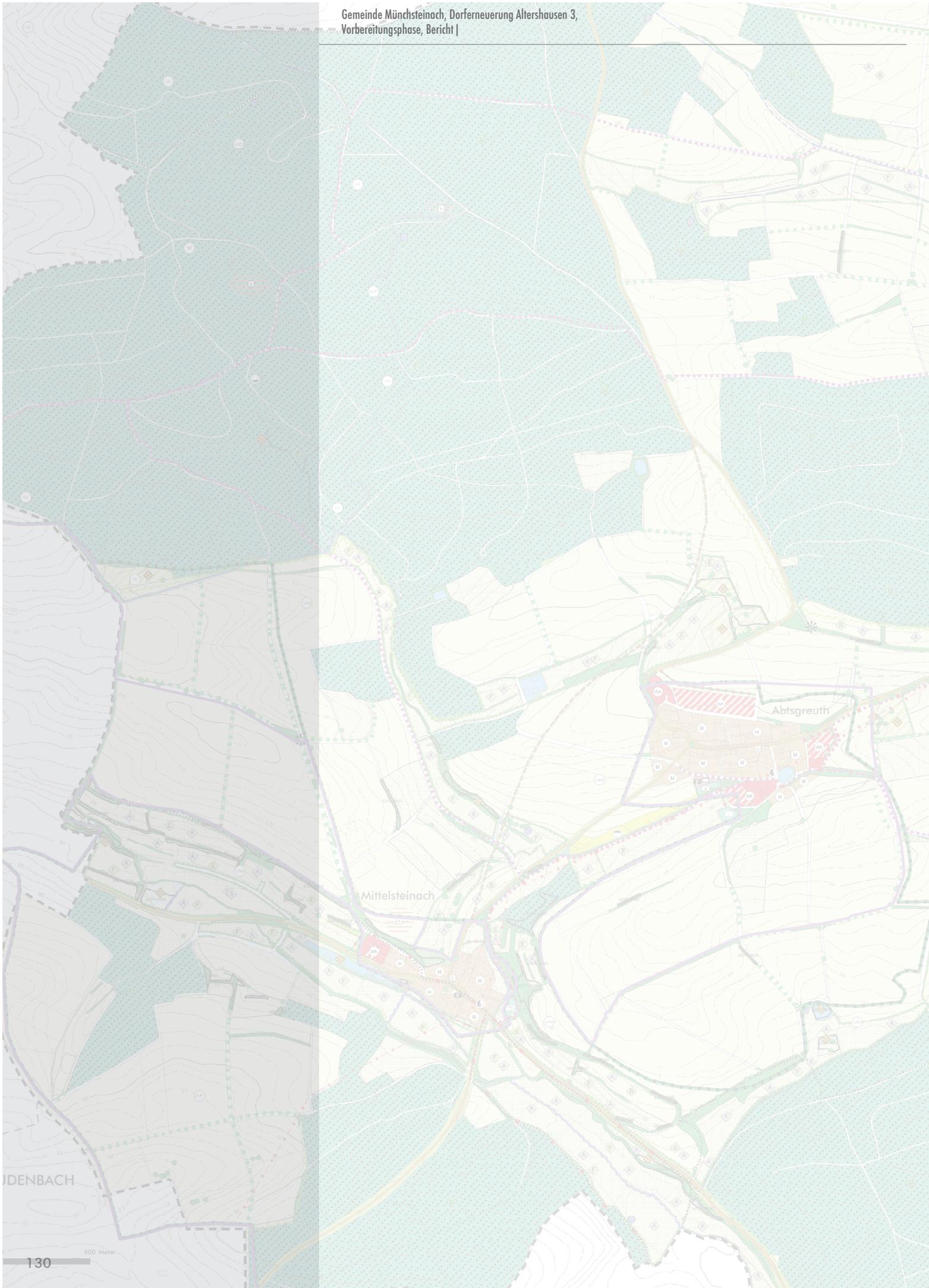


- wertvoller Baumbestand (Einzelbäume und Baumreihen)
- Aufenthaltsqualität durch Beschattung
- Auflockerung im Straßenbild

Gewerbe in Altershausen und Neuebersbach



- Handwerksbetriebe vor Ort
- Angebot von Arbeitsplätzen



IDENBACH

Altershausen

TEIL VI

Integrierte Planfassung

- 6.1 Leitlinien und Entwicklungsziele
- 6.2 Integriertes Dorferneuerungskonzept
- 6.3 Dorferneuerungsplan mit Maßnahmen Altershausen
- 6.4 Dorferneuerungsplan mit Maßnahmen Neuebersbach
- 6.5 Gesamtinvestition der Maßnahmen
- 6.6 Priorisierung der Maßnahmen

6.1 Leitbilder und Entwicklungsziele

In der Vorbereitungsphase haben die Arbeitskreise Leitbilder für ihre Orte vorgeschlagen und gemeinsame Entwicklungsziele entwickelt.

In Altershausen wurden Entwicklungsziele bis 2035 für die Handlungsfelder Grün, Ortsbild und Soziales erarbeitet. In Neuebersbach wurden Leitbilder und Entwicklungsziele für die Ortsentwicklung gefunden.

Gemeinsames Ziel ist die Stärkung der Innenentwicklung und die Sanierung der privaten Gebäude und Hofflächen.

Leitbild Neuebersbach 2035

Alle Slogans für Neuebersbach beziehen sich auf die besondere Ortsstruktur (Straßendorf, Ortsmitte, Straße, Weg) und stellen den Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft in den Focus.

„Neuebersbach - ein Straßendorf voller Leben“

Neuebersbach -
Es gibt nur eine
Schöner
Treffpunkt
Ruhige
Atmosphäre
Spaßig
Spritzig
Einzigartig

Neuebersbach -
Ob wir von oben oder von
unten stammen...
In der Mitte kommen wir
zusammen
Neuebersbach -
Es gibt nur einen
richtigen Wir
Erleben
Gemeinschaft

Leitbildvorschläge aus Neuebersbach

Entwicklungsziele Neuebersbach

Die Dorfstraße in Neuebersbach ist mit Gehweg, Stellplätzen, Begrünung und Beleuchtung neugestaltet und verschönert das Ortsbild. Die geordnete Ortsstruktur des Straßendorfes strahlt eine ruhige Atmosphäre aus.

Die Dorfgemeinschaft trifft sich in der Dorfmitte, im Dorfgemeinschaftshaus oder zu einem Plausch in der Dorfstraße am Infopoint. Die Spielgeräte am Dorfgemeinschaftshaus werden von den Kindern oft und gerne genutzt.

Weihnachtsfeiern und Kirchweih werden gemeinsam gefeiert. Die Dorfausflüge sind ein generationsübergreifendes Angebot und schaffen Gemeinschaft.

Die Ortsränder sind mit Bäumen und Blühwiesen für Bienen eingegrünt und werden von der Dorfgemeinschaft gemeinsam gepflegt. Für die Naherholung gibt es in ortsnahe Rastplätze und Entspannungsorte. Die Wege in die Natur werden von Grünstrukturen begleitet und vernetzen die Biotope.

Leitbild Altershausen 2035

Die Slogans für Altershausen sprechen von einem zukunftsfähigem Dorf, das ein Zuhause für alle Generationen bietet.

**„Altershausen - ein Dorf mit Zukunft!
Lebenswert für alle Generationen“**

1. Wir wollen Altershausen so gestalten,
um Lebensraum für Mensch und Tier zu erhalten.
2. Was uns umtreibt ist das Begehren,
„Unser Dorf soll schöner werden“
-Altershausen-
3. Altershausen, im „Südlichen Steigerwald“,
bietet attraktiven Lebensraum für Jung und Alt.

Wir in Altershausen Mien
oder
Area 35
Dahoam in Altershausen
In Altershausen daheim
Ein junges Dorf
Alt & Jung in Altershausen
Von der Wiege bis zur Bahre - Altershausen

Altershausen - Ein Dorf - Eine Zukunft - Eine Liebe

Entwicklungsziele Altershausen Ortsbild

„Ortsbild aufwerten - Geschichte sichtbar machen!“

- Entwicklung einer attraktiven Ortsmitte
- Sanierungsarbeiten an Gebäuden im gesamten Dorf
- Leerstand vermeiden
- Neugestaltung von Straßenräumen und Wegen
- Ausbau von Grün- und Freizeitflächen
- Ökologische Aufwertung und Erlebbarkeit der Weisach
- Erhalt der eigenen Wasserversorgung
- Beseitigung von Engstellen und Geschwindigkeitsregulierung im Ort
- Geschichte im Ort Sichtbarmachen

Entwicklungsziele Altershausen Grün

„Nachhaltig leben und genießen“

- Verantwortlicher Umgang mit den vorhandenen Ressourcen
- Erneuerbare Energien nutzen(>Nahwärme)
- Wasser(-schutz) zum Thema machen
- Entsiegelungen im Siedlungsbereich durch Begrünung der Straßenräume
- Rad- und Wanderwegenetz ertüchtigen und erweitern
- Öffentliche Freizeit- und Erholungsangebote ausbauen und entwickeln (Mehrgenerationenplatz, Grünes Band, Rundweg in und um Altershausen, ...)
- Tier- und Artenschutz aktiv betreiben!
- Unterstützung der regionalen Unternehmen und örtlichen Landwirte

Entwicklungsziele Altershausen Soziales

„Für jung und alt - gemeinsam leben in Altershausen“

- Etablierung eines Dorfgemeinschaftshauses im Ortskern
- Neue Treffpunkte und generationsübergreifenden Angebote entwickeln
- Traditionen bewahren und an die nächste Generation weitergeben
- Dorfgemeinschaft durch gemeinsame Feste und Aktivitäten stärken
- Austausch in der Dorfgemeinschaft durch Vereine, Whats-App-Gruppen, Tauschbörse, ...
- Verbesserung der Mobilität durch Ausbau der Radwege, Aufstellen einer Mitfahrerbank und Ruf-Taxi

6.2 Integriertes Dorferneuerungskonzept

Das integrierte Dorferneuerungskonzept beschreibt die zukünftige funktionale und bauliche Entwicklung und geht insbesondere auf die Freiraumentwicklung der Orte ein.

Ziel der Dorferneuerung ist die Sicherung und die Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen, um das funktionale Gefüge der Orte langfristig aufrecht zu erhalten und zu stärken.

Eine dauerhafte und flächendeckende Sicherung der Grundversorgung ist ein zentrales Zukunftsproblem im ländlichen Raum. Durch die Nähe zu Münchsteinach ist die Grundversorgung bis auf Weiteres gewährleistet.

Der Weg ins Versorgungszentrum nach Münchsteinach ist für Bürger mit eingeschränkter Mobilität jedoch ohne Hilfe nicht zu überbrücken. Im Hinblick auf die Mobilitätssicherung kommt dem ÖPNV-Angebot hier eine wichtige Rolle zu. Auch die bestehenden Fahrgemeinschaften und Mitfahrgelegenheiten sollen erhalten und wenn möglich erweitert werden. Am Plärer in Altershausen soll im Rahmen der Dorferneuerung eine Mitfahrerbank aufgestellt werden. Zukünftig muss das Mobilitätsangebot für die Ortsteile noch weiter ausgebaut und besser an die Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen angepasst werden.

Die bestehenden Landwirtschafts-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sollen in den Orten gehalten werden.

Die Bedürfnisse der ortsansässigen Betriebe sind im Rahmen der Dorferneuerung zu berücksichtigen und zu unterstützen (**AH11-LKW Stellplätze; AH20 Vermarktung regionaler Produkte**).

Damit die Ortsteile auch zukünftig als Wohn- und Arbeitsorte attraktiv bleiben, ist eine schnelle, zeitgemäße Internetverbindung notwendig.

In Zukunft wird es darum gehen, die vorhandenen Wohngebäude und Hofstellen dorfgerecht weiter zu entwickeln, um das Ortsgefüge zu erhalten und weitere Leerstände im Ortskern zu vermeiden. (**M1-Innenentwicklung und Leerstandsmanagement**).

