



GEMEINDE BASTHEIM



Vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Altort

Ergebnisbericht

Stand: 20. März 2025

IMPRESSUM

Durchführung, Layout & Design

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH

Huttenstraße 4 · 97072 Würzburg

Fon 0931 · 794 07 78 0

info@schirmer-stadtplanung.de · www.schirmer-stadtplanung.de

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner, DASL SRL, Gesellschafter

Dipl.-Ing. Marek Stadthaus, Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. (FH) Johannes Klüpfel, Architekt und Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter

Amtsgericht Würzburg, HRB 14029 // Steuer-Nr. 257 / 138 / 40257

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH), M.Sc. Lukas Hoch, Stadtplaner

M. Sc. Melanie Römer

B. Ing. Laura Fischer

Rosa Keßler

2024 / 2025

Im Auftrag der Gemeinde Bastheim

Ansprechpartner: Christian Rosshirt, Fabian Steiner

Verwaltungsgemeinschaft Mellrichtstadt, Hauptstr. 4, 09776 Mellrichtstadt

Städtebauförderung in Unterfranken

Dieses Projekt wird im Bund-/Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



1	AUSGANGSLAGE	004
	Anlass der Planung und Aufgabenstellung	006
	Beteiligungskonzept	009
2	RAHMENBEDINGUNGEN	010
	Trends und Megatrends	012
	Lage im Raum	014
	Übergeordnete Planungen	015
	Bastheim - Ein Steckbrief	017
	Das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK)	022
3	DER ALTORT - GEBIET DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN (VU)	024
	Planungsrechtliche Situation	026
	Räumlicher Bestand	028
	Baustruktur	029
	Nutzungsstruktur	031
	Klima & Freiflächen	032
	Städtebauliche Kennwerte	035
	Restriktionen & Bindungen	037
	Mobilität und Verkehr	039
	Bewertung - Die Stärken und die Schwächen	040
4	DER RAHMENPLAN FÜR DEN ALTORT	058
	Das Leitbild	060
	Das Rahmenkonzept und Projekte	065
5	PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG	100
	Projekte und Maßnahmen	102
	Impulsprojekte	105
	Anlage	105
6	VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET	106
	Vorschlag Umgrenzung	108
	Begründung und mögliche Verfahrenswahl	109
	Kosten- und Finanzierungsübersicht	113
	Abbildungsnachweis	116
	ANHANG	117
	Dokumentation Bürgerwerkstatt	
	Dokumentation der Eigentümerbefragung	
	Dokumentation Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	
	Auszug Denkmalliste für den Kernort Bastheim	



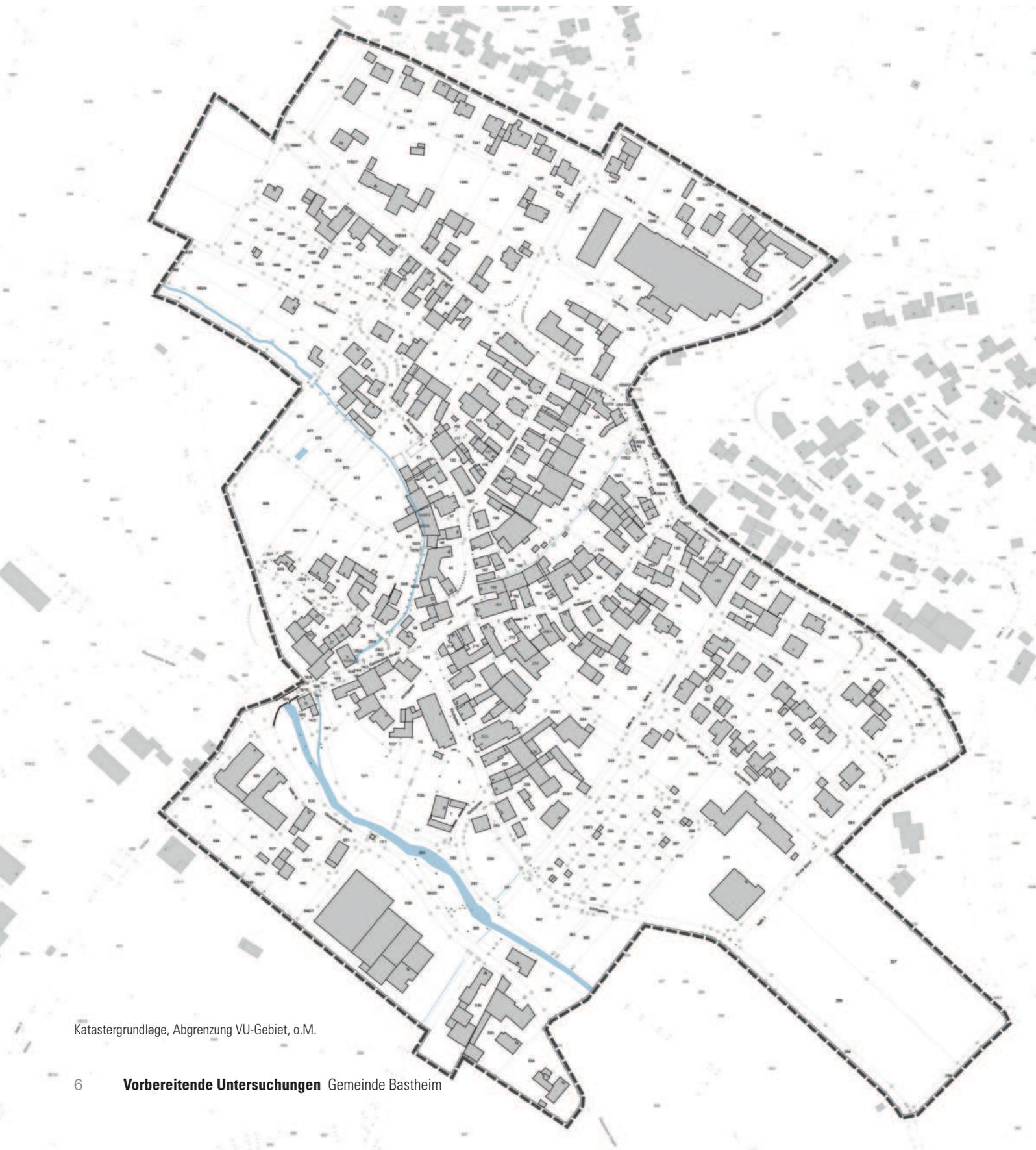
Ausgangslage

1

Anlass der Planung und Aufgabenstellung
Beteiligungskonzept

AUSGANGSLAGE

ANLASS DER PLANUNG UND AUFGABENSTELLUNG



Katastergrundlage, Abgrenzung VU-Gebiet, o.M.

ANLASS DER PLANUNG UND AUFGABENSTELLUNG

ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Bastheim mit ca. 2.106 Einwohnern liegt im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld.

Der Ort liegt landschaftlich eingebettet in der Süd-Rhön im sog. Besengau unmittelbar am Elsbach. Die historische Siedlungsform ist noch heute als fränkisches Haufendorf erlebbar. Mit der Neueröffnung des Dorfladens Besengau UG im Jahr 2019 wurde die Versorgungssituation im Ort sowie für die Nachbarorte maßgeblich verbessert. Dennoch ist der Ort mit einigen Herausforderungen konfrontiert, u.a. mit einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung. Dies zeigt sich durch Wohngebäudeleerstände sowie ein erhöhtes Leerstandsrisiko im Ortskern. Der Altort ist durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt und weist eine hohe Bebauungsdichte auf. Hier besteht augenscheinlich Sanierungsstau im Bereich der privaten Anwesen. Der öffentliche Raum weist einen hohen Versiegelungsgrad sowie Erhaltungs- und Gestaltungsdefizite auf, wie z.B. im Bereich des Sebastiansbrunnens.

Die Gemeinde möchte nun in die reguläre Städtebauförderung aufgenommen werden. Hierzu sollen nach Baugesetzbuch (BauGB) Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB durchgeführt werden, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Das Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner wurde für die Erarbeitung des Konzeptes beauftragt. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen wird ein Handlungs- und Entwicklungskonzept erarbeitet, in dem die verschiedenen relevanten Aspekte der Ortsentwicklung in einer ganzheitlichen Betrachtung zusammengeführt werden.

DIE AUFGABENSTELLUNG UND IHRE BETRACHTUNGSEBENEN

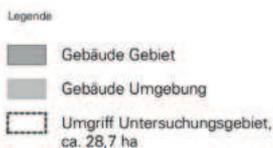
Das VU-Gebiet mit seinen ca. 330 Einwohnern umgrenzt den Altort der Gemeinde und ist ca. 28,7 ha groß.

Die VU sollen auf bestehende Überlegungen aus dem ILEK Streutalallianz und der Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale sowie der Bauleitplanung der Kommune aufbauen und die Entwicklungsperspektiven und Gestaltungsspielräume für den Altort

ausloten und konkretisieren. Die Aufgabenstellung beinhaltet zwei Ebenen. Die unterschiedlichen Betrachtungsebenen korrespondieren dabei mit einer unterschiedlichen Tiefenschärfe der Untersuchung.

Auf der Ebene der gesamtörtlichen Betrachtung werden grundsätzliche Rahmenbedingungen zusammengefasst und überprüft. Relevante planerische Aspekte werden hierbei in die Gesamtkonzeption einer zukünftigen Entwicklung des Altortes überführt. Neben einem kurzen Steckbrief der Gemeinde beinhaltet der Überblick der Rahmenbedingungen ebenso aktuelle Trends und Megatrends gesamt-räumlicher Entwicklungen in Deutschland, die Lage der Gemeinde im Raum und wichtige bestehende Planungen.

Auf der nachfolgenden Ebene wurde der Altort näher betrachtet und im Sinne Vorbereitender Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB vertiefend analysiert. Die Grundlagen der Planung wurden durch eine detaillierte Bestandsaufnahme präzisiert. Dies betrifft sowohl das funktionale als auch das baulich-räumliche Gefüge. Im Rahmen der Erarbeitung einer Konzeption wurden schließlich unter Berücksichtigung der vorliegenden Grundlagen Defizite und Qualitäten herausgearbeitet sowie die wesentlichen Entwicklungsziele identifiziert. Das darauf aufbauende Rahmen-



AUSGANGSLAGE

BETEILIGUNGSKONZEPT



Luftbild, Abgrenzung VU-Gebiet, o.M.

BETEILIGUNGSKONZEPT

konzept benennt im Sinne eines Handlungs- und Entwicklungskonzepts für die nächsten 10-15 Jahre die wesentlichen Handlungsfelder, die damit verbundenen Projekte sowie Prioritäten für die Umsetzung einzelner Maßnahmen. In einem abschließenden Katalog sind die Projekte und Maßnahmen als Gesamtübersicht aufgelistet und erläutert. Sie sind jeweils eingeordnet in unterschiedliche Handlungsfelder.

BETEILIGUNGSKONZEPT

Der gesamte Prozess erfolgte im Dialog mit den verschiedenen Akteuren vor Ort und in enger Abstimmung mit der Regierung. Es erfolgte ebenso die Einbindung der Bürgerschaft. Mit einer Bürgerwerkstatt und einer Fragebogenaktion konnten gute Einblicke gewonnen als auch konkrete Handlungserfordernisse nachgewiesen werden.

Die Bürgerwerkstatt fand am 23. Juli 2024 statt. An drei Thementischen wurden in großer Runde intensiv Ziele und Projektideen diskutiert, kommentiert und weitere Anregungen gesamt-

melt. Während der gesamten Zeit bestand die Möglichkeit, Lieblingssorte und Orte mit Handlungsbedarf in einer Karte zu markieren. Die vielfältigen Ideen, Wünsche und Anmerkungen der Bürgerschaft wurden soweit möglich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen eingearbeitet. Die aus der Sicht von Außen bereits angemahnten Handlungserfordernisse im Altort haben sich im Rahmen der Werkstatt nochmals bestätigt und wurden durch gute Ideen ergänzt. Entsprechende Zielsetzungen bilden nun die Grundlage zur Umsetzung von konkreten Projekten und Maßnahmen, die auf dem Ergebnis der Werkstatt aufbauen. Die Dokumentation ist als Anlage mit aufgeführt.

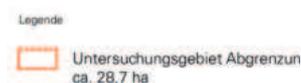
Im Juli und August 2024 wurde die Eigentümerbefragung durchgeführt. Hierbei wurden ca. 120 Fragebögen verschickt. Die Immobilien-eigentümer im Untersuchungsgebiet wurden schriftlich adressiert mit der Bitte der Beantwortung des Fragebogens. Die Fragen konnten analog per mitgeschicktem, ausgedruckten Fragebogen oder auch online beantwortet werden. Im Rahmen der Befragung wurden Daten zum Gebäudezustand, geplante Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten als auch die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft abgefragt. Auch diese Dokumentation der Ergebnisse befindet sich im Anhang. Sowohl die Ergebnisse der Bürger-

werkstatt als auch der Eigentümerbefragung sind im Verlauf des Bearbeitungsprozesses mitberücksichtigt und im Rahmen der Analyse, der Erstellung des Leitbildes und der Ausarbeitung der Projekte eingearbeitet worden.

Im Januar 2025 wurde der aktuelle Stand der Planung, u.a. die Ergebnisse der Analyse und Bewertung des Gebietes und der Beteiligung, die Ziele und Projekte und der Vorschlag eines möglichen Sanierungsgebietes, dem Gemeinderat vorgestellt und diskutiert.

Schließlich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Am 14. Februar 2025 wurden insgesamt 38 Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit dem Stand des Berichts vom 31. Januar 2025 angeschrieben und um Stellungnahme bis zum 17. März 2025 gebeten. Es trafen insgesamt 17 Stellungnahmen, alle fristgerecht, ein. Insgesamt gab es keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände. Die Hinweise, soweit erforderlich, wurden in den finalen Stand der Planung eingearbeitet. Die Dokumentation der TÖB-Beteiligung ist im Anhang des Berichts mit enthalten.

Die „Vorbereitenden Untersuchungen“ (VU) als Rahmenplan für den Altort bilden nun die Grundlage für die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes. Der Vorschlag zur Abgrenzung dieses Gebietes ist im Bericht enthalten.





Rahmenbedingungen

2

Trends und Megatrends
Lage im Raum
Übergeordnete Planungen
Bastheim - Ein Steckbrief
Das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK)

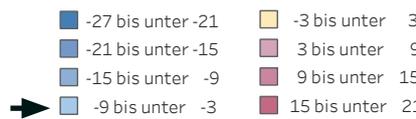
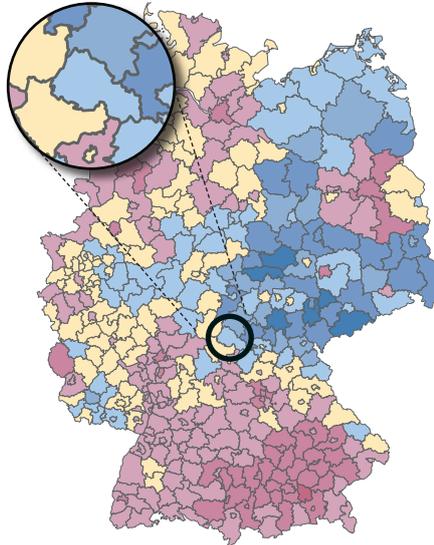
TRENDS UND MEGATRENDS

Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung der Hochbetagten und der Haushalte

Megatrends verändern die Rahmenbedingungen unseres Alltags und für unser Leben und Wirtschaften. Sie entziehen sich weitgehend der Beeinflussung lokalen Handelns und besitzen Allgemeingültigkeit. Kleinräumige Entwicklungschancen werden maßgeblich von übergeordneten Entwicklungstrends bestimmt. Folgende ausgewählte Megatrends sind u.a. von Bedeutung:

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Deutschland wächst insgesamt. Regionale Disparitäten nehmen jedoch zu. Wachstum und Schrumpfung finden nebeneinander statt. Mehr als 150 Landkreise müssen sich auf langfristig sinkende Bevölkerungszahlen einstellen. Diese Prozesse sind in den Kreisen in allen Altersgruppen zu beobachten. Die Bevölkerungszuwächse konzentrieren sich auf zentral gelegene und / oder strukturstärkere Kreise. In der Summe haben diese eine deutlich günstigere Entwicklungsperspektive als peripherer gelegene Kreise. Alle Kreise verzeichnen grundsätzlich Außenwanderungsgewinne. Dies ist ein stabilisierender Faktor der Bevölkerungsentwicklung bei einer stagnierenden bis leicht abnehmenden Geburtenraten mit Sterbeüberhang. Gemäß Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird die Bevölkerungszahl des eher peripher gelegenen Landkreises Rhön-Grabfeld, in dem die Gemeinde Bastheim liegt, um ca. -5,2 % schrumpfen. Im Vergleich



Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2021 - 2045 in %¹⁾

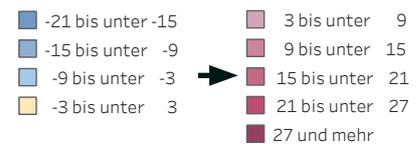
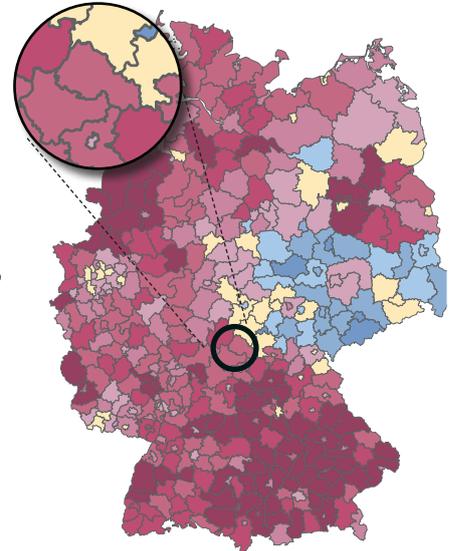
¹⁾Quelle: BBSR: Die Raumordnungsprognose 2045

mit der bayernweiten Entwicklung, ca. +9,6 % (2021 - 2045), zeigt sich die schwierige Ausgangsbedingung. Prognosen anderer Einrichtungen zeigen ähnliche Disparitäten auf:

LK Rhön-Grabfeld	
BLfS (2022 - 2042):	- 4,3 %
Bertelsmann (2020 - 2040):	- 1,7 %
Freistaat Bayern	
BLfS (2022 - 2042):	+ 4,6 %
Bertelsmann (2020-2040):	+ 4,4 %

ALTERUNGSPROZESS

Die Bevölkerung wird immer älter. Peripher gelegene und / oder schrumpfende

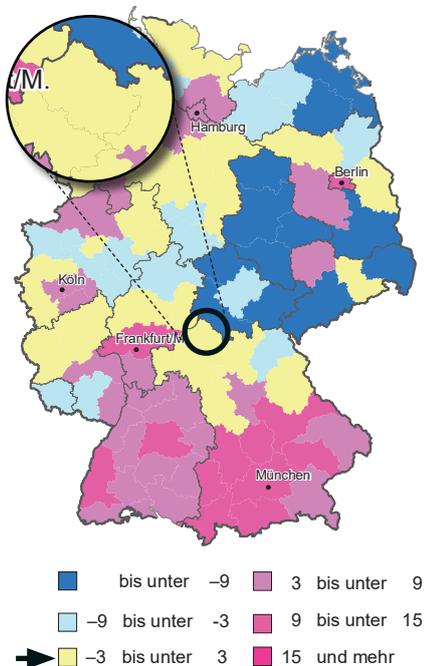


Bevölkerungsentwicklung in % in der Altersgruppe 67 Jahre und älter ¹⁾

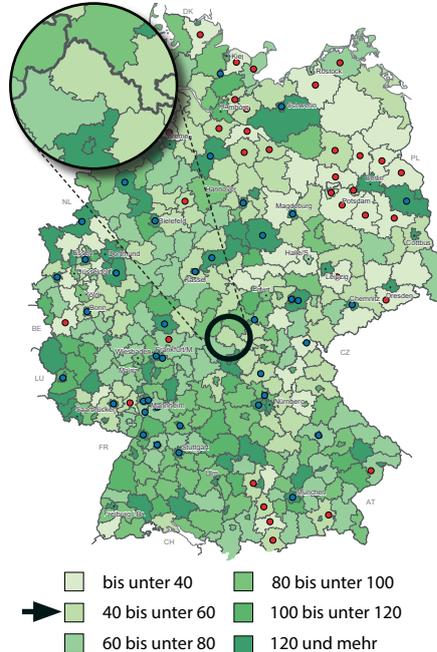
Kreise weisen dabei das höchste Durchschnittsalter auf. Hierbei steigt insbesondere die Zahl der Hochbetagten an. Die jüngere Bevölkerung konzentriert sich vor allem in zentral gelegenen und wachsenden Kreisen. Eng mit der Überalterung verbunden ist die Bedarfsentwicklung für unterschiedliche Angebote differenzierter Wohnformen (zentral, Altenwohnen nach DIN 18040-2, etc.), notwendige Infrastruktur, z.B. für Pflege oder ÖPNV, sowie Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. Diese Entwicklung zeigt sich auch in Rhön-Grabfeld. Hier wird sich der Anteil der 67-Jährigen und älter von 2021 bis 2045 um +20,3 % erhöhen.

TRENDS UND MEGATRENDS

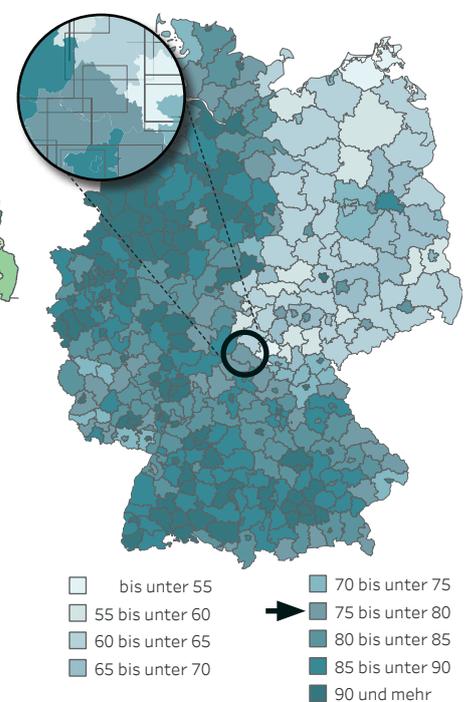
Wohnflächennachfrage und Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen



Veränderung der Zahl der Haushalte 2017 bis 2040 in % ¹⁾



Außenwanderungssaldo zwischen 2022 und 2045 je 1.000 Einwohner²⁾



Ruhestandsübergängersersatzquote Ersatzpotenzial Erwerbsfähiger in %¹⁾

ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE UND WOHNFLÄCHENNACHFRAGEN

Der Anteil der kleineren Einpersonenhaushalte ist in Deutschland die letzten Jahre stark angestiegen und übertrifft mittlerweile zahlenmäßig alle anderen Haushaltsgößen. Für die Region Main-Rhön wird zwischen 2017 und 2040 eine Abnahme der Zahl der Haushalte um -2,4 % prognostiziert. Gleichzeitig wird von einer Zunahme der 1-Personen-Haushalte von +3,8 % ausgegangen. Dies bedeutet langfristig eine erhöhte Nachfrage nach eher kleinerem Wohnraum mit abgestimmten Angeboten für alte wie auch junge Menschen. Neben dem Anstieg der kleineren Haushalte steigt

auch die durchschnittliche Wohnungsgröße je Person. Dies bedeutet eine mögliche notwendige Anpassung des Bestandes oder die Schaffung neuer, dem Bedarf angepasster Wohnbauflächen.

ENTWICKLUNG DER ZAHL DER ERWERBSPERSONEN

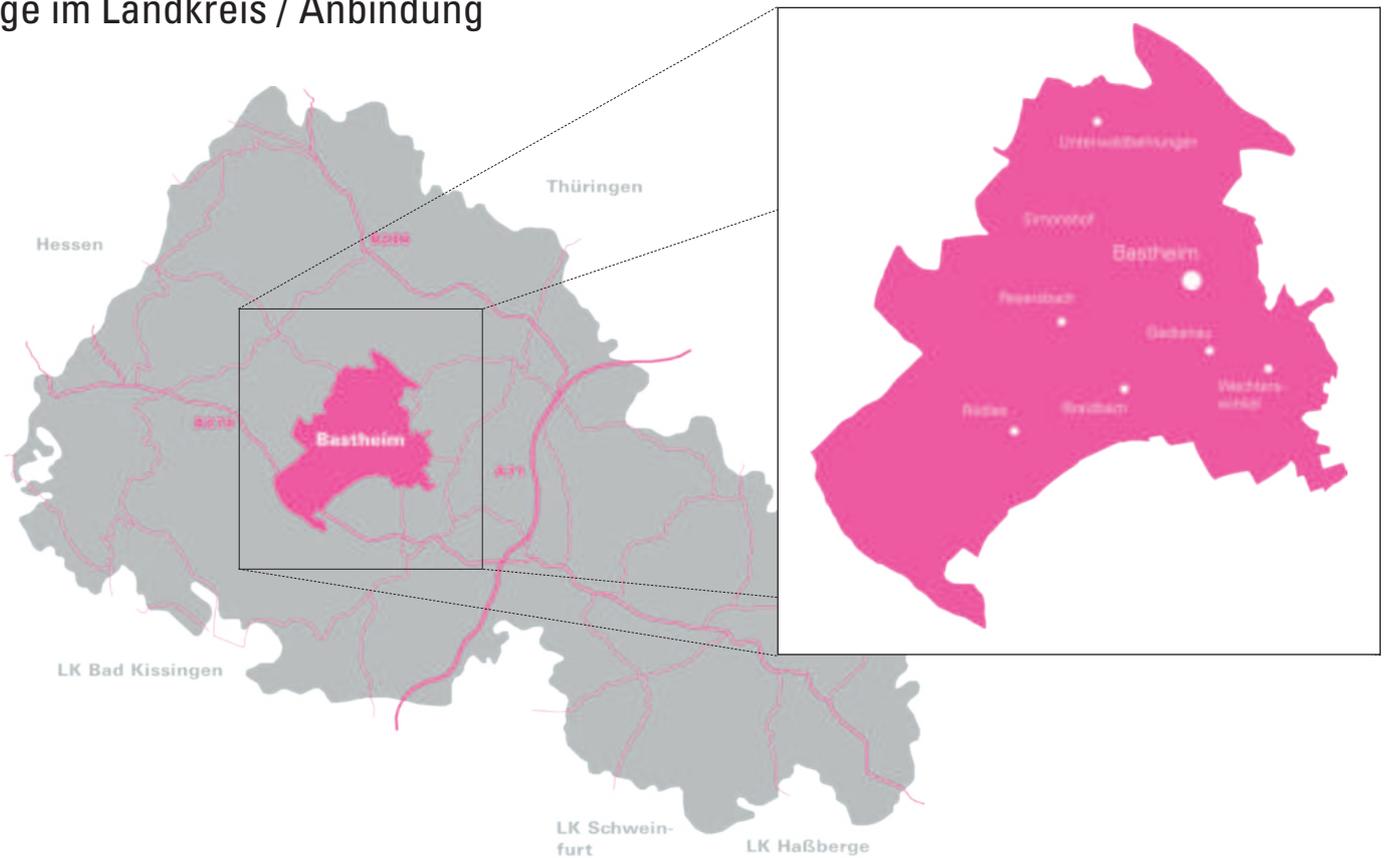
Der demographische Wandel hat Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Durch den Generationenwechsel müssen sehr viele Stellen in den nächsten Jahren neu besetzt werden. Erschwert wird diese Situation durch den vorhandenen Fachkräftemangel. Eine Stabilisierung ist ausschließlich durch Gewinne aus Zuwanderung möglich. Die Ruhestands-

übergängersersatzquote gibt an, wie groß das Potenzial ist, in naher Zukunft aus dem Erwerbsleben ausscheidende Menschen durch jungen Nachwuchs zu ersetzen. Für das Jahr 2045 wird für den Landkreis Rhön-Grabfeld das Potenzial des Ersatzes offener Stellen durch jungen Nachwuchs auf 79,5 % bis unter 80 % prognostiziert. Das bedeutet, dass ein Großteil der vom Arbeitsmarkt ausscheidender Rentengänger durch junge Menschen ersetzt werden kann - besser als im Jahr 2025 („nur“ 53,6 %). Junge Menschen benötigen bezahlbare Wohnungen und attraktive Angebote. So können zukünftige Arbeitskräfte gehalten bzw. geworben werden.

RAHMENBEDINGUNGEN

LAGE IM RAUM

Lage im Landkreis / Anbindung



Lage Bastheims im Landkreis Rhön-Grabfeld / Bastheim und seine Ortsteile, o.M.
Kartengrundlage: Bayernatlas (Bayerische Vermessungsverwaltung)

LAGE IM LANDKREIS

Bastheim liegt im südlichen Teil des Landkreises Rhön-Grabfeld im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken. Die Stadt liegt eingebettet im Mittelgebirge Rhön, ein UNESCO Biosphärenreservat und bekannt durch seine ausgedehnten Wälder und sanften Hügel, das sich über die Bundesländer Bayern, Hessen und Thüringen erstreckt. Die Gemeinde liegt dabei am Fuße der sog. Bayerischen Rhön. Der Landkreis ist Teil der Planungsregion Main-Rhön (3), direkt gelegen an der Grenze zu Thüringen. Die Gemeinde Bastheim hat ca. 2.039 Einwohner (Stand 2023, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik) und verteilt sich auf 8 Ortsteile. Auf den

Kernort entfallen dabei rund 775 Einwohner (Stand 2023, Quelle: Stadt Bastheim). Das Gemeindegebiet erstreckt sich entlang des Elstales mit seinen Nachbarbächen und wird durch die Höhenzüge des Schweinsberges und des Heidelberges eingegrenzt. Diese Region nennt sich Besengau. Das Gebiet wird umrahmt von den Gemeinden Mellrichstadt, Sondheim vor der Rhön, Oberelsbach und Bad Neustadt a. d. Saale. Im Westen grenzen unmittelbar der Burgwallbacher Forst bzw. der Steiner Forst rechts der Saale an.