Soziales - Zusammenleben

Gemeinsame Aktivitäten und Feste werden im Wesentlichen durch die örtlichen Vereine, Kirchengemeinde und den Jugendclub Altershausen organisiert. Zur Stärkung des Zusammenlebens ist es wichtig, geeignete Räumlichkeiten und Lagermöglichkeiten anzubieten. Neben den geeigneten Räumlichkeiten tragen gemeinschaftliche Aktivitäten entscheidend zum Zusammenhalt der dörflichen Gemeinschaft bei.

Die bestehenden Strukturen des dörflichen Zusammenlebens sollen erhalten und weiter ausgebaut werden.

Durch die Schließung der Gaststätte Schlager zum Jahreswechsel fehlt Altershausen ein öffentlicher Treffpunkt mit Bewirtschaftungsmöglichkeiten.

Zentrales Anliegen der Dorfgemeinschaft Altershausen ist es, ein **Dorfgemeinschaftshaus (AH01-Dorfgemeinschaftshaus)** in der Ortsmitte zu schaffen. Die Räumlichkeiten sollen als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft, Stammtische und Vereine sowie für Feste und Geburtstage genutzt werden. Das Angebot der generationsübergreifenden Aktivitäten soll im neuen Dorfgemeinschaftshaus weiter ausgebaut werden.

Die Ortsmitte am Plärrer soll gestalterisch und funktionell so aufgewertet werden, dass hier in Zukunft weitere gemeinsame Feste gefeiert werden und ein belebter öffentlicher Treffpunkt entsteht (**AH02-Ortsmitte Plärrer**).

Die Dorfgemeinschaft in Altershausen ist sehr aktiv. Jung und Alt finden sich oft und gerne zusammen. Der Friedhof und Spielplatz an der Kirche sind bereits gut besuchte Treffpunkte. Auch das selbst errichtete Beachvolleyballfeld am Bolzplatz wird im Sommer intensiv bespielt. Im Rahmen der Dorferneuerung soll

der Bolzplatz an der Waisach zu einem **Mehrgenerationenplatz** mit erweiterten Spielangeboten umgestaltet werden (**AH04-Mehrgenerationenplatz**).

Auch in Neuebersbach soll am neuen Dorfgemeinschaftshaus ein attraktiver Begegnungsort mit Freisitz, Spielgeräten, Backhaus und Dorfbrunnen entstehen, um die Möglichkeiten des Zusammenlebens und Miteinander zu verbessern (**NEB02-Neue Dorfmitte**). Der Neugestaltete Infopoint Neuebersbach soll den Austausch der Dorfbewohner untereinander sicherstellen und fördern (**NEB03-Infopoint Neuebersbach**).

Eine zukunftsorientierte Gestaltung des demografischen Wandels wird nur gemeinsam mit den Bürgern vor Ort gelingen. Neben familiären Verbindungen sind ehrenamtliches Engagement und Nachbarschaftshilfe sowie eine funktionierende Dorfgemeinschaft hilfreich. Eine wichtige Aufgabe ist es auch die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sicherzustellen (**ALT-12-Innerörtliche Verbindungswege**).

In Zeiten großer Veränderungen, wie wir sie zur Zeit z. B. durch die Corona-Pandemie, Digitalisierung und Klimawandel erleben, ist es wichtig die gemeinsamen Geschichten und Erlebnisse im Ort nicht zu vergessen. Aus diesem Grund empfiehlt es sich - auch im Hinblick auf die weitere Ortsentwicklung - die Ortschronik als gemeinsame Basis für die weitere Zukunft fortzuschreiben und ein eigenes Ortswappen zu entwickeln (**AH19-Fortschreibung Ortschronik und AH17 Ortswappen Altershausen**).

Ortsentwicklung - Bauliche Entwicklung

Die Bewahrung der historischen Ortsstruktur sowie die Gestaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen und baulichen Struktur stellen bedeutende Ziele der weiteren Ortsentwicklung dar.

Der aktuell für die Dorferneuerung erstellte Denkmalspflegerische Erhebungsbogen zeigt auf, dass die historische Siedlungsstruktur in Neuebersbach bis heute sehr gut erhalten geblieben ist, während sich Altershausen stark verändert hat.

Der Straßendorfcharakter von Neuebersbach soll bei der Neugestaltung der Dorfstraße erkennbar bleiben. (**NEB01-Neugestaltung Dorfstraße**)

Viele Generationen haben in den Ortsteilen gelebt und gebaut (**AH18-Beschilderung historischer Gebäude**). Dabei hat sich eine eigene, ortstypische Sprache der Gestaltung entwickelt. Im Wesentlichen sind es die städtebaulichen und architektonischen Merkmale, die dem Ort ihre Unverwechselbarkeit und Attraktivität verleihen. Ziel der Ortsentwicklung ist daher:

- die Bewahrung der historischen Bausubstanz und der regionaltypischen Bauweise
- die Stärkung des Ortskerns als Zentrum eines lebendigen Dorflebens
- die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die kontinuierliche Pflege des Ortsbildes
- der Erhalt und die Schaffung von privaten Gärten und begrünten Freiräumen

Ziel der baulichen Entwicklung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Gebäude und der historischen Ortsstruktur sowie die qualitative Entwicklung des Wohnangebotes um die Einwohnerzahlen langfristig stabil zu halten.

Die historische, ortsbildprägende Bausubstanz soll in beiden Ortsteilen erhalten und ggf. saniert werden. Die ortstypischen Gebäude haben großen Einfluss auf die Unverwechselbarkeit und den Wiedererkennungswert des Dorfes.

Im Zuge der Dorferneuerungsmaßnahmen ist es wichtig, die wertvolle Bausubstanz zu schützen und soweit erforderlich durch gezielte Maßnahmen aufzuwerten.

Die Eigentümer müssen auf die Bedeutung ihrer ortsbildprägenden Gebäude hingewiesen werden. Als Anreiz für Erhalt und Instandsetzung können Möglichkeiten zur Förderung genutzt werden, wie z. B. Fördermöglichkeiten des Dorferneuerungsprogramms nach Anordnung eines Verfahrens. (**M02-Private Maßnahmen Altershausen und Neuebersbach**)

Grundsätzlich soll die bauliche Entwicklung vorrangig durch Nachverdichtung mit Rücksicht auf die historische Ortsstruktur

erfolgen.

In der Vorbereitungsphase zur Dorferneuerung standen in den Ortsteilen bereits Wohngebäude und Hofstellen im Ortskern leer. In Zukunft ist aufgrund der demographischen Entwicklung voraussichtlich mit weiteren Leerständen zu rechnen. Es empfiehlt sich daher auf Gemeindeebene ein Leerstandskataster einzurichten, um die Vermarktung der Leerstände zu erleichtern (**M01-Innenentwicklung und Leerstandskataster**).

Die Attraktivität eines Ortes kann durch den Umbau von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden und eine verbesserte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesteigert werden.

Neu- und Umbauten sollten sich in ihr Umfeld einfügen und eine gestalterische Einheit bilden, um die Qualität des historischen Ortsbildes zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Wichtig sind dabei die Positionierung der Hauptgebäude, die sich aus den vorhandenen Hoftypen ableiten lässt und regionaltypische Gestaltungsmerkmale wie :

- Wohngebäude ein- oder zweigeschossig
- steiles Satteldach
- Wohngebäude steht giebelständig zur Straße
- Fensteranordnung ist regelmäßig mit stehenden Formaten
- naturroter Tonziegel als Dachdeckungsmaterial

Für die ortsübliche Bebauung sind Dachaufbauten eher untypisch. Lage, Form und Größe sind sorgfältig zu wählen. In jedem Fall sollten sich die Gauben der Dachfläche deutlich unterordnen. Beim Einbau neuer Gauben sollten die Gestaltungsprinzipien historischer Vorbilder beachtet werden.

Die Fassade verleiht einem Haus Charakter. An ihr lässt sich sehr viel über das Alter und die Nutzung des Gebäudes ablesen. Bei Sanierungsmaßnahmen sollten deshalb historisches Sichtmauerwerk, Fachwerk und Fassadendetails erhalten bleiben. Es sollten prinzipiell ortstypische Materialien und Farben verwendet werden.

Die Wirkung eines Hauses hängt insbesondere auch von der Form, Größe und Materialität der Fenster und Türen ab. His-

torische Fenster und Türen sind oftmals von einer besonderen ortstypischen Qualität. Sie sind zu erhalten und bei Schäden möglichst handwerklich zu reparieren.

Die Umnutzung von Gebäuden ist oftmals eine geeignete Maßnahme, um leerstehende oder wenig genutzte Gebäude wie z.B. ortsbildprägende Scheunen langfristig zu erhalten. Die bauliche Veränderung sollte jedoch mit dem Charakter des Gebäudes in Einklang stehen.

Freiraumentwicklung - Grünordnung

Ziel der Freiraumentwicklung und Grünordnung in den Ortsteilen ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der ortstypischen Eigenschaften öffentlicher und privater Freiräume im Ortskern und am Ortsrand.

Langfristig soll die Lebens- und Aufenthaltsqualität in den Orten und der ortsnahen Umgebung erhöht und auch die Attraktivität für Erholung und Tourismus gesteigert werden.

Wichtige Maßnahme für die Dorferneuerung ist eine neugestaltete, attraktive Ortsmitte in Altershausen (**ALT02-Ortsmitte Plärrer**). Die stark versiegelte Dorfmitte soll als Treffpunkt für alle Generationen mit einer hohen Aufenthaltsqualität, beschatteten Sitzmöglichkeiten und bepflanzten Grünflächen weiterentwickelt werden. Die bestehenden, ortsbildprägenden Bäume bleiben erhalten. Die Reaktivierung des Dorfbrunnens und die Möglichkeit für Festivitäten werden in die Planungen der Neugestaltung mit einbezogen. In diesem Zusammenhang stehen auch die Neugestaltungsmaßnahmen am Waaghäuschen (**ALT03-Umgriff Waaghäuschen**).

Für die historischen Straßenräume in Altershausen ist eine gestalterische Aufwertung der Straßen- und Randbereiche vorgesehen. Im Rahmen der notwendigen Sanierungsarbeiten sollen die Randbereiche einen hochwertigen Oberflächenbelag erhalten und begrünt werden (**ALT05-Neugestaltung Straßenräume**).

In Neuebersbach ist die Sanierung und Neugestaltung der Dorfstraße (**NEB01-Neugestaltung Dorfstraße**) eine wichtige Kernaufgabe der Dorferneuerung. Bei der Neugestaltung soll die Fahrbahn auf das mögliche Mindestmaß verengt und ein barrierefreier Gehweg mit Stellflächen und bepflanzten Grünflächen geschaffen werden. Die Dorfstraße soll in Zukunft von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt werden können.

Durch die Neugestaltung der Straßen und Wege soll ein ansprechendes, dorfgerichtetes Gesamtbild erreicht werden. Dazu gehört auch die Neugestaltung der fußläufigen Erschließungswege (**ALT-12-Innerörtliche Verbindungswege**) und die Verbindung zum Friedhof am Ortsrand Neuebersbach (**NEB-04-Ortseingang mit Verbindungsweg Friedhof**).

Durch die Begrünung der Ortseingänge wird der Blick auf den Ort gerichtet und zudem auch eine Reduzierung der Geschwindigkeit im Siedlungsbereich erreicht (**ALT10-Ortseingänge**).

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung Am Anger sollen die Container und LKW- Stellplätze in den Bereich des Sägewerkes verlegt und die Bushaltestelle an den Anger versetzt werden. Die unversiegelten LKW-Stellflächen sollen landschaftlich gut eingebunden werden (**ALT11-Parkplätze/ Container/ Neuer Standort Bushaltestelle**).

Die örtlichen Wanderwege sollen alle instandgesetzt und beschildert werden und neue Sitzmöglichkeiten erhalten. Im Bereich der Waisachquelle soll ein Wanderparkplatz mit Informationstafel entstehen. (**ALT14-Wanderweg und ALT15-Ortsrundgang**). Der neue Radweg durch Altershausen schließt an bestehende Radwegeverbindungen an (**ALT13-Radwegeverbindung**).

Für die ortsnahe Erholung ist in Altershausen ein „Grünes Band“ vom Altort bis zum Holzplatz oberhalb der Siedlung vorgesehen. Neben neuen Erschließungswegen sollen Aussichtspunkte und Sitzmöglichkeiten geschaffen und der historische Tränkweiher als Aufenthaltsort inszeniert werden (**ALT-09-Holzplatz „Grünes Band“**).

Von Neuebersbach aus können entspannt drei neu geschaffenen, ortsnahe Ruheorte erreicht werden (**NEB-05-Ruhe - und Entspannungsorte**).

Die bestehenden z. T. historischen Grünstrukturen wie Streuobstwiesen, Gehölzreihen und Ufergehölze am Ortsrand sind prägend für das Ortsbild der Ortsteile. Die vorhandenen Grünstrukturen in und um den Ort sollen deshalb im Rahmen der Dorferneuerung erhalten, gepflegt und weiterentwickelt werden.

Auch die historischen Keller in Altershausen sollen erhalten bleiben und für eine zukünftige Nutzung - unter Berücksichtigung des Lebensraums für Fledermäuse - saniert werden (**ALT16-Historische Keller**).

Gewässerentwicklung

In Altershausen haben stehende und fließende Gewässer eine große historische Bedeutung und prägen das Ortsbild.

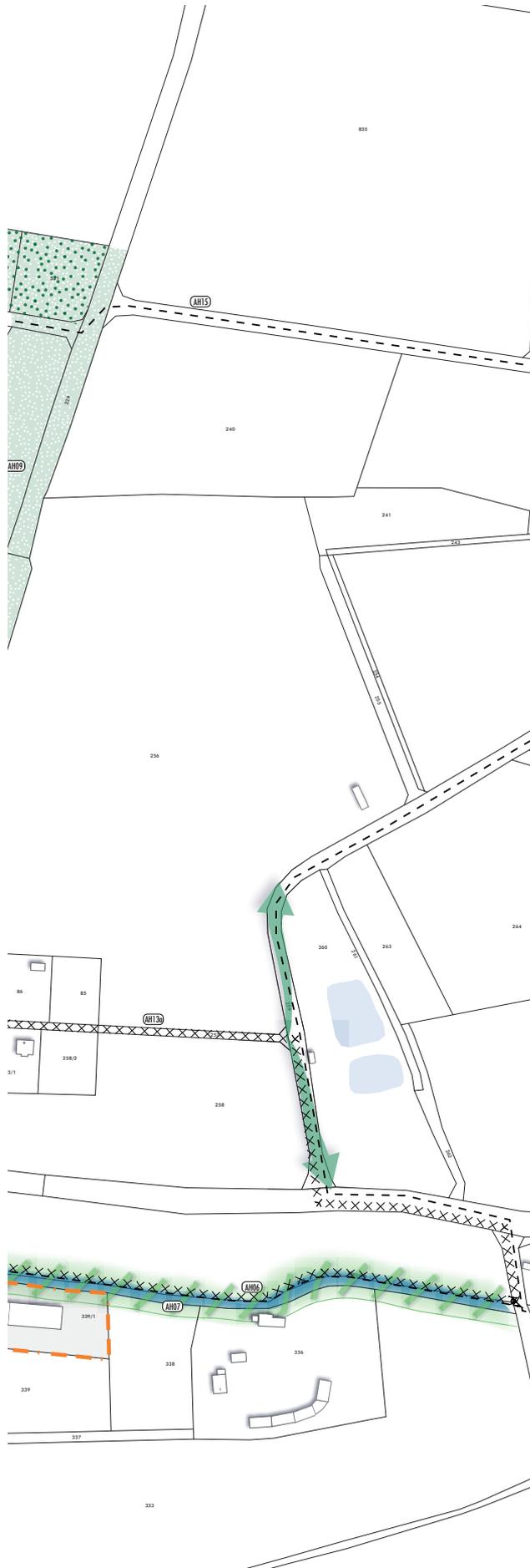
Im Rahmen der Dorferneuerung soll die Waisachquelle neu gestaltet und der Bachlauf der Waisach renaturiert werden. Am Mehrgenerationenplatz soll ein sicherer Zugang zur Waisach entstehen. (**ALT04 Mehrgenerationenplatz-ALT07-Renaturierung Waisach-Bachlauf und ALT08-Renaturierung Waisach-Quelle**).

Die eigene Wasserversorgung von Altershausen ist ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal und sollte erhalten bleiben.

Für die Bewusstseinsbildung soll entlang der Waisach von der Quelle bis zur Kläranlage ein Gesamtkonzept für einen „Wasserweg“ mit Informationspunkten zum Thema Wasser - Mensch - Klimawandel entstehen (**ALT07-Gesamtkonzept „Wasserweg“**).

Erneuerbare Energien

In Altershausen besteht ein großes Interesse an einer nachhaltigen Energieversorgung mit Nahwärme. Als Versorger soll der örtliche Sägewerksbetrieb vorrangig behandelt werden.



Maßnahmen

- AH 01 Dorfgemeinschaftshaus (nicht verortet)
- AH 02 Ortsmitte Plärrer
- AH 03 Umgriff Waaghäuschen
- AH 04 Mehrgenerationenplatz
- AH 05 Neugestaltung Straßenräume
 - 05a Schornweisacher Straße
 - 05b Dorfstraße
 - 05c Mühlenweg
 - 05d Schwambachstraße
 - 05e An der Steige - Grubenweg
- AH 06 Gesamtkonzept Wasserweg
- AH 07 Renaturierung Weisach-Bachlauf
- AH 08 Renaturierung Weisach-Quelle
- AH 09 Holzplatz „Grünes Band“
- AH 10 Ortschaften
 - 10a Ortschaft Nord
 - 10b Ortschaft Ost
 - 10c Ortschaft Süd-Ost
 - 10d Ortschaft Süd-West
- AH 11 LKW-Parkplätze/Containerplatz/
Neuer Standort Bushaltestelle
- AH 12 Innerörtliche Verbindungswege - Brücken
 - 12a Historischer „Kirchweg“
 - 12b Fußweg zum Bolzplatz
 - 12c Fußweg Weinbergstraße - Höhenstraße
 - 12d Neue Verbindung Weinbergstraße - Höhenstraße
- AH 13 Radwegeverbindung
 - 13a Plärrer - An der Steige - Grubenweg - Kläranlage
 - 13b Plärrer - Weisach - Bolzplatz - Wasserweg - Kläranlage
- AH 14 Wanderwege (nicht verortet)
- AH 15 Ortsrundweg
- AH 16 Historische Keller
- AH 17 Ortswappen Altershausen (nicht verortet)
- AH 18 Beschilderung historischer Gebäude (nicht verortet)
- AH 19 Fortschreibung Ortschronik (nicht verortet)
- AH 20 Vermarktung regionaler Produkte (nicht verortet)
- M 01 Innenentwicklung und Leerstandsmanagement
- M 02 Private Maßnahmen

Integriertes Entwicklungskonzept

ORTSBILD

- Neugestaltung Ortsmitte durch Entsiegelung, Gestaltung und Begrünung der Randbereiche Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Neugestaltung Straßenräume im Ortskern Gestaltung und Begrünung der Seitenbereiche
- Aufwertung Brunnen/-umfeld
- Verkehrsberuhigte Maßnahmen
- Gestaltung Ortschaften mit Begrünung
- Fußläufige Verbindungswege aufwerten barrierefrei
- Neue Verbindungswege schaffen barrierefrei
- Alternativen Standort für LKW-Stellplätze sowie Container finden und neu anlegen
- Verlegung der Bushaltestelle an den Anger
- Innenentwicklung und Leerstandsmanagement
- Sanierung/Erhalt ortsbildprägender Gebäude
- Sanierung historischer Keller

NATUR + FREIZEIT

- Erhalt und Pflege öffentlicher Grünflächen
- Aufwertung bestehender öffentlicher Grünflächen als Mehrgenerationenplatz
- Erhalt ortsbildprägender Bäume
- Renaturierung Weisach Fußweg an der Weisach anlegen
- Renaturierung Weisachquelle Neugestaltung Wasserentnahmestelle Verlegung Fahrbahn
- Verbindungswege in die Natur Grünvernetzung ausbilden
- Grünes Band entwickeln - ortsnah Erholungsraum und Aussichtspunkte schaffen
- Blüh- und Streuobstwiesen erweitern
- Aussichtsturm
- Inszenierung Tränkweiher
- Neuordnung Holzlagerplatz
- Ortsrandeigrünung
- Erhalt landschaftsprägender Gewässer
- Neuanlage Radwege in Varianten
- Ertüchtigung bestehender Wanderwege
- Infocentrum am Pumphäuschen

AH01 DORFGEMEINSCHAFTSHAUS



Beschreibung:

Der Standort für das neue Dorfgemeinschaftshaus soll in der Ortsmitte liegen. Alle Möglichkeiten werden aktuell intensiv geprüft. Idealerweise kann die Gemeinde ein leerstehendes Gebäude im Ort erwerben, sanieren und als DHG umnutzen.

Das DGH soll als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft, Stammtische und Vereine, mit Räumlichkeiten für Feste und Geburtstage genutzt werden.

Im Dorfgemeinschaftshaus sollen generationsübergreifende Angebote und Veranstaltungen wie Vorträge, Kinoabend, Kinderkirche, gemeinsame Essen etc. stattfinden.

Der Zugang zum Gebäude soll barrierefrei möglich sein. Das Umfeld wird als öffentlicher Freiraum mit einer hohen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität entwickelt.

Die Bewirtungsmöglichkeiten und sanitären Einrichtungen im DGH können auch bei Dorffesten und der Kirchweih genutzt werden.

Kosten

Die Kosten für Dorfgemeinschaftshäuser werden bis zu 60% gefördert. Die Gesamtkosten der aktuell diskutierten Objekte liegen alle über dem aktuellen Förderhöchstsatz von 300.000 €/ Objekt, der hier überschlägig veranschlagt wird.

Gesamtkosten:

ca. 500.000 €

Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

AH02 ORTSMITTE PLÄRRER



Beschreibung:

Entwicklung einer dorfgerechten Ortsmitte am Plärrer durch Neugestaltung der stark versiegelten Verkehrsflächen in den Einmündungs- und Randbereichen mit hochwertigem Oberflächenbelag und Begrünung, Erhalt des vorhandenen Baumbestandes, Reaktivierung des Brunnens, Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Sitzmöglichkeiten, Aufstellen einer Mitfahrerbank und WLAN- Hotspot.

Kosten

Neugestaltung Dorfplatz mit hochwertigem Oberflächenbelag und Grün, hochwertiger Ausbaustandard ; ca. 750 m ²	400 €/m ²	300.000€
Neugestaltung Fahrbahn und Randbereiche mit hochwertigem Oberflächenbelag und Grün, einfacher Ausbaustandard ; ca. 450 m ²	320 €/m ²	144.000 €
Reaktivierung Brunnen	psch.	10.000 €
Mitfahrerbank, 1 Stk	4.000/Stk	4.000 €
Sitzgelegenheiten, 2 Stk	2.000/Stk	4.000 €
Baumpflege	psch.	3.000 €
Gesamtkosten:		465.000 €

Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

AH03 UMGRIFF WAAGHÄUSCHEN



Beschreibung:

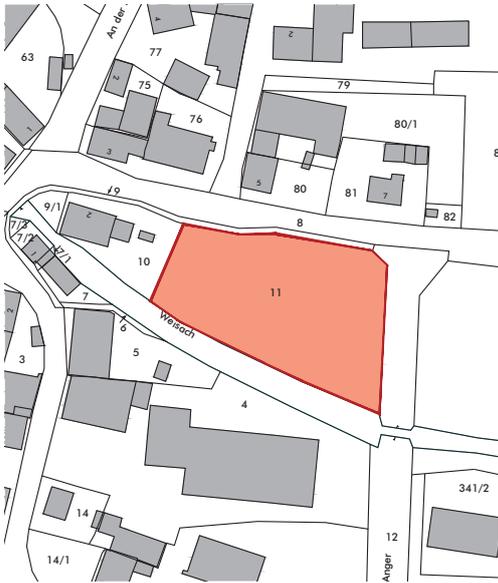
Neugestaltung Umgriff Waaghäuschen durch Entsiegelung der stark versiegelten Verkehrsfläche, Neugestaltung der Fahrbahn und Randbereiche mit hochwertigem Oberflächenbelag und Grün, Erhalt des Baumbestandes, Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Sitzmöglichkeiten und Sanierung Grundsubstanz Waaghäuschen (Dach, Fassade, etc.)