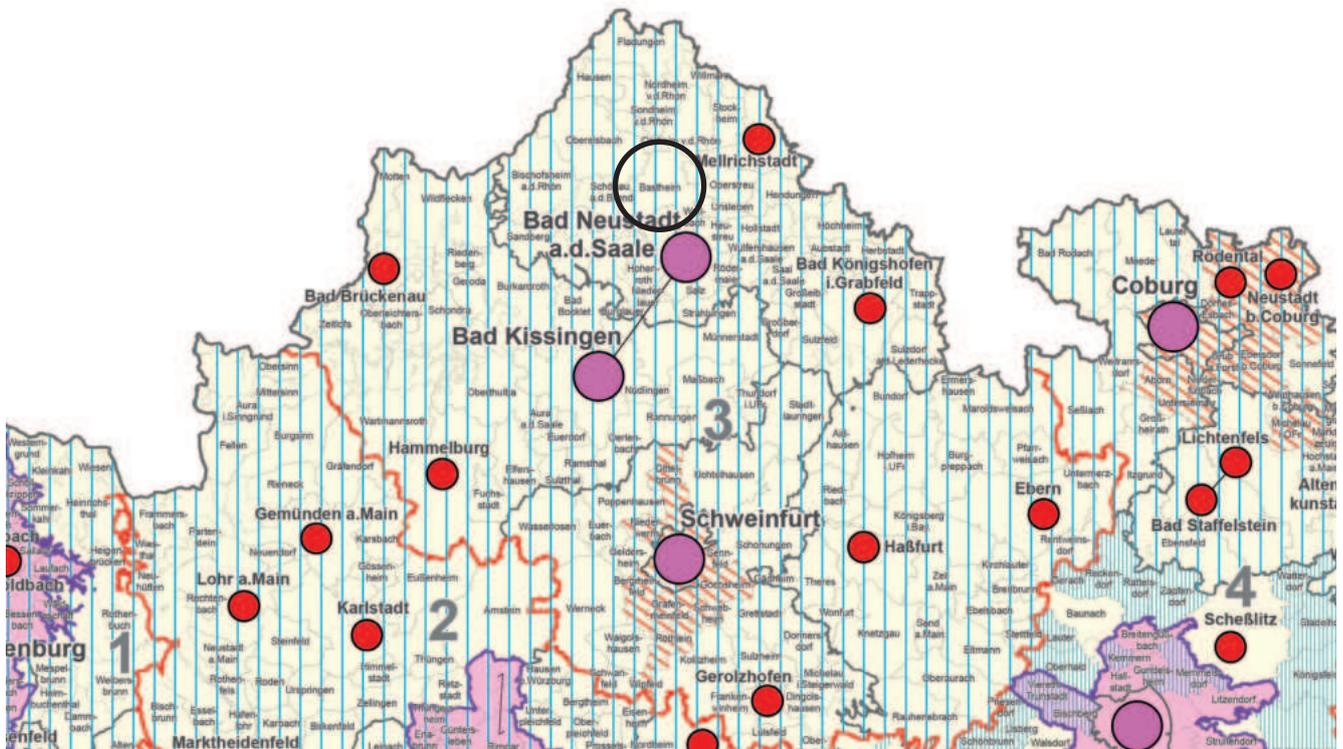
ANBINDUNG

In relativ kurzer Distanz zur Bundesautobahn A71 sowie unmittelbar an den

Staatsstraßen St2286 und St2292 gelegen, ist die Gemeinde an das überregionale Straßennetz angebunden. Diese verkehrliche Lage ermöglicht eine relativ schnelle Anbindung an das Zentrum der Region, Bad Neustadt a. d. Saale und weiterführend Richtung Bad Kissingen, Schweinfurt und Würzburg. Die nächstgelegenen Bahnhöfe und somit der Anschluss an das Schienennetz befinden sich in Bad Neustadt a. d. Saale, Mellrichstadt und Ostheim vor der Rhön. Bad Neustadt a.d.Saale liegt dabei an der Bahnstrecke Würzburg (ICE Bahnhof) - Hammelburg - Bad Neustadt, die Teil der Frankenbahn, einer wichtigen Verbindung im südlichen Teil des bayerischen Schienennetzes, ist.

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungsplanung, Regionalplan



Ausschnitt Strukturkarte aus dem LEP 2018 „Anhang 2, Strukturkarte; Stand: 14.05.2020“

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie; LEP Bayern.

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Bastheim im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf in kurzer Distanz zum Mittelzentrum Mellrichstadt sowie dem Oberzentrum Bad Neustadt a. d. Saale. Als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf definiert das Landesentwicklungsprogramm „Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist“ (LEP 2.2.3). Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind dabei im Hinblick auf Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der

Daseinsvorsorge, auf die Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und im Hinblick auf die Verteilung der Finanzmittel vorrangig zu entwickeln, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. Grundsätzlich gilt außerdem für den ländlichen Raum, dass dieser so entwickelt und geordnet werden soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zen-

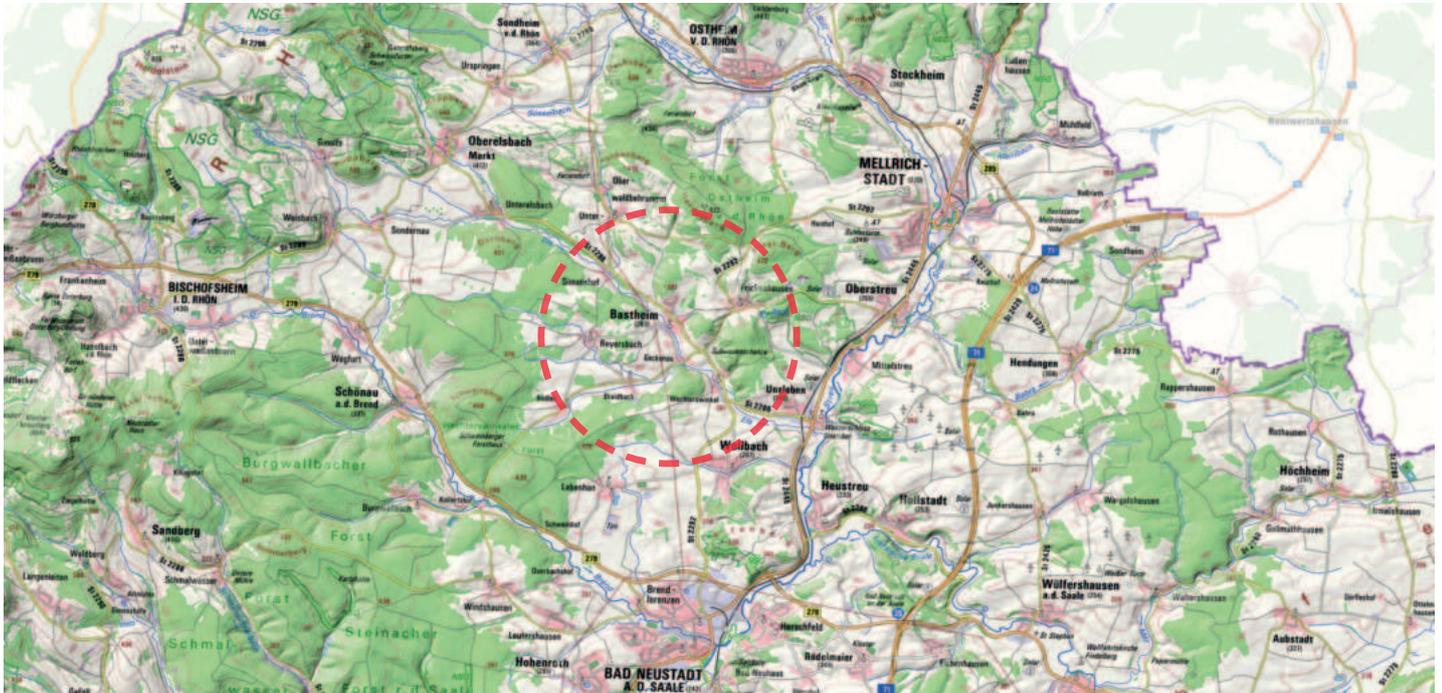
tralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

REGIONALPLAN

Der Regionalplan für die Region Main-Rhön (3) stammt aus dem Jahr 2008 und wurde zuletzt in der gültigen Fassung vom 30.01.2024 fortgeschrieben. Hierbei werden die Ziele aus dem LEP konkretisiert. Für die Gemeinde Bastheim als Grundzentrum soll als Min-

BASTHEIM - EIN STECKBRIEF

Die Gemeinde



Lage im Raum, Topographische Karte mit Geländeerelief, bayernatlas. o.M.

destausrüstung der Daseinsvorsorge eine Grundschule vorgehalten sowie die hausärztliche Versorgung gewährleistet werden. Zudem sollte die Gemeinde über eine Apotheke verfügen, eine gute Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs bieten, Post- und Bankdienstleistungen zur Verfügung stellen sowie ambulante und stationäre Einrichtungen zur Betreuung und Pflege älterer sowie hilfsbedürftiger Menschen. Diese Aufgabe erfüllt die Gemeinde nur bedingt. Als schutzwürdige Gebiete mit dem Vorschlag zum Naturschutzgebiet werden in Bastheim der Hangwald am Rehberg und die Steppenheide am Haufenberg östlich Unterwaldbehrungen genannt.

DIE GEMEINDE

Bastheim ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Mellrichstadt. Neben dem Kernort Bastheim gibt es 7 weitere Ortsteile: Braidbach, Geckenua, Reyersbach, Rödles, Simonshof, Unterwaldbehrungen und Wechterswinkel. Größtenteils ist die lokale Wirtschaft Bastheims durch Landwirtschaft geprägt, jedoch ist die Anzahl der Land- und Forstwirtschaftsbetriebe wie auch in den meistens anderen Regionen deutschlandweit in den vergangenen Jahrzehnten rückläufig gewesen.

Es bestehen weiterhin kleinere ortsansässige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Aufgrund der Lage im

Biosphärenreservat Rhön spielt auch der sanfte Tourismus eine Rolle für Bastheims Wirtschaft, wenn auch nur in untergeordnetem Maße. Mit rund 38 % der Gesamteinwohnerzahl bildet die Kerngemeinde Bastheim den Bevölkerungsschwerpunkt im Gemeindegebiet. Hier befindet sich auch der Schwerpunkt der sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie der Gewerbebetriebe.

Es gibt ein reges Vereinsleben in Bastheim. Hierzu gehören der St. Johannes Verein Bastheim, die Kolpingfamilie Bastheim, der Rhönklub Bastheim oder der Kleintierzuchtverein. Es gibt eine Hausarztpraxis, den Dorfladen,

BASTHEIM - EIN STECKBRIEF

Landschaft und Freizeit



Naturraum im Gemeindegebiet, o.M.
Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayernatlas)



Rad- und Wanderwegenetz im Gemeindegebiet, o.M.
Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayernatlas)

eine Grundschule und einen Kindergarten. Ein weiterer Kindergarten liegt in Reyersbach, dem größten Ortsteils nach der Kerngemeinde.

LANDSCHAFT UND FREIZEIT

Das Gemeindegebiet Bastheims liegt in zwei unterschiedlichen Naturräumen. Der Großteil des Gemeindegebiets liegt dabei im Naturraum der Hochflächen der SüdRhön. Diese verlaufen als Abdachung vom Fuß der Hohen Rhön bis zum Tal der Fränkischen Saale und sind durch eine Reihe von Tälern lebhaft durchzogen. Hierdurch entstand eine Abfolge von teils auf der Höhe abgeflachten Rücken und schmalen Sohlenkerbtälern, die im Bereich der Hochflächen auslau-

fen. Auf den sandigen Böden des Buntsandsteins findet auf den abgeflachten Rücken Waldbewirtschaftung statt.

Die Flächen des östlichen Gemeindegebiets liegen im Mellrichstädter Gäu. Dieser schließt im Westen an das Grabfeld an und unterscheidet sich von diesem primär durch die geologischen Bedingungen, da hier Muschelkalk im Untergrund ansteht. Die Bewirtschaftung der Flächen richtet sich nach den jeweiligen Standortbedingungen. Auf fruchtbaren Lössauflagen wird intensiver Ackerbau betrieben. Dort, wo das Relief oder die Bodengüte eine effektive Bewirtschaftung erschweren, ziehen Hecken und Raine die Flur und

strukturieren diese. Vor allem auf den Kuppen der leicht welligen Landschaft befinden sich Wälder.

Durch diese landschaftliche Vielfalt der Mittelgebirgs- und leicht welligen Gaulandschaften ergibt sich ein attraktives Landschaftsbild, das sich zu erwandern und zu erfahren lohnt. Entsprechend wird das Gemeindegebiet von Rad- und Wanderwegen durchzogen. Der Fränkische Marienweg führt auf 930 Kilometern durch Franken. Hierbei wird auch das südliche Gemeindegebiet Bastheims durchquert. Parallel hierzu verlaufen der Elstal-Wanderweg sowie der Fernradweg „Höchrhön-Radweg“.

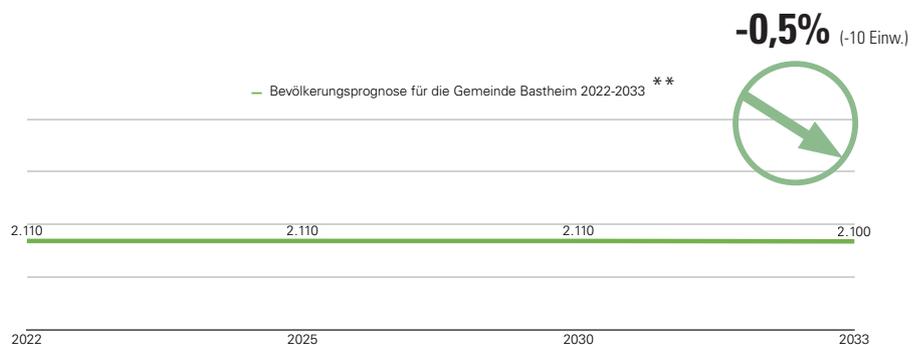
BASTHEIM - EIN STECKBRIEF

Die Bewohner

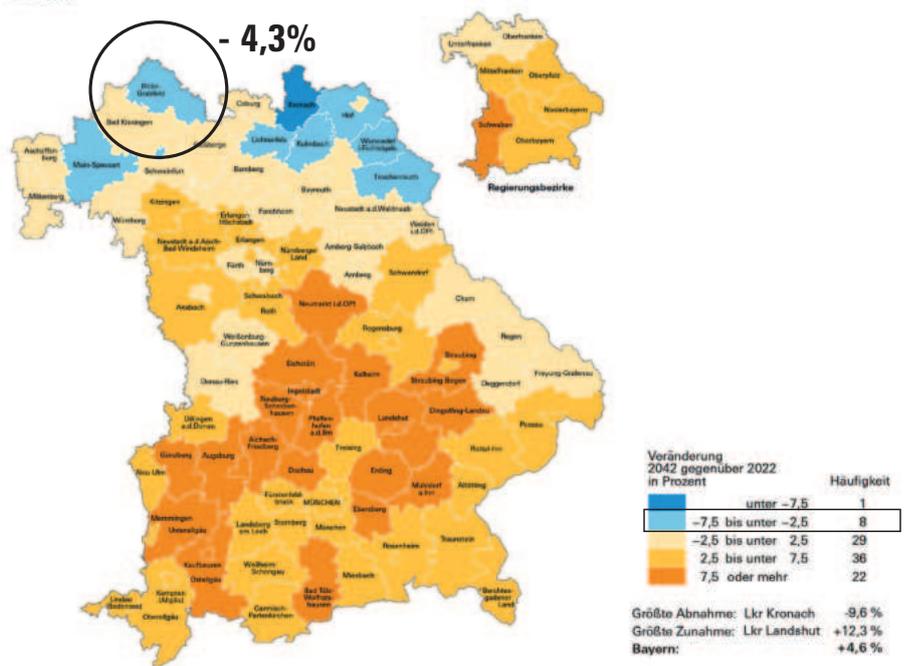
ENTWICKLUNG & PROGNOSE

Während der Landkreis Rhön-Grabfeld im Zeitraum der letzten 10 Jahre eine eher stagnierende Bevölkerungsentwicklung aufweist (+ 0,1 %), wurde für die Gemeinde ein Bevölkerungsrückgang von ca. - 3,0 % verbucht. Damit schrumpfte der Ort um ca. 3 % (ca. 60 Personen). Anmerkung: Es gibt darüber hinaus noch konkretere Zahlen der Gemeinde. Diese unterscheiden sich zu den Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik. Hierbei sind im Jahr 2024 2.241 Personen mit Haupt- als auch mit Nebenwohnung gemeldet gewesen (2.062 Einwohner mit Hauptwohnung). Auf den Hauptort entfielen dabei ca. 40 % der Gesamtbevölkerung (Quelle: VG Mellrichtstadt, 24.11.2024).

Die Prognose für die Gemeinde geht von einer relativ stabilen Entwicklung bis 2033 aus, Tendenz jedoch leicht schrumpfend. Das Bayerische Landesamt für Statistik rechnet für die Gemeinde mit einem deutlich geringeren Rückgang der Bevölkerung als in den letzten Jahren, um „nur“ ca. - 0,5 %** bis zum Jahr 2033 (ca. 10 Einwohner). Die weiterführende Prognose bis 2042, bezogen jedoch auf den Landkreis, geht von bis zu - 4,3 % aus. Diese Tendenz entspricht den bereits im vorigen Kapitel dargestellten Trend für den Landkreis, erarbeitet durch das BBSR, deutlich konträr zum durchschnittlich positiven Trend auf



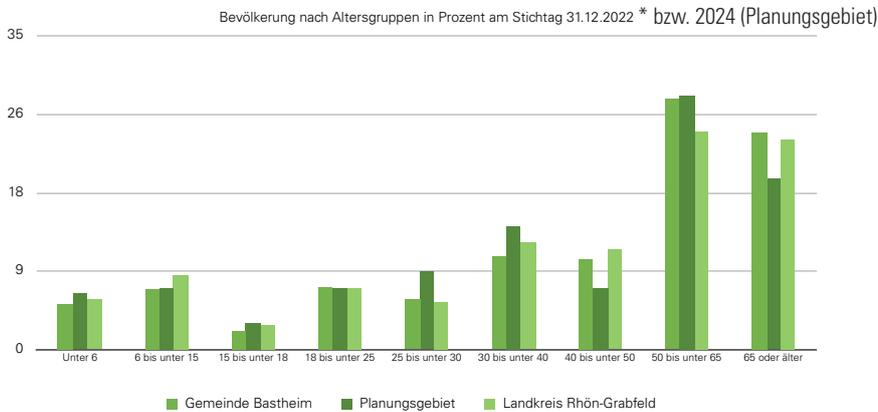
Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2042 gegenüber 2022
in Prozent



Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042, Bayerisches Landesamt für Statistik, Februar 2024

BASTHEIM - EIN STECKBRIEF

Die Bewohner



Planungsgebiet
Ø-Alter 43,9 Jahre
 Gesamtgemeinde
Ø-Alter 47,4 Jahre



Das Durchschnittsalter* ist...



* Grundlage Grafiken/Werte: Bayerisches Landesamt für Statistik - GENESIS Online - Zugriff: Mai 2024
 ** Grafiken/Werte entnommen aus Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen für den die Gemeinde Bastheim bis 2024, Bayerisches Landesamt für Statistik. Mai 2024

Bayern-Ebene. Dies zeigt ein offensichtliches Handlungserfordernis für die Region und ebenso für die Gemeinde. Die ohnehin negative natürliche Bevölkerungsentwicklung kann momentan dabei nicht durch einen etwaigen Zuzug von außerhalb ausgeglichen werden.

DEMOGRAPHISCHER WANDEL

Schon jetzt ist im Vergleich zum Landkreis die Bevölkerung der Gemeinde „etwas älter“. Bastheim weist bereits heute einen hohen Anteil an den älteren Bevölkerungsgruppen auf (über 50- Jährige und älter), kombiniert mit einem leicht geringeren Anteil der unter 18-Jährigen und der 30- bis 50-Jährigen. 2033 wird das Durchschnittsalter im Vergleich mit dem Landkreis, dem Regierungsbezirk oder dem Freistaat Bayern deutlich höher sein, anders als 2022. Der Anteil der über 65-jährigen wird zunehmen (+ 50%). Das Untersuchungsgebiet mit dem Altort ist im Vergleich mit der Gesamtgemeinde jedoch deutlich „jünger“, mit einem Ø-Alter von 43,9 Jahren. Es gibt höhere Anteile der jüngeren Bevölkerungsgruppen, v.a. der 25- bis 40-jährigen. Trotz allem wird gerade für den Altort aufgrund seiner Zentralität u.a. die Schaffung zentraler Wohnungsangebote v.a. für Ältere relevant werden, ebenso die Schaffung attraktiver Anreize für Jüngere, u.a. bezahlbarer, attraktiver Wohnraum, um dringend benötigte Arbeitskräfte vor Ort zu halten bzw. anzuwerben.

BASTHEIM - EIN STECKBRIEF

Geschichtliche Entwicklung

GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Der Name Bastheim geht zurück auf die Tätigkeit des Besenbindens mit Birkenzweigen, die in den Wintern des 18. und 19. Jahrhunderts von der Bevölkerung im Ort ausgeübt wurde. Der Kernort Bastheims entwickelte sich im Mittelalter aus einer kleinen besiedelten Waldlichtung an einem Bachlauf. In der Nähe befand sich das Zisterzienserklster in Wechterswinkel, in der heutigen Zeit ein Ortsteil von Bastheim. Die denkmalgeschützte Klosteranlage liegt bereits in einem Sanierungsgebiet, u.a. mit zugehöriger Gestaltungssatzung.

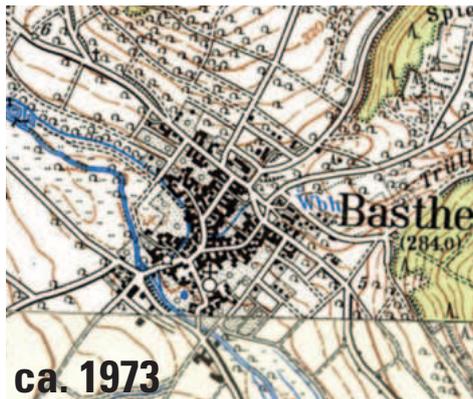
Die Uraufnahme aus der Mitte des 19. Jahrhunderts zeigt das damalige Hauptendorf, den heutigen Altort, südlich gelegen der schon damals wichtigen regionalen Wegeachse Unsleben/Wollbach und Unterelsbach (heute St2286). Im zentralen Bereich der historischen Siedlung reihen sich klassische fränkische Dreiseithöfe entlang der Ober-, Spiel-, Kirch-, Brunnen- und Mühlgrasse mit ihrer typischen giebelständigen Reihung der Hauptgebäude und Querstellung der hinteren Scheunen. Diese prägende historische Siedlungsstruktur ist auch heute noch deutlich ablesbar. Auch die Zuläufe zur Els, der Mühlgraben sowie der Kanal zwischen Obergasse und Spielgasse sind erhalten geblieben, ebenso der Pfarrhof, die denkmalgeschützte Scheune sowie das Brauhaus mit der steinernen



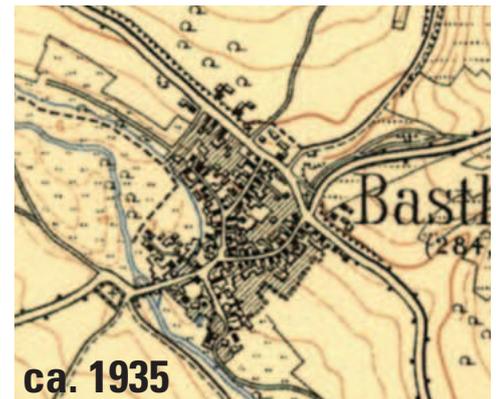
ca. 1860
Positionenblätter Mitte 19. Jhd., o.M.
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayernatlas)



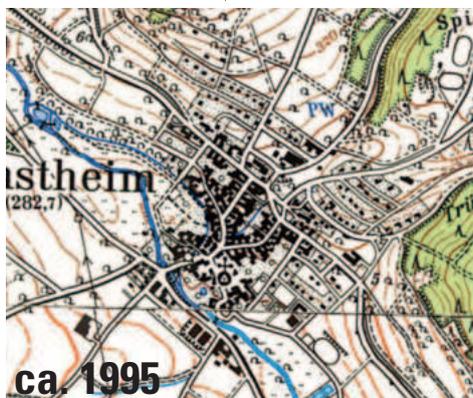
ca. 1860
Uraufnahme Mitte 19. Jhd., o.M.
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayernatlas)



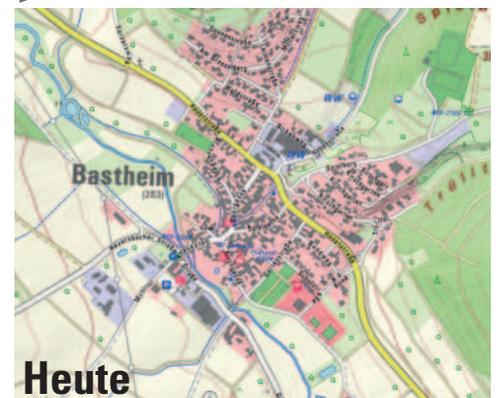
ca. 1973
Historische Topographische Karte, o.M.
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayernatlas)



ca. 1935
Historische Topographische Karte, o.M.
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayernatlas)



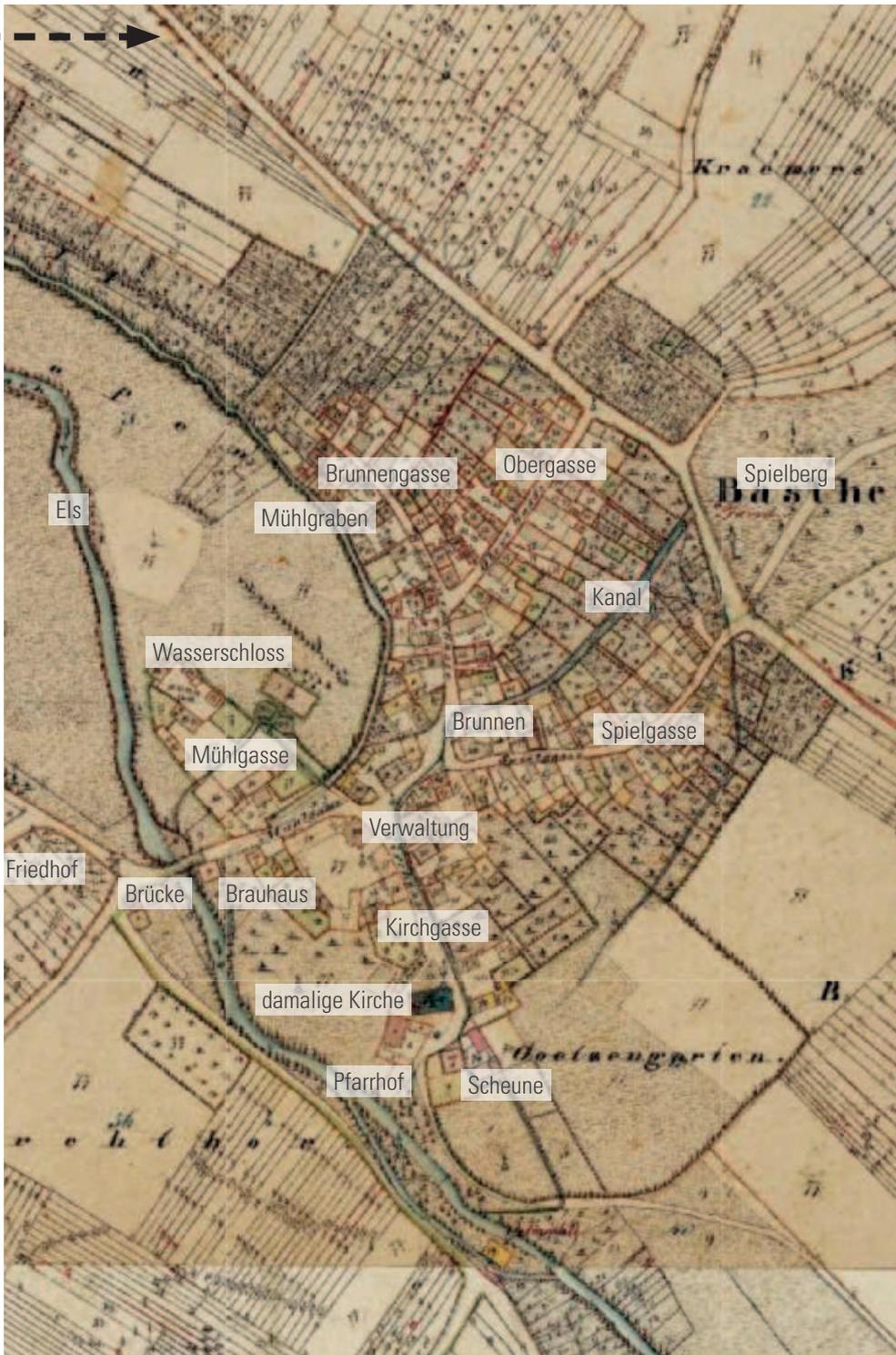
ca. 1995
Historische Topographische Karte, o.M.
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayernatlas)



Heute
Anfang 21. Jhd., heute, o.M.
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayernatlas)

DAS INTEGRIERTE LÄNDLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE (ILEK)

Ziele und Projekte für Bastheim



Uraufnahme Mitte 19. Jhd., ca. 1860 - ZOOM Altort
 Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung
 (Bayernatlas)

Brücke über die Els und dem Friedhof. Der Wasserlauf in der Kirchgasse wurde im Laufe der Zeit verdolt. Auf dem Urkataster ist im Bereich des Auwegs noch das damalige Wasserschloss der Herren von Bastheim abgebildet, deren Ortsadelsgeschlecht bereits seit 1180 in Bastheim nachweisbar war. 1856 erfolgte jedoch der Abriss des Schlosses. Nur noch das Verwaltungsgebäude ist erhalten geblieben. 1869 wurde die bis heute erhaltene Pfarrkirche St. Sebastian errichtet. Bis zum zweiten Weltkrieg gab es schließlich keine größeren Entwicklungen. Die dortige jüdische Gemeinde wurde in der Nazizeit zerstört. Die Synagoge der jüdischen Gemeinde am Auweg 1 wurde dabei beim Novemberpogrom 1938 geschändet.

Verschiedene Kartenausschnitte ab den 1970er Jahren zeigen die schrittweise stattfindende Siedlungserweiterung in den nächsten Jahrzehnten. Die Ränder des Altortes wurden bebaut. Schließlich entwickelten sich eigenständige Wohngebiete, vorzugsweise freistehende Einfamilienhäuser. Der Ort wuchs über die Straße und den Spielberg nach Nordwesten und -osten sowie über die Gartenstraße Richtung Osten. Nach Norden und Süden gliederten sich u.a. größere landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Nutzungen direkt an. Die Grundschule mit der Sportanlage entstand im Osten, ebenso der Sportplatz im Norden.

RAHMENBEDINGUNGEN

DAS INTEGRIERTE LÄNDLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT (ILEK)

Ziele und Projekte für Bastheim



- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt (Einzelhandel, Versorgung, Bildung, Wirtschaft) ■ Hauptorte mit überörtlich bedeutenden Versorgungs- und Infrastrukturangeboten ■ Hauptorte stärken und revitalisieren ■ Ortsteile sichern (Wohnen und Landwirtschaft) ● Historische Stadtkerne erhalten, erlebbar machen ● Altorte mit historischer Bausubstanz erhalten ■ Standorte für die regionale Wirtschaft qualifizieren ■ Entwicklungsschwerpunkte GE ■ Bedeutende Landschaftsfugen als attraktive Verbindungs- und Freiräume entwickeln ■ Besondere Gärten erhalten und gestalten | <ul style="list-style-type: none"> ● Regionale Tourismusschwerpunkte ■ Bahnhof als touristischen Haltepunkt entwickeln ■ Tourismusinformation ■ Einstiegspunkte in die Region entwickeln ■ Attraktive Zielpunkte ■ Landschaftsbezüge ■ Überregionale und lokale Freizeitwege vernetzen ■ Erlebnisraum "Grünes Band" als Frequenzbringer ■ ÖPNV Knotenpunkt stärken ■ ÖPNV Verbindungen ausbauen und vernetzen ■ Verkehr in belasteten Ortslagen optimieren ■ übergeordnete Verkehrsanbindungen ■ Autobahnauffahrt als Sammelpunkt stärken | <ul style="list-style-type: none"> ■ Hochlagen der Rhön sichern und entdecken ■ Strukturreiche Hänge der Rhön sichern und entwickeln ■ Agrarlandschaften in ihrer Eigenart bewahren ■ Waldlandschaften erhalten, nutzen und entwickeln ■ Entwicklungskorridor Streutal als Natur- und Freiraum entwickeln und erlebbar machen ■ Landschaftskorridore erlebbar machen <p>Weitere Zielaussagen der versch. Handlungsfelder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Empfehlung vorrangige Innenentwicklung • Angebote für Seniorenwohnen sichern, schaffen • Kommunale Bildungsangebote sichern • Events • Leitstruktur BahnStreutalStraße |
|--|--|--|

Entwicklungsleitbild ILEK - Relevante Zielaussagen und Handlungsempfehlungen für Bastheim mit schwarzer Kontur in Legende, o.M.

INTEGRIERTES LÄNDLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ILEK)

Im Jahr 2018 wurde das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) „Streutalallianz“ entwickelt. Das Gebiet der Streutalallianz umfasst elf Kommunen im Landkreis Rhön-Grabfeld, darunter auch Bastheim.

Im Rahmen des ILEK wurde für jede einzelne Gemeinde mit ihren Ortsteilen ein Ortssteckbrief erarbeitet, der eine Potenzialanalyse zur allgemeinen Charakterisierung sowie im Hinblick auf die Daseinsvorsorge und die Innenentwicklungspotenziale enthält.

Auf Grundlage dieser Analysen der einzelnen Orte und der Landschaft wurde schließlich ein Entwicklungsleitbild für das gesamte Gebiet der Streutalallianz entwickelt, das räumliche und funktionale Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen in einem Gesamtkontext bündelt.

Grundsätzliche Zielaussagen und Handlungsempfehlungen für die Region Streutal konzentrieren sich im Bereich von Bastheim insbesondere auf den Erhalt der wertvollen Natur- und Kulturlandschaft sowie der Stärkung und Revitalisierung des Hauptortes. Die Els-

als Landschaftskorridor sollte erlebbar gemacht werden und der dortige überregionale Freizeitweg (Rhön-Radweg) stärker vernetzt werden.

Die für den Ort Bastheim entwickelten Projektideen hatten nochmals konkretere Zielvorstellungen für die Ortsentwicklung: Neuer Lebensraum durch Innenentwicklung, Bewahrung und Gestaltung historischer Bausubstanz, Gestaltung öffentlicher Räume und Infrastrukturmaßnahmen. Die einzelnen Projekte sind im Auszug des Katalogs des ILEK aufgeführt und haben dabei den Altort im Fokus. U.a. wurden hierbei die Aktivierung und Förderung von Innenentwicklungspotenzialen durch z.B. Sanierung und Umnutzung ortsbildprägender Gebäude und Scheunen, die Gestaltung des Dorfplatzes Obergasse/Spielgasse als Kommunikations- und Aufenthaltsbereich, die Sanierung und Gestaltung der innerörtlichen Straßen im Altort, eine Konzeption für Barrierefreiheit als auch ein Mehrgenerationenspielplatz als Projekte formuliert.

Die Zielvorstellungen für den Ort und die einzelnen Projekte wurden soweit möglich im Rahmen der Erarbeitung der VU eingearbeitet, mit den Ergebnissen der unterschiedlichen Abstimmungsrunden und der Bürgerbeteiligung rückgekoppelt und sind schließlich fast vollumfänglich in den Rahmenplan der Untersuchungen eingeflossen.

Dorferneuerung / ELER / Städtebauförderung		mögliche Umsetzung			Priorität	
Kommune / Ortsteile	Ziele der Ortsentwicklung mögliche Maßnahmen und Handlungsfelder	Einzelvorhaben in der DE	Umfassende DE	Städtebau- förderung	kurzfristig	mittelfristig
Bastheim	<p>Neuer Lebensraum durch Innenentwicklung Bewahrung und Gestaltung historischer Bausubstanz Gestaltung öffentlicher Räume Infrastrukturmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aktivierung und Förderung von Innenentwicklungspotenzialen durch z.B. Sanierung und Umnutzung ortsbildprägender Gebäude und Scheunen - Gestaltung des Dorfplatzes Obergasse / Spielgasse als Kommunikations- und Aufenthaltsbereich - Sanierung und Gestaltung innerörtlicher Straßen und Plätze: Spiel-, Ober-, Kirchgasse, Bündweg, Kanalsanierung innerorts (Dimension zu gering) - Neubau Ortsverbindungsstraße nach Geckenau - Sanierung des Friedhofes mit Neuangeboten von Bestattungsformen - Sanierung Kirchensteg - Erneuerung der Kunststoffbahn (Schulsportplatz) - Beschilderungssystem - Baumkataster - Aktivierung ehemaliges Gasthaus Englert mit Bäcker und Metzgerei - Seniorenspielplatz (Mehrgenerationenspielplatz) - Konzeption für Barrierefreiheit - Erhalt von Flur- u. dorfhistorischen Denkmälern - Beschilderungssystem <p>Landschaftsfuge als Verbindungsraum entwickeln</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elsbach als wichtige Verbindung in die Landschaft - Kleingärten, Grabeland, Obstgärten 	x	x		x	x

Auszug Projektkatalog ILEK für die Gemeinde Bastheim



Prägungen des Altortes

Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

3

Planungsrechtliche Situation

Räumlicher Bestand

Baustruktur

Nutzungsstruktur

Klima & Freiflächen

Städtebauliche Kennwerte

Restriktionen & Bindungen

Mobilität und Verkehr

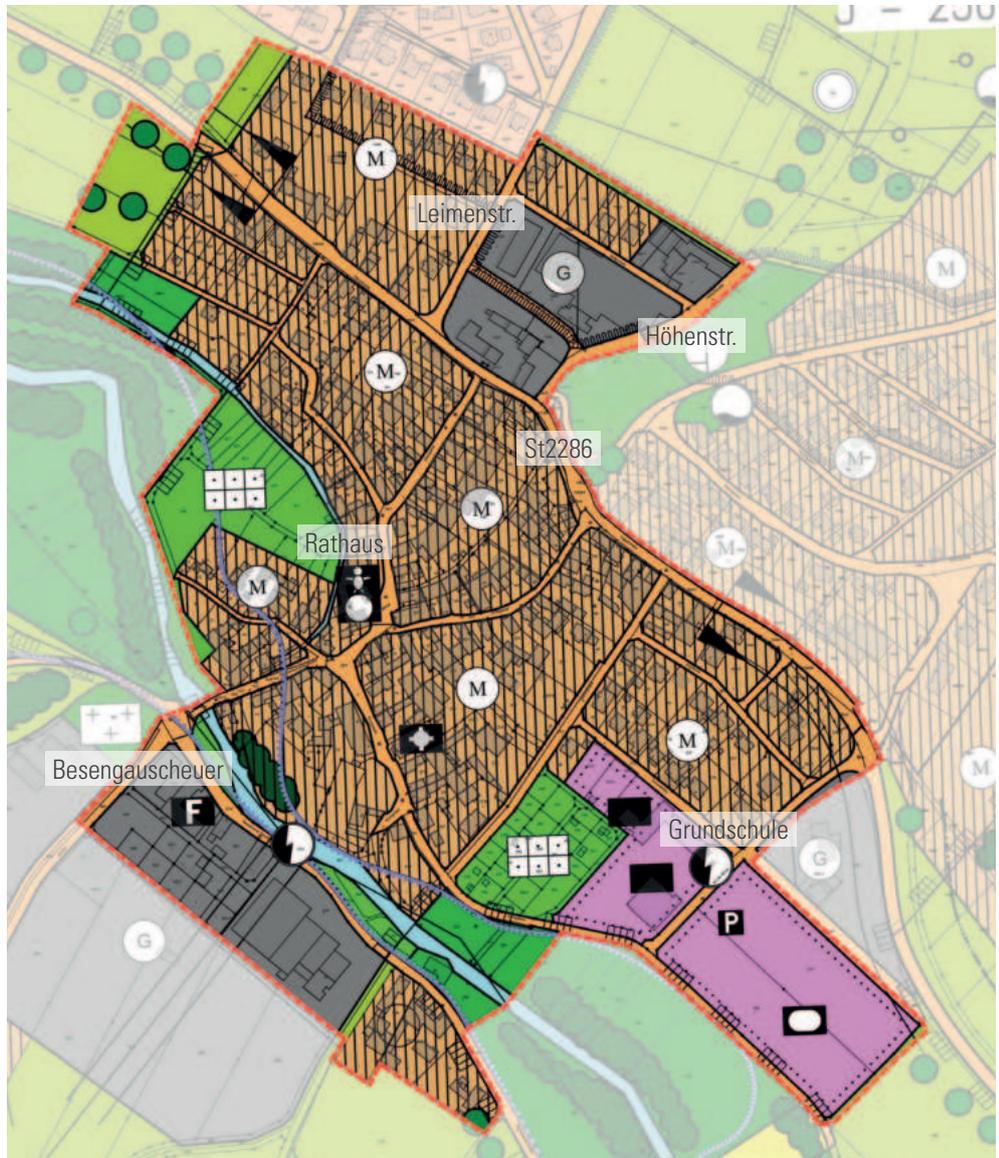
Bewertung - Die Stärken und die Schwächen

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Flächennutzungsplan

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Altort ist das räumliche und funktionale Zentrum Bastheims. Der Großteil des Untersuchungsgebiets ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VG Mellrichstadt für die Gemeinde Bastheim (Stand 2018) als gemischte Baufläche dargestellt, mit den zugehörigen Straßenverkehrsflächen im öffentlichen Raum. Im Norden angrenzend zwischen Leimenstraße und Höhenstraße befinden sich gewerbliche Bauflächen, ebenso im Süden an der Geckenauser Straße. Hier sind auch die Feuerwehr sowie die Besengauscheuer (nicht dargestellt) verortet. Die Grundschule mit den zugehörigen Parkplätzen und Sportflächen sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Für die Staatsstraße St2286 sind Ortsdurchfahrtsgrenzen markiert. Am östlichen sowie am westlichen Rand des Altortes sind Dauerkleingärten, im Südwesten der Friedhof eingetragen. Sie bilden mit der Sportanlage im Osten den Übergang in die Landschaft. An der Els bestimmen Grünland und landwirtschaftliche Flächen das Bild, zusammen mit eingetragenen prägenden Gehölzgruppen im Uferbereich. Im Norden sind dies vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und weiter auswärts anschließend größere Waldflächen. Größere Freibereiche beidseitig des Elsbachufers mit Teilen des Altortes sind im FNP als Überschwemmungsgebiet markiert.



Analyse Altort (VU-Gebiet), Auszug bestehender Flächennutzungsplan mit Auszug der Legende, o.M.

Legende

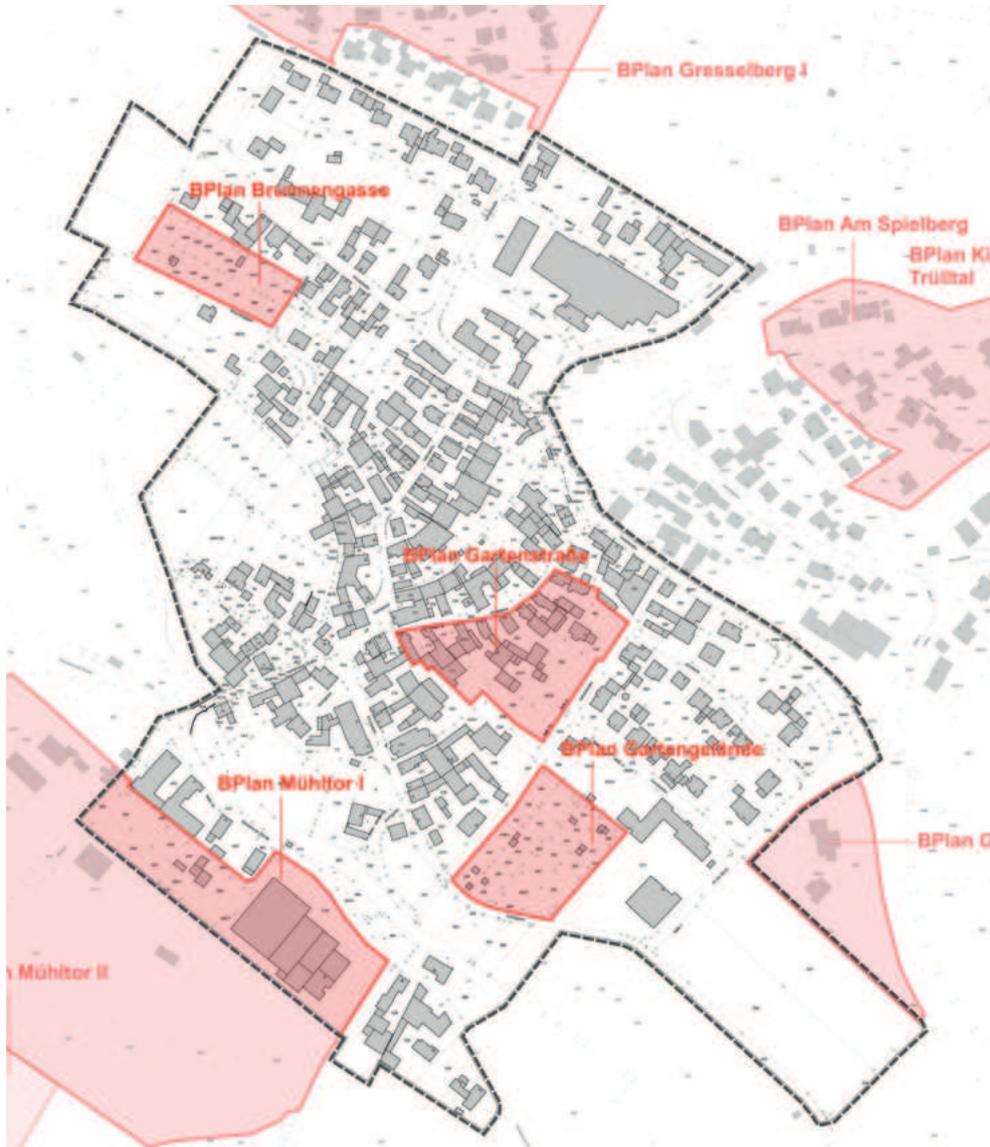
	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)		Öffentliche Grünfläche
	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)		Dauerkleingärten
	Öffentliche Verwaltungen		Wasserflächen
	Schule		Überschwemmungsgebiet
	Sportanlagen		Flächen für die Landwirtschaft
	Klassifizierte Strassen, z.B. Kreisstraße		
	Ortsdurchfahrtsgrenze		
	Straßenverkehrsflächen		

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Bebauungspläne

BEBAUUNGSPLÄNE

Innerhalb des Untersuchungsgebietes existieren vier Bebauungspläne (BPläne). Der Großteil des Altortes unterliegt in seiner Entwicklung keinem rechtskräftigen Bebauungsplan. Etwaige Vorhaben sind somit nach § 34 BauGB zu behandeln. Sie haben sich städtebaulich (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen und die Erschließung muss gesichert sein. Der BPlan Mühltor I von 1995, verortet im Süden, setzt ein Gewerbegebiet fest. Die BPläne „Brunnengasse“ (1999) und „Gartengelände“ (1987) legen für die in der Karte umrandeten Flächen eine Dauerkleingärten-Nutzung fest. Der BPlan „Gartenstraße“ aus dem Jahr 1996, direkt im Altort, legt ein Mischgebiet fest und sichert die prägende Bebauung an der Spielgasse die Möglichkeit einer zukünftigen Bebauung entlang der Gartenstraße. Hierbei sind u.a. die Zahl der Vollgeschosse (II), Dachform und Dachneigung ($SD/45^\circ \pm 3^\circ$), Bauweise (offen) und Grenzwerte (GRZ 0,6/ GFZ 0,8) festgelegt worden. Aufbauend auf den gesammelten Projektideen der VU gilt es, unter Umständen alternative Entwicklungen, die sich städtebaulich gut einbinden, im Altort zu ermöglichen. Gegebenenfalls müssen daher Bebauungspläne neu erstellt oder unter Umständen der fast 30 Jahre alte BPlan „Gartenstraße“ angepasst werden.



Analyse Altort (VU-Gebiet), Bestehender Flächennutzungsplan, o.M.

- Legende
- Umgriffe Bebauungspläne (BPlan)
 - Gebäude Gebiet
 - Gebäude Umgebung
 - Umgriff Untersuchungsgebiet, ca. 28,7 ha

RÄUMLICHER BESTAND

Bebauung und Freiraumsystem

BEBAUUNG

Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen beinhaltet den Altort Bastheims mit seinen historischen Gassen zwischen Hauptstraße und Geckenaauer Straße inklusive der am Rande befindlichen Kleingärten, Wohnbauten, größeren gewerblichen Bauten, der Feuerwehr und der Besengauscheuer im Süden sowie der Verbandsschule Bastheim mit zugehörigen Sportflächen im Osten. Im mischgenutzten, historischen Ortskern im Bereich Spielgasse, Obergasse, Brunnengasse und Kirchgasse zeigt sich eine verdichtete bauliche Struktur, geprägt durch die gereihten Höfe mit relativ hohem Versiegelungsgrad. Räumlich mittig gelegen an der Obergasse gegenüber dem prägenden Sebastiansbrunnen befindet sich das Rathaus. Im rückwärtigen Bereich der Bebauungskante an den Gassen und weiter zu den Rändern des Untersuchungsgebiets hin löst sich diese baulich dichte Struktur langsam auf, wird offener, der Anteil an Grün- und Freiflächen nimmt zu. Es gibt größere private Gärten bzw. Kleingartenanlagen. Die großen gewerblichen Bauten im Norden sowie im Süden des Gebiets gehören zu einem örtlichen Betrieb, Hersteller von Fassaden, Fenster und Türen. Am Rande schließen sich nun vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Ortsbildprägend ist die Els mit den begrünten Uferbereichen und der denkmalgeschützten Steinbrücke.



Analyse Altort (VU-Gebiet), Bebauung und Freiraumsystem, o.M.

Legende

- | | |
|--|--|
|  Gebäude / Dachlandschaft |  Öffentliches Grün / Sport - Tartanfelder |
|  Privatparzellen |  Baum/ Gehölzgruppen |
|  Öffentlicher Raum (Straßen und Wege) |  Baum/ Gehölzgruppen außerhalb VU-Gebiet |
|  Private Grün-/ Gartenfläche |  Gewässer |
|  Restgrün, Wiesen / Äcker, Brachen | |
|  Gebäude Umgebung | |
|  Abgrenzung Untersuchungsgebiet | |

BAUSTRUKTUR

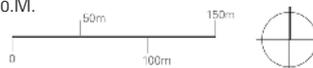
Haupt- und Nebengebäude

HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE

Die einst stark landwirtschaftliche Prägung Bastheims ist auch heute noch deutlich im historischen Ortskern ablesbar. Hier befinden sich nach wie vor zahlreiche ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, ausgebildet als typische fränkische Dreiseithöfe. Prägend ist hierbei die giebelständige Reihung der Hauptgebäude mit gleicher Geschossigkeit (I bis II plus Dach), Kubatur und Dachform/Dachneigung (Satteldach), Grenzbebauung und der zugehörigen quergestellten Nebengebäude/Scheunen, oftmals mit einem größeren baulichen Fußabdruck als das Hauptgebäude. Die größeren Bauten am Rande sind dem Gewerbe bzw. Sondernutzungen zuzuordnen. Entsprechend hoch ist mit ca. 3,3 ha und somit ca. 59 % der Anteil der Nebengebäude an der bebauten Fläche im Gebiet. Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet ca. 5,6 ha und damit 19,5 % bebaut. Es zeigt sich deutlich die bauliche Konzentration im verdichteten historischen Ortskern sowie entlang der Hauptstraße. In den Randbereichen des Untersuchungsgebiets lichtet sich die Bebauung signifikant.



Analyse Altort (VU-Gebiet), Baustruktur - Haupt- und Nebengebäude, o.M.

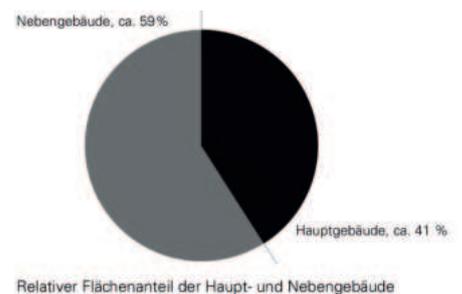


Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

- Gebäude Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Größe VU-Gebiet:	ca. 28,7 ha	100,0 %
Grundfläche Bebauung:	ca. 5,6 ha	19,5 %
davon..		
Fläche Hauptgebäude:	ca. 2,3 ha	
Fläche Nebengebäude:	ca. 3,3 ha	



BAUSTRUKTUR

Gebäudezustand

GEBÄUDEZUSTAND

Der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet befindet sich in einem mittleren baulichen Zustand. Ein Sanierungsstau ist vor allem im energetischen Bereich erkennbar. Gebäude in gutem Zustand befinden sich insbesondere im nordöstlichen Bereich. Hierbei handelt es sich um umfangreich sanierte Gebäude, aber auch um Neubauten. Einige Gebäude, insbesondere im Bereich der Spielgasse sowie großformatige Strukturen entlang der Hauptstraße weisen einen schlechten Gebäudezustand mit augenscheinlichem umfangreichen Sanierungsbedarf auf. Die Einstufung der Gebäudezustände erfolgte durch eine rein äußerliche Begutachtung. Die grundsätzlichen Kriterien zur Bewertung der Gebäude sind nachfolgend kurz aufgelistet:

Gut

» Neubau / Altbau, umfangreich saniert

Mittel

- » Teilsaniert, gepflegt
- » Teilweise guter baulicher Zustand
- » Ohne augenscheinliche Mängel
- » Geringe Mängel an Dach, Fassade
- » Energet. Optimierung nur teilweise

Schlecht

- » Deutlich erkennbare Schäden an Dach, Fenster, Fassade
- » Schlechter, ruinöser Zustand
- » Mängel an Gebäudeteilen
- » Ungepflegtes Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum



Analyse Altort (VU-Gebiet), Baustruktur - Gebäudezustand, o.M.

Legende

- Gut:
Neubau / Altbau umfangreich saniert
- Mittel:
teilsaniert, gepflegt, ohne augenscheinliche Mängel
- Schlecht:
Sanierungsbedarf, ungepflegt
- Nebengebäude
- Gebäude Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

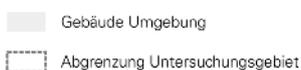
NUTZUNGSSTRUKTUR Überblick

NUTZUNGSSTRUKTUR

Der Altort ist geprägt durch Wohnnutzung. Im Gebiet befinden sich ca. 160 Wohnungen mit etwa 330 Einwohnern (Ø 2,1 Personen pro Haushalt). Das Rathaus stellt die räumliche Mitte dar. Eine funktionale Mitte besteht nicht. Gegenüber dem Rathaus stehen eine ehemalige, große Metzgerei sowie ein Ladengeschäft leer. Einzelne Dienstleister sind punktuell im Gebiet verteilt. Oftmals ist zusätzliches Gewerbe angemeldet. Im Projekt HOF9 werden u.a. kulinarische Genussveranstaltungen angeboten. Es gibt einzelne größere Handwerksbetriebe. Neben einem Steinmetz an der Hauptstraße und einem Maler nördlich hiervon ist die Seufert-Niklaus GmbH als größter Handwerksbetrieb und Arbeitgeber vor Ort zu nennen, unmittelbar am Altort mit zwei größeren Standorten vertreten. Schwerpunkte des öffentlichen Lebens sind im Gebiet verteilt: Die Besengauscheuer als größere Veranstaltungseinrichtung, das Kolpinghaus, der Kindergarten Kinderland, die Kirche St. Sebastian mit dem kath. Pfarramt, die Grundschule mit der Turnhalle, aber auch der Dorfladen. Der gesellschaftlich geführte Dorfladen Besengau UG stellt die Grundversorgung im Ort sicher. (Teil-) Leerstände sowie absehbare Leerstände sind im Gebiet deutlich wahrnehmbar, oftmals kombiniert mit schlechten Gebäudezuständen. U.a. steht auch das denkmalgeschützte Brauhaus, ehemals gastronomisch genutzt, leer.



Analyse Altort (VU-Gebiet), Nutzungsstruktur, o.M.



ca. 334 Einwohner
ca. 161 WE (Wohneinheiten)
ca. 2,1 Personen / Haushalt

KLIMA & FREIFLÄCHEN

Grün- / Freiraumstruktur / Wasser

GRÜN- / FREIRAUMSTRUKTUR / WASSER

Nahezu die Hälfte des Untersuchungsgebiets ist nicht versiegelt. Der Großteil dieser offenen Flächen mit etwa 7,8 ha entfällt auf private Grün- bzw. Gartenflächen. Während im dichter bebauten Altortkern nur wenige Grün- und Gartenflächen vorhanden sind, verfügen die bebauten Grundstücke in den äußeren Bereichen teils über großzügige Gartenflächen. Sie komplettieren die unversiegelten Flächen zusammen mit den Kleingartenanlagen, den randseitigen Wiesen- und Landwirtschaftsflächen und der Sportanlage im Osten. Prägende Einzelbäume und Gehölzgruppen konzentrieren sich auf die vorhandenen Grünflächen und den Uferbereich der Els. Im öffentlichen Raum, v.a. in den Straßenzügen, sind nur wenige Bäume vorhanden. Wasserläufe in Richtung Els und einzelne Brunnenstandorte durchziehen den Altort. Es wurden hierbei durch das Bayerische Landesamt für Umwelt wassersensible Bereiche vor Ort festgestellt und im FNP Überschwemmungsflächen an der Els markiert. Im Falle von Starkregenereignissen ist mit einem starken bzw. erhöhten Abfluss über potenzielle Fließwege Richtung Els durch den Ort zu rechnen. Hier sollte langfristig eine Hochwasservorsorge betrieben werden. Entsprechende Erkenntnisse bzw. Maßnahmen sind bei weiterführenden Planungen vor Ort zu berücksichtigen.

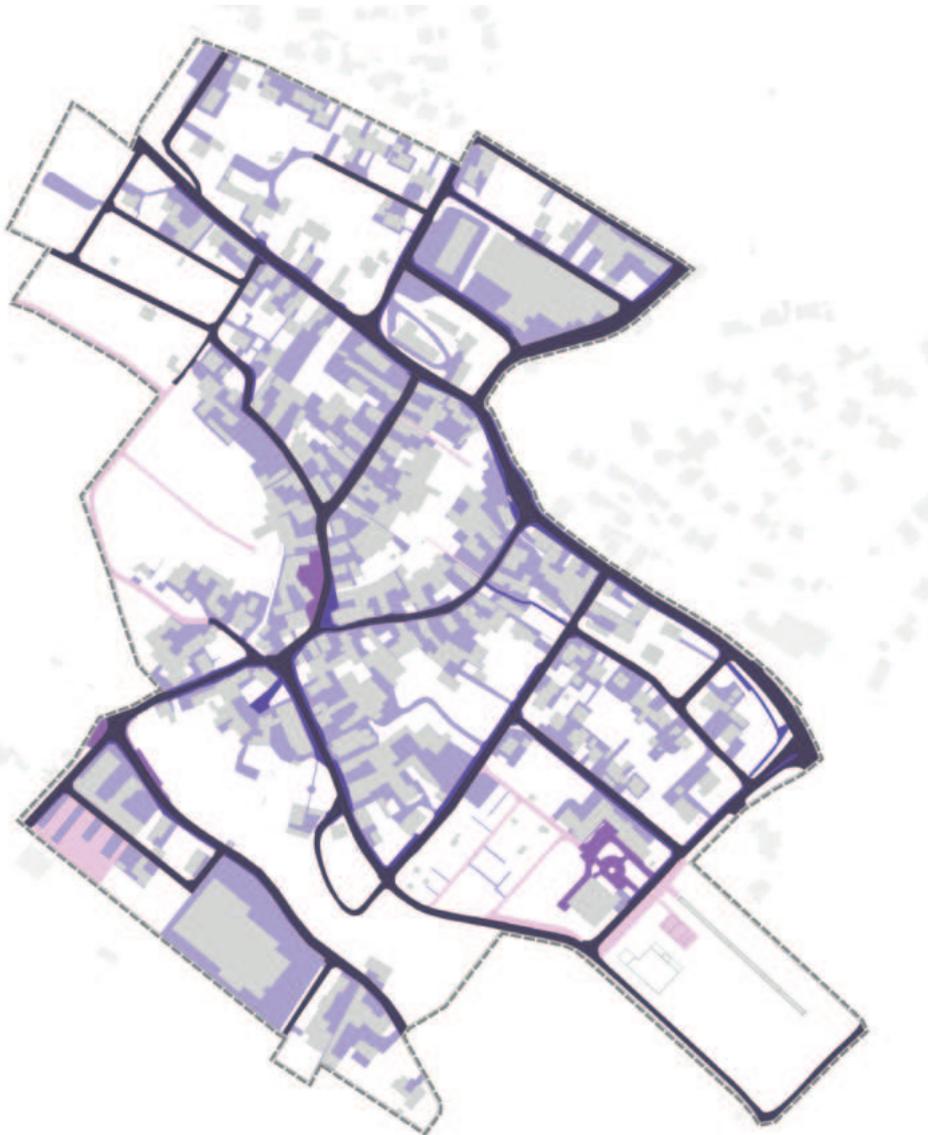


Analyse Altort (VU-Gebiet), Grün- / Freiraumstruktur / Wasser, o.M.



KLIMA & FREIFLÄCHEN

Erschließungsflächen



Analyse Altort (VU-Gebiet), Erschließungsflächen, o.M.