Kosten

Neugestaltung Fahrbahn und Randbereiche mit hochwertigem Oberflächenbelag und Grün, einfacher Ausbaustandard ; ca. 600m ²	320 €/m ²	192.000 €
Baumpflege	psch.	1.000 €
Sitzgelegenheiten, 1 Stk.	2.000/Stk	2.000 €
Sanierung Waaghäuschen; ca. 35 m ³	500 €/m ³	17.500 €
Gesamtkosten:		212.500 €

Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

AH04 MEHRGENERATIONENPLATZ



Beschreibung:

Der bestehende Bolz- und Beachvolleyballplatz soll zu einem Mehrgenerationenspielplatz weiterentwickelt werden.

Das Freizeitangebot soll durch die Reaktivierung des Fußballfeldes und der Tischtennisplatte sowie einem Angebot an Seniorsportgeräten erweitert werden. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sind Sitzgelegenheiten, eine Bank-Tisch-Kombination und die Beschattung durch Bäume vorgesehen. Zudem soll es einen Zugang zur Weisach mit einer Wasserspielstelle geben. Weitere Angebote wie Grillplatz oder Lagerfeuerstelle, Bouleplatz und Basketballkorb erhöhen die Attraktivität des generationsübergreifenden Treffpunktes.

Kosten

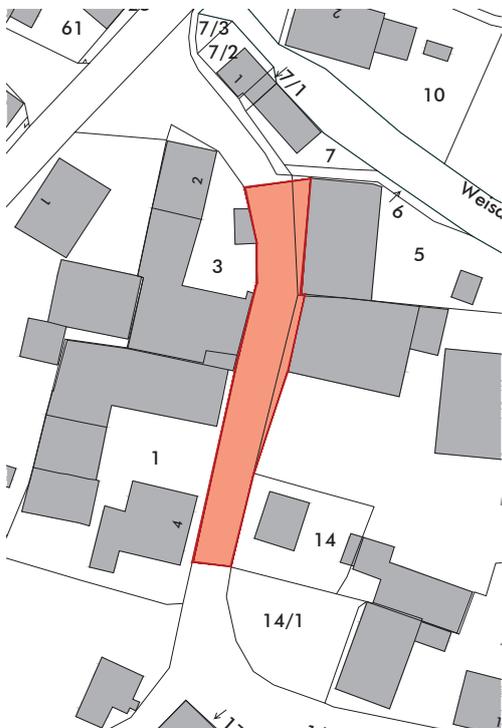
Neugestaltung Spielfläche- und Aufenthaltsfläche, wasser- gebundene Wegedecke, ca. 600 m ²	55 €/m ²	33.000 €
Zugang zum Wasser mit Was- serspiel	psch	50.000 €
Bank-Tisch-Kombination, 1 Stk	4.000€/Stk	4.000 €
Spielgeräte	psch	30.000 €
Grillplatz	psch	15.000 €
Baumpflanzung, 3 Stk	1.500€/Stk	4.500 €
Gehölzpflege	psch	5.000 €
Gesamtkosten:		141.500 €

Die Kosten sind reine Bruttobau- kosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

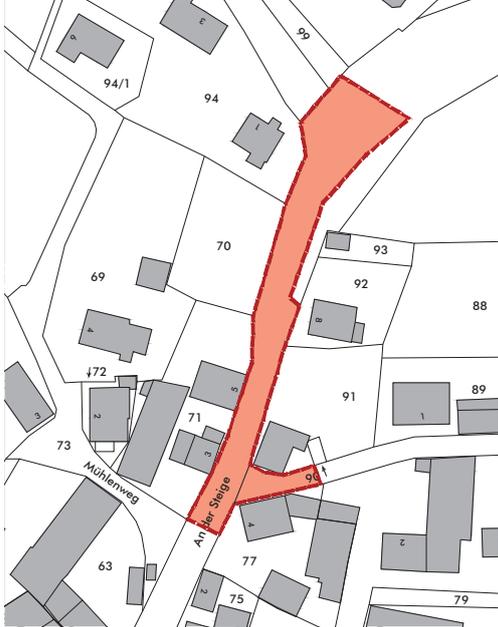
AH05C MÜHLENWEG



AH05D SCHWAMMBACHSTRASSE



AH05E AN DER STIEGE/ GRÜBENWEG



Die Neugestaltung Straßenraum Am Anger erfolgt in Kombination mit der Maßnahme (AH11).

Beschreibung:

Gestalterische Aufwertung der Straßen und Seitenbereiche im Ortskern durch hochwertigen Oberflächenbelag und Begrünung der Randbereiche, Erhalt Baumbestand, alte Keller und private Vorgärten, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Erhalt bzw. Schaffen von Stellplätzen, verkehrssichernde und geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen.

Für alle Straßenräume ist ein **einfacher Ausbaustandard** vorgesehen.

Kosten

5a Schornweisacher Straße + Hauptstraße - ohne Kreisstraße, 450m ²	270 €/m ²	122.400 €
5b Dorfstraße, 1500m ²	270 €/m ²	405.000 €
5c Mühlenweg, 800m ²	270 €/m ²	216.000 €
5d Schwammbachstraße, 570m ²	270 €/m ²	153.900 €
5e An der Stiege/Grübenweg, 1500m ²	270 €/m ²	405.000 €
Gesamtkosten:		1.302.300 €

Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

AH06 GESAMTKONZEPT WASSERWEG



In Kombination mit Maßnahmen
Renaturierung Weisach (AH07)
und Weisach-Quelle (AH08) sowie
Wasserspielplatz (AH04)

Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

Beschreibung:

Entlang der renaturierten Weisach soll ein durchgängiger Fußweg als „Wasserweg“ etabliert werden. Der ca. 1,3km lange Wasserlehrpfad führt von der neugestalteten Weisach-Quelle bis zur Kläranlage mit verschiedenen Stationen und Aufenthaltsmöglichkeiten wie Biergarten, reaktivierter Gemeindebrunnen, Infozentrum am Pumpenhäuschen und Wasserspielplatz am Mehrgenerationenplatz.

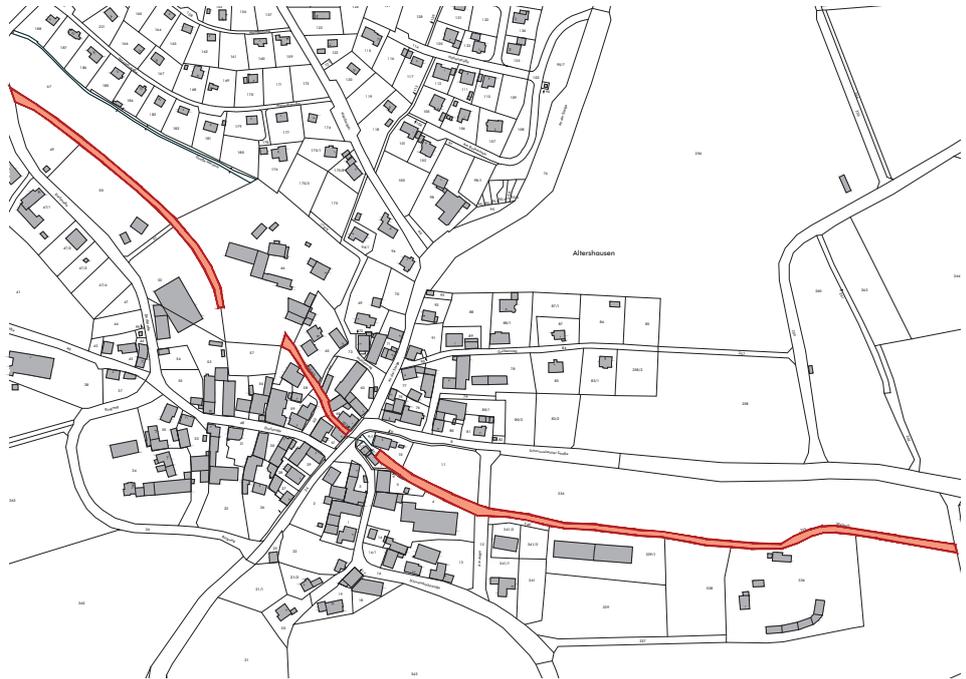
Informationstafeln informieren über den Lebensraum Wasser, Trinkwasser und Klimawandel.

Die Präsentation des Wasserwegs erfolgt über Flyer, Dorfwebseite und Gemeindehomepage.

Kosten

Gesamtkonzept	psch.	25.000 €
Infoeinheiten am Pumpenhaus	psch	50.000 €
Sitzmöglichkeiten, 7 Stk	2.000 €/Stk	14.000 €
Informationstafeln; 3 Stk	2.000 €/Stk	6.000 €
Werbekosten Flyer etc.	psch	5.000 €
Gesamtkosten:		100.000 €

AH07 RENATURIERUNG WEISACH-BACHLAUF



In Kombination mit Maßnahmen Gesamtkonzept Wasserweg (AH06) und Radwegeverbindung nach Schornweisach (AH13)

Beschreibung:

Entwicklung eines mäandrierenden Bachlaufs, Anlegen von Pufferstreifen mit naturnaher Bepflanzung, Ökologischer Gewässerausbau in Kombination mit Radwegeverbindung nach Schornweisach, ggf. Grunderwerb notwendig.

Erhalt der Wehrfunktion.

Kosten

Renaturierung Bachbett; ca 900m x5m	50 €/m ²	225.000 €
Bepflanzung Ufergehölze	psch.	50.000 €
Gesamtkosten:		275.000 €

Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

AH08 RENATURIERUNG WEISACH-QUELLE



In Kombination mit Maßnahme Wanderparkplatz und Wanderweg an der Weisach (AH14).

Beschreibung:

Veränderte Straßenführung zur Entschärfung der Verkehrssituation im Quellbereich und Schutz vor Verunreinigung durch Verkehr, Rückbau der alten Fahrbahn, Neugestaltung der Wasserentnahmestelle im Quellbereich, Kombination mit Wanderparkplatz und Wanderweg an der Weisach.

Kosten

Neu- und Ausbau der Erschließungswege, einfacher Ausbaustandard , ca 1800m ²	270 €/m ²	486.000 €
Abbrucharbeiten; ca 1400m ²	80 €/m ²	112.000 €
Neugestaltung Wasserentnahmestelle	psch.	30.000 €
Gesamtkosten:		628.000 €

Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

AH09 HOLZPLATZ „GRÜNES BAND“



Beschreibung:

Am Holzplatz soll ein „Grünes Band“ als Naherholungsraum geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt über wassergebundene, barrierefreie Fußwegeverbindungen, die vom Buchenhain und der Siedlung zum Holzplatz führen. Die Gehölzflächen im Siedlungsbereich sollen gepflegt und Sitzgelegenheiten erneuert werden. An der Stiege soll ein Aussichtspunkt errichtet werden. Der gesamte Holzplatz soll neu geordnet und der Kirchacker als Obstbaumwiese oder Patenbäume in das „Grüne Band“ integriert werden. Der Tränkweiher soll als historischer Ort wieder ins Bewusstsein geholt werden. Es soll auch ein Aussichtsturm errichtet und neue Sitzgelegenheiten geschaffen werden.