Legende

- Öffentl. Erschließung - Fahrbahn vorw. Asphalt
- Öffentl. Erschließung - Fußwege vorw. Asphalt
- Öffentl. Erschließung - Fußwege vorw. Pflaster
- Öffentl. Erschließung - Fußwege vorw. Kies / Schotter
- Private Erschließungsflächen, vorw. Asphalt / Pflaster
- Gebäude VU-Gebiet

■ Gebäude Umgebung

--- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Größe VU-Gebiet: ca. 28,7 ha 100,0 %
 Versiegelte Freiflächen: ca. 9,2 ha 32,1 %

devon..
 Öffentliche Erschließung, Asphalt: ca. 3,6 ha
 Öffentliche Erschließung, Pflaster: ca. 0,2 ha
 Öffentliche Erschließung, Kies etc.: ca. 0,5 ha
 Private Erschließungsflächen: ca. 4,9 ha

ERSCHLISSUNGSFLÄCHEN

Die andere Hälfte des Gebietes ist versiegelt durch Gebäude und Oberflächenbeläge. Rund ein Drittel aller Flächen im Gebiet sind dabei versiegelte Erschließungsflächen. Hiervon entfällt der überwiegende Anteil mit 4,9 ha auf private Erschließungsflächen, die vorwiegend in Asphalt oder Pflaster ausgebildet sind. Die öffentlichen Erschließungsflächen bestehen überwiegend aus asphaltierten Straßen und Wegen (3,6 ha), auch die Seitenbereiche sind überwiegend asphaltiert. Der Dorfplatz am Rathaus ist als gepflasterte Fläche gestaltet. Insgesamt herrscht insbesondere im Zentrum sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum ein sehr hoher Versiegelungsgrad, der im Hinblick auf zunehmende Extremwetterereignisse anzugehen wäre. Um eine Entsiegelung in den privaten Bereichen voranzutreiben, sollten entsprechende Anreize für die Privaten geschaffen werden (z.B. Kommunales Förderprogramm, Bewerbung durch Best-Practice-Beispiele). Im öffentlichen Raum gilt es bei der Umgestaltung der Straßenräume, ein Augenmerk auf eine barrierefreie Gestaltung zu richten. Insbesondere bei Pflasterbelägen ist auf eine gute Begehbarkeit zentraler Fußwegebeziehungen bezüglich Materialwahl und Verlegeart zu achten. Selbst kleinere Barrieren in Form von niedrigen Bordsteinen, Unebenheiten und unregelmäßigem Kleinpflaster schränken die individuelle Barrierefreiheit stark ein.

KLIMA & FREIFLÄCHEN

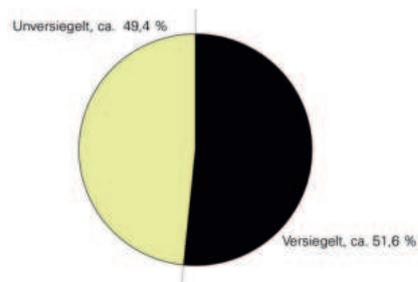
Versiegelungsgrad

VERSIEGELUNGSGRAD

Die vorangehend dargestellten Erschließungsflächen kombiniert mit der bebauten Fläche stellen alle versiegelten Oberflächen im Untersuchungsgebiet dar. Mit ca. 52 % ist der Versiegelungsgrad für den gesamten Untersuchungsbereich ein relativ durchschnittlicher Wert. Jedoch muss dies räumlich differenziert betrachtet werden. Während die Außenbereiche mit ihren Garten-, Spiel- und Freizeitflächen sowie Wiesen und Flächen für sonstige Grünflächen kaum versiegelt sind, weist der historische Ortskern entlang der Gassen und der Hauptstraße in weiten Teilen eine nahezu vollständige Oberflächenversiegelung auf. Der hohe Versiegelungsgrad bewirkt im Sommer eine stärkere Aufheizung und bietet weniger Verdunstungs- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser. Damit beeinträchtigt er das Mikroklima vor Ort und mindert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bzw. die Wohnqualität. Dies muss vor dem Hintergrund des Klimawandels (u.a. zunehmende Extremwetterereignisse oder auch die Zunahme der Tropennächte, die Verhinderung des nächtlichen Abkühlens) bei Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum berücksichtigt werden. In privaten Bereichen können geeignete Maßnahmen, bspw. im Rahmen der Bauleitplanung, zur Reduzierung des Versiegelungsgrads beitragen.



Analyse Altort (VU-Gebiet), Versiegelungsgrad, o.M.



Größe VU-Gebiet: ca. 28,7 ha 100,0 %
 Versiegelte Flächen: ca. 14,8 ha 51,6 %

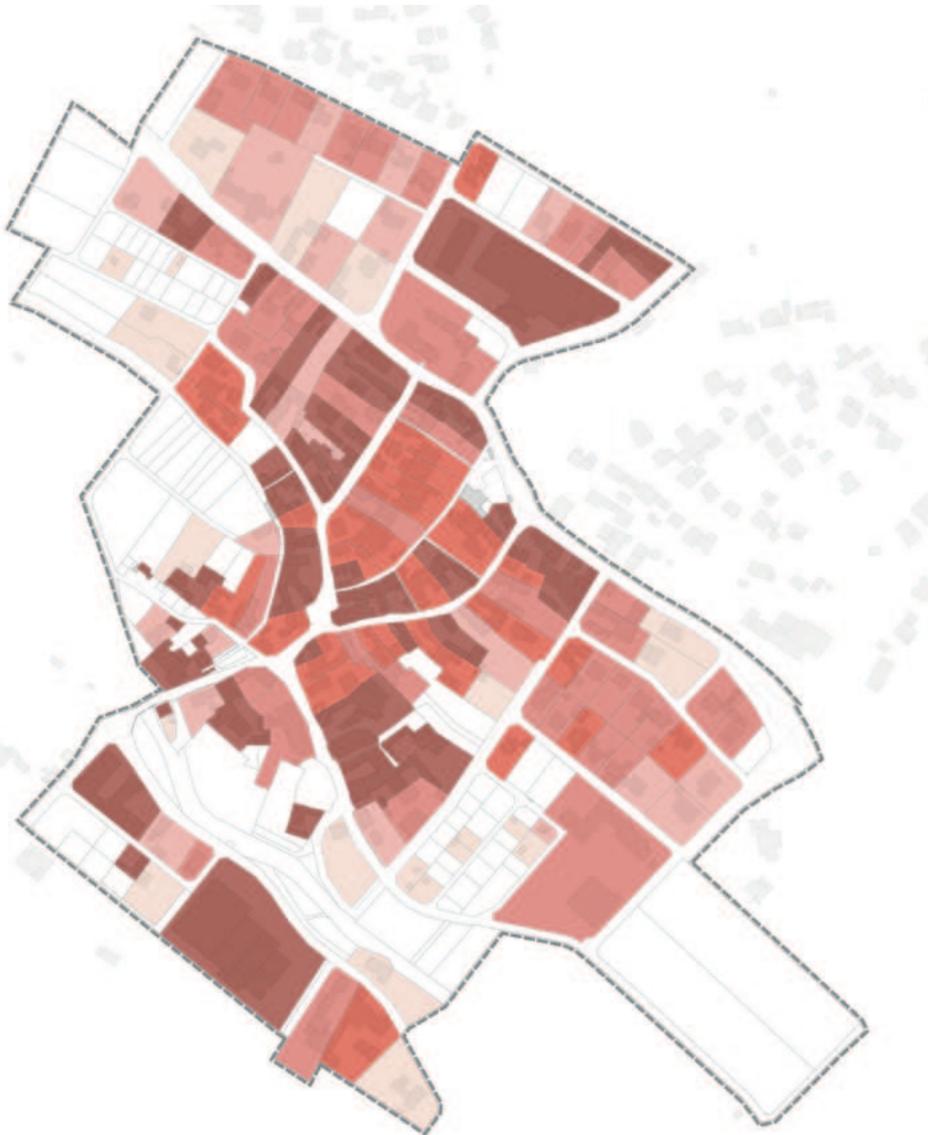
PRÄGUNGEN DES ALTORTES

STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Grundflächenzahl (GRZ) II

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) II - VERSIEGELUNGSGRAD

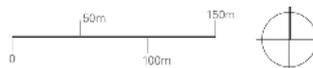
Was bereits in der vorangestellten Karte ersichtlich wurde, gibt die Grundflächenzahl (GRZ) II als städtebaulichen Kennwert nochmals bezogen auf die Grundstücksstruktur differenzierter wieder. Sie zeigt dabei das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche auf. Dabei werden in die bebauete Fläche neben den Hauptgebäuden auch alle Nebenanlagen und versiegelten Flächen auf dem Grundstück mit einberechnet, um den tatsächlichen Versiegelungsgrad auf den Parzellen aufzuzeigen. Je höher die GRZ II, desto größer ist der bebauete Anteil bzw. desto geringer ist der Grünflächenanteil auf der jeweiligen Parzelle. Zu erkennen ist die Konzentration von dicht bzw. teilweise vollständig versiegelten Parzellen im historischen Ortskern (0,7 bis 1,0 - also 70 bis 100 % der Fläche). Nach außen hin nimmt der Versiegelungsgrad der Parzellen deutlich ab, stellenweise sogar auf 0,1 bis 0,2. Maximale Werte von 0,5 bis 0,6, vereinzelt jedoch auch 0,8 werden außerhalb der Gassen erreicht. Eine Ausnahme bilden die gewerblich genutzten Parzellen der Seufert-Niklaus GmbH mit einer GRZ von 0,9 bis 1,0. Im Durchschnitt wird für das Gesamtgebiet ein GRZ-Wert von etwa 0,6 erreicht. Unbebaute Flächen, die Sportflächen im Osten sowie Landwirtschaftsflächen bzw. Kleingartenflächen wurden nicht mit einberechnet.



Analyse Altort (VU-Gebiet), Grundflächenzahl GRZ II, o.M.

Legende

- unbebaute Grundstücke
- 0.1 bis 0.2
- 0.3 bis 0.4
- 0.5 bis 0.6
- 0.7 bis 0.8
- 0.9 bis 1.0
- Flurstücke mit Nr.
- Gebäude
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



GRZ II: $\frac{\text{Fläche Hauptgebäude} + \text{Nebenanlagen} + \text{versiegelte Fläche (10,5 ha)}}{\text{Gesamtfläche Grundstück / Nettoebuland (16,5 ha)}}$

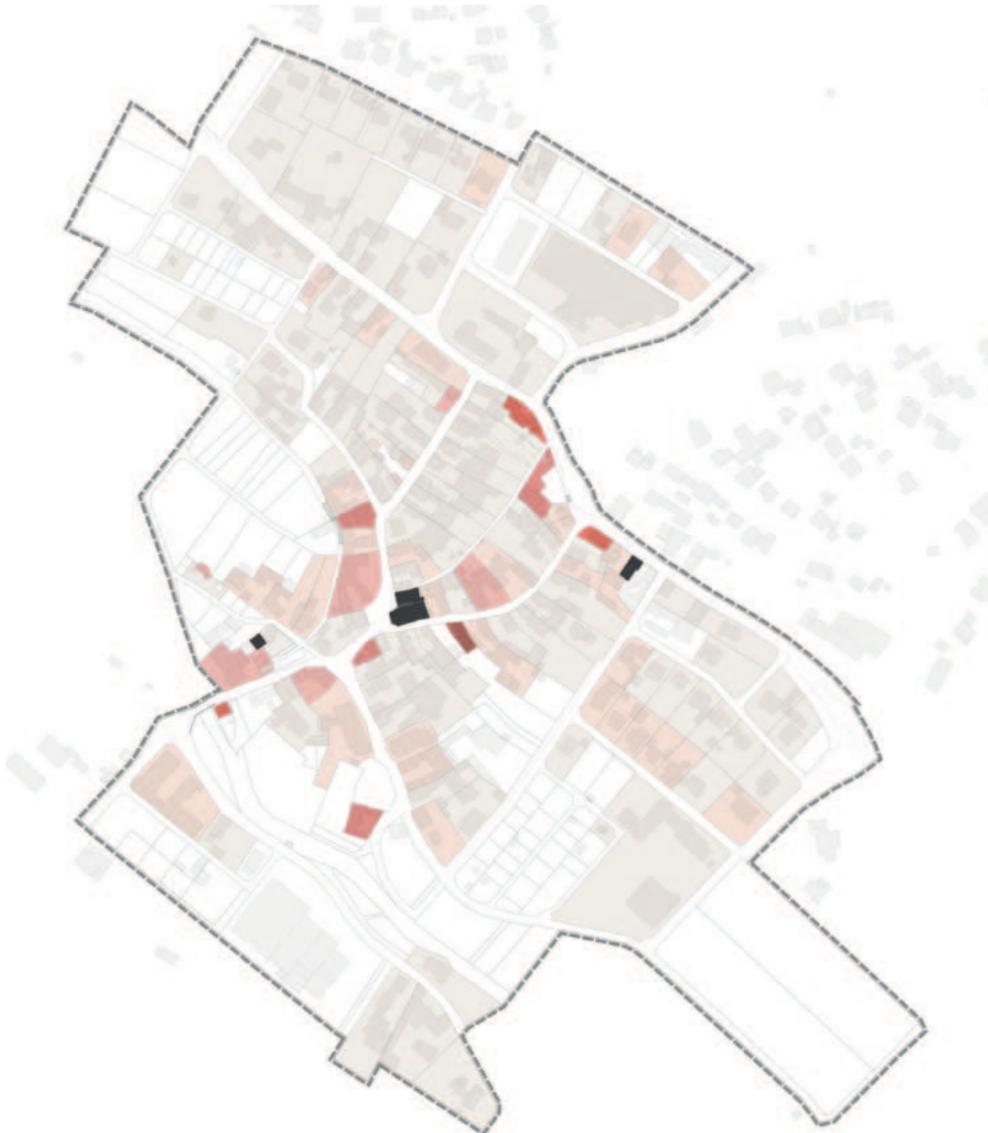
Gesamt Ø **0,6 GRZ II**

STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Geschossflächenzahl (GFZ)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Die Geschossflächenzahl, abgekürzt GFZ, (§ 20 BauNVO) gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zur Fläche des Baugrundstücks an. Sie stellt somit einen Indikator für das Maß der Bebauung, der Intensität der Grundstücksausnutzung, dar. Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet mit einem durchschnittlichen GFZ-Wert von 0,3 einen eher niedrigen Wert auf, was grundsätzlich für eine geringe Grundstücksausnutzung spricht. Lediglich vereinzelte Parzellen stechen mit höheren GFZ-Werten heraus, beispielsweise das Rathaus mit 0,7 bis 0,9 oder vereinzelte Wohngebäude mit schmalen Grundstückszuschnitten. Ein Gebäude in der Obergasse / Spielgasse, ehemals Landmetzgerei Englert, sticht mit einer GFZ von nahezu 2,0 und mehr heraus. Dieser hohe Wert ist bedingt durch die Dreigeschossigkeit mit ausgebautem Dach sowie der nahezu vollständigen Bebauung der Parzelle.



Analyse Altort (VU-Gebiet), Geschossflächenzahl GFZ, o.M.

GFZ mit GRZ kombiniert ergibt das typische Bild eines ländlich geprägten Altortes mit dichter, jedoch niedriger Bebauung, die durch große Nebengebäude und hochgradig versiegelte Hofflächen geprägt ist. Die direkt angrenzenden Wohnquartiere jüngerer Datums entsprechen durch Grundstückszuschnitten und Einzelhausbebauung zwar den

Legende

- unbebaute Grundstücke
- 0,1 bis 0,3
- 0,4 bis 0,6
- 0,7 bis 0,9
- Flurstücke mit Nr.
- Gebäude
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

- 1,0 bis 1,2
- 1,3 bis 1,5
- 1,6 bis 1,9
- 2,0 und mehr

GFZ: $\frac{\text{Geschossfläche Haupt- / genutzte Gebäude (ca. 42.280 m}^2 \text{ BGF)}}{\text{Gesamtfläche relevante Grundstücke (ca. 130.418 m}^2 \text{)}} = 0,3$

Gesamt Ø **0,3 GFZ**

RESTRIKTIONEN UND BINDUNGEN

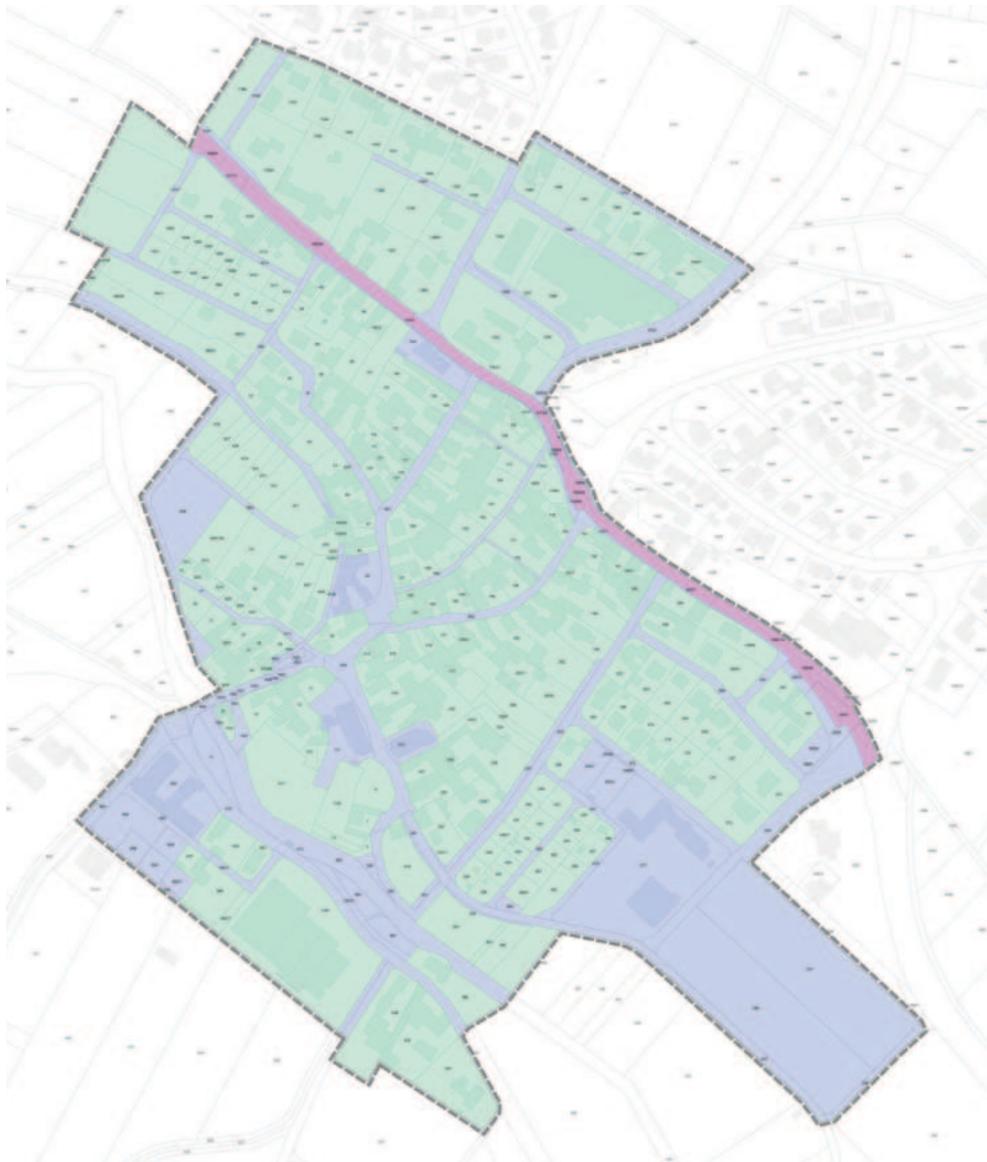
Eigentumsstruktur

eher niedrigen GFZ-Werten des Altortes, können jedoch im Vergleich zum Altort eine deutlich geringere GRZ aufweisen. Dies ist bedingt durch den großen Gartenanteil und das im Vergleich zum Altort deutlich geringere Ausmaß an Nebenanlagen.

EIGENTUMSSTRUKTUR

Die Eigentumsstruktur besitzt eine zentrale Bedeutung hinsichtlich der Entwicklung des Ortes. Der Großteil der Straßenzüge im Untersuchungsgebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bastheim. Somit liegt eine Umgestaltung der Straßenräume im Ermessen der Gemeinde. Eine Ausnahme bildet die Hauptstraße, die sich in ihrer Funktion als Staatsstraße St2286 im Eigentum des Freistaats Bayern befindet. Umgestaltungsmaßnahmen sind deshalb eng mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. Auch die Grundschule mit zugehörigen Sportflächen, der Kindergarten, die Feuerwehr, das Rathaus sowie einzelne Freiflächen, die aktuell landwirtschaftlich bzw. als Gartenfläche genutzt werden, sind im Eigentum der Gemeinde.

Die übrigen Flächen und somit der Großteil der Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind in privater Hand. Hierzu zählt auch u.a. die katholische Kirche.



Analyse Altort (VU-Gebiet), Eigentumsstruktur, o.M.

Legende

- Gemeinde Bastheim
- Privat
- Freistaat Bayern

- Gebäude Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

PRÄGUNGEN DES ALTORTES

RESTRIKTIONEN UND BINDUNGEN

Ortsbild, Denkmal- und Naturschutz

ORTSBILD, DENKMAL- UND NATURSCHUTZ

Der historische Ortskern Bastheims zeichnet sich v.a. durch prägende Bebauungskanten, in erster Linie die giebelständige Reihung von Einzelgebäuden entlang der Erschließungsachsen Obergasse, Spielgasse und Kirchgasse, sowie ortsbildprägenden und oftmals denkmalgeschützten Gebäuden bzw. Objekten aus. Dies sind bspw. die ehem. Verwaltung des „Neuen Schlosses“ (1803), das ehem. Brauhaus (1725 bzw. 1825), die Steinbrücke mit Nepomuk-Figur (1727 bzw. 1831), das Pfarrhaus mit Pfarrgarten (1702) an der Kirchgasse, der Sebastiansbrunnen (1837), ein ehem. Wohnhaus (17/18. Jh.) und weitere erhaltene Pforten, Bildstöcke oder sogar ein Wappenstein. Das Ortsbild ist weiterhin geprägt durch die Els und die Wasserzuläufe sowie den prägenden Gehölzbestand. Die an den Flussverlauf angrenzenden Flächen sind in großen Teilen als FFH-Schutzgebiet „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern“ bzw. als Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ kartiert. Zahlreiche Fußwege verknüpfen den Ort reizvoll mit der umgebenden Naturlandschaft. Barrierewirkungen entstehen innerorts jedoch durch die Hauptstraße sowie durch die Topographie des Spielbergs. Es gibt prägnante Sichtbeziehungen in die Landschaft an den Rändern des Altortes sowie vom Spielberg aus nach Süden.



Analyse Altort (VU-Gebiet), Ortsbild, Denkmal- und Naturschutz, o.M.

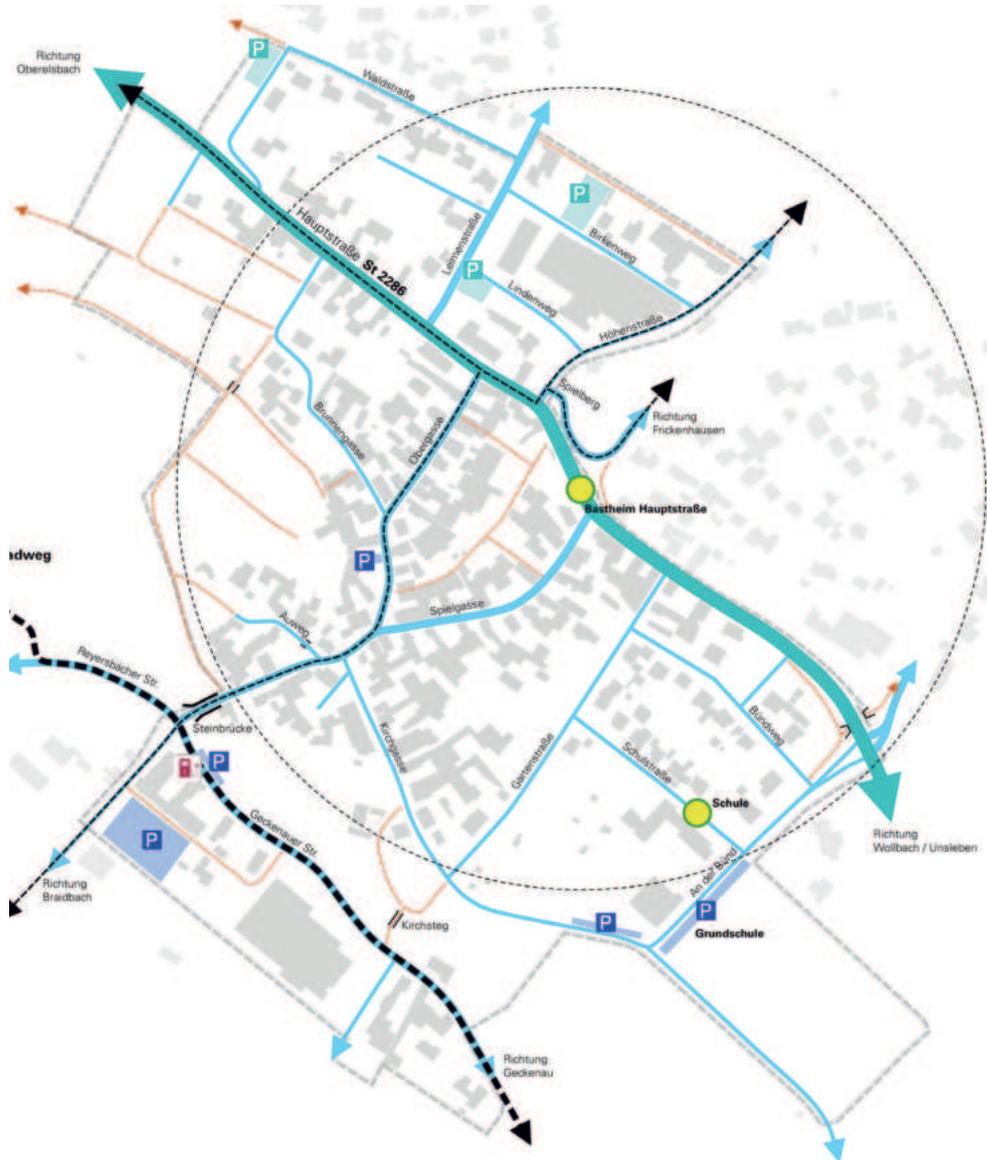


MOBILITÄT UND VERKEHR

Erschließung und Verknüpfung

ERSCHLISSUNG & VERKNÜPFUNG

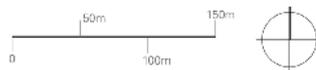
Die Staatsstraße St 2286 durchquert die Gemeinde bzw. das Untersuchungsgebiet und stellt die zentrale Anbindung an das regionale Verkehrsnetz dar. Die Geckenauer- sowie die Reyersbacher Straße im Süden binden die Ortsteile an den Hauptort an. Über die einzelnen Straßen und die relativ schmalen Gassen wird die interne Erschließung vorwiegend im Zwei-Richtungsverkehr im Ort organisiert. Gewerbliche (u.a. Busunternehmen am Friedhof, Schreinerei, Biogasanlage etc.) und landwirtschaftliche Schwerlastverkehre laufen in großer Zahl über die denkmalgeschützte Steinbrücke an der Els und belasten den Altort, da keine geeigneten Ausweichrouten außerhalb des Gebietes im Bereich des Hauptortes vorhanden sind. Eine zentrale Bushaltestelle befindet sich unterhalb des Spielbergs an der Hauptstraße. Mit einem Einzugsbereich von 300 m Luftlinie wird nahezu der gesamte Altort abgedeckt. Die Schulbusse halten direkt an der Schule. Es gibt stellenweise die Möglichkeit, das Auto an der Straße abzustellen, ansonsten gibt es im Gebiet öffentliche Stellplatzflächen. Eine größere Stellplatzfläche befindet sich dabei im rückwärtigen Bereich der Besengauscheuer, vorzugsweise genutzt für dortige Veranstaltungen. Entlang der Geckenauer Straße führt der Hochrhön-Fernradweg. Zu diesem Zwecke wird an der Besengauscheuer eine E-Bike-Ladestation zur Verfügung gestellt.



Analyse Altort (VU-Gebiet), Erschließung und Verknüpfung, o.M.

Legende

- █ Ortsdurchfahrt St 2286
- █ Sammelstr. / Ortsverbindungsstraßen
- █ Ortsstraßen / Wohnwege
- █ Fußwege / Wirtschaftswege
- - - Örtliche Radwege
- █ Überregionaler Radweg
- P Größere private Stellplatzflächen
- P Öffentliches Parken
- Bushaltestelle
- Einzugsgebiet ÖPNV (300m)
- Ladestation E-Bike
- Gebäude Umgebung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



PRÄGUNGEN DES ALTORTES

BEWERTUNG

Die Stärken



Bewertung Altort (VU-Gebiet), Die Stärken, o.M.

Räumlich-gestalterische Stärken

Der Altort Bastheims verfügt insbesondere am Zentrum am Rathaus sowie entlang der Kirchgasse und an der Geckenauer Straße über eine Vielzahl ortsbildprägender Gebäude, die größtenteils auch als Baudenkmal klassifiziert sind. In den historischen Gassen sind prägende Raumkanten der meist giebelständigen Bebauung charakteristisch für das Ortsbild und die geschichtliche Entwicklung aus einem fränkischen Haufendorf.

Die meist rückwärtig angeordneten privaten Gärten im Altort, die Kleingärten und der Pfarrgarten in Kombination mit dem Wasser, den Kanälen und den Uferbereichen der Els sowie die Sportanlage vermitteln insgesamt einen

grünen, angenehmen Charakter des Ortes. Der vorhandene Baumbestand mit vielen prägenden Einzelbäumen und Gehölzgruppen trägt sehr zu diesem positiven Bild von Bastheim bei.

Es ergeben sich prägnante bzw. attraktive Blickbeziehungen in die Landschaft, v.a. entlang des Elsbaches nach Nordwesten oder nach Südosten sowie vom höher gelegenen Spielberg. Die topographische Gegebenheit ermöglicht eine interessante Sicht nach Süden auf den Ort und seinen umgebenden Landschaftsraum.

Funktionale Stärken

Im Ortskern sind die wichtigen gemeinschaftlichen, aber auch besonderen Nutzungen angesiedelt. Sie geben dem Hauptort eine zentralörtliche Funktion, damit dieser seiner Rolle als Grundzentrum gerecht werden kann. Hierzu zählen öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, die Kirche, die Feuerwehr, der Dorfladen oder die Besengauscheuer sowie die Grundschule mit Turnhalle und der Kindergarten, aber auch verschiedene Angebote wie der Friedhof oder der HOF9.

Bastheim verfügt im Altort und direkt angrenzend über lokales Gewerbe. Im Untersuchungsgebiet sind einige Betriebe vorhanden. V.a. die Seufert-Niklaus GmbH ist ein wichtiger und großer Arbeitgeber vor Ort.

Mit höchst unterschiedlichen Wohnangeboten in direkter Nachbarschaft kann schließlich auch der Altort attraktive Wohnlagen vorweisen. Es gibt den zentral gelegenen, dichter bebauten Bereich mit altem Haus, eigenem Hof, Scheune und meist grüner Gartenparzelle im rückwärtigen Bereich, was vielfältige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, aber auch Privatheit bietet. Daneben gibt es ebenso zentrale, jedoch eher randseitig gelegene Wohnquartiere, welche das typische frei stehende Einfamilienhaus mit großem Gartenanteil beinhalten. Zusätzlich ergeben sich gerade durch die Topographie im Norden attraktive Blickbeziehungen in das Tal. Insgesamt herrscht im gesamten Untersuchungsgebiet ein relativ hoher Grünanteil vor.

Weiterhin positiv ist die allgemeine Entwicklung im Altort bzgl. der Wärmeversorgung anzumerken. Durch die Gründung des genossenschaftlichen Nahwärme-Netztes „Nahwärme Bastheim & Geckenau eG“ mit dem Standort der Heizzentrale direkt an der Sportanlage im Osten des Untersuchungsgebietes ist eine zukunftsfähige Wärmeversorgung für einen Großteil der Gebäude des Altortes und seiner umliegenden Quartiere gesichert worden. Es wurden dahingehend im letzten Jahr notwendige Infrastrukturmaßnahmen und Hausanschlüsse für den zentralen Bereich begonnen.

Legende

Räumlich - gestalterische Stärken

-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Baudenkmäler
-  Prägende Raumkanten
-  Baumbestand
-  Große Gärten / Kleingärten / Sportanlage
-  Gewässer / Uferbereiche
-  Prägnante Sichtbeziehungen

Funktionale Stärken

-  Gemeinschaftliche / Besondere Nutzungen
-  Lokales Gewerbe / Arbeitgeber
-  Attraktive Wohnlagen
-  Hoher Grünanteil
-  Lokales Nahwärmenetz / Heizzentrale
-  Gebäude / sonstiges Gebiet
-  Gebäude Umgebung
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet

PRÄGUNGEN DES ALTORTES

BEWERTUNG

Räumliche Stärken - Ortsbildprägend / Baudenkmäler / Raumkanten



Alte Steinbrücke mit Nepomukfigur (Baudenkmal)



Nepomukfigur (Baudenkmal)



Ehem. Brauhaus (Baudenkmal)



Pfarrhof mit Scheune (Baudenkmäler) und Wohnhaus



Pfarrhof mit Hoftor (Baudenkmäler)



Kath. Pfarrkirche (Baudenkmal)



Kirchgasse



Kirchgasse, ehem. Verwaltung Schloss (Baudenkmal)



Obergasse, Brunnen und Scheune



Obergasse, Baudenkmäler Wohnhaus / Brunnen



Fachwerkhaus am Rathaus, Obergasse (Baudenkmal)



Kanal Richtung Obergasse, Scheune

PRÄGUNGEN DES ALTORTES

BEWERTUNG

Ortsbildprägend / Raumkanten / Baumbestand / Freiflächen - Räumliche Stärken



Obergasse, Blick Kirchgasse



Obergasse / Spielgasse



Spielgasse



Obergasse, Hof



Hauptstraße



Brunnengasse



Kleingärten Gartenstraße



Fußballfeld An der Bünd



Sportfelder An der Bünd



Streuobstwiese Richtung Pfarrhof



Kleingärten Brunnengasse



Wiesen, Streuobst

PRÄGUNGEN DES ALTORTES

BEWERTUNG

Räumliche Stärken - Baumbestand / große Gärten / Gewässer



Hauptstraße / Fußweg Spielberg



Mühltor



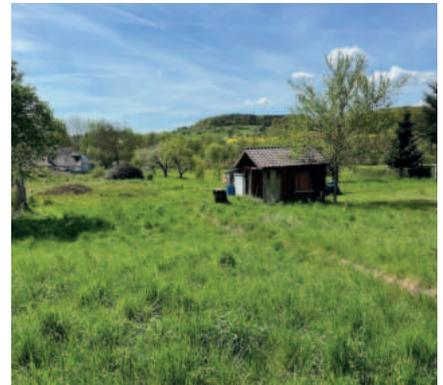
Hauptstraße / Höhenweg



Kirchgasse



Zugang Pfarrgarten, Kirchgasse



Wiesen Mühlgraben



Mühlgraben



Mühlgraben



Hauptstraße / Kanal Richtung Obergasse



Auweg an der Els



Geckenuer Str. / Brauhaus



Hauptstraße / Kanal Richtung Obergasse

PRÄGUNGEN DES ALTORTES

BEWERTUNG

Gewässer / Uferbereiche / prägante Sichtbeziehungen - Räumliche Stärken



Steinbrücke / Geckenuer Str.



Geckenuer Str.



Geckenuer Str.



Geckenuer Str.



Geckenuer Str.



Geckenuer Str. / Fußsteg



Els, Geckenuer Str. / Kirchgasse



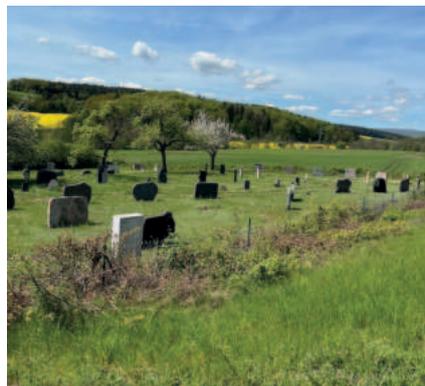
Auweg



Brunnengasse



Brunnengasse



Hauptstraße



Leimenstraße

PRÄGUNGEN DES ALTORTES

BEWERTUNG

Funktionale Stärken - Besondere Nutzungen / Gewerbe / attraktive Wohnlagen



Dorfladen, Hauptstraße



Besengauscheuer, Geckenaue Str.



Altes Brauhaus, momentan leerstehend



Kindergarten Kinderland



Rathaus, Obergasse



Grundschule



Seufert-Niklaus GmbH, Werk 1, Höhenweg



Seufert-Niklaus GmbH, Werk 2, Geckenaue Str.



Karlheinz Krämer, Waldstr. / Hauptstr.



Waldstraße



Bündweg



Hauptstraße

PRÄGUNGEN DES ALTORTES

BEWERTUNG

Hoher Grünanteil - Funktionale Stärken



Fussballfeld, An der Bünd



Auweg



Brunnengasse



Mühlgraben



Leimenstraße



Kanal Richtung Obergasse



Sportanlage An der Bünd



Uferbereich Auweg



Kreuzigungsgruppe Spielberg



Wiesen / Gärten Mühlgraben



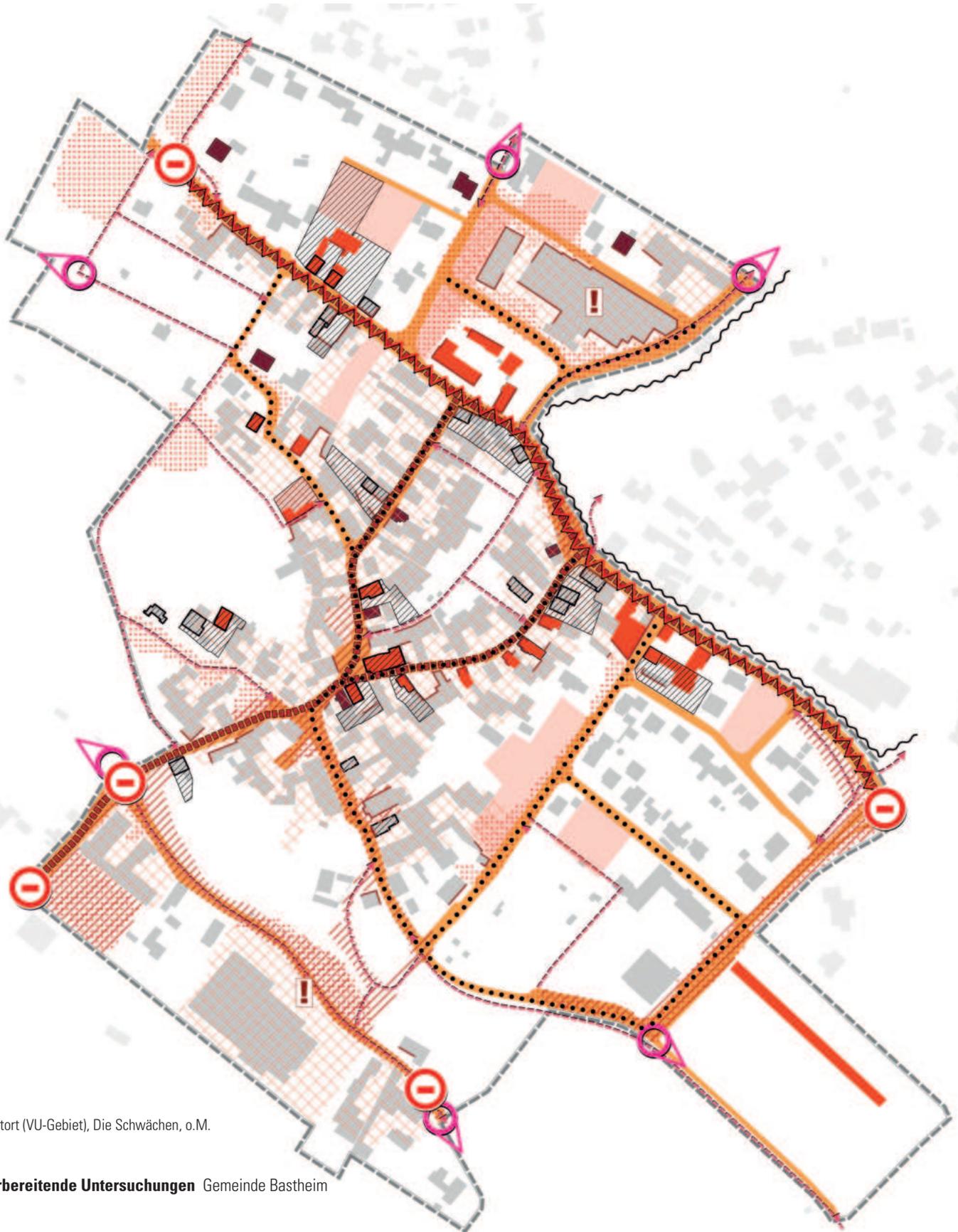
Grünfläche Auweg / Geckenuer Str.



Mühltor / Geckenuer Str.

PRÄGUNGEN DES ALTORTES

BEWERTUNG Die Schwächen



Bewertung Altort (VU-Gebiet), Die Schwächen, o.M.

BEWERTUNG Die Schwächen

Räumlich-gestalterische Schwächen

Einige Gebäude, überwiegend in der Spielgasse und der Hauptstraße, weisen Gestaltdefizite an der Fassade bzw. Erhaltungsmängel auf. Auch der öffentliche Raum verfügt insbesondere im historischen Ortskern sowie in der Schulstraße, A. d. Bünd, Garten-, Geckenauer- und in der Haupt-, Höhen- und Leimenstraße gestalterische Defizite. Prägend ist dabei eine stark verkehrsbezogene, autofixierte Gestaltung mit wenig Grünanteil und kaum Aufenthaltsqualität. Es ergeben sich oftmals vorwiegend in den Randbereichen der zentralen Straßenzüge, aber auch in den Übergängen in die Naturlandschaft

räumlich diffuse Bereiche durch eine wenig aufeinander abgestimmte Gestaltung, Erhaltungsmängel oder eine fehlende Fassung des Raumes. Eine stark verkehrsbezogene Gestaltung in Verbindung mit diffusen Eindrücken führt an den Ortseingängen zu undefinierten, weniger attraktiven Eingangssituationen.

Die Hauptstraße weist als Staatsstraße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. Sie bildet eine starke räumliche Zäsur im Ort aufgrund ihrer lieblosen Gestaltung, der ausgebauten Breite, den oftmals nur einseitigen Gehwegen und fehlenden sicheren Übergängen an richtiger Stelle. Unterstützt wird diese Trennwirkung durch die ansteigende Topographie des Spielbergs. Hier führen Treppen für Fußgänger nach oben. Eine barrierefreie Erschließung ist nicht vorhanden. Zusätzlich wirkt die Straße als Lärmemittent und belastet die direkt angrenzenden Wohnlagen.

In weiten Teilen des Untersuchungsgebiets sind die zentralen Fußwege nicht durchgängig begehbar bzw. nicht barrierefrei ausgebaut. Verbunden mit unzureichend gestalteten Zugängen zum Landschaftsraum mindert dies die Lagegunst der Gemeinde innerhalb einer attraktiven Natur- und Kulturlandschaft, die grundsätzlich ein großes Potenzial für touristische Zwecke, aber auch im Alltag für die Bevölkerung darstellt.

Funktionale Schwächen

Im Altort herrscht bereits heute eine relativ hohe Anzahl an (absehbaren) Gebäudeleerständen. Dies geht insbesondere im Bereich Spielgasse, Obergasse, Brunnengasse und Hauptstraße mit einem schlechten Gebäudezustand einher, was letztlich zu einer zunehmenden Verödung des Ortskerns führen kann. Es bestehen darüber hinaus große untergenutzte Flächen bzw. Brachen.

Der historische Ortskern weist sowohl im öffentlichen Raum als auch in den privaten Bereichen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Auch die Siedlungsränder sind in den gewerblich genutzten Bereichen stark versiegelt.

Nahezu der gesamte Straßenraum im Untersuchungsgebiet befindet sich in einem schlechten Zustand. Zudem entstehen im Altort innerhalb des Gassensystems Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsarten aufgrund der geringen Breite der Räume und der bestehenden verkehrlichen Belastung, vorwiegend hervorgerufen durch den Schwerlastverkehr. Eine angedachte Aufwertung des öffentlichen Raums kann hierbei nur in Kombination mit einer verkehrlichen Lösung anvisiert werden. Ein weiterer Nutzungskonflikt besteht durch die Gemengenlagen in den Randbereichen des Altortes mit einem hohen Parkdruck auf den öffentlichen Raum.

Legende

Räumlich - gestalterische Schwächen

-  Gestaltdefizit Fassade / Erhaltungsmängel
-  Gestaltdefizit Öffentlicher Raum
-  Verkehrsbezogene Gestaltung Verkehrsraum
-  Räumlich diffuser Bereich
-  Zäsur im Ort / Lärmemittent
-  Undefinierte Eingangssituationen
-  Barriere Topographie
-  Eingeschränkte durchgängige Begehbarkeit Fußwege
-  Unzureichend gestalteter Zugang Landschaftsraum

Funktionale Schwächen

-  Leerstand bzw. Teilleerstand
-  Absehbarer Gebäudeleerstand
-  Schlechter Gebäudezustand
-  Hoher Versiegelungsgrad
-  Untergenutzte Flächen / Brache
-  Schlechter Zustand Straße / Öffentlicher Raum
-  Nutzungskonflikte Verkehrsarten
-  Gemengenlage / Parkdruck

-  Gebäude / sonstiges Gebiet
-  Gebäude Umgebung
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet

PRÄGUNGEN DES ALTORTES

BEWERTUNG

Räumliche Schwächen - Gestaltdefizit Fassade / Erhaltungsmängel



Hauptstraße



Hauptstraße



Hauptstraße



Birkenweg



Gartenstraße



Fußweg Richtung Mühlbach



Geckenauer Straße



Obergasse



Obergasse



Spielgasse



Spielgasse



Brunnengasse

Gestaltdefizit öffentl. Raum / verkehrsbezogen / diffus - Räumliche Schwächen



Hauptstraße, Bushalt



Obergasse



Obergasse



Obergasse



Geckenuer Straße / Steinbrücke



Geckenuer Straße / Els



Geckenuer Str. / Els



An der Bünd



Mühltor



Geckenuer Straße



An der Bünd



Gartenstraße

PRÄGUNGEN DES ALTORTES

BEWERTUNG

Räumliche Schwächen - Gestaltdefizit / diffus / Barriere / Zäsur / Lärm



Leimenstraße / Hauptstraße



Leimenstraße



Höhenweg



Hauptstraße / Waldstraße



Gartenstraße



Kirchgasse



Hauptstraße, überdimensioniert



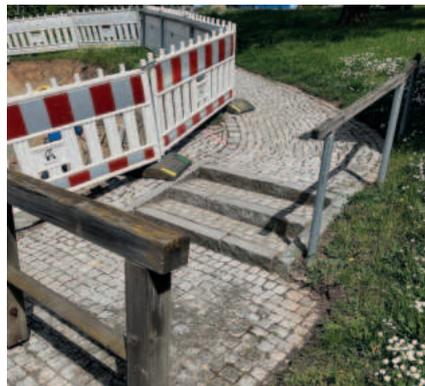
Hauptstraße, überdimensionierte Fahrbahn



Hauptstraße, fehlender Gehweg



Hauptstraße, Böschung



Hauptstraße, Fußweg Richtung Spielberg



Hauptstraße

PRÄGUNGEN DES ALTORTES

BEWERTUNG

Eingänge / Zugänge Landschaft / Begehbarkeit - Räumliche Schwächen



Hauptstraße



Reyersbacher Str.



Geckenauer Str.



Auweg



Geckenauer Str. Richtung Auweg



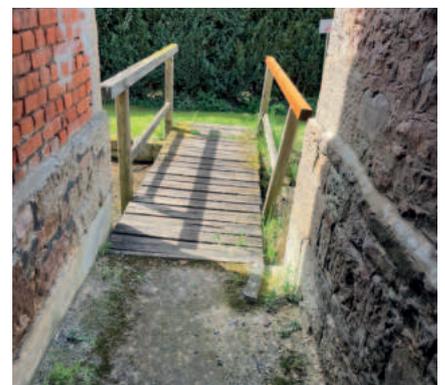
Geckenauer Str.



Auweg



Brunnengasse, Richtung Mühlgraben



Mühlgraben



Kanal Obergasse Richtung Hauptstraße



Kanal Obergasse Richtung Hauptstraße



Kanal

PRÄGUNGEN DES ALTORTES

BEWERTUNG

Räumliche Schwächen - (Teil-) Leerstand / schlechter Gebäudezustand



Gebäude an Obergasse



Gebäude an Obergasse



Brunnengasse



Brunnengasse



Hauptstraße



Spielgasse



Obergasse



Obergasse



Spielgasse



Spielgasse



Gartenstraße



Gartenstraße

Hoher Versiegelungsgrad / untergenutzt / Brache - Funktionale Schwächen



Brunnengasse



Obergasse



Obergasse



Spielgasse



Spielgasse



Hauptstraße



Leimenstraße



Leimenstraße / Hauptstraße



Gartenstraße



Gartenstraße / An der Bünd



Birkenweg



Brunnengasse

PRÄGUNGEN DES ALTORTES

BEWERTUNG

Funktionale Schwächen - Schlechter Zustand Straße / Öffentlicher Raum



Kirchgasse



Obergasse



Lindenweg



Höhenweg



Gartenstraße



Hauptstraße, zu schmaler Gehweg



Hauptstraße, Zugang Spielberg



Hauptstraße, nicht barrierefreies Bushäuschen



Birkenweg



Geckenauer Straße



Leimenstraße

BEWERTUNG

Die Stärken und die Schwächen - Überblick



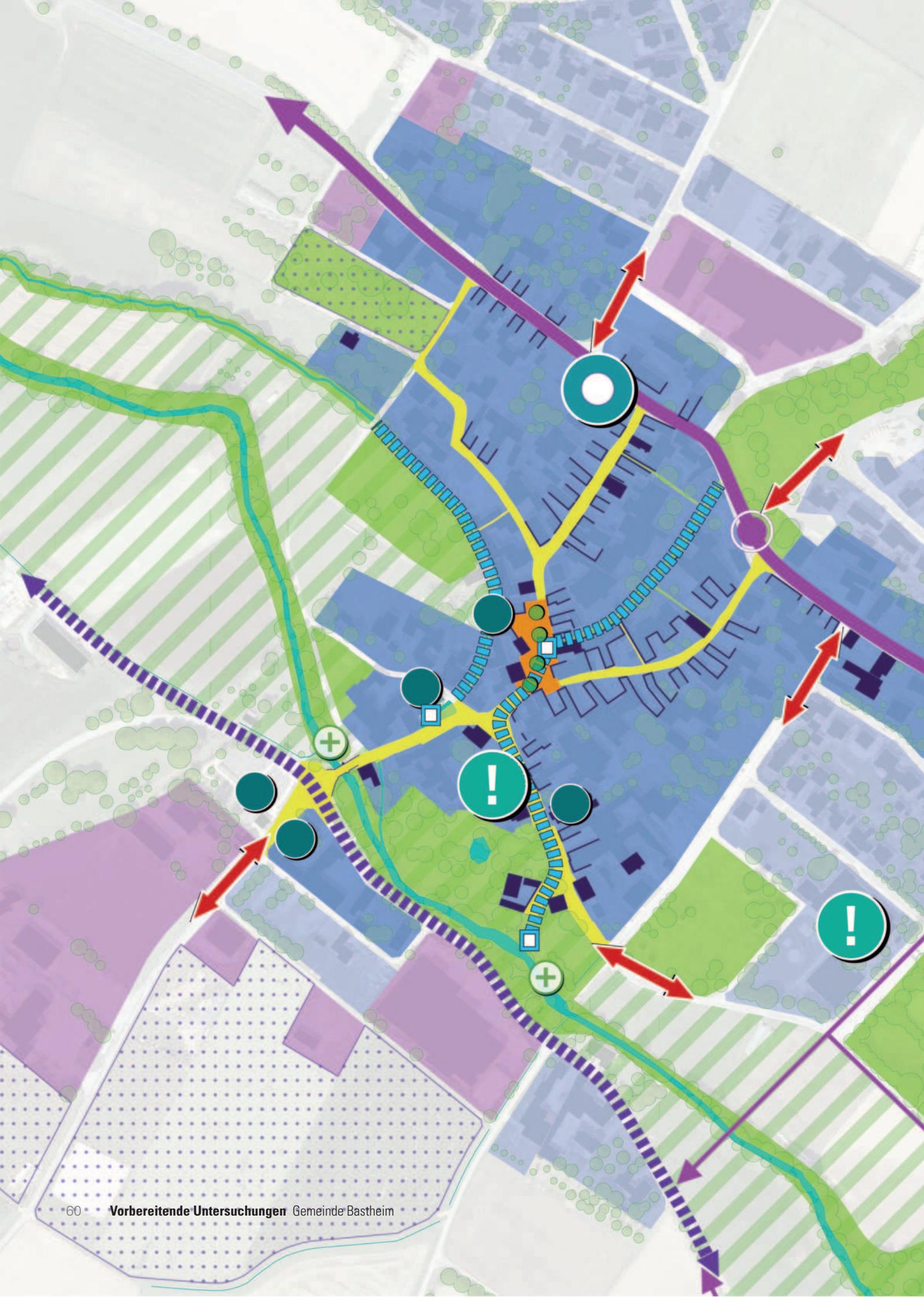
Bewertung Altort (VU-Gebiet), Die Stärken und die Schwächen, o.M.



Rahmenplan Altort

4

Das Leitbild
Rahmenkonzept und Projekte





FUNKTIONAL

-  **Altort stärken**
als mixedgenutzten Wohnort sichern. Innenentwicklungspotenziale fördern. Versorgungs-, Kultur und Freizeitangebote anbieten.
-  **Angrenzende Wohnquartiere weiterentwickeln**
Wohnumfeldqualität und Anbindung in den Altort verbessern. Interne Flächenpotenziale ausloten und aktivieren.
-  **Örtliche Betriebe unterstützen**
Bestandspflege. Gewerbestandorte als Arbeitgeber vor Ort zukunftsfähig weiterentwickeln. Verträgliches Miteinander zwischen Wohnen und Arbeiten sichern.
-  **Flächenreserven am Ortsrand (FNP) sorgsam behandeln**
Erweiterungsflächen für Wohnen und Gewerbe auf Notwendigkeit stets prüfen. Innen vor Außen. Landschaftsverträgliche Ortsrandarrangierungen anvisieren.
-  **Dorfläden stärken**
Zentraler Standort für die Grundversorgung erhalten. Lokale Produkte vermarkten. Als Ort der Kommunikation attraktiver anbinden und Aufenthaltsqualität verbessern.
-  **Bildungs- und Betreuungsangebot im Ort erhalten**
Grundschul- und Kindergartenstandort bewahren und ausbauen. Anbindungen attraktiv und sicher gestalten.
-  **Gemeinschaftliche Nutzungen unterstützen**
Wichtige Orte des öffentlichen Lebens erhalten und vernetzen. Umfeld attraktiv gestalten und Aufenthaltsqualität verbessern
-  **Innerörtliche Hauptstraße besser in den Ort einbinden**
Mehr Grün und mehr Aufenthalt. Fußgänger und Radverkehr gestalterisch integrieren. Barrierewirkung reduzieren und komfortable Querungsmöglichkeiten anbieten. Bushaltestelle attraktivieren.
-  **Verkehrsbelastung für den Altort reduzieren**
Mögliche Entlastungstangente für den Schwerlastverkehr östlich des Altortes oder auch großräumige Umlenkung von der St2286 Richtung Süden über Geckenauser Str. prüfen.
-  **Fernradweg gestalterisch einbinden**
Hochröhren-Radweg entlang der Els und Anknüpfungspunkte an den Ort aufwerten. Schaffung besonderer Orte für Rast und mehr. Stärkung der E-Mobilität.

RÄUMLICH

-  **Ortsbildprägende Bebauung und historische räumliche Kanten bewahren**
Als identitätsstiftende Elemente erhalten und ergänzen. Historisches Ortsbild kontinuierlich pflegen.
-  **Historische Gassen und Zugänge in den Altort gestalten**
Aufenthaltsqualität verbessern. Mehr Grün. Verkehrliche Entlastung prüfen. Für Starkregenereignisse optimieren / fit machen.
-  **Zentralen Dorfplatz entwickeln**
Als Mitte des Ortes und wichtigen Treffpunkt aufwerten. Aufenthaltsqualität verbessern.
-  **Prägendes Grün pflegen**
Baumbestand und wichtige Garten-/Grünflächen und als große Qualität und Identität für den Ort sichern.
-  **Landschaftsraum Els erlebbar gestalten**
Rast- und Verweilmöglichkeiten am Bach schaffen. Uferbereiche punktuell öffnen und gestalten. Brücke in Szene setzen.
-  **Wasser im Ort gestalterisch integrieren**
Historische Kanäle erfahrbar machen. Aufenthalt und Begehbarkeit verbessern. Angebote für Jung und Alt entwickeln.
-  **Innerörtliche Verknüpfungen verbessern**
Ansprechende visuelle Leitung in den Altort herstellen. Barrierefreiheit anvisieren. Schlechte Erhaltungszustände beheben.



DAS LEITBILD

Oberziele / Funktionale und räumliche Leitziele

Vor dem Hintergrund sich wandelnder Rahmenbedingungen sowie damit oftmals verbundener kontroverser Vorstellungen über die Umsetzung einzelner Maßnahmen braucht eine zielorientierte Ortsentwicklung stabile Leitplanken. Diese sollten als Grundsätze des zukünftigen politischen Handelns eine möglichst breite Zustimmung finden. Das hier im Rahmen der VU erarbeitete Leitbild zusammen mit dem Rahmenkonzept bietet ein städtebauliches Gesamtkonzept zur Weiterentwicklung des Ortes.

OBERZIELE

Auf Grundlage der Analyse mit Bewertung und des Beteiligungsprozesses wurden fünf Oberziele erarbeitet:

Altort als Mittelpunkt der Gemeinde weiter qualifizieren

Als räumliche und soziale Mitte stärken. Kultur- und Freizeitangebote fortentwickeln. Mit Radweg verknüpfen. Verkehrliche Entlastung forcieren.

Altort als Wohnstandort stärken.

Wohnungsbestand sichern. Flächenpotenziale aktivieren. Sanierung und Umnutzung ortsbildprägender Gebäude/Baudenkmäler fördern. Wohnumfeldqualität verbessern.

Historisches Ortsbild pflegen

Identitätstiftende Bebauung sichern. Geschichte ablesbar und historische Strukturen des Dorfes erlebbar machen.

Alternative Mobilität fördern.

Nutzungskonflikte reduzieren. Kfz-Verkehr integrieren. Aufenthaltsqualität verbessern. Fuß- und fahrradfreundlichen öffentlichen Raum entwickeln. Parken organisieren.

Ort an den Klimawandel anpassen.

Mehr Verdunstungspotenzial und mehr Grün im zentralen Bereich schaffen. Die Els als attraktives Freizeit- und Erholungsband weiterentwickeln.

Diese Oberziele stellen zusammengefasst die Grundlage für das Leitbild dar, in dem räumliche und funktionale Zielaussagen für die Weiterentwicklung des Altortes nochmals präzisiert, thematisch sortiert und dargestellt sind. Sie alle tragen dazu bei, den Altort als gemeinsame Mitte aller Bürger Bastheims zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Das Leitbild ist die Grundlage für entsprechende Projekte und Einzelmaßnahmen:

FUNKTIONALE LEITZIELE

Altort stärken

Der Altort bildet das funktionale Zentrum Bastheims. Er ist zu stärken und vor allem als mischgenutzter Wohnort zu sichern. Hierzu sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu fördern, alternative Ansätze zu prüfen. Diese sollten sich dabei aufgrund der Lage

städtebaulich verträglich einfügen. Auch künftig sind an diesem Ort Versorgungs-, Kultur- und Freizeitangebote anzubieten, dementsprechend bestehende Angebote vor Ort zu sichern und weiterzuentwickeln.

Angrenzende Wohnquartiere weiterentwickeln

Weiterentwicklung bedeutet u.a., den Generationenwechsel zu begleiten und damit Familien zu fördern, Erneuerungsprozesse im Bestand anzustoßen. Vorhandene Potenziale können auch durch Nachverdichtung, die Möglichkeit attraktiver Nachnutzung von Leerständen oder die Beseitigung von Fehlnutzungen aktiviert werden. Eine höhere Wohnumfeldqualität ist stetig anzustreben und die Anbindung in den Altort zu verbessern.

Ein wichtiger Aspekt zur Steigerung der Wohnumfeldqualität ist die Sicherung und Schaffung klimaaktiver Flächen. Vor dem Hintergrund des Klimawandels sollte das Verdunstungspotenzial ausgebaut werden, um die Gemeinde und insbesondere den Altort gegenüber sommerlichen Hitzespitzen und Starkregenereignissen zu wappnen. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und unter Berücksichtigung klimarelevanter Belange sollte daher die Versiegelung künftig reduziert und Kompensationsmaßnahmen wie z.B. Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge für

DAS LEITBILD

Funktionale und räumliche Leitziele

Stellplätze forciert werden. Insbesondere auch auf den privaten Flächen sind Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen zu realisieren. Die an den Altort angrenzenden Wohngebiete weisen bereits einen deutlich höheren Freiflächenanteil auf und sind deutlich stärker durchgrünt. Hier sollte das Grün der bestehenden Gärten bewahrt und eine künftige stärkere Versiegelung vermieden bzw. geeignete Kompensationsmaßnahmen definiert werden.