Kosten

Fußweg wassergebundene Wegedecke; ca.350m	50 €/lfm	17.500 €
Gehölzpflegearbeiten	psch	10.000 €
Neugestaltung Aussichtspunkt,	psch	20.000 €
Obstbaumpflanzungen; 15 Stk.	1.200 €/Stk.	18.000 €
Inszenierung Tränkweiher	psch	20.000 €
Neubau Aussichtsturm	psch	35.000 €
Sitzgelegenheiten, 3 Stk	2.000 €/Stk.	6.000 €
Gesamtkosten:		126.500 €



Beispiel Aussichtsturm Obstpfad Schliereth

Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

AH10 ORTSEINGÄNGE



AH010A ORTSEINGANG NORD



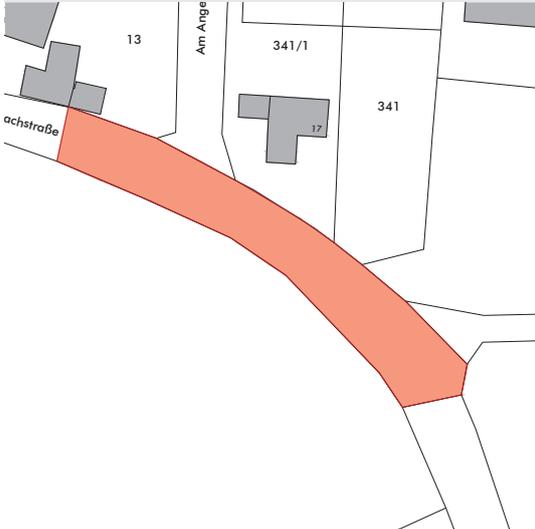
AH010B ORTSEINGANG OST



AH010C ORTSEINGANG SÜD



AH010D ORTSEINGANG SÜD-OST



Beschreibung:

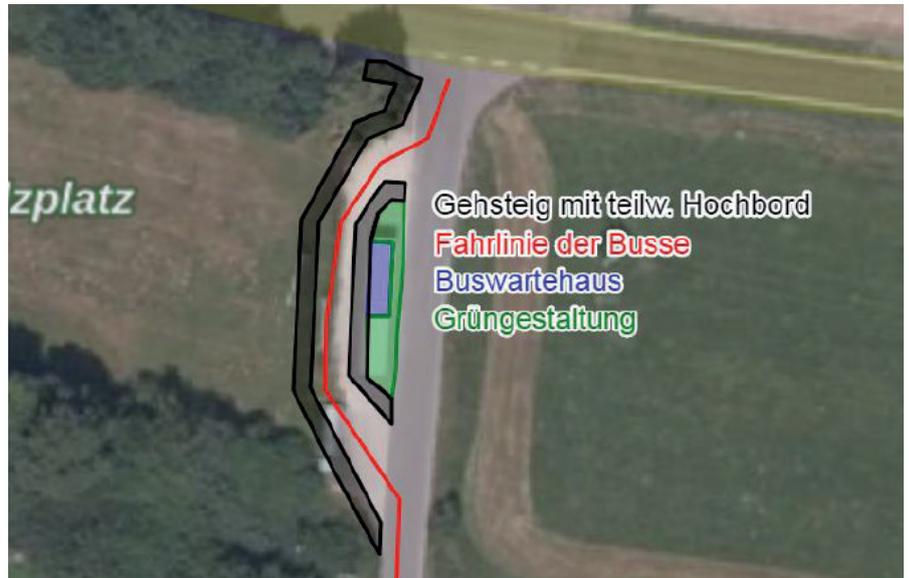
Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen an den Ortseinfahrten von Schornweisach, Neuebersbach, Kienfeld und Abtsgreuth kommend, gestalterische Aufwertung der Ortseinfahrten durch Bepflanzung Hecken, Solitäräume, Alleen, uvm., Willkommensschilder aufstellen und erneuern, ggf. Fahnenmasten zur Bewerbung von Veranstaltungen anbringen.

Kosten

10a Ortseingang Nord, ca.1700m ²	140 €/m ²	238.000 €
10b Ortseingang Ost, ca.500m ²	140 €/m ²	70.000 €
10c Ortseingang Süd, 750m ²	140 €/m ²	105.000 €
10d Ortseingang Süd-Ost, ca.1000m ²	140 €/m ²	140.000 €
Willkommensschilder, 4 Stk	1.000 €/Stk	4.000 €
Gesamtkosten:		557.000 €

Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

AH11 PARKPLÄTZE/CONTAINERPLATZ/NEUER STANDORT BUSHALTESTELLE



*In Abstimmung mit Verkehrsunternehmen und Grunderwerb erforderlich.
In Kombination mit Maßnahme Mehrgenerationenplatz (AH04).*

Beschreibung:

Der Containerplatz Am Anger soll verlegt und besser in das Ortsbild eingebunden werden. Im Bereich des Sägewerks könnten die Container in Kombination mit dem LKW-Stellplatz Orts- bzw. Landschaftsbild verträglich aufgestellt werden.

Die Bushaltestelle soll von der Schornwaisacherstraße nach Am Anger verlegt werden. Die Verlegung der Bushaltestelle bietet eine größere Sicherheit für die Ein- und Ausstiegssituation. Im Zusammenhang mit der Neuordnung Am Anger soll auch der Straßenraum Am Anger neugestaltet werden.

Kosten

LKW-Parkplätze Schotterfläche, ca.800m ²	50 €/m ²	40.000 €
Abbruchmaßnahmen alte Bushaltestelle	psch.	2.000 €
Neugestaltung Bushaltestellenumfeld mit Grünflächen; hoher Ausbaustandard ; ca. 300m ²	400 €/m ²	70.000 €
Bushaltehäuschen	psch	20.000 €
Neugestaltung Straßenraum Am Anger, ca. 660m ² einfacher Ausbaustandard	320€/m ²	211.200 €
Gesamtkosten:		343.200 €

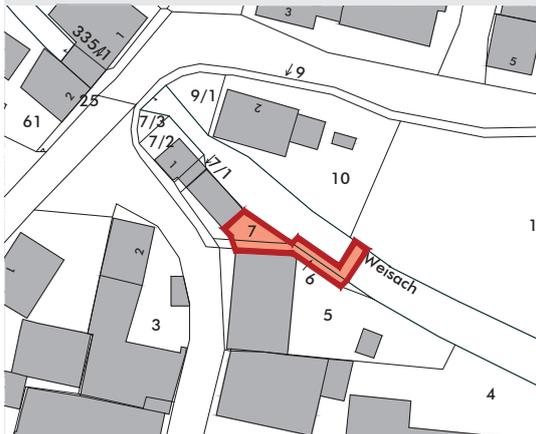
Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

AH12 INNERÖRTLICHE VERBINDUNGSWEGE - BRÜCKEN

AH012A HISTORISCHER KIRCHWEG



AH012B FUSSWEG ZUM BOLZPLATZ



AH012C FUSSWEG WEINBERGSTRASSE- HÖHENSTRASSE



AH12D NEUE VERBINDUNG WEINBERGSTRASSE -HÖHENSTRASSE



Beschreibung:

Erhalt, Ertüchtigung und Neuanlage der fußläufigen Verbindungswege im Ort und Verbesserung der Wegeanbindung zur Siedlung.

Erneuerung der Fußgängerbrücken am Kirchweg und Bolzplatz.

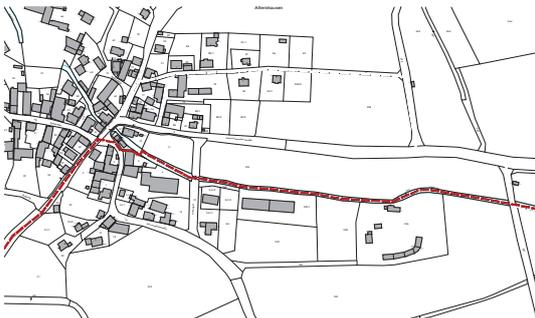
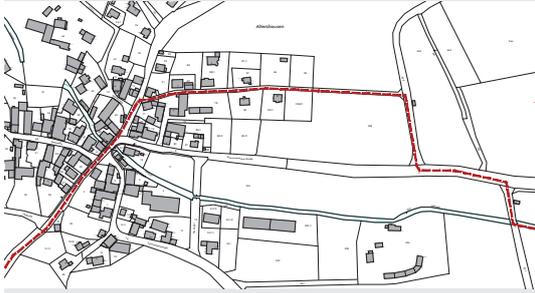
Die Brücken und Fußwege sollen barrierefrei ausgebaut werden.

Kosten

Fußgängerbrücke Neubau, 2 Stk	50.000 €/Stk.	100.000 €
Wegeverbindung Vollausbau, asphaltiert, ca.200m ² einfacher Ausbaustandard	270 €/m ²	54.000 €
Wegeverbindung Sanierung ca.550m ²	110 €/m ²	60.500 €
Gesamtkosten:		214.500 €

Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

AH13 RADWEGEVERBINDUNG



In Kombination AH07 Re-
naturierung Weisach-Bachlauf.

Beschreibung:

Radwegeanbindung an Mittelsteinach, Abtsgreuth, bis Schornweisacher See durch den Ortskern in zwei Varianten:

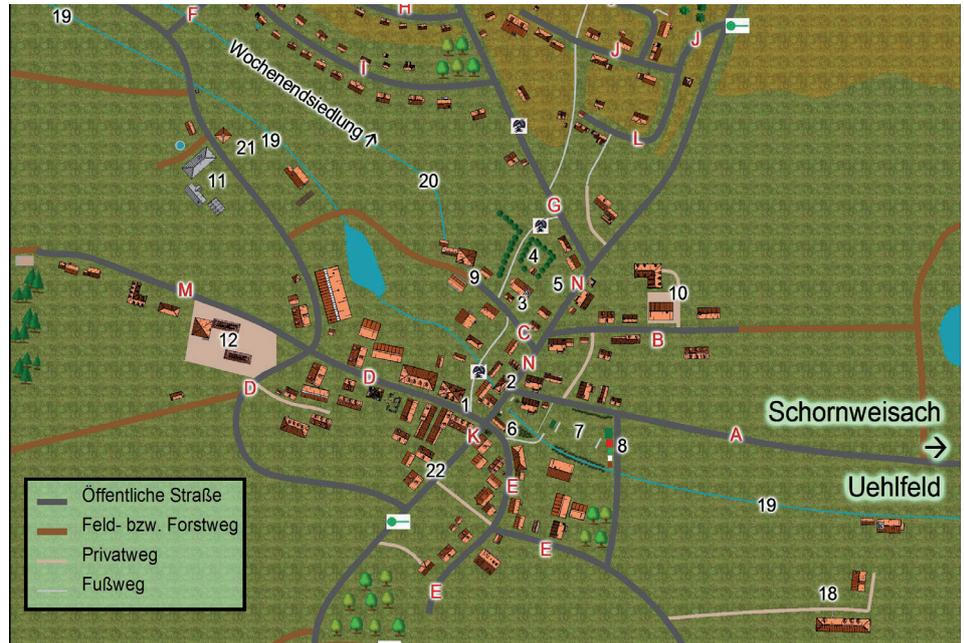
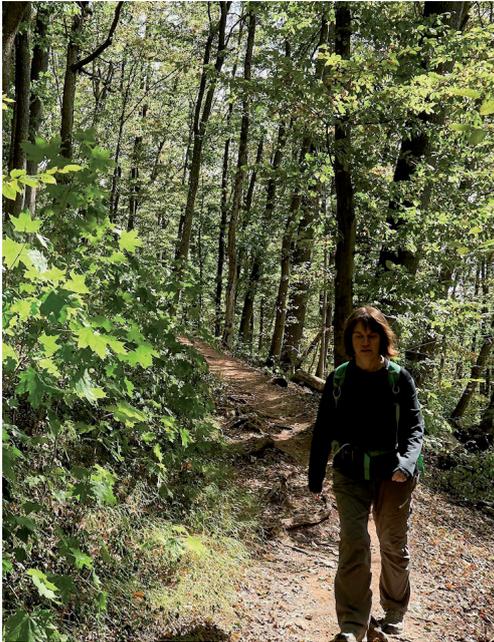
Variante 1: Plärrer - An der Steige - Gröbenweg - Kläranlage

Variante 2: Plärrer - Weisach - Bolzplatz - Wasserweg - Kläranlage

Kosten

Gesamtkosten können zu diesem Zeitpunkt ohne festgelegten Streckenverlauf und detaillierter Bestandserfassung vorhandener Wegstrecken nicht berechnet werden. Maßnahmen können über andere Fördertöpfe finanziert werden!

AH14 WANDERWEGE



In Kombination AH06 Gesamtkonzept Wasserweg und AH08 Renaturierung Weisach-Bachlauf.

Beschreibung:

Ertüchtigung und Überarbeitung der bestehenden, örtlichen Wanderwege sowie Beschilderung mit km-Angaben.

- Pfarrweg nach Kleinweisach
- Historischer Höhenweg
- `Zur großen Eiche`
- Wanderweg Richtung Uehlfeld

Neuanlage Wanderparkplatz mit Informationstafel, Standort ist noch nicht festgelegt.