Örtliche Betriebe unterstützen

Um die bestehenden Gewerbebetriebe im Ort als lokalen Motor der Entwicklung und Arbeitgeber zu erhalten, ist eine kontinuierliche Bestandspflege notwendig. Eine optimierte Erschließung, eine abgestimmte Stellplatzorganisation und gesicherte Erweiterungsoptionen sind dabei wichtige Aspekte, die durch die Gemeinde umgesetzt werden können. Neben den Gewerbestandorten an den Siedlungsrändern gilt es insbesondere auch, den mischnutzten Altort zu sichern, konfliktfrei weiterzuentwickeln und zu gestalten.

Flächenreserven am Ortsrand (FNP) sorgsam behandeln

Im FNP der Gemeinde sind an den Siedlungsrändern im Norden, Osten und Süden mögliche Erweiterungsflächen für Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. Diese gilt es vor der Aktivierung stets auf Notwendigkeit zu prüfen. Grund-

sätzlich soll bei der Siedlungsentwicklung gemäß dem Grundsatz „Innen vor Außen“ eine flächenschonende Entwicklung verfolgt werden. Vor dem Hintergrund einer Vielzahl an (absehbaren) Leerständen im Altort sollten diese für die Wohnnutzung und kleinflächige Gewerbeeinheiten vorrangig aktiviert werden, um einer weiteren Flächeninanspruchnahme an den Siedlungsrändern entgegenzuwirken und zur Belebung des Altorts beizutragen. Sollten Flächenausweisungen an den Siedlungsrändern dennoch notwendig werden, ist eine landschaftsverträgliche Ortsarrondierung anzuvisieren.

Dorfladen stärken

Der 2019 eröffnete Dorfladen Besengau UG gewährleistet die Versorgung mit wichtigen Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im Ort. Er ist deshalb unbedingt als zentraler Standort für die Grundversorgung zu sichern und kontinuierlich auf die Bedarfe vor Ort abzustimmen. Das regionale Sortiment im Dorfladen unterstützt die Erzeuger in der Umgebung und mit dem integrierten Café wird gleichzeitig ein Treffpunkt für die Bevölkerung geschaffen. Der Laden trägt somit wesentlich zum sozialen Gefüge in Bastheim bei. Um den Dorfladen jedoch künftig weiter zu stärken, sollte er als Ort der Kommunikation attraktiver in die Umgebung angebunden werden und die Aufenthaltsqualität vor Ort verbessert werden.

Bildungs- und

Betreuungsangebot im Ort erhalten

Bastheim verfügt mit der Grundschule und dem Kindergarten über eine wichtige Funktion. Diese ist vor Ort zu erhalten und bei Bedarf entsprechend auszubauen. Vor allem die Anbindung dieser Einrichtungen an die Wohngebiete im Hauptort ist sicher und attraktiv zu gestalten, insbesondere im Hinblick auf sichere Schulwege.

Gemeinschaftliche Nutzungen unterstützen

Eine gute Dorfgemeinschaft bildet den Motor für ein attraktives Dorfleben. Hierfür braucht es Orte für Austausch und Kommunikation, insbesondere für kulturelle, kirchliche und soziale Veranstaltungen. Mit der Besengauscheuer ist Bastheim bereits für große Veranstaltungen gut aufgestellt. Das Gebetshaus Rhön und die Kirche St. Sebastian bieten Raum für religiöse Treffen. Das Rathaus ist das räumliche Zentrum des Ortes. Gerade diese Bereiche gilt es zu erhalten, zu vernetzen und attraktiv zu gestalten und v.a. die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Innerörtliche Hauptstraße besser in den Ort einbinden

Ziel soll es sein, die innerörtliche Hauptstraße mit mehr Grün und mehr Aufenthaltsqualität aufzubessern und dabei die Belange der Fußgänger und Radfahrer gestalterisch zu integrieren.

DAS LEITBILD

Funktionale und räumliche Leitziele

Die starke Barrierewirkung sollte reduziert und komfortable Querungsmöglichkeiten angeboten werden. In diesem Zuge gilt es auch, die Wohnquartiere am Spielberg, die zentrale Verknüpfung, attraktiv und möglichst barrierefrei an den Altort anzubinden. Es ergibt sich in dem Zuge die Chance, den zentralen Bushalt zu attraktivieren.

Verkehrsbelastung für den Altort reduzieren

Schwerlastverkehr, vorwiegend landwirtschaftlicher Verkehr oder auch Busse des Busunternehmens im Bereich der Besengauscheuer müssen von der Hauptstraße durch die Gassen über die denkmalgeschützte Brücke fahren. Um die starke verkehrliche Belastung des Altortes zu reduzieren und um angedachte Gestaltungsmaßnahmen im Altort unterstützend zu flankieren, sollte eine mögliche Entlastungstangente für die Gassen, östlich des Altortes oder eine großräumige Umlenkung des Schwerlastverkehrs von der St2286 im Süden evtl. über die Geckenauer Straße ins Visier genommen und geprüft werden. Mit der Auslagerung des Schwerlastverkehrs ergeben sich neue Möglichkeiten der Straßengestaltung der Gassen, des Platzbereiches am Rathaus oder auch der denkmalgeschützten Steinbrück in der Geckenauer Straße im Hinblick auf Raumaufteilungen, konkrete Straßenquerschnitte, Materialität, Begrünung und Aufenthaltsqualität.

Fernradweg gestalterisch einbinden

Der Hochrhön-Radweg verläuft entlang der Els. Diese Chance muss genutzt werden. Der Radweg mitsamt den uferbegleitenden Grünflächen und den Anknüpfungspunkten in den Ort hinein sind im zentralen Bereich aufzuwerten. Der gesamte Verlauf hier sollte einladend und schön gestaltet wirken. Besondere Orte wie an der Steinbrücke oder punktuell am Bach können für die Rast geschaffen werden. Ergänzende Angebote, wie z.B. Radler-Wohnungen für mehrtägige Radreisende, Selbstbedienungs (SB)-Angebote im Bereich Getränke und Essen sowie die bereits bestehende E-Ladestation und die neu geplante Rad-Repairstation an der Besengauscheuer komplettieren den Aufwertungsgedanken.

RÄUMLICHE LEITZIELE

Ortsbildprägende Bebauung und historische Raumkanten bewahren

Die ortsbildprägende Bebauung und die historischen Raumkanten, gebildet aus den Hauptgebäuden und den Hoftoren im Altort, sind Zeugnis der Ortsgeschichte und geben Orientierung. Sie sollen als identitätsstiftende Elemente erhalten und ergänzt bzw. ggf. neu ausgebildet werden. Den gefassten Raum als Merkmal der räumlichen Mitte des Ortes gilt es weiterzuentwickeln.

Historische Gassen und Zugänge in den Altort gestalten

Der Außenraum der Häuser ist der Innenraum des Ortes. Die einheitliche und attraktive Gestaltung des zentralen öffentlichen Raums und die Stärkung der Aufenthaltsqualität tragen maßgeblich zur Belebung der Mitte der Gemeinde bei. Im Mittelpunkt der Gestaltung steht der historische Ortskern mit Spielgasse, Obergasse, Brunnengasse, Kirchgasse und die Geckenauer Straße bis zur Steinbrücke. Die Räume sollen stärker begrünt und u.a. für Starkregenereignisse optimiert werden. Ein grundlegender flankierender Baustein zur Umgestaltung der Räume ist die verkehrliche Entlastung des Altorts, die es zu prüfen gilt.

Zentralen Dorfplatz entwickeln

Bastheim verfügt bislang über keine wirkliche räumliche Mitte. Es gibt noch keinen „Dorfplatz“. Das Ziel ist es deshalb, den Vorbereich des Rathauses zusammen mit dem Teilbereich der Obergasse bis nach Süden hin zur Spielgasse als eine zusammenhängende Platzfläche zu gestalten und als wirkliche räumliche Mitte des Ortes und wichtigen Treffpunkt der Gemeinde aufzuwerten - zu einem Dorfplatz. In Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten, ortsbildprägenden Sebastiansbrunnen kann mehr Grün und Aufenthaltsqualität entstehen und das Element Wasser wird noch stärker in den Fokus gesetzt. Mehr

DAS LEITBILD / RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Funktionale und räumliche Leitziele / Übersicht

Qualität im zentralen öffentlichen Raum bietet dabei Anreize zur möglichen Aufwertung und Belebung der bislang stark vernachlässigten Randbereiche, die v.a. durch Leerstand geprägt sind.

Prägendes Grün pflegen

Ein hoher Grünanteil dient den gestalterischen Qualitäten und dem positiven Beitrag zum Mikroklima im Ort. Der Baumbestand fungiert zusätzlich im Sommer insbesondere im öffentlichen Raum auch als wertvoller Schattenspendler. Den Baum- und Grünbestand gilt es deshalb als große Qualität und Identität für den Ort zu sichern. Insbesondere auch die Kleingärten bieten einen hohen Mehrwert für den Ort.

Landschaftsraum Els erlebbar gestalten

Die Lage der Gemeinde unmittelbar an der Els stellt ein hohes naturräumliches Potenzial dar. Dieses gilt es zu nutzen, indem der Landschaftsraum Els in Verbindung mit der angrenzenden Kulturlandschaft erlebbar gestaltet wird. Neben der gestalterischen Einbindung des Hochrhön-Radwegs inkl. der Schaffung attraktiver Anknüpfungsbereiche bedeutet dies auch, Rast- und Verweilmöglichkeiten entlang des Baches zu schaffen. Die Uferbereiche sollen punktuell geöffnet und einladend gestaltet werden. Die Steinbrücke am Mühltor soll in Szene gesetzt werden.

Wasser im Ort gestalterisch integrieren

Um das Thema Wasser stärker im Ortsbild zu akzentuieren, sollen zusätzlich zum Erlebbarmachen der Els auch die historischen Wasserläufe erfahrbar gemacht werden. Die Begehbarkeit ist zu verbessern. Unterschiedliche Angebote für Jung und Alt sind an geeigneten Orten in Kombination mit dem Wasser zu entwickeln. Hierbei könnten an geeigneten Stellen Aufenthalts- / Verweilmöglichkeiten, aber auch Spiel- und Erlebnisangebote entstehen.

Innerörtliche Verknüpfungen verbessern

Es gilt, den Altort stärker mit den umliegenden Wohnquartieren zu vernetzen, die innerörtlichen Schnittpunkte aufzuwerten, die Wege zu erleichtern. Hierbei sollte eine ansprechende visuelle Leitung in den Altort hinein hergestellt werden. Dies meint u.a. die Aufwertung der Wegeverknüpfungen als auch deren funktionalen Ausstattung, u.a. mit dem Ziel einer anvisierten Barrierefreiheit.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Das Rahmenkonzept

Die Zielsetzungen für den Altort werden nachfolgend im Rahmenkonzept nochmals näher betrachtet und sind dabei schließlich in konkrete räumliche als auch thematische Projekte und Maßnahmen überführt. Das Rahmenkonzept zeigt

vorangestellt mit der Zusammenfassung der Projekte einen Vorschlag zum zukünftigen Raumgefüge des Ortes mit einer differenzierten Abfolge von Gassen, Wegen und Plätzen und identifiziert die Schwerpunktbereiche der Innenentwicklung. Hierbei sind die Projekte der räumlichen Handlungsfelder 1 bis 4 im Übersichtsplan der Strukturkonzeptskizze verortet. Das Handlungsfeld 5 beinhaltet thematische Projekte und gilt entsprechend für den gesamten Ort. Die Strukturkonzeptskizze zusammen mit Visualisierungen einzelner Projekte zeigen eine beispielhafte Entwicklung bzw. Umgestaltung von Teilbereichen des Altortes. Dies dient der Illustration der Potenziale und greift keinesfalls einem Entwurf vor.

Nachfolgend sind die räumlichen sowie zusätzlich das thematische Handlungsfeld 5 als flankierende Bausteine kurz erläutert:

Handlungsfeld 1 -

Zentraler öffentlicher Raum

beinhaltet Projekte, welche die Aufwertung des zentralen öffentlichen Raums zum Ziel haben.

Handlungsfeld 2 -

Anbindung und Verkehr

listet Projekte zur Aufwertung der umliegenden Straßenräume, der Verbesserung der innerörtlichen Verbindungen und der Prüfung einer Entlastung des Altortes auf.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Übersicht / Übergeordnete Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung

Handlungsfeld 3 -

Klima, Grün und Freizeit

Ist das Projektfeld, in dem die Aufwertungsmaßnahmen der Grünbereiche, der Ausbau der Freizeitangebote und die Behandlung klimatischer Aspekte im Fokus stehen.

Handlungsfeld 4 -

Neue Nutzungen

Zeigt die räumlichen Potenziale für neue innerörtliche Entwicklungen im zentralen Bereich auf.

Handlungsfeld 5 -

Ortsbild und Baukultur

Bietet thematische Projektbausteine zur Sicherung des Ortsbildes und zur ortsbildgerechten Aufwertung des Altortes.

Umsetzungszeitraum und Impulsprojekte

Die einzelnen Projekte innerhalb dieser Handlungsfelder haben generell empfehlenden Charakter und können je nach Haushaltsslage der Kommune umgesetzt werden. Hierbei wird eine mögliche Umsetzung über den Zeitraum von 15 Jahren in drei Stufen, kurz, mittel und langfristig, vorgeschlagen. Darüber hinaus gibt es ein Signet bzw. ein Icon (roter Diamant) für sogenannte Impulsprojekte. Diese sind Projekte bzw. Maßnahmen, welche vordringlich in den nächsten Jahren anzugehen wären. Deren Priorität liegt hoch.

Projektsteckbriefe

Die nach der nachfolgenden Übersicht des Rahmenkonzepts angehängten Projektsteckbriefe geben zunächst in Form eines Ausschnitts der Strukturkonzeptskizze, von Visualisierungen oder anhand von Fotos der Bestandssituation einen Überblick über das Projekt und dessen Intention. Anschließend folgt eine detaillierte Projektbeschreibung mit den Projektbausteinen. Ein grober Kostenansatz, mögliche Fördermöglichkeiten und die zuständigen Akteure geben einen Überblick über die Rahmenbedingungen. Abschließend erfolgt eine Priorisierung der jeweiligen Projekte, in die u.a. auch die Ergebnisse im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingeflossen sind und die einen Hinweis auf die Dringlichkeit der Durchführung der Maßnahme gibt.

KLIMATISCHE ASPEKTE DER VU

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel kommen im Rahmen der integrierten und nachhaltigen Ortsentwicklungsplanung aktuell eine herausgehobene Bedeutung zu. Eine Voraussetzung für eine Förderung im Rahmen einer Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung ist deshalb, dass explizit Maßnahmen des Klimaschutzes umgesetzt werden. Nachfolgend werden die klimarelevanten Aspekte des Rahmenkonzepts der VU kurz erläutert.

Ziele der Klimaanpassung

Im überwiegend dicht bebauten Altort sind Ziele der Klimaanpassung in städtebaulicher Hinsicht u. a.:

- Verbesserung der Durchlüftung zur Vermeidung von Hitzeinseln durch Erhalt bzw. Schaffung von Frischluftschneisen.
- Erhöhung der Verschattung, z.B. durch Setzungen von Straßenbäumen.
- Lokale Versickerung und Speicherung des Regenwassers anstelle von Ableitung durch Baumrigolen oder Zisternen.
- Erhöhung der Begrünung in Bereichen mit hohem Versiegelungsgrad, z. B. auch durch begrünte Dächer.

Handlungsfelder im

kommunalen Klimaschutz

Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde Bastheim im kommunalen Klimaschutz reichen von ordnungsrechtlichen Instrumenten, finanziellen Anreizen, Beratungsangeboten und Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge bis hin zur Umsetzung von Maßnahmen innerhalb der eigenen Verwaltung. Entsprechend vielseitig sind mögliche Handlungsfelder im kommunalen Klimaschutz.

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Übergeordnete Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschonende Ortsplanung und Innenentwicklung

Das Thema klimaschonende Ortsplanung wird in Zukunft intensiv zu diskutieren sein. Planungsrechtlich wird ein starker Fokus auf die Innenentwicklung und den sparsamen Umgang mit Siedlungsfläche gelegt, dazu formuliert auch das Konzept Handlungsoptionen.

Interkommunale Zusammenarbeit sowie Kooperation mit anderen klimarelevanten Akteuren

Aufgrund ihrer Größe (personelle Ressourcen) ist die Gemeinde Bastheim bei diesem Thema auch auf die Verwaltungskooperation und interkommunale Zusammenarbeit angewiesen. Für den Landkreis Rhön-Grabfeld wird aktuell ein Klimakonzept erstellt. Es wird empfohlen, zu prüfen, welche konkreten Maßnahmen daraus für die Gemeinde Bastheim abzuleiten sind.

Klima-Maßnahmen

Die VU für die Gemeinde Bastheim beinhaltet zahlreiche Maßnahmen, die einen starken Bezug zur Querschnittsaufgabe Klimaschutz besitzen:

Grundsätzlich liegen innerhalb von Sanierungsgebieten Voraussetzungen für erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§ 7h, § 7i, § 10f EStG) für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (im Sinne von § 177 BauGB) vor. Als mögliche

Maßnahmen sind eine energetische Gebäudesanierung, die Entsiegelung von Freiflächen oder auch Fassadenbegrünungen zu nennen.

Das Ziel ist eine klimaangepasste Neugestaltung des zentralen öffentlichen Raumes: Der Dorfplatz und die Seitenbereiche der zentralen Straßenzüge sollen neugestaltet und mehr Grünflächen bekommen, somit teils entsiegelt werden. Gleichzeitig sind neue Baumpflanzungen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität vorgesehen, die als Schattenspender dienen und das Mikroklima im Ort verbessern.

KlimaFit: Mit einem übergeordneten Klimakonzept sollen die Rahmenbedingungen für zukünftige Maßnahmen im Ort festgelegt werden. Der Versiegelungsgrad im Altort soll im Rahmen verschiedener Umgestaltungsprojekte reduziert und das Versickerungs- und Verdunstungspotenzial erhöht werden. Eine Prüfung für eine wasserbewusste Ortsentwicklung soll erfolgen bzw. ein Konzept hierfür entwickelt werden.

Innenentwicklung / Nachverdichtung: Mit den Projekten „Altenwohnen am Lindenweg“, der „Baugemeinschaft Gartenstraße“ und „Nachverdichtungspotenziale“ konzentriert sich die Gemeinde auf eine vorrangige Innenentwicklung, indem ungenutzte bzw. untergenutzte innerörtliche Flächen der

Wohnnutzung zugeführt werden. Mögliche weitere Potenziale gilt es stetig zu prüfen und ggf. zu mobilisieren. Eine verträgliche Innenentwicklung und somit die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme tragen maßgeblich zum Klimaschutz bei.

Bei energetischer Sanierung bzw. Neubauten, z.B. im Bereich Gartenstraße oder Lindenweg, wirkt die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern dem Klimawandel entgegen.



3.1

4.5

5.1

5.2

5.3

5.4

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Projektübersicht nach Handlungsfelder

RÄUMLICHES HANDLUNGSFELD

1 ZENTRALER ÖFFENTLICHER RAUM

- 1.1 Dorfplatz
- 1.2 Spielgasse
- 1.3 Obergasse
- 1.4 Brunnengasse
- 1.5 Kirchgasse
- 1.6 Geckenaue Str. / Brücke

2 ANBINDUNG & VERKEHR

- 2.1 Hauptstraße / Spielberg
- 2.2 Gartenstraße
- 2.3 Anknüpfung Nord
- 2.4 Entlastung Altort
- 2.5 Parken an der Besengauscheuer

3 KLIMA, GRÜN & FREIZEIT

- 3.1 KlimaFit
- 3.2 Sport- und Freizeitanlage
- 3.3 Radweg entlang der Els
- 3.4 Generationenplatz

4 NEUE NUTZUNGEN

- 4.1 Kulturscheuer
- 4.2 Radhotel Brauhaus
- 4.3 Altenwohnen am Lindenweg
- 4.4 Baugemeinschaft Gartenstraße
- 4.5 Nachverdichtungspotenziale

THEMATISCHES HANDLUNGSFELD

5 Ortsbild & Baukultur

- 5.1 Kommunikation
- 5.2 Kommunales Förderprogramm
- 5.3 Gestaltungshandbuch
- 5.4 Städtebauliche- / Bauherrenberatung



RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

1.1 Dorfplatz



(Signet: Vorschlag Impulsprojekt)

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
---------------	-----------------------------	---------------------	------------------------	----------------	----------------------

Lageplan/ Darstellung



Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.



Ideenskizze Umgestaltung Ortsmitte

Projektbeschreibung

- Schaffung einer attraktiven und hochwertig gestalteten räumlichen Mitte.
- Klimaangepasste Gestaltung der Flächen.
Baumpflanzungen als Schattenspender und zur Verbesserung des Mikroklimas im Altort.
- Reduzierung der stark verkehrsbezogenen Gestaltung.
Mehr Aufenthaltsqualität, mehr Grün. Mehr Raum für Fußgänger.
- Durchgängige, einheitlich gestaltete Oberfläche. Verkehrsberuhigt.
Gestalterische Integration des Kfz-Verkehrs (niveaugleich).
- Integration der bestehenden Stellplätze, Fahnenmasten und Ortstafel und eines möglichen Infopunktes zur Ortsgeschichte.
- Nutzung Wasser als Gestaltungselement für positives Mikroklima (Fontäne, Bänder etc.).
Gestalterische Integration des denkmalgeschützten Sebastiansbrunnens.
- Neugestaltung des zentralen & historischen Kanallaufs zwischen Spielgasse und Obergasse.
Zugänglichkeit (Nebengasse / Rampe) und Erlebbarkeit verbessern.
- * Die Voraussetzung zur Umgestaltung der Plätze und Gassen im öffentlichen Raum ist die verkehrliche Entlastung des Altortes durch die Leitung des Schwerlastverkehrs über eine mögl. Schwerlastbrücke (siehe Handlungsfeld „Anbindung und Verkehr“, Projekt „Entlastung Altort“).

Nächste Schritte

- Wettbewerbsverfahren
- Entwurfs- und Ausführungsplanung
- Realisierung Umgestaltung Freianlagen

Grobe Kosten (T EUR netto)

Wettbewerb: ca. 50, Entwurfs- und Ausführungsplanung: ca. 120, Freianlagen: ca. 580

Mögliche Förderung

StBauF

Akteure

öffentlich

Priorisierung

hoch

RAHMENPLAN ALTORT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

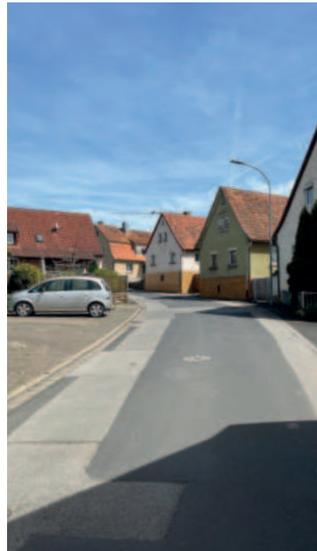
1.2 Spielgasse

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
---------------	-----------------------------	---------------------	------------------------	----------------	----------------------

Lageplan/ Darstellung



Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.



Bestandssituation



Projektbeschreibung

- Prüfung einer Einbahnstraßenlösung in Kombination mit der Obergasse.
 - Sanierung und klimaangepasste Neugestaltung des Verkehrsraumes und seiner Einmündungsbereiche.
 - Niveaugleicher Ausbau Fahrbahn und Seitenbereiche.
Hier: Muldenrinnenentwässerung mittig.
 - Reduzierung Fahrspur. Ausweich- und Aufstellmöglichkeiten in den Seiten.
 - Integration privater Flächen bis Gebäudekante bzw. Hof tor für einheitliche Gestaltung.
 - Gestaltung Weg Richtung Kanal.
 - Baumpflanzungen als Schattenspender und zur Verbesserung des Mikroklimas im Altort.
- * Die Voraussetzung zur Umgestaltung der Plätze und Gassen im öffentlichen Raum ist die verkehrliche Entlastung des Altortes durch die Leitung des Schwerlastverkehrs über eine mögl. Schwerlastbrücke (siehe Handlungsfeld „Anbindung und Verkehr“, Projekt „Entlastung Altort“).

Nächste Schritte

- Entwurfs- und Ausführungsplanung
- Realisierung Umgestaltung Verkehrsraum

Grobe Kosten (T EUR netto)

Entwurfs- und Ausführungsplanung: ca. 30, Umgestaltung Verkehrsraum: ca. 225

Mögliche Förderung

StBauF, FAG Straßenbau

Akteure

öffentlich, privat

Priorisierung

mittel

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
Lageplan/ Darstellung					
					
Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.	Bestandsituation				
Projektbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung einer Einbahnstraßenlösung in Kombination mit der Spiegasse. • Sanierung und klimaangepasste Umgestaltung des Verkehrsraumes und seiner Einmündungsbereiche. • Niveaugleicher Ausbau Fahrbahn und Seitenbereiche. • Reduzierung Fahrspur. Ausweich- und Aufstellmöglichkeiten in den Seiten. • Integration privater Flächen. • Integration der Gestaltung des Wegs zum Kanal und der Vorfläche des Dorfladens: Grün, Parken, Pflaster, Aufenthalt, Info und Fahrradständer. • Baumpflanzungen als Schattenspender und zur Verbesserung des Mikroklimas im Altort. <p>* Die Voraussetzung zur Umgestaltung der Plätze und Gassen im öffentlichen Raum ist die verkehrliche Entlastung des Altortes durch die Leitung des Schwerlastverkehrs über eine mögl. Schwerlastbrücke (siehe Handlungsfeld „Anbindung und Verkehr“, Projekt „Entlastung Altort“).</p>				
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Entwurfs- und Ausführungsplanung • Realisierung Umgestaltung Verkehrsraum 				
Grobe Kosten (T EUR netto)	Entwurfs- und Ausführungsplanung: ca. 25, Umgestaltung Verkehrsraum: ca. 170				
Mögliche Förderung	StBauF, FAG Straßenbau				
Akteure	öffentlich, privat				
Priorisierung	mittel				

RAHMENPLAN ALTORT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

1.4 Brunnengasse

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
---------------	-----------------------------	---------------------	------------------------	----------------	----------------------

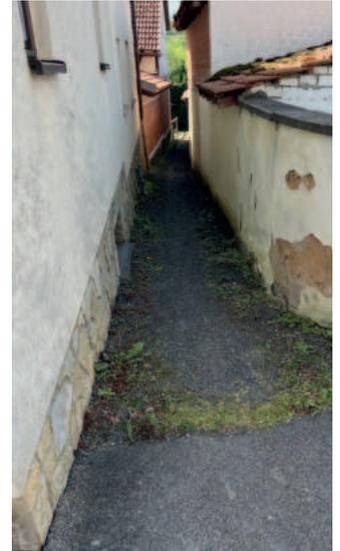
Lageplan/ Darstellung



Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.



Bestandssituation



Projektbeschreibung

- Sanierung und klimaangepasste Umgestaltung des Verkehrsraumes und seiner Einmündungsbereiche an Obergasse und Hauptstraße. Integration Aufwertung Weg Richtung Mühlgraben.
 - Niveaugleicher Ausbau Fahrbahn und Seitenbereiche.
 - Reduzierung der Fahrspur auf ein Minimum (z.B. 3,50 m). Damit: Visuelle Führung des Kfz, Reduzierung der Geschwindigkeit. Ausweich- und Aufstellmöglichkeiten in den Seitenbereichen.
 - Integration privater Flächen bis Gebäudekante bzw. Hoftor.
 - Baumpflanzungen als Schattenspender und zur Verbesserung des Mikroklimas im Altort.
- * Die Voraussetzung zur Umgestaltung der Plätze und Gassen im öffentlichen Raum ist die verkehrliche Entlastung des Altortes durch die Leitung des Schwerlastverkehrs über eine mögl. Schwerlastbrücke (siehe Handlungsfeld „Anbindung und Verkehr“, Projekt „Entlastung Altort“).

Nächste Schritte

- Entwurfs- und Ausführungsplanung
- Realisierung Umgestaltung Verkehrsraum

Grobe Kosten (T EUR netto)

Entwurfs- und Ausführungsplanung: ca. 30, Umgestaltung Verkehrsraum: ca. 195

Mögliche Förderung

StBauF, FAG Straßenbau

Akteure

öffentlich, privat

Priorisierung

mittel

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
---------------	-----------------------------	---------------------	------------------------	----------------	----------------------

Lageplan/ Darstellung



Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.



Ideenskizze Umgestaltung Kirchgasse

Projektbeschreibung

- Sanierung und klimaangepasste Umgestaltung des Verkehrsraumes und seiner Einmündungsbereiche.
 - Integration, Aufwertung des historischen Hofes nördl. Kindergarten.
 - Längsparken mit Baumstandorten.
 - Kleiner Platzbereich zw. Kindergarten und Kirche: Aufenthalt und Info.
 - Kirche: Prüfung der Schaffung barrierefreier Zugänge (Seitliche Rampen).
 - Gehwege und zentrale Fläche gepflastert. Integration privater Flächen.
 - Parkplätze im Süden.
- * Die Voraussetzung zur Umgestaltung der Plätze und Gassen im öffentlichen Raum ist die verkehrliche Entlastung des Altortes durch die Leitung des Schwerlastverkehrs über eine mögl. Schwerlastbrücke (siehe Handlungsfeld „Anbindung und Verkehr“, Projekt „Entlastung Altort“).

Nächste Schritte

- Entwurfs- und Ausführungsplanung
- Realisierung Umgestaltung Verkehrsraum

Grobe Kosten (T EUR netto)

Entwurfs- und Ausführungsplanung: ca. 35, Umgestaltung Verkehrsraum: ca. 255

Mögliche Förderung

StBauF, FAG Straßenbau

Akteure

öffentlich, privat

Priorisierung

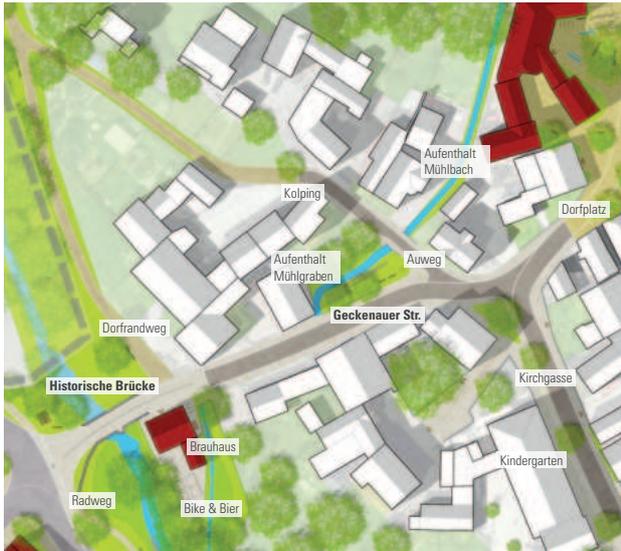
mittel

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

1.6 Geckenauer Straße / Brücke

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
---------------	-----------------------------	---------------------	------------------------	----------------	----------------------

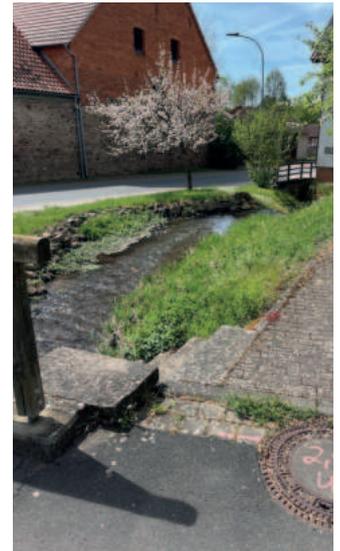
Lageplan/ Darstellung



Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.



Bestandssituation



Projektbeschreibung

- Sanierung und klimaangepasste Umgestaltung des Verkehrsraumes und seiner Einmündungsbereiche an Kirchgasse bis Radweg östlich der Brücke. Integration des Auwegs und der Freifläche am Mühlgraben.
- Hochwertige Pflasterfläche mit Aufenthaltsqualität im Bereich der historischen Brücke und dem denkmalgeschützten Brauhaus, welches als Radhotel und SB-Zentrale reaktiviert werden soll.
- Gehwege und zentrale Fläche an Brücke gepflastert.
- * Die Voraussetzung zur Umgestaltung der Plätze und Gassen im öffentlichen Raum ist die verkehrliche Entlastung des Altortes durch die Leitung des Schwerlastverkehrs über eine mögl. Schwerlastbrücke (siehe Handlungsfeld „Anbindung und Verkehr“, Projekt „Entlastung Altort“).

Nächste Schritte

- Entwurfs- und Ausführungsplanung
- Realisierung Umgestaltung Verkehrsraum
- Realisierung Sanierung Historische Brücke

Grobe Kosten (T EUR netto)

Entwurfs- und Ausführungsplanung: ca. 25, Umgestaltung Verkehrsraum: ca. 150, Sanierung Historische Brücke: nach Umfang

Mögliche Förderung

StBauF, FAG Straßenbau, Denkmalförderung

Akteure

öffentlich, privat

Priorisierung

gering

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

„Der neue Dorfplatz“



Dorfplatz, Bestand

Der Dorfplatz bildet die historische Keimzelle des Ortes und soll als Herzstück der Gemeinde als attraktiver Treffpunkt und Aufenthaltsort für die Bürgerschaft neu gestaltet werden. Eine einheitliche Platzfläche, mehr Grün und zusätzliche Aufenthalts-/Verweilorte können hierbei einen positiven Beitrag leisten. Der Sebastianbrunnen, zusammen mit dem historischen Kanallauf, sind als zentrale identitätsstiftende Elemente unbedingt einzubinden.

RAHMENPLAN ALTORT
RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE
„Der neue Dorfplatz“

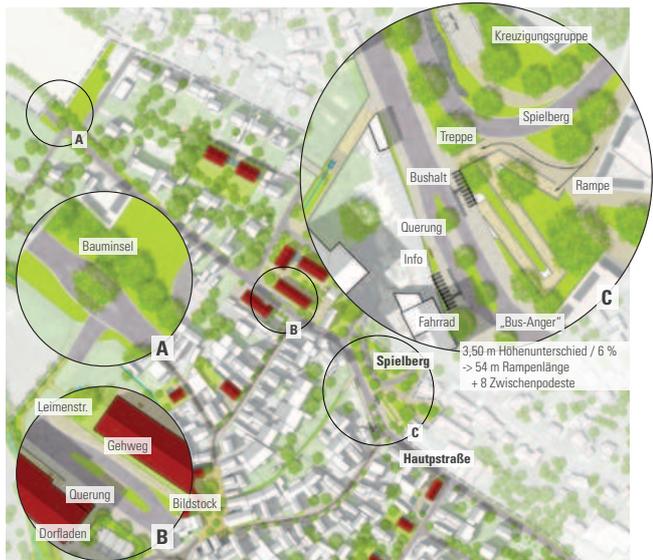


Testskizze - beispielhafte Visualisierung Umgestaltung Dorfplatz

RAHMENPLAN ALTORT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

2.1 Hauptstraße / Spielberg

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
Lageplan/ Darstellung					
Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.			Ideenskizze Umgestaltung Hauptstraße / Spielberg		
Projektbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Klimaangepasste Umgestaltung des Verkehrsraumes und seiner Einmündungsbereiche. • Reduzierung Fahrspur. Mehr Raum für Fußgänger. Pflasterung der Gehwegflächen. Integration Längsparken, wo möglich (östlich der Bushaltestelle). • Markierung westl. Eingangsbereich (A). • Schaffung Querungsinsel Bereich Dorfladen im Bereich Gresselberg (B). Herstellung eines Gewegs Richtung Leimenstraße (privat). • Neuordnung Fahrspur und Bushaltestellen in zentralem Bereich (C). Neue Haltestellen - Bushalt in der Fahrspur. • Barrierefreie Rampe mit zusätzlichem Treppenaufgang Richtung Spielberg (C). • Ausbau Aussichtsplattform an Kreuzigungsgruppe mit Aufenthaltsfunktion (C). 				
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Entwurfs- und Ausführungsplanung Hauptstraße • Realisierung Umgestaltung Verkehrsraum • Entwurfs- und Ausführungsplanung Rampenanlage • Realisierung Umgestaltung Rampenanlage 				
Grobe Kosten (T EUR netto)	Entwurfs- und Ausführungsplanung Hauptstr.: ca. 40, Umgestaltung Verkehrsraum Hauptstr.: ca. 315, Entwurfs- und Ausführungsplanung Rampenanlage: ca. 10, Neubau Rampenanlage: ca. 50				
Mögliche Förderung	StBauF, FAG Straßenbau, GVFG				
Akteure	öffentlich, privat				
Priorisierung	hoch				

RAHMENPLAN ALTORT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

2.2 Gartenstraße

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
---------------	-----------------------------	---------------------	------------------------	----------------	----------------------

Lageplan/ Darstellung



Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.



Bestandsituation



Projektbeschreibung

- Sanierung und klimaangepasste Umgestaltung des Verkehrsraumes und seiner Einmündungsbereiche.
- Integration einer sicheren Schulwegführung Richtung Ortsmitte.
- Längsparken mit Baumstandorten.
- Gehwege gepflastert. Integration privater Flächen.
- Parkplätze im Süden.
- Einbeziehung Bereich Bündweg.

Nächste Schritte

- Entwurfs- und Ausführungsplanung
- Realisierung Umgestaltung Verkehrsraum

Grobe Kosten (T EUR netto)

Entwurfs- und Ausführungsplanung: ca. 40, Umgestaltung Verkehrsraum: ca. 350

Mögliche Förderung

StBauF, FAG Straßenbau

Akteure

öffentlich, privat

Priorisierung

mittel

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
<p>Lageplan/ Darstellung</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="124 591 746 1144"> <p>Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.</p> </div> <div data-bbox="778 591 1098 1144"> <p>Bestandssituation</p> </div> <div data-bbox="1123 591 1444 1144"> </div> </div>					
<p>Projektbeschreibung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung und klimaangepasste Umgestaltung des Verkehrsraumes und seiner Einmündungsbereiche: Leimen- / Höhenstraße und Lindenweg. • Neuordnung Parken an Leimenstr. (privat). Längsparker an Höhenstraße. • Reduzierung Versiegelungsgrad. • Gehwege gepflastert und ausreichend breit. Fahrbahn reduziert auf Minimum. • Evtl. Neuorganisation Einmündung Höhenstraße in Hauptstraße. 				
<p>Nächste Schritte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entwurfs- und Ausführungsplanung • Realisierung Umgestaltung Verkehrsraum 				
<p>Grobe Kosten (T EUR netto)</p>	<p>Entwurfs- und Ausführungsplanung: ca. 55, Umgestaltung Verkehrsraum: ca. 480</p>				
<p>Mögliche Förderung</p>	<p>StBauF, FAG Straßenbau</p>				
<p>Akteure</p>	<p>öffentlich, privat</p>				
<p>Priorisierung</p>	<p>gering</p>				

RAHMENPLAN ALTORT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

2.4 Entlastung Altort



Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
---------------	-----------------------------	---------------------	------------------------	----------------	----------------------

Lageplan/ Darstellung



Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.



Bestandsituation



Projektbeschreibung

- Prüfung Errichtung Schwerlastbrücke über Els in Verlängerung Gartenstraße Richtung Süden / Geckenauer Str. mit Anbindung nach Norden über Kirchgasse / Schulstr. / Hauptstraße.
- Verkehrliche Entlastung des Altortes mit Platz und Gassen (direkte Leitung des vorwiegend landwirtschaftlichen Verkehrs und Busverkehrs (Busunternehmen) von Hauptstraße nach Süden zur Geckenauer Straße)
- Kombination mit einer attraktiven Fuß- und Radwegeverknüpfung über Els.

Nächste Schritte

- Entwurfs- und Ausführungsplanung
- Realisierung Neubau Schwerlastbrücke

Grobe Kosten (T EUR netto)

Entwurfs- und Ausführungsplanung: ca. 45, Neubau Schwerlastbrücke: ca. 400 (ca. 3.000 EUR/m²)

Mögliche Förderung

StBauF, FAG Straßenbau, GVFG

Akteure

öffentlich

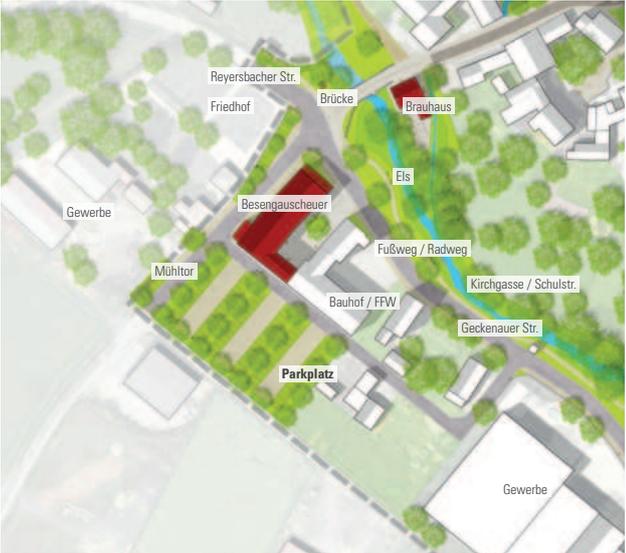
Priorisierung

hoch

RAHMENPLAN ALTORT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

2.5 Parken an der Besengauscheuer

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
Lageplan/ Darstellung					
					
Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.	Bestandsituation				
Projektbeschreibung	<ul style="list-style-type: none">• Neugestaltung des bestehenden Kiesparkplatzes im rückwärtigen Bereich der Besengauscheuer.• Landschaftsverträglicher Ausbau, versickerungsfähig. Parken unter Bäumen.• Zufahrt über Mühltor und / oder Geckenauer Straße.• Prüfung einer synergetischen Nutzung tagsüber für Besucher des Ortes und Mitarbeiter umliegender Gewerbebetriebe zur Verlagerung des Parkens v.a. aus der Geckenauer Straße.				
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none">• Entwurfs- und Ausführungsplanung				
Grobe Kosten (T EUR netto)					
Mögliche Förderung	StBauF				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	gering				

RAHMENPLAN ALTORT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

3.1 KlimaFit



Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
---------------	-----------------------------	---------------------	------------------------	----------------	----------------------

Lageplan/ Darstellung



Karte Grün- und Freiraumstruktur VU-Gebiet, o.M.



Projektbeschreibung

- Versiegelungsgrad im Altort im Rahmen verschiedener Umgestaltungsprojekte reduzieren. Versickerungs- und Verdunstungspotenzial erhöhen (grün).
- Prüfung / Konzeption für eine wasserbewusste Ortsentwicklung, u.a. Gefahreneinschätzung der potenziellen Fließwege bei Starkregen oder Möglichkeiten der Förderung des Prinzips „Schwammdorf“ (Regenentwässerung vor Ort, Abkopplung von Kanalisation).

Integration konkreter Maßnahmen in den Umsetzungsprozess, z.B.

- Bestimme Gestaltungsvorgaben zum Straßenraum im Bezug auf Notwasserwege oder des Einstaus und der Lenkung der Starkregenabflüsse (z.B. hohe Einbordung, Anlage künstlicher und Einbeziehung natürlicher Erhöhungen, Anlage aufeinanderfolgender Querrinnen in Fließrichtung, inklusive leichter Stufung im Straßengefälle, bestimmte Querneigungen der Straßenoberfläche, Einbau leistungsstarker Einläufe etc.)
- Versickerungsanlagen, z.B. Flächen, Mulden, Rigolen oder Becken.
- Überflutungsmulden- und Flächen etc.

Nächste Schritte	• Entwicklung eines übergeordneten Klimakonzeptes
Grobe Kosten (T EUR netto)	nach Umfang
Mögliche Förderung	StBauF bzw. zu prüfen
Akteure	öffentlich
Priorisierung	hoch

RAHMENPLAN ALTORT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

„Neuer Bushalt an der Hauptstraße / Rampenanlage Spielberg“



Testskizze - beispielhafte Visualisierung Neuorganisation Hauptstraße mit barrierefreier Rampe mit extra Treppenaufgang am Spielberg

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE „Neuer Bushalt an der Hauptstraße / Rampenanlage Spielberg“



Hauptstraße / Spielberg, Bestand

Der Hauptstraße kommt in ihrer Funktion als Staatsstraße eine wichtige Rolle im örtlichen bzw. regionalen Verkehrsnetz zu. Sie stellt jedoch aufgrund ihrer Breite und Gestaltung zusammen mit dem Spielberg eine deutliche räumliche Zäsur im Ort dar. Im zentralen Bereich ergibt sich die Chance, neue barrierefreie Bushaltestellenbereiche zusammen mit einem grünen Anger als Trittstein über die Straße zu entwickeln. Direkt angebunden am Spielberg bietet sich eine barrierefreie Rampenanlage mit zusätzlichem Treppenaufgang zur besseren Anbindung des Wohnquartiers an den Altort an.

RAHMENPLAN ALTORT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

3.2 Sport- und Freizeitanlage

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
---------------	-----------------------------	---------------------	------------------------	----------------	----------------------

Lageplan/ Darstellung



Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.



Bestandssituation



Projektbeschreibung

- Aufwertung der bestehenden Sport- und Freizeitanlage östl. Grundschule.
- Erneuerung der bestehenden Sportbereiche, u.a. Kurzstreckenbahn und des Basketballplatzes (Kunststoffbeläge).
- Neuordnung der großen Wiesenfläche: Neben Bolzplatz Anordnung zusätzlicher Angebote: Outdoor-Fitness (z.B. für Calisthenics) sowie Lehr- bzw. Kräutergärten für die Grundschule.
- Zusätzliche Bänke / Aufenthaltsmöglichkeiten.
- Gestaltung Parkplätze und Querungsmöglichkeit An der Bünd (Verzahnung).



Vorabzug mögliches Neuordnungskonzept Sportplatz Bastheim, Planungsbüro Ledermann, Mellrichstadt. 2020, o.M.

Nächste Schritte

- Entwurfs- und Ausführungsplanung
- Realisierung Umgestaltung

Grobe Kosten (T EUR netto)

Entwurfs- und Ausführungsplanung: ca. 145, Umgestaltung Freianlagen: ca. 925

Mögliche Förderung

StBauF, FAG

Akteure

öffentlich

Priorisierung

mittel

RAHMENPLAN ALTORT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

3.3 Radweg entlang der Els

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
---------------	-----------------------------	---------------------	------------------------	----------------	----------------------

Lageplan/ Darstellung



Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.



Bestandssituation

Projektbeschreibung

- Umgestaltung Geckenuer Straße mit gestalterischer Integration Radweg. (Vorschlag: Mischverkehr mit Fahrradschutzstreifen).
- Öffnung und Erlebbarmachung Els. Schaffung von einzelnen Aufenthaltsbereichen am Ufer. Extra Fußweg - Verlagerung Stellplätze.
- Integration Beschilderung und Informationstafeln.

Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Entwurfs- und Ausführungsplanung • Realisierung Umgestaltung
Grobe Kosten (T EUR netto)	Entwurfs- und Ausführungsplanung: ca. 15, Umgestaltung Freianlagen: ca. 45
Mögliche Förderung	StBauF, FAG
Akteure	öffentlich
Priorisierung	gering

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
---------------	-----------------------------	---------------------	------------------------	----------------	----------------------

Lageplan/ Darstellung



Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.



Bestandssituation



Projektbeschreibung

- Schaffung eines attraktiven Freizeitschwerpunkts für Jung & Alt im Bereich zw. Els und Kirchgasse. Nutzung des historischen Wasserzulaufs.
- Differenziertes Angebot (Wasserspielplatz, Kleinkind-/ Kinderspielgeräte, Brotzeitbänke, Liegewiese, Kneippbecken) mit zusätzlichen Fahrradabstellmöglichkeiten und Parkplätzen.
- Hochwertige Umfeldgestaltung am Pfarrhaus mit Integration Brunnen.
- Einbindung und Reaktivierung der denkmalgeschützten Pfarscheune zu einer „Kulturscheuer“ (4.1).
- Ggf. Flächenerwerb durch die Gemeinde.

Nächste Schritte

- Wettbewerbsverfahren
- Entwurfs- und Ausführungsplanung
- Realisierung Umgestaltung Freianlagen

Grobe Kosten (T EUR netto)

Wettbewerb: ca. 50, Entwurfs- und Ausführungsplanung: ca. 55, Freianlagen: ca. 280

Mögliche Förderung

StBauF

Akteure

öffentlich, privat

Priorisierung

mittel

RAHMENPLAN ALTORT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

4.1 Kulturscheuer

Handlungsfeld

Zentraler öffentlicher Raum

Anbindung & Verkehr

Klima, Grün & Freizeit

Neue Nutzungen

Ortsbild & Baukultur

Lageplan/ Darstellung



Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.



Bestandssituation

Projektbeschreibung

- Reaktivierung der denkmalgeschützten Pfarscheune zu einer „Kulturscheuer“ für öffentliche oder auch private Veranstaltungen. Synergien mit Umfeld.
- Anmietbarer multifunktionaler Raum und Küche (Catering für Veranstaltungen drinnen oder auf dem Platz).
- Beispiele für Nutzungen: Offene Vortragsreihen, Erwachsenenbildung (VHS), Weiterbildungskurse durch Private, Spielgruppen / Kinderförderung / Familientreff, Kurse für Kinder (u.a. Malkurse, Musikurse etc.), Vereine, Ateliers, Theatergruppe etc.

Nächste Schritte

- Entwurfs- und Ausführungsplanung
- Instandsetzung / Umbau Pfarscheune

Grobe Kosten (T EUR netto)

Entwurfs- und Ausführungsplanung: ca. 15, Instandsetzung / Umbau Pfarscheune: ca. 50

Mögliche Förderung

StBauF, Denkmalförderung

Akteure

öffentlich, privat

Priorisierung

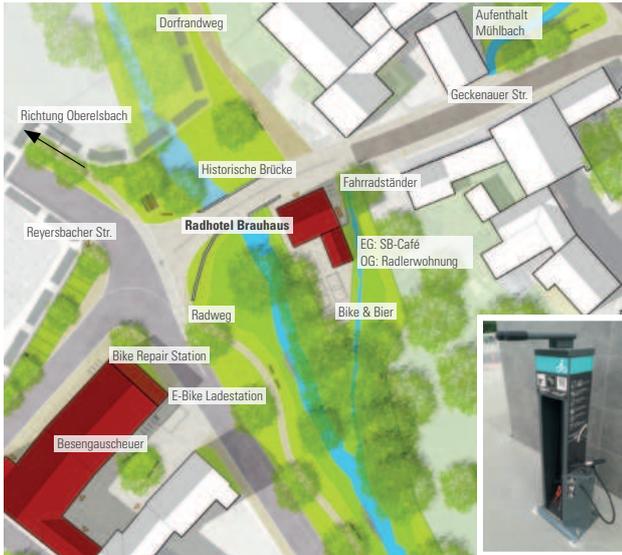
gering

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

4.2 Radhotel Brauhaus

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
---------------	-----------------------------	---------------------	------------------------	----------------	----------------------

Lageplan/ Darstellung



Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.



Bestandsituation



Projektbeschreibung

- Reaktivierung des denkmalgeschützten Brauhauses zu einem „Radler-Treff“ am Rande des Hochrhön-Radwegs in Ergänzung zur E-Bike Ladestation und der neu geplanten Fahrrad-Repairstation an der Besengauscheuer.
- EG: SB-Café (Automaten für Kaffee, Getränke, Brotzeit etc.).
- OG: „Radlerwohnung“ (Anmietung bspw. AirBnB mit Schlüsselbox etc.).
- Sitzmöglichkeiten im Hinterbereich und Fahrradabstellanlage.
- Evtl. Trinkbrunnen für die Radfahrer.

Nächste Schritte

- Entwurfs- und Ausführungsplanung
- Instandsetzung / Umbau Brahaus

Grobe Kosten (T EUR netto)

Entwurfs- und Ausführungsplanung: ca. 20, Freianlagen: ca. 85

Mögliche Förderung

StBauF, Denkmalförderung

Akteure

privat / ggf. öffentlich

Priorisierung

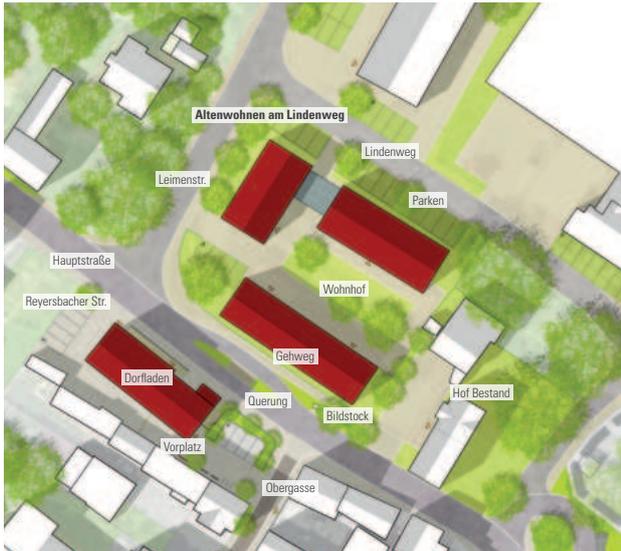
mittel

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

4.3 Altenwohnen am Lindenweg

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
---------------	-----------------------------	---------------------	------------------------	----------------	----------------------

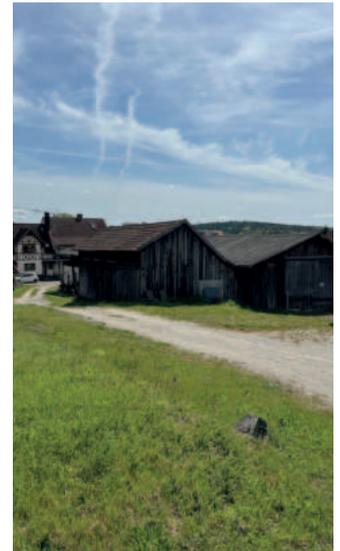
Lageplan/ Darstellung



Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.



Bestandssituation



Projektbeschreibung

- Aktivierung der zentralen, teilweise ungenutzten bzw. untergenutzten Teilfläche eines Hofes an der Hauptstraße, direkt gegenüber des Dorfladens.
- Entwicklung bzw. Ermöglichung alternativer Wohnprojekte mit Standards des Altenwohnen nach DIN 18040 Teil 2. Mögliche Formen können dabei sein: Betreutes Wohnen, Seniorenhausgemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen etc.
- In Kombination zu setzen: Herstellung eines Gehwegs mit Querung über die Hauptstraße (2.1).
- Ggf. Flächenerwerb durch die Gemeinde.

Nächste Schritte	• Erstellung eines Rahmenplans
Grobe Kosten (T EUR netto)	Erstellung Rahmenplan: ca. 15
Mögliche Förderung	StBauF, kfw
Akteure	öffentlich, privat
Priorisierung	mittel

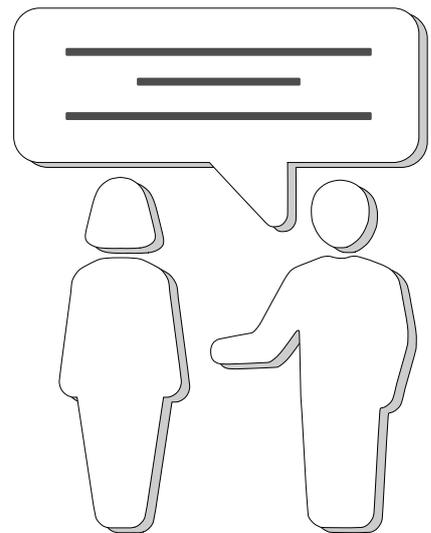
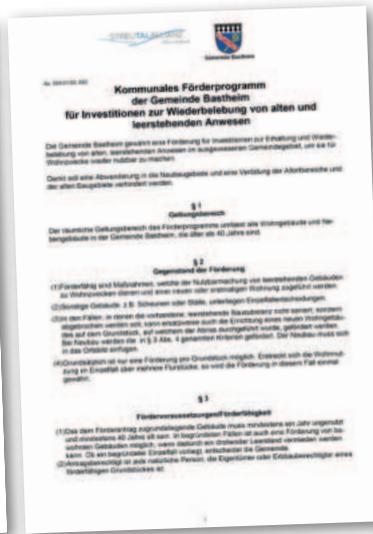
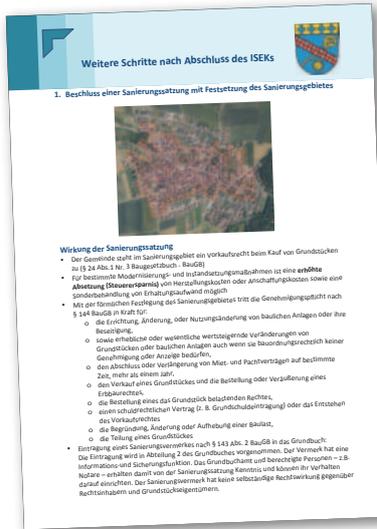
RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

4.4 Baugemeinschaft Gartenstraße

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
Lageplan/ Darstellung					
					
Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.	Bestandssituation				
Projektbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Ermöglichung alternativer Wohnprojekte bzw. Trägermodelle, z.B. Baugemeinschaft --> Vorteile: <ul style="list-style-type: none"> + Nachhaltige Synergien (Miteinander, Begeisterung für die Idee, bedarfsgerecht, starke Bindungskraft, Eigentümer & Nutzer) + Wirtschaftlichkeit (15-20% günstiger, z.B. Grunderwerbssteuer nur anteilig am Grundstück) + Qualität (Hohe architektonische Qualität, gute Planung, hochwertige Materialien & Ausführung, Individuelle Ideen). 				
Nächste Schritte	• Änderung und Neuaufstellung eines Bebauungsplans				
Grobe Kosten (T EUR netto)	Aufstellung Bebauungsplan: ca. 5				
Mögliche Förderung	StBauF, kfw				
Akteure	öffentlich, privat				
Priorisierung	mittel				

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
---------------	-----------------------------	---------------------	------------------------	----------------	----------------------

Lageplan/ Darstellung



Bsp. Sanierungsatzung

Projektbeschreibung

Information und Sensibilisierung der Anwohner, z. B. Infoplyer mit:

- Wirkung der Sanierungsatzung, Umgrenzung / Ziele / Dauer etc., Ansprechpartner vor Ort, Beratungsangebote, steuerliche Abschreibungen, Kombination Förderprogramme...

Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten:

- Bei Eigennutzung des Gebäudes zu 90% (10 Jahre lang 9%),
- Bei Vermietung zu 100% (8 Jahre lang 9% und 4 Jahre zu 7%)

Voraussetzung:

- Lage im Sanierungsgebiet, Modernisierung und Instandsetzung folgen den Zielen der Sanierung,
- Abstimmung mit der Gemeinde / VG im Vorfeld der Maßnahmen.

Kommunales Förderprogramm besteht seit 01.12.2019.

- Für alle Gebäude mit Alter > 40 Jahre
- Förderung für Umbau und Ersatzneubau zur Nutzbarmachung von leerstehenden Gebäuden.
- Gefördert werden Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Bausubstanz. Insb. Maßnahmen an Sockel und Fassaden einschl. Fenster und Türen, Dächern einschl. Dachaufbauten, Hof Tore, Hofeinfahrten, Einfriedungen, ortstypische Außentreppe. Des Weiteren Ersatzbauten, wenn die Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Bausubstanz unmöglich oder wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist.
- Max. Fördersumme 10.000 Euro.
- Für Abriss und Wiederaufbau eines Gebäudes wird ebenfalls ein Zuschuss von 25%, aber ebenfalls maximal 10.000 Euro gewährt.
- Beratungsgutscheine / Architektenberatung über Streutalallianz auch gefördert.

Nächste Schritte

- Entwicklung eines Vermarktungskonzeptes

Große Kosten (T EUR netto) Erstellung Vermarktungskonzept: ca. 1

Mögliche Förderung StBauF

Akteure öffentlich

Priorisierung hoch

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

5.2 Kommunales Förderprogramm

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
Lageplan/ Darstellung					
 <p>Fachwerkhaus am Rathaus, Obergasse (Baudenkmal)</p>	 <p>Kirchgasse, ehem. Verwaltung Schloss</p>	 <p>Pfarrhof mit Hoftor</p>			
 <p>Scheune in der Obergasse</p>					
Projektbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung / Wiederherstellung und Stärkung des charakteristischen Ortsbilds. • Bezuschussung privater Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Ortsmitte. • Förderhöhe z.B. 15.000 € je Gesamtmaßnahme (30% der förderfähigen Kosten). • Ortsgerechte Gestaltung von Gebäuden. • Aufwertung der Wohnumfeldqualität (Hof und Garten). 				
Förderfähige Maßnahmen:	<p>Ortsbild und Ortsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zur Herstellung typischer Raumkanten. <p>Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen an Dach und Dachaufbauten. • Maßnahmen an Fassade (Farbe, Begrünung). • Maßnahmen an Fenstern und Schaufenstern. • Maßnahmen am Hauseingang. • Gestaltung von Werbeanlagen. <p>Freifläche und Garten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen am Gebäudevorbereich. • Maßnahmen am Hof. • Maßnahmen am Garten. • Maßnahmen an Nebengebäuden. • Maßnahmen an Einfriedungen und Hoftoren. 				
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms 				
Grobe Kosten (T EUR netto)	Kommunales Förderprogramm: nach Umfang				
Mögliche Förderung	StBauF, ALE				
Akteure	öffentlich				
Priorisierung	hoch				

RAHMENPLAN ALTORT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

5.3 Gestaltungshandbuch



Handlungsfeld

Zentraler öffentlicher Raum

Anbindung & Verkehr

Klima, Grün & Freizeit

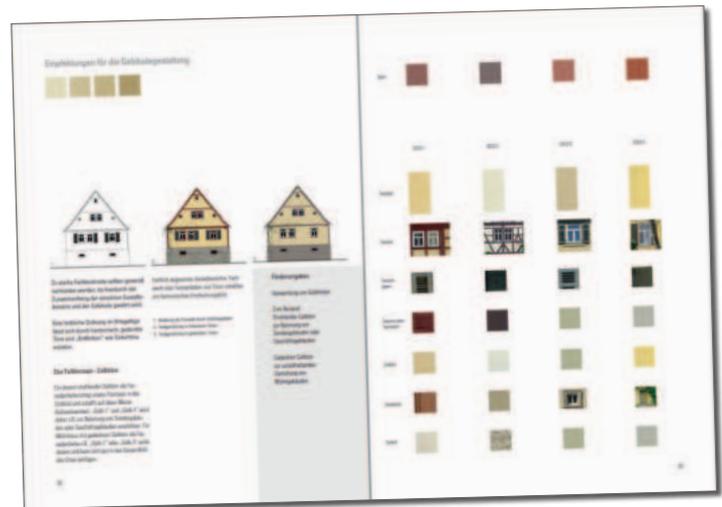
Neue Nutzungen

Ortsbild & Baukultur

Lageplan/ Darstellung



Bsp. Gestaltungshandbuch, Ortskern Eisenfeld, 2022/2023



Bsp. Gestaltungshandbuch, Ortskern Bad Endorf, 2022

Projektbeschreibung

- Grundlage für das Kommunale Förderprogramm.
- Gestaltungsleitlinien und -empfehlungen (Was ist in Bastheim typisch?).
- Orientierungshilfe und Beurteilungsgrundlage (Was ist förderfähig?).
- Geltungsbereich (Wo kann gefördert werden?).