Kosten

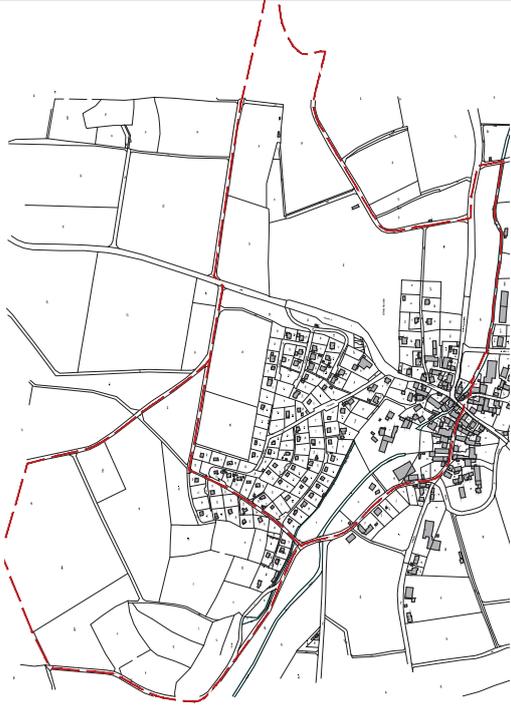
Wege- und Pflegekonzept	psch	20.000 €
Flyer/Drucker/Präsentationsmittel	psch	5.000 €
Sitzgelegenheiten, 10Stk.	2.000/Stk	20.000 €
Neuanlage Wanderparkplatz	psch	30.000 €
Informationstafel, 1 Stk	2.000/Stk	2.000 €

Gesamtkosten:

77.000 €

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

AH15 ORTSRUNDWEG



© 2021 Steigerwald EDV™ Verlag

In Kombination mit Maßnahmen
AH06, AH07, AH08 und AH09.

Beschreibung:

Ausweisung eines beschilderten Rundwegs mit Kilometer-
angabe durch und um den Ort.

Der Rundweg führt über den Gröbenweg zur Hochstraße
und über den Holzplatz zurück zur Hochstraße bzw. links zur
Quelle und letztlich zurück zum Ortskern entlang der Weisach.
Der Wegabschnitt zum Stadelmannsberg soll erneuert werden.

Kosten

Sanierung Erschließungsweg, wassergebundene Wegede- cke; ca 600m ²	50 €/m ²	30.000 €
Beschilderung	psch	10.000 €
Sitzgelegenheiten, 5 Stk	2.000/Stk	10.000 €
Gesamtkosten:		50.000 €

Die Kosten sind reine Bruttobau-
kosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne
Baunebenkosten und Kosten für
Grunderwerb.

AH16 HISTORISCHE KELLER



Beschreibung:

Erhalt und Sanierung der Erdkeller An der Steige, am Gröbenweg und Schwambacher Straße. Reaktivierung, Umnutzung oder Verkauf an Interessierte. Rückzugsort für Fledermäuse erhalten.

Kosten

Gesamtkosten können zu diesem Zeitpunkt ohne detaillierter Bestandserfassung und Begutachtung noch nicht berechnet werden.

AH17 ORTSWAPPEN ALTERSHAUSEN



Beschreibung:

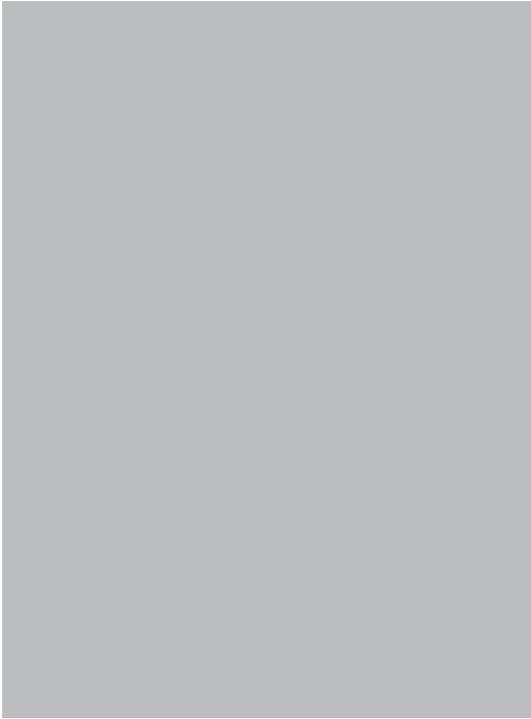
Erarbeitung eines ortseigenen Wappen in Zusammenarbeit mit Experten und Historikern.

Kosten

Konzept/Gutachten	psch	10.000 €
Gesamtkosten:		10.000 €

Die Kosten sind reine Bruttokosten
incl. MWSt (z. Z. 19 %).

AH18 BESCHILDERUNG HISTORISCHER GEBÄUDE



Beschreibung:

Informationstafeln zu Ortsgeschichte an den Häuserfassaden ortsbildprägender Gebäude anbringen.

Kosten

Beschilderung an Fassaden	psch	10.000 €
Gesamtkosten:		10.000 €

Die Kosten sind reine Bruttokosten
incl. MWSt (z. Z. 19 %).

AH19 FORTSCHREIBUNG ORTSCHRONIK



© 2021 Steigerwald EDV™ Verlag

Beschreibung:

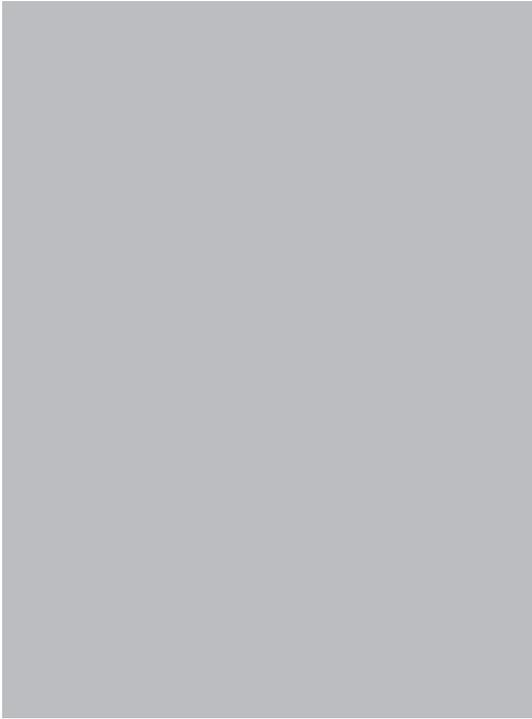
Sammeln interessanter Geschichten, persönlicher Erlebnisse und Erinnerungen. Fortschreiben der Ortschronik.

Kosten

Drucken der Ortschronik	psch	5.000 €
Gesamtkosten:		5.000 €

Die Kosten sind reine Bruttokosten
incl. MWSt (z. Z. 19 %).

AH20 VERMARKTUNG REGIONALER PRODUKTE



© 2021 Steigerwald EDV™ Verlag

Beschreibung:

Einkaufsmöglichkeiten von Produkten der Bauern aus dem Dorf veröffentlichen.

Kosten

Die Kosten sind reine Bruttokosten
incl. MWSt (z. Z. 19 %).

Öffentlichkeitsarbeit	psch	2.000 €
Gesamtkosten:		2.000 €

Maßnahmen

- NEB 01 Neugestaltung Dorfstraße
- NEB 02 Neue Dorfmitte
- NEB 03 Infopoint Neubebersbach
- NEB 04 Ortseingang mit Verbindungsweg Friedhof
- NEB 05 Ruhe- und Entspannungsorte
- M 01 Innenentwicklung und Leerstandsmanagement
- M 02 Private Maßnahmen

- NEB 05 Ruhe- und Entspannungsorte
- M 01 Innenentwicklung und Leerstandsmanagement
- M 02 Private Maßnahmen

Integriertes Entwicklungskonzept

ORTSBILD

-  Neugestaltung Ortsdurchfahrt durch Verringerung der Fahrbahnbreite, Gestaltung der Randbereiche, Neuordnung Stellflächen
-  Neugestaltung Seitenstraße Rückbau/Entsiegelung Gestaltung des Containerplatzes
-  Erhalt der historischen Ortsstruktur Charakter Straßendorf
-  Innenentwicklung und Leerstandsmanagement
-  Sanierung/Erhalt ortsbildprägender Gebäude
-  Gestaltung Ortseingang mit Begrünung
-  Verbindung zum Friedhof schaffen
-  Gestaltung des Brunnens Aufwertung Aufenthaltsqualität

NATUR + FREIZEIT

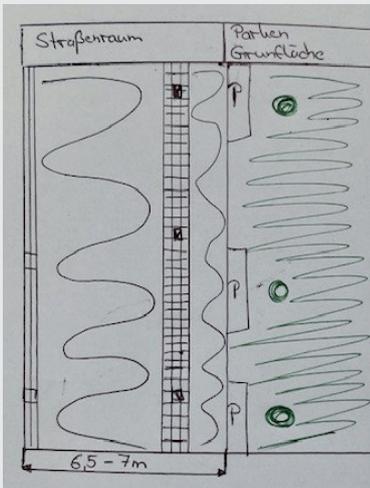
-  Erhalt ortsbildprägender Bäume
-  Verbindungswege in die Natur Grünvernetzung ausbilden
-  Ortseingrünung Erhalt und Entwicklung von Baumbeständen und Blühwiesen
-  Ortsnahe Ruhe- und Erholungsplätze schaffen

DORFGEMEINSCHAFT

-  Treffpunkt und Angebot für die Dorfgemeinschaft schaffen - Dorfgemeinschaftshaus
-  Attraktives Umfeld Dorfgemeinschaftshaus als neue Dorfmitte
-  Aufenthaltsqualität am Infopoint schaffen



NEB01 NEUGESTALTUNG DORFSTRASSE



Skizze aus dem AK Neuebersbach

Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

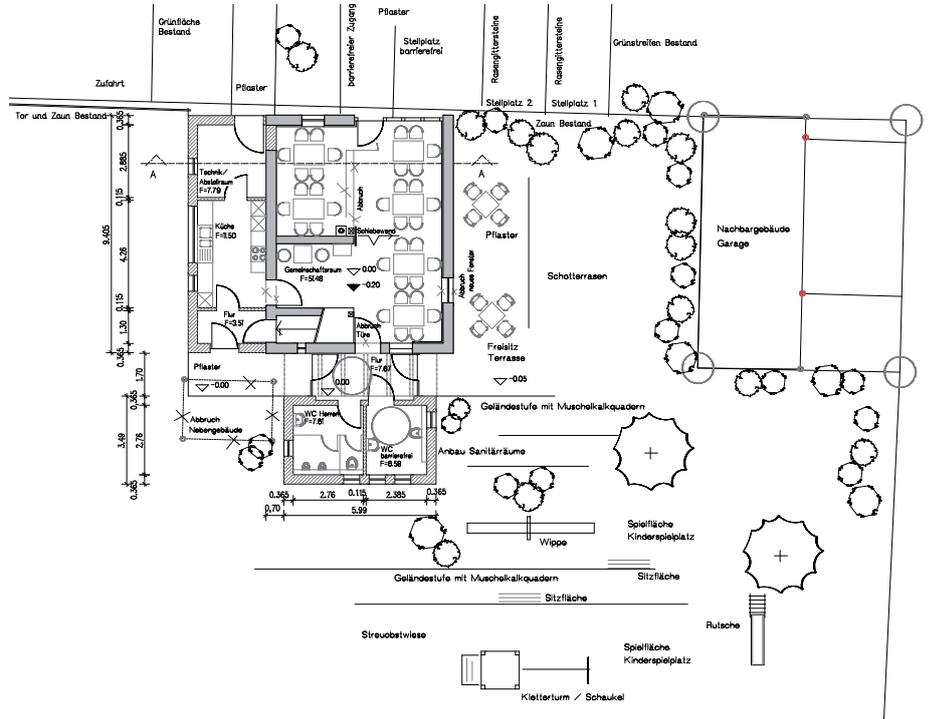
Beschreibung:

Erhalt des Straßendorf-Charakters, Neuaufeilung der Verkehrs- und Fußgängerflächen, Reduzierung der Fahrbahnbreite auf max. notwendige Breite, Entsiegelung und Gestaltung der Randbereich mit hochwertigem Oberflächenbelag, Bepflanzung der Grünflächen mit geeigneten Gehölzen, Erhalt bzw. Ersetzen der Bestandsbäume, Neuanlage von Parkbuchten, ausreichende Beleuchtung anbieten, Barrierefreiheit beachten.

Kosten

Neugestaltung Straße mit hochwertigem Oberflächenbelag und Grün in den Randbereichen, einfacher Ausbaustandard ; ca. 6750m ²	270 €/m ²	1.822.500 €
Gesamtkosten:		1.822.500 €

NEB02 NEUE DORFMITTE



Beschreibung:

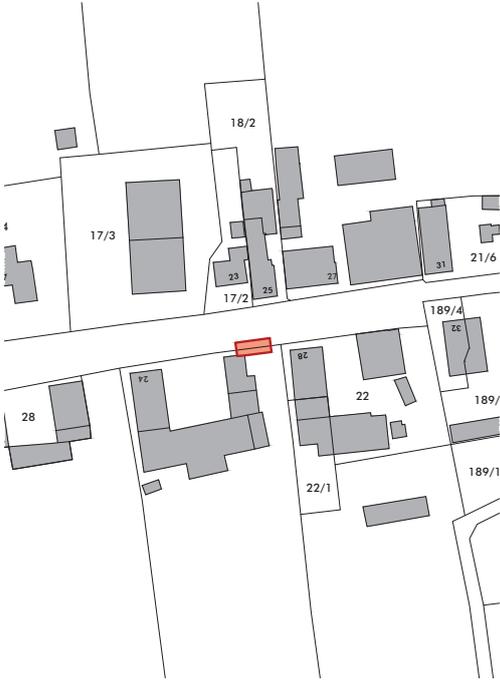
Attraktives Umfeld am neu errichteten Dorfgemeinschaftshaus entwickeln, Backhaus im Umfeld integrieren, Dorfbrunnen reaktivieren.

Kosten

Neugestaltung Dorfmitte mit Grün, hochwertiger Ausbaustandard ; ca. 800m ²	400 €/m ²	320.000 €
Reaktivierung Dorfbrunnen	psch	10.000 €
Gesamtkosten:		330.000 €

Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

NEB03 INFOPOINT NEUEBERSBACH



Beschreibung:

Infopoint am alten Gefrierhaus mit Platz für Postkasten, Zeitungskasten und Informationstafel schaffen. Sitzgelegenheit aufstellen, Beschattung durch Baumpflanzung, Regenschutz durch Überdachung.

Kosten

Neugestaltung Infopoint mit Grün, hochwertiger Ausbaustandard ; ca. 200 m ²	400 €/m ²	80.000 €
Abriss Gefrierhäuschen	psch	50.000 €
Informationstafel, 1 Stk	2.000/Stk	2.000 €
Überdachung Pavillon	psch	20.000 €
Gesamtkosten:		152.000 €

Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

NEB04 ORTSEINGANG MIT VERBINDUNGSWEG FRIEDHOF



Beschreibung:

Verbindungsweg zum Friedhof neugestalten, barrierefrei ausbauen, Rückbau und Entsiegelung des Gehweges am Ortseingang, Neugestaltung eines begrünten Sichtschutzes für Container, ggf. neuer Standort für Glascontainer.

Kosten

Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

Neugestaltung Gehweg mit Grünfläche; einfacher Ausbaustandard ; ca. 1000m ²	270€/m ²	270.000 €
Gesamtkosten:		270.000 €

NEB05 RUHE- UND ENTSPANNUNGSRORTE



Beschreibung:

Etablierung von drei Wanderrastplätzen in direkter Nähe zum Ort. Seniorengerechte Tisch-Bank-Kombinationen aufstellen. Beschattung durch Baumpflanzungen.

Kosten

Neugestaltung Umfeld mit Grün, ca. 300 m ²	240 €/m ²	72.000€
Baumpflanzungen; 6Stk.	1.200 €/Stk.	7.200 €
Bank-Tisch-Kombination, 3 Stk	4.000/Stk	12.000 €
Gesamtkosten:		91.200 €

Die Kosten sind reine Bruttobaukosten incl. MWSt (z. Z. 19 %) ohne Baunebenkosten und Kosten für Grunderwerb.

M01 INNENENTWICKLUNG UND LEERSTANDSMANAGEMENT



Beschreibung:

Ausbau eines nachhaltigen Leerstandsmanagements auf Gemeindeebene, beispielsweise Einrichtung eines Internetportals, konsequente und regelmäßige Katalogisierung aller Leerstände, Durchsetzung der Verkehrssicherheitspflicht, Bewusstseinsbildung der Eigentümer durch gezielte Ansprache, Förderprogramm „Innenentwicklung“ und „Bauen im Bestand“, Aktivierung und Aufklärung von Privatinvestoren zur Schaffung von nachhaltigen Wohnraumangeboten, Neuordnungskonzepte und Umnutzungsbeispiele, Aufklärung über reale Einschätzung des Grundstücks- und Gebäudewerts.

Kosten

Regelwerk/Konzept	psch	20.000 €
Gesamtkosten:		20.000 €

Die Kosten sind reine Bruttokosten
incl. MWSt (z. Z. 19 %).

MO2 PRIVATE MASSNAHMEN ALTERSHAUSEN UND NEUEBERSBACH



Beschreibung:

Konstruktive, energetische und gestalterische Sanierung von privaten Gebäuden, Nebengebäuden sowie Vorbereichen und Hofräumen.

Kosten

Gebäude mit geringem Sanierungsbedarf Kosten 20.000 € im Mittel I.d.R Instandsetzungen an Dächern und/oder Fenstern, Tür, Tor, Fassadengestaltung Anzahl ca. 10	200.000 €
Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf Kosten 50.000 € im Mittel I.d.R großflächige Dachsanierung und/oder Instandsetzung, Austausch von Fenstern, Tür, Tor, Fassadengestaltung Anzahl ca. 8	400.000 €
Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf Kosten 100.000 € im Mittel Maßnahmen an allen Gewerken Anzahl ca. 17	1.700.000 €
Vorbereichs- und Hofräume Kosten 5.000 € im Mittel Anzahl ca. 30	150.000 €
Beratungen für private Maßnahmen, psch	20.000 €
Gesamtkosten:	2.470.000€

Unter Berücksichtigung der Zahl und des Zustandes ortsbildprägender Bausubstanz sowie der vorhandenen Gestaltungsmängel wird der Investitionsbedarf, welcher allerdings stets objektabhängig ist bzw. der Entscheidung der Eigentümer unterliegt, wie folgt eingeschätzt:

5.5 Gesamtinvestitionsrahmen Maßnahmen

Maßnahme	Überschlägig ermittelte Kosten
AH01	Dorfgemeinschaftshaus 500.000 €
AH02	Ortsmitte Plärrer 465.000 €
AH03	Umgriff Waaghäuschen 212.500 €
AH04	Mehrgenerationenplatz 141.500 €
AH05	Neugestaltung Straßenräume 1.302.300 €
AH06	Gesamtkonzept Wasserweg 100.000 €
AH07	Renaturierung Weisach-Bachlauf 275.000 €
AH08	Renaturierung Weisach-Quelle 628.000 €
AH09	Holzplatz „Grünes Band“ 126.500 €
AH10	Ortseingänge 557.000 €
AH11	LKW-Parkplätze/Containerplatz/Neuer Standort Bushaltestelle 343.200 €
AH12	Innerörtliche Verbindungswege - Brücken 214.500 €
AH13	Radwegeverbindung n.e
AH14	Wanderwege 77.000 €
AH15	Ortsrundweg 50.000 €
AH16	Historische Keller n.e
AH17	Ortswappen Altershausen 10.000 €
AH18	Beschilderung historischer Gebäude 10.000 €
AH19	Fortschreibung Ortschronik 5.000 €
AH120	Vermarktung regionaler Produkte 2.000 €
Zwischensumme Altershausen 5.017.500 €	
NEB01	Neugestaltung Dorfstraße 1.822.500 €
NEB02	Neue Dorfmitte 330.000 €
NEB03	Infopoint Neuebersbach 152.000 €
NEB04	Ortseingang mit Verbindungsweg Friedhof 270.000 €
NEB05	Ruhe- und Entspannungsorte 91.200 €
Zwischensumme Neuebersbach 2.665.700 €	

Maßnahme	Überschlägig ermittelte Kosten
M01 Innenentwicklung und Leerstandsmanagement	20.000 €
M02 Private Maßnahmen	2.470.000 €
Zwischensumme M1 + M2	2.490.000 €
Zwischensumme Altershausen	5.017.500 €
Zwischensumme Neuebersbach	2.665.700 €
Gesamtinvestitionsrahmen	10.173.200 €

6.6 Priorisierung der Maßnahmen

Die folgende Auflistung zeigt, wie die Maßnahmen im Januar 2021 von den Arbeitskreisen priorisiert wurden:

Maßnahmen Altershausen

Maßnahmen erster Priorität

- AH01 Dorfgemeinschaftshaus
- AH02 Ortsmitte Plärren
- AH04 Mehrgenerationenplatz
- AH05 Neugestaltung Straßenräume
- AH13 Radwegeverbindung

Maßnahmen zweiter Priorität

- AH12 Innerörtliche Verbindungswege - Brücke
- AH06 Gesamtkonzept Wasserweg
- AH09 Holzplatz „Grünes Band“
- AH10 Ortseingänge
- M01 Innenentwicklung und Leerstandsmanagement
- AH14 Wanderwege

Maßnahmen dritter Priorität

- AH16 Historische Keller
- AH18 Beschilderung historischer Gebäude
- AH19 Fortschreibung Ortschronik
- AH03 Umgriff Waaghäuschen
- AH07 Renaturierung Weisach-Bachlauf
- AH11 LKW-Parkplätze/Containerplatz/Neuer Standort Bushaltestelle
- AH15 Ortsrundweg
- AH08 Renaturierung Weisach-Quelle
- AH17 Ortswappen Altershausen

Maßnahmen Neuebersbach

Maßnahmen erster Priorität

NEB02 Neue Dorfmitte

NEB01 Neugestaltung Dorfstraße

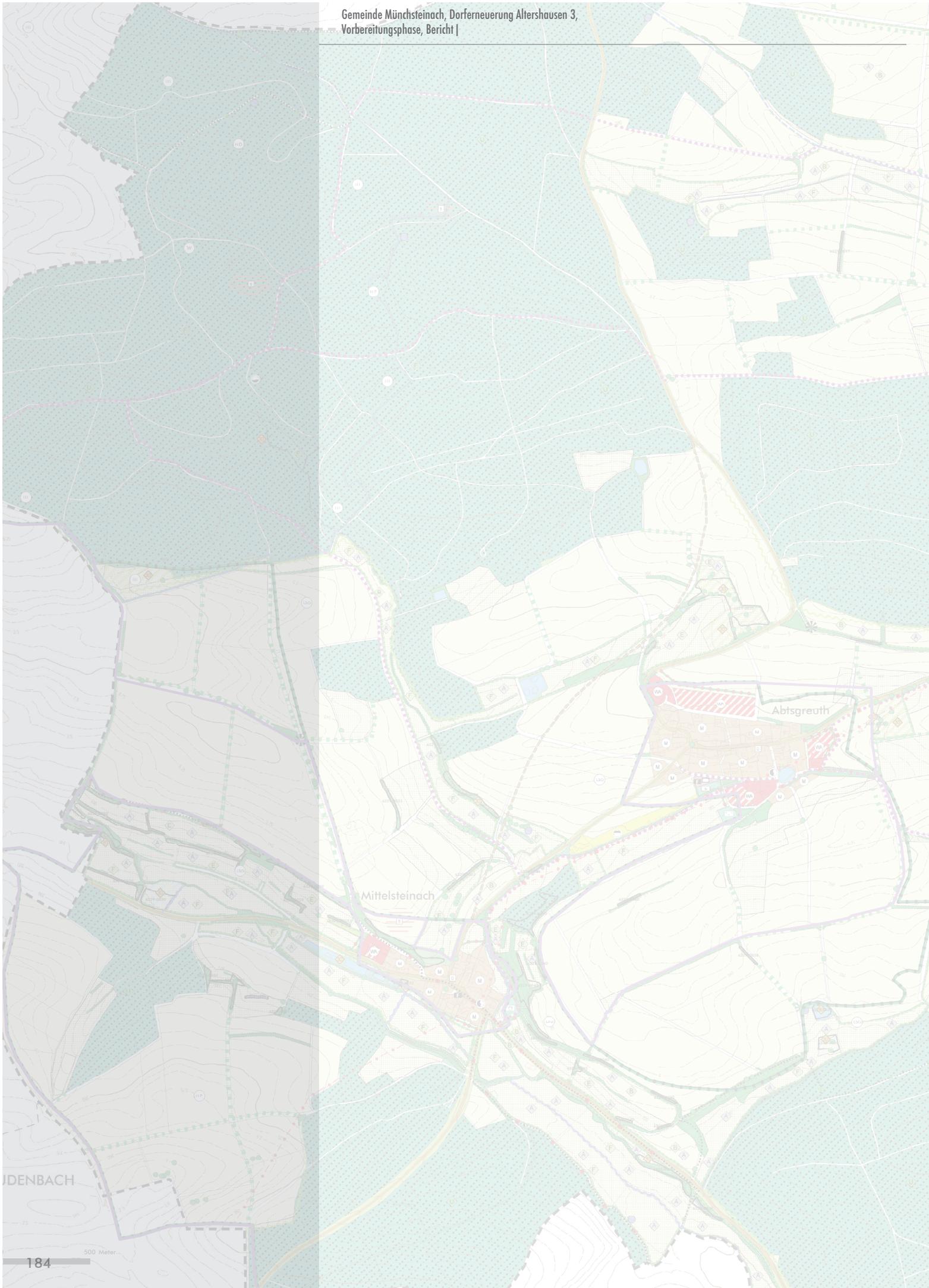
Maßnahmen zweiter Priorität

NEB03 Infopoint Neuebersbach

NEB04 Ortseingang mit Verbindungsweg Friedhof

Maßnahmen dritter Priorität

NEB05 Ruhe- und Entspannungsorte



IDENBACH

500 Meter

VESTENBERGSGREUTH

Altershausen

TEIL VII

Überschlägige Prüfung auf Umwelterheblichkeit

Neuebersbach

7.1 Hinweise zur Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG stellen Maßnahmen, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes dar. Diese sind gemäß § 15 BNatSchG zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Mit folgenden Maßnahmen der Dorferneuerung können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein, für die dann im Ausführungsfall eine Eingriffsermittlung erforderlich ist. Die Ausgleichserfordernis sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- AH 07 Renaturierung Waisach- Bachlauf: Gehölzrodungen zur Verbreiterung der Bachsohle
- AH08 Renaturierung Waisachquelle: Flächenversiegelung durch veränderte Straßenführung
- AH09 Holzplatz „Grünes Band“: Eingriff in das Landschaftsbild durch Aufstellung eines Aussichtsturmes
- AH12D Innerörtliche Verbindungswege: Flächenversiegelung durch neue Verbindung Weinbergstraße - Höhenstraße
- AH13 Radwegeverbindung: Flächenversiegelung durch Lückenschluss und Anbindung an das Radwegenetz
- NEB02 Neue Mitte: Flächenversiegelung durch Platzgestaltung

Die übrigen Maßnahmen stellen Aus- oder Umbauten bestehender Straßenräume und Platzflächen bzw. von bestehenden Gebäuden im Siedlungsgebiet dar, bei denen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Vielmehr tragen die geplanten Maßnahmen durch Entsiegelung und Begrünung sowie energetischer Sanierung zu einer Aufwertung der Dorfökologie bei.

Die Neugestaltungsmaßnahmen an der Waisach(quelle) sind in enger Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt umzusetzen.

Für die Maßnahmen im Bereich der Waisach(quelle) ist voraussichtlich eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §78 WHG notwendig.

7.2 Hinweise zum Artenschutz

Für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch streng und europäisch geschützte Arten, bestehen nach § 44 (1) BNatSchG Schädigungs- und Störungsverbote. Es sind insbesondere solche Eingriffe oder Vorhaben unzulässig, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig schädigen können.

Für die Maßnahmenumsetzung im Zuge der Dorferneuerung kann es daher erforderlich werden, im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu untersuchen, ob die o. g. Tier- oder Pflanzenarten erheblich betroffen sein können. Dies gilt für folgende Maßnahmen:

- Neuanlage und Ausbau von Straßen und Fußwegen
- Nutzungsintensivierung, Zugänge am Fließgewässer
- Sanierungsarbeiten und Abriss alter Gebäude und Scheunen
- Sanierung und Nutzungsintensivierung alter Bierkeller

Eine erhebliche Betroffenheit, insbesondere von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, kann im Vorfeld oftmals durch eine geeignete Bauzeitenplanung vermieden werden.

Geschützte Tierart in Neuebers-
bach Grasfrosch



7.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für bestimmte öffentliche und private Vorhaben sowie bei bestimmten Plänen und Programmen sind gemäß § 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, sind in Anlage 1 des UVPG aufgeführt; hierbei wird nochmals unterschieden in UVP-pflichtige Vorhaben und solche Vorhaben, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Hierzu zählen z. B. nach Anlage 1 Nr. 16.1 UVPG auch Maßnahmen der Flurbereinigung.

Für die im Rahmen der Dorferneuerung vorgesehenen Maßnahmen (z. B. Umbau von Gebäuden, Platzgestaltung, Neugestaltung von Straßenräumen, Ausbau von Straßen und Ergänzung von Fußwegen) sind aufgrund ihres geringen Umfangs **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** gemäß UVPG zu erwarten.

Die Neugestaltungs-, Sanierungs- und Renaturierungsmaßnahmen der Dorferneuerung haben in der Summe eine positive Umweltauswirkungen zur Folge.

7.4 Technischer Umweltschutz

Durch die vorhandenen Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe in Altershausen und Neuebersbach ist bei einer zukünftigen Ortsentwicklung insbesondere auch das Thema Lärm- und Geruchsemission zu berücksichtigen.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern. Anhang 2. Strukturkarte © Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat. Stand: 01.03.2018	8
Abb. 2:	Ausschnitt aus Regionalplan Region West- mittelfranken Raumstruktur, Karte 1 © Regierung von Mittelfranken Stand: 2000; online unter: https://www.region-westmittelfranken.de/Regionalplan/Karten/Raumstruktur.html	9
Abb. 3:	Ausschnitt aus Regionalplan Region West- mittelfranken Landschaft und Erholung; Stand 2009 © Regierung von Mittelfranken Stand: 2009; online unter: https://www.region-westmittelfranken.de/Regionalplan/Karten.html	11
Abb. 4:	Ausschnitt aus Ziele und Maßnahmen 2.1 Gewässer ABSP Lkr. NEA-Bad Windsheim © Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Stand: 03.2007	12
Abb. 5:	Naturschutzgebiete bei Neuebersbach © Bayernatlas. Stand:14.04.2020	15
Abb. 6:	Naturschutzgebiete bei Altershausen © Bayernatlas. Stand:14.04.2020	15
Abb. 7:	Trinkwasserschutzgebiet bei Altershausen © Bayernatlas. Stand:14.04.2020	16
Abb. 8:	Denkmalschutz Altershausen © Bayernatlas. Stand: 14.04.2020	18
Abb. 9:	Denkmalschutz Neuebersbach © Bayernatlas. Stand: 14.04.2020	18
Abb. 10:	Denkmalpflegerische Interessen Altershausen © Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen Altershausen.	19
Abb. 11:	Denkmalpflegerische Interessen Neuebers- bach © Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen Neuebersbach	20

Abb. 12: FNP Vorentwurf Gemeinde Münchsteinach, Ausschnitt Ortsteil Altershausen © FNP Vorentwurf Gemeinde Münchsteinach. Stand 10.08.2018	22
Abb. 13: FNP Vorentwurf Gemeinde Münchsteinach, Ausschnitt Ortsteil Neuebersbach © FNP Vorentwurf Gemeinde Münchsteinach. Stand 10.08.2018	23
Abb. 14: 1. Änderung des B-Planes Nr.4 „Weinberg“ © Gemeinde Münchsteinach Stand 15.01.2019	24
Abb. 15: Antrag auf Neuabgrenzung LSG innerhalb NP Steigerwald © arc. grün. Stand 24.07.2018	25
Abb. 16: Dorfgemeinschaftshaus in einem ehemaligen Scheunengebäude und Anbau von Sanitär- räumen; Ansicht West © Luise Fröhlich; Bauantrag. Stand 16.07.2018	26
Abb. 17: Entwurf für den Umbau des Steigerwald Mineralbades zu einem Naturbad © https://muenchsteinach.de/index.php?id=25	27
Abb. 18: Gebietskulisse LAG Südlicher Steigerwald e.V. © http://www.lag-steigerwald.de/	28
Abb. 19: Gemeinde Münchsteinach Lage im Lkr. Neu- stadt a.d. Aisch © https://de.wikipedia.org/ wiki/M%C3%BCnchsteinach	32
Abb. 21: Naturräumliche Gliederung Bayern © Bayerisches Landesamt für Umwelt	33
Abb. 20: Naturräumliche Gliederung Gemeinde Münchsteinach © FNP-VE arc.grün	33
Abb. 22: Luftbild Altershausen © ALE Mittelfranken	34
Abb. 23: Luftbild Neuebersbach © ALE Mittelfranken	35
Abb. 24: Gewässerstruktur Waisach. © BayernAtlas. Stand 2020	37

Abb. 25: Altershausen Urkataster (1808-1864) © BayernAtlas 2020	38
Abb. 26: Frühform des Dorfes Altershausen © DEB geiger architekten: März 2020	39
Abb. 27: Neuebersbach Urkataster (1808-1864) © Bayernatlas 2020	40
Abb. 28: Frühform des Dorfes Neuebersbach © DEB geiger architekten: März 2020	41
Abb. 29: Bevölkerungsprognose Gemeinde Münch- steinach , 2017 © Statistik Bayern. Stand 2018	45
Abb. 30: Alte Bilder aus Ehrl - Landwirtschaftliche Fuhr- werke © AK Dorfleben. Herr Zenk	48
Abb. 31: Bauern bei der Arbeit © https://www.altershausen.com/geschichte/20jh.htm	48
Abb. 32: Altershäuser Kerwa 2019 © https://www.altershausen.com/kerwa/19kw-Dateien/image011.jpg	50
Abb. 33: Überörtliche Anbindung an das Straßennetz ©FNP-VE, arc. grün 2016	51
Abb. 34: Main-Zenn-Radweg ©ADFC Nürnberg	53
Abb. 35: Logo Naturpark Steigerwald © https://www.steigerwald-naturpark.de/erleben/tourismus/	54
Abb. 36: Siedlungsstruktur Altershausen © Thomas Jordan 2015	55
Abb. 37: oben: Altershausen Überlagerung 1872/2019	56
Abb. 38: unten: Neuebersbach Überlagerung 1872/2019 © DEB. Stand 2020	56
Abb. 39: ehemalige öffentliche Gemeinschafts- Gefrieranlage in Neuebersbach © DEB geiger architekten 2020	64
Abb. 40: Zweiseithof, An der Stiege 1, Altershausen	

© Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen. Stand 2020	65
Abb. 41: Wohnstallhaus, An der Stiege 3, Altershausen © Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen. Stand 2020	65
Abb. 42: Scheune, An der Stiege 3, Altershausen © Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen. Stand 2020	65
Abb. 43: Neuebersbach 5, Wohnhaus mit Scheune © Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen. Stand 2019	66
Abb. 44: unten rechts: Ortseingang von Westen über Dorfstraße, Altershausen © Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen. Stand 2020	80
Abb. 45: unten links: Ortseingang von Norden von Schornweisach kommend, Altershausen © Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen. Stand 2020	80
Abb. 46: unten rechts: Ortseingang von Westen über Dorfstraße, Altershausen © Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen. Stand 2020	81
Abb. 47: unten links: Ortseingang von Norden von Schornweisach kommend, Altershausen © Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen. Stand 2020	81
Abb. 48: Lageplan Bestand Kanalschäden OT Alters- hausen. Stand 2004 © Gemeinde Münchsteinach	84
Abb. 49: Zeitungsartikel zur Trinkwasserversorgung Altershausen © Fränkische Landeszeitung am 17.04 und 04.05.2020	85
Abb. 50: Seminarteilnehmer aus Altershausen und Neuebersbach an der Schule für Dorf- und Flurentwicklung in Klosterlangheim © SDF Klosterlangheim 09.11.2019	88