Nächste Schritte

- Erstellung eines Gestaltungshandbuchs

Grobe Kosten (T EUR netto)

Erstellung Gestaltungshandbuch: ca. 25

Mögliche Förderung

StBauF, ALE

Akteure

öffentlich

Priorisierung

hoch

RAHMENPLAN ALTORT

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

5.4 Städtebauliche Beratung / Bauherrenberatung

Handlungsfeld	Zentraler öffentlicher Raum	Anbindung & Verkehr	Klima, Grün & Freizeit	Neue Nutzungen	Ortsbild & Baukultur
---------------	-----------------------------	---------------------	------------------------	----------------	----------------------

Lageplan/ Darstellung



Rahmenplan - Strukturkonzeptskizze, o.M.

Projektbeschreibung

Innenentwicklungspotenziale im Altort

- Bei Aktivierung der weiteren Innenentwicklungspotenziale im Altort bzw. den direkt angrenzenden Quartieren (Leerstände, Brachen, untergenutzte Flächen etc.) könnten unterschiedliche Wohntypologien entstehen, alternative Trägermodelle genutzt werden.
- Städtebauliche- / Bauherrenberatung.

Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Beratung • Bauherrenberatung
Grobe Kosten (T EUR netto)	Städtebauliche Beratung, Bauherrenberatung: nach Umfang, ca. 5-10 Jahre
Mögliche Förderung	StBauF, ALE
Akteure	öffentlich
Priorisierung	hoch

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

Projektübersicht nach Umsetzungszeitraum

	Umsetzungszeitraum		
	kurzfristig (2025 - 2029)	mittelfristig (2030 - 2034)	langfristig (2035 - 2039)
Handlungsfeld Zentraler öffentlicher Raum			
Dorfplatz 	•	•	
Spielgasse	•	•	
Obergasse	•	•	
Brunnengasse	•	•	
Kirchgasse	•	•	
Geckenaue Straße / Brücke			•
Handlungsfeld Anbindung und Verkehr			
Hauptstraße / Spielberg	•		
Gartenstraße		•	
Anknüpfung Nord			•
Entlastung Altort 	•		
Parken an der Besengauscheuer			•
Handlungsfeld Klima, Grün und Freizeit			
KlimaFit 	•		
Sport- und Freizeitanlage		•	
Radweg entlang der Els			•
Generationenplatz		•	
Handlungsfeld Neue Nutzungen			
Kulturscheuer			•
Radhotel Brauhaus		•	
Altenwohnen am Lindenweg		•	
Baugemeinschaft Gartenstraße		•	
Nachverdichtungspotenziale	•	•	•
Handlungsfeld Ortsbild und Baukultur			
Kommunikation	•		
Kommunales Förderprogramm	•		
Gestaltungshandbuch 	•		
Städtebauliche Beratung / Bauherrenberatung	•	•	•

RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE

„Umgestaltung der Kirchgasse“



Testskizze - beispielhafte Visualisierung Kirchgasse mit Platzbereich Kirche und Kindergarten

Die funktionale Bedeutung der Kirchgasse für das gemeinschaftliche Leben ist aktuell in der Straßengestaltung nicht ablesbar. Größere gepflasterte Seitenbereiche mit Verweilorten, reduzierte asphaltierte Fahrbahnbreiten und mehr Grün in der Kirchgasse, kombiniert mit geordnetem wasserdurchlässigen Parken unter Bäumen erhöhen die Aufenthaltsqualität und ordnen den ruhenden Verkehr. Der bisherig dort verdolte historische Wasserlauf könnte wieder in Teilen freigelegt werden. Der Zugang zur Kirche könnte an Qualität gewinnen. So kann die Kirchgasse als wichtige historische Wegeverknüpfung wieder an Bedeutung gewinnen. Dies ist ein wichtiges Projekt, nicht zuletzt, da sie auch zukünftig als Verbindung zum neuen Generationenplatz fungieren soll.

RAHMENPLAN ORTSKERN
RAHMENKONZEPT UND PROJEKTE
„Umgestaltung der Kirchgasse“



Kirchgasse, Bestand



Projekt- und Maßnahmenkatalog



5



Projekte und Maßnahmen
Impulsprojekte
Anlage

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Nr.	Sanierungsgebiet Altort Handlungsfeld Gliederung in Maßnahmen	Art der Maßnahme	Grobe Kosten (T) EUR (netto)	Mögliche Träger / Förderung	Priorität / Umsetzungszeitraum		
					kurz 2025-2029	mittel 2030-2034	lang ab 2035
Handlungsfeld 1 Zentraler öffentlicher Raum							
1.1 Dorfplatz							
	Realisierungswettbewerb „Dorfplatz“ - Vorbereitung und Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für Freianlagen - Schaffung einer attraktiven Dorfmitte mit Aufenthaltsqualität durch Entseelung und Reduzierung der verkehrsbezogenen Gestaltung; Erlebarmachung und gestalterische Integration des historischen Kanallaufs.	V	ca. 50 ^{1a)}	StBauF	●		
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Dorfplatz, ca. 2.100 m ² - Schaffung einer attraktiven und hochwertig gestalteten räumlichen Mitte. - Reduzierung der stark verkehrsbezogenen Gestaltung. Mehr Aufenthaltsqualität, mehr Grün. Mehr Raum für Fußgänger - shared space. - Durchgängige, einheitlich gestaltete Oberfläche. Gestalterische Integration des Kfz-Verkehrs (niveaugleich). - Integration der bestehenden Stellplätze, Fahnenmaste und Ortstafel und eines möglichen Infopunktes zur Ortsgeschichte. - Nutzung Wasser als Gestaltungselement für positives Mikroklima (Fontäne, Bänder etc.). Gestalterische Integration Brunnen. - Neugestaltung des zentralen & historischen Kanallaufs zwischen Spielgasse und Obergasse. Zugänglichkeit (Nebengasse / Rampe) und Erlebbarkeit verbessern.	O	ca. 120 ^{3a)}	StBauF, LEADER	●		
	Realisierung Umgestaltung Freianlagen - Dorfplatz, ca. 2.100 m ²	O	ca. 580 ^{2a)}	StBauF, LEADER		●	
1.2 Spielgasse							
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.530 m ² .	O	ca. 30 ^{3a)}	StBauF, FAG	●		
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege (gesamt: ca. 1.530 m ²).	O	ca. 225 ^{2b)}	StBauF, FAG		●	
1.3 Obergasse							
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.140 m ² .	O	ca. 25 ^{3a)}	StBauF, FAG	●		
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege (gesamt: ca. 1.140 m ²).	O	ca. 170 ^{2b)}	StBauF, FAG		●	
1.4 Brunnengasse							
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.320 m ² .	O	ca. 30 ^{3a)}	StBauF, FAG	●		
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege, (gesamt: ca. 1.320 m ²).	O	ca. 195 ^{2b)}	StBauF, FAG		●	
1.5 Kirchgasse							
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege, Platzbereich zw. Kirche und Kindergarten - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.720 m ² .	O	ca. 35 ^{3a)}	StBauF, FAG	●		
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege, Platzbereich zw. Kirche und Kindergarten (gesamt: ca. 1.720 m ²).	O	ca. 255 ^{2b)}	StBauF, FAG		●	
1.6 Geckenaue Straße / Brücke							
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.015 m ² .	O	ca. 25 ^{3a)}	StBauF, FAG			●
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege (gesamt: ca. 1.015 m ²).	O	ca. 150 ^{2b)}	StBauF, FAG			●
	Realisierung Sanierung Brücke (gesamt: ca. 109 m ²). - Orientierung an originaler Brückengestaltung, gestalterisch abgestimmte Ausbesserungsarbeiten etc. - Annahme Mauerlängen beidseitig je 15 m / 5 m hoch: ca. 150 m ² Fläche	B	ca. 40 ^{6d)}	StBauF, Denkmalförder ung			●
Handlungsfeld 2 Anbindung und Verkehr							
2.1 Hauptstraße / Spielberg							
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Hauptstraße - Neuordnung Fahrspur und Bushaltestellen im zentralen Bereich - Neuordnung und Gestaltung der Seitenbereiche - Schaffung einer Querungsinsel im Bereich Dorfläden - Barrierefreie Rampe Richtung Spielberg - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 2.357 m ² .	O	ca. 40 ^{3a)}	StBauF, FAG, GVFG		●	
	Realisierung Umgestaltung Hauptstraße inkl. Bushaltestellen (gesamt: ca. 2.125 m ²).	O	ca. 315 ^{2b)}	StBauF, FAG, GVFG		●	
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Rampenanlage - Schaffung einer Rampenanlage zur Anbindung Hauptstraße - Spielberg - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 240 m ² .	B	ca. 10 ^{3a)}	StBauF, FAG		●	
	Realisierung Neubau Rampenanlagen (gesamt: ca. 240 m ²).	B	ca. 50 ^{2f)}	StBauF, FAG		●	
2.2 Gartenstraße							
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 3.000 m ² .	O	ca. 55 ^{3a)}	StBauF, FAG		●	
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege (gesamt: ca. 3.000 m ²).	O	ca. 440 ^{2b)}	StBauF, FAG		●	

Nr.	Sanierungsgebiet Altort Handlungsfeld Gliederung in Maßnahmen	Art der Maßnahme	Grobe Kosten (T) EUR (netto)	Mögliche Träger / Förderung	Priorität / Umsetzungszeitraum		
					kurz 2025-2029	mittel 2030-2034	lang ab 2035
Handlungsfeld 2 Anbindung und Verkehr							
2.3 Anknüpfung Nord							
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Sanierung und Umgestaltung des Verkehrsraums in der Leimen- und Höhenstraße - Neuordnung Parken an der Leimenstraße, Längsparker an Höhenstraße - Pflasterung der Seitenbereiche - Evtl. Neuorganisation Einmündung Höhenstraße in Hauptstraße - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 3.260 m ² .	O	ca. 55 ^{3a)}	StBauf, FAG			●
	Realisierung Umgestaltung Straßenzug, Fahrbahn / Gehwege, (gesamt: ca. 3.260 m ²).	O	ca. 480 ^{2b)}	StBauf, FAG			●
2.4 Entlastung Altort							
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Schwerlastbrücke über die Els (gesamt: ca. 132 m ²) - Kombination mit einer attraktiven Fuß- und Radwegeverknüpfung über die Els - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 132 m ² .	B	ca. 45 ^{3a)}	StBauf, FAG, GVFG	●		
	Realisierung Neubau Schwerlastbrücke (gesamt: ca. 132 m ²). - Schwerlastbrücke über die Els (3.000 EUR/m ² zweispurig, inkl. Linksabbieger, breiter Fuß- und Radweg) - Kombination mit einer attraktiven Fuß- und Radwegeverknüpfung über die Els	B	ca. 400 ^{6a)}	StBauf, FAG, GVFG	●		
2.5 Parken an der Besengauscheuer							
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Landschaftsverträglicher Ausbau des bestehenden Kiesparkplatzes, versickerungsfähig, Parken unter Bäumen (gesamt: ca. 2.670 m ²) - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 2.670 m ² .	O	ca. 11 ^{3a)}	StBauf, FAG			●
	Realisierung Umgestaltung Parkplatzfläche (gesamt: ca. 2.670 m ²). - pauschal ca. Baumpflanzungen mit mittlerem Stammdurchmesser (3.750 EUR netto/Baum)	O	ca. 75 ^{6a)}	StBauf, FAG			●
Handlungsfeld 3 Klima, Grün und Freizeit							
3.1 KlimaFit							
	Entwicklung eines übergeordneten Klimakonzeptes - Verringerung des Versiegelungsgrades im Altort, Erhöhung des Versickerungs- und Verdunstungspotenzials - Prüfung einer wasserbewussten Ortsentwicklung - Integration konkreter Maßnahmen in den Umsetzungsprozess, z.B. Überflutungsmulden - und Flächen etc.	V	20 ^{6a)}	StBauf, zu prüfen	●		
3.2 Sport- und Freizeitanlage							
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Aufwertung der bestehenden Sport- und Freizeitanlage östl. Grundschule - Erneuerung der bestehenden Sportbereiche - Neuordnung der großen Wiesenfläche - Zusätzliche Bänke / Aufenthaltsmöglichkeiten - Gestaltung Parkplätze und Querungsmöglichkeiten an der Bünd (Verzahnung) - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, Gesamtfläche: ca. 14.000 m ² // zentraler Bereich: 4.000 m ²	O	ca. 46 ^{3b)}	StBauf, FAG, LEADER		●	
	Realisierung Umgestaltung Sport- und Freizeitanlagen, Parkplätze (zentraler Bereich: 4.000 m ²)	O	ca. 264 ^{2a)}	StBauf, FAG, LEADER		●	
3.3 Radweg entlang der Els							
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung - Umgestaltung Geckenauer Straße mit gestalterischer Integration Radweg (Vorschlag: Mischverkehr mit Fahrradschutzstreifen) (gesamt: ca. 530 m ²) - Öffnung und Erlebbarmachung Els. Schaffung von einzelnen Aufenthaltsbereichen am Ufer. Extra Fußweg - Verlagerung Stellplätze. - Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure. - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 1.750 m ² .	O	ca. 15 ^{3b)}	StBauf, FAG			●
	Realisierung Umgestaltung Straßenraum und Erlebbarmachung / Attraktivierung Uferbereich (gesamt: ca. 530 m ²).	O	ca. 45 ^{2d)}	StBauf, FAG			●
3.4 Generationenplatz							
	Realisierungswettbewerb „Generationenplatz“ - Vorbereitung und Durchführung eines Freianlagen-Realisierungswettbewerbs. - Schaffung eines attraktiven Freizeitschwerpunktes für Jung & Alt im Bereich zw. Els und Kirchgasse. Nutzung des historischen Wasserzulaufs. - Differenziertes Angebot mit zusätzlichen Fahrradabstellmöglichkeiten und Parkplätzen. - Hochwertige Ufergestaltung am Pfarrheim mit Integration Brunnen. Einbindung Reaktivierung denkmalgeschützte Pfarrscheune zu einer „Kulturscheune“ - ggf. Flächenerwerb durch die Gemeinde - Erarbeitung der Grundlagen für die Realisierung, gesamt: ca. 2.470 m ² .	V	50 ^{1a)}	StBauf, LEADER		●	
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Generationenplatz, gesamt: ca. 2.470 m ² .	O	ca. 55 ^{3b)}	StBauf, LEADER		●	
	Realisierung Gestaltung Freianlage (ohne Umbau Pfarrscheune), gesamt: ca. 2.470 m ²	O	ca. 280 ^{2e)}	StBauf, LEADER		●	

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Nr.	Sanierungsgebiet Altort Handlungsfeld Gliederung in Maßnahmen	Art der Maßnahme	Grobe Kosten (T) EUR (netto)	Mögliche Träger / Förderung	Priorität / Umsetzungszeitraum		
					kurz 2025-2029	mittel 2030-2034	lang ab 2035
Handlungsfeld 4 Neue Nutzungen							
4.1 Kulturscheuer							
	Feinplanung / Entwurfs- und Ausführungsplanung Umnutzung Pfarrscheune - Reaktivierung der denkmalgeschützten Pfarrscheune zu einer „Kulturscheuer“ für öffentliche oder auch private Veranstaltungen. Synergien mit Umfeld. - Anmietbarer multifunktionaler Raum und Küche (Catering für Veranstaltungen drinnen oder auf dem Platz) - Beispiele Nutzungen: Offene Vortragsreihen, Erwachsenenbildung (VHS), Weiterbildungskurse durch Private, Spielgruppen / Kinderförderung / Familientreff etc. - Umnutzung der Pfarrscheune zur Kulturscheuer, ca. 125 m² BGF	B	ca. 15 ^{5a)}	StBauF, Denkmalförderung, LEADER			●
	Instandsetzung / Umbau Pfarrscheune Umnutzung der Pfarrscheune zur Kulturscheuer, ca. 125 m² BGF	B	ca. 50 ^{4a)}	StBauF, Denkmalförderung, LEADER			●
4.2 Radhotel Brauhaus							
	Entwurfs- und Ausführungsplanung Reaktivierung Brauhaus - Reaktivierung des denkmalgeschützten Brauhauses zu einem „Radler-Treff“ am Rande des Hochröhren-Radweges in Ergänzung zur E-Bike-Ladestation an der Besengauscheuer. - EG: SB-Café (Automaten für Kaffee, Getränke, Brotzeit etc.) - OG: „Radlerwohnung“ (Anmietung bspw. AirBnB mit Schlüsselbox etc.) - Sitzmöglichkeiten im Hinterbereich und Fahrradabstellanlage. Kombination mit neuer Fahrrad-Repair-Station und E-Ladestation an Besengauscheuer. Evtl. Trinkbrunnen für Radfahrer.	B	ca. 20 ^{5a)}	StBauF, Denkmalförderung		●	
	Instandsetzung / Umbau Brauhaus Umnutzung der Brauhauses zum „Radler-Treff“, ca. 225 m² BGF	B	ca. 85 ^{4a)}	StBauF, Denkmalförderung		●	
4.3 Altenwohnen am Lindenweg							
	Erstellung eines Rahmenplans für das Areal (gesamt: ca. 2.720 m²) - Aktivierung der zentralen, teilweise ungenutzten bzw. untergenutzten Teilfläche eines Hofes an der Hauptstraße, direkt gegenüber des Dorfladens - Entwicklung bzw. Ermöglichung alternativer Wohnprojekte mit Standards des Altenwohnens nach DIN 18040-2. Mögliche Formen können dabei sein: betreutes Wohnen, Seniorengemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen etc. - In Kombination zu setzen: Herstellung eines Gehwegs mit Querung über die Hauptstraße. - ggf. Flächenerwerb durch die Gemeinde - Erstellung eines Rahmenplans für das Areal (gesamt: ca. 2.720 m²)	V	ca. 15 ^{6a)}	StBauF		●	
4.4 Baugemeinschaft Gartenstraße							
	Änderung und Neuaufstellung eines Bebauungsplans für das Areal (gesamt: ca. 5.050 m²) - Ermöglichung alternativer Wohnprojekte bzw. Trägermodelle, z.B. Baugemeinschaft - Vorteile: Nachhaltige Synergien, Wirtschaftlichkeit und Qualität - Aufstellung eines Bebauungsplans für das Areal (gesamt: ca. 5.050 m²)	V	ca. 5 ^{6a)}	StBauF		●	
4.5 Nachverdichtungspotenziale							
	Prüfung und Umsetzung weiterer vorhandener Flächenpotenziale im Altort. ggf. Flächenerwerb durch die Gemeinde, Feinplanung.	S	nach Umfang	StBauF	●	●	●
	ggf. Anpassung bzw. weitere Neuaufstellung Bebauungspläne erforderlich	V	nach Umfang	StBauF	●	●	●
Handlungsfeld 5 Ortsbild und Baukultur							
5.1 Kommunikation							
	Entwicklung eines Vermarktungskonzeptes im Hinblick auf private Sanierungsmaßnahmen - Entwicklung eines Konzeptes zur Information und Sensibilisierung der Anwohner sowie zur Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, z.B. Infolyer.	V	ca. 1 ^{6c)}	StBauF	●		
5.2 Kommunales Förderprogramm							
	Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms - Kommunales Förderprogramm zur vereinfachten Förderung kleiner privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet (Schaffung Grundlage durch klar definierte Maßnahmen im Gestaltungshandbuch). - Erhaltung / Wiederherstellung und Stärkung des charakteristischen Ortsbildes - Bezuschussung privater Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Ortsmitte - Ortsgerechte Gestaltung von Gebäuden, Aufwertung der Wohnumfeldqualität (Hof und Garten)	S	nach Umfang	StBauF, AELF	●		
5.3 Gestaltungshandbuch							
	Erstellung eines Gestaltungshandbuchs - Erstellung eines Gestaltungshandbuchs als Grundlage für das kommunale Förderprogramm. - Gestaltungsleitlinien und -empfehlungen (Was ist in Bastheim typisch?) - Orientierungshilfe und Beurteilungsgrundlage (Was ist förderfähig?) - Geltungsbereich (Wo kann gefördert werden?)	V	ca. 25 ^{6c)}	StBauF	●		
5.4 Städtebauliche / Bauherrenberatung							
	Städtebauliche Beratung - Etablierung einer Beratung durch Fachplaner für Stellungnahmen zu wichtigen städtebaulichen Themen bzw. Bauvorhaben als Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde. - Unterstützung bei der Kommunikation mit der Bürgerschaft mit Thema Sanierung (Erarbeitung Druckvorlage Infolyer, Veranstaltungen etc.)	S	nach Umfang, ca. 5 bis 10 Jahre ⁶⁾	StBauF	●	●	●
	Bauherrenberatung - Etablierung einer Bauherrenberatung zur Erarbeitung konkreter Gestaltungsvorschläge in Ergänzung und Anlehnung an das Gestaltungshandbuch.	S	nach Umfang, ca. 5 bis 10 Jahre ⁶⁾	StBauF	●	●	●

IMPULSPROJEKTE

Die mit einem roten Icon  markierten Projektbausteine sind die vorrangig anzugehenden Maßnahmen. Sie bilden zusammen die Impulsprojekte für die kurzfristige zukünftige Entwicklung des Altortes ab, die in den nächsten Jahren anzugehen sind. Diese sind:

- 1.1 Dorfplatz
- 2.4 Entlastung Altort
- 3.1 KlimaFit
- 5.3 Gestaltungshandbuch

Alle Projekte und Maßnahmen des Rahmenplans für den Altort definieren in ihrer Gesamtheit die vorgeschlagene Umgrenzung für das zukünftige Sanierungsgebiet „Altort“. Angedacht ist ein Umsetzungszeitraum von insgesamt ca. 15 Jahren ab 2025.

Art der Maßnahme

V: vorbereitende Maßnahmen

Vorbereitung der Erneuerung, wie z.B städtebauliches Entwicklungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanung, Bebauungspläne, Gutachten, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Stadtbauvergütung, Verfahrenskosten, Sonstiges

O: Ordnungsmaßnahme

Erwerb von Grundstücken, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, sonstige Ordnungsmaßnahmen

B: Baumaßnahme

Modernisierung und Instandsetzungen, Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand), Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben, sonstige Baumaßnahmen

S: sonstige Maßnahme

Abkürzungen

StBauf	Städtebauförderung
FAG	Bayerisches Finanzausgleichsgesetz
GVFG	Bayerisches Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz
Denkmalförderung	Förderung denkmalpflegerischen Mehraufwand durch Untere Denkmalschutzbehörde
LEADER in Bayern	EU-Förderprogramm für die Entwicklung ländlicher Regionen in Bayern
ALE	Amt für ländliche Entwicklung

Zeitraum - Definition

Kurz - Kurzfristig umzusetzende Maßnahmen - in den nächsten 5 Jahren: 2025 - 2029

Mittel - Mittelfristig umzusetzende Maßnahmen - zw. 5 bis 10 Jahre: 2030 - 2034

Lang - Langfristig umzusetzende Maßnahmen - ab 2035

GRUNDLAGE GROBER KOSTENORIENTIERUNG

Alle Kosten sind grobe Schätzungen zur Orientierung:

- 1a) **Kosten Wettbewerb**
Eigene Erfahrungswerte Büro: ca. 35.000 € brutto
Management: ca. 15.000 € brutto
Preisgericht / Nebenkosten:

Preisgeld Realisierung Freianlagen: LP 1+2 / 13% brutto
Nicht inbegriffen in Projekt- und Maßnahmen-Katalog.
- 2a) **Umgestaltung zentraler öffentlicher Raum - Platz/Gassen**
Kategorie 4.A öffentliche Straßen und Platzräume - funktional einfacher Ausbaustandard bei Belägen (Asphalt, wassergebundener Decke, Betonstein) und Beleuchtung
267 EUR / m² netto (Kennwerte Außenanlagen 2023 bdla),
Indexierung 4/2024: ca. 275 EUR/ m² netto
- 2b) **Umgestaltung - Straßenraum / Kreuzungsbereiche**
Kostenschätzung nach BKI Objektdaten
inkl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 netto
Grundlage Quelle: BKI F9 2021, 8700-0011 - angepasst: ca. 146 €/m² AF
- 2c) **Neugestaltung / Aufwertung Sport- und Freizeitanlage**
Kostenschätzung nach BKI Objektdaten
inkl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 netto
Grundlage Quelle: BKI F8 2018, 5400-00011 - angepasst: ca. 66 €/m² AF
- 2d) **Ausbau / Umgestaltung Uferbereich Fuß- und Radweg**
Kostenschätzung nach BKI Objektdaten
inkl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 netto
Grundlage Quelle: BKI F8 2018, 8700-0040 - angepasst: ca. 77 €/m² AF
- 2e) **Neugestaltung Generationenplatz**
Kostenschätzung nach BKI Objektdaten
inkl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 netto
Grundlage Quelle: BKI F9 2021, 4400-0332 - angepasst: ca. 113 €/m² AF
- 2f) **Rampenanlage Spielberg**
Kostenschätzung nach BKI Objektdaten
inkl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 500 netto
Grundlage Quelle: BKI F8 2017, 9100-0148 - angepasst: ca. 205 €/m² AF
- 3a) **Entwurfsplanungen, Objektplanung - Freianlagen hochwertig**
Kostenschätzung nach HOAI 2021,
Freianlagen §39, Anlage 11,
Honorarzone IV, unterer Satz mit 6 % Nebenkosten
- 3b) **Entwurfsplanungen, Objektplanung - Freianlagen normal**
Kostenschätzung nach HOAI 2021,
Freianlagen §39, Anlage 11,
Honorarzone III, unterer Satz mit 6 % Nebenkosten
- 3c) **Entwurfsplanungen, Objektplanung - Verkehrsanlagen**
Kostenschätzung nach HOAI 2021,
Verkehrsanlage §47, Anlage 13,
Honorarzone III, unterer Satz mit 6 % Nebenkosten
- 3d) **Entwurfsplanungen, Objektplanung - Verkehrsanlagen**
Kostenschätzung nach HOAI 2021,
Verkehrsanlage §47, Anlage 13
Honorarzone II, unterer Satz mit 6 % Nebenkosten
- 4a) **Bauliche Instandsetzung / Umbau denkmalgeschütztes Gebäude**
Kostenschätzung nach BKI Baukosten Gebäude Altbau 2022
incl. Regionalfaktor und Indexierung für KG 300+400 netto
Grundlage Quelle: BKI Altbau 2018, Ø Instandsetzungen mit Restaurierungsarbeiten - angepasst: ca. 371 €/m² BGF
- 5a) **Entwurfsplanungen, Objektplanung - Gebäude und Innenräume**
Kostenschätzung nach HOAI 2021,
Gebäude und Innenräume §34, Anlage 10,
Honorarzone IV, unterer Satz mit 6 % Nebenkosten
- Bürger-, Gemeindezentren
- Ausstellungsgebäude, Museen
- Büro-, Verwaltungsgebäude
- Wohnhäuser oder Hausgruppen in verdichteter Bauweise
- 6a) **Städtebaulicher Entwurf**
Merkblatt Nr. 51, Stand 04/2024
„Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung“ nach § 42 HOAI
(AK Baden-Württemberg), Honorarzone II, gemittelt
mit 6 % Nebenkosten und Umsatzsteuer
- 6b) **Erstellung Bebauungsplan**
Kostenschätzung nach HOAI 2021
§19 / 21, Zone II, gemittelt, mit 6 % Nebenkosten
- 6c) **Sonstige**
Eigene Erfahrungswerte, brutto, Büro SCHIRMER, Würzburg
- 6d) **Bauliche Instandsetzung Brücke**
Annahme, 250 €/m² (netto)



Vorschlag Sanierungsgebiet

6

Vorschlag Umgriff
Begründung und mögliche Verfahrenswahl
Kosten- und Finanzierungsübersicht

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

VORSCHLAG UMGRIFF



BEGRÜNDUNG UND MÖGLICHE VERFAHRENSWAHL

AUSGANGSBEDINGUNGEN

Die Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen überprüft. Dabei sind zahlreiche städtebauliche Missstände sowohl in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch der Funktionsfähigkeit des zentralen Bereichs der Gemeinde deutlich geworden. Vor allem im zentralen Bereich ergeben sich zahlreiche Handlungserfordernisse.

Neben einem hohen Versiegelungsgrad und Erhaltungs- sowie Gestaltungsmängeln von Gebäuden und vorhandenen Erschließungs- und Freiflächenanlagen herrscht die Erfordernis der Entwicklung und Gestaltung einer tatsächlichen räumlichen Mitte, die Aufwertung des historischen Raumes in Kombination mit einer benötigten verkehrlichen Entlastung für den Altort. Ebenso ist die Schaffung generationenübergreifender Angebote, die Förderung der Innenentwicklung, die Reduzierung von Leerständen sowie die Verbesserung der innerörtlichen Verknüpfungen, v.a. die Reduzierung der stark räumlich wirkenden Zäsur durch Hauptstraße und Topographie von Bedeutung.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden

Untersuchungen können die Erfordernis städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen belegen. Die Ziele der Sanierung für dieses Gebiet sind in einem aktuellen Rahmenplan für den Altort dargestellt. Damit liegen für die Beurteilung des Sanierungsbedarfs ausreichende Unterlagen vor.

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Durchführung sollte innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens von max. 15 Jahren abgeschlossen sein. Die Bestandsanalyse zeigt im gesamten Sanierungsbereich eine Verteilung struktureller Mängel und Funktionsschwächen unterschiedlicher Form. Die Festlegung und Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes wird durch folgende Aspekte begründet:

Die räumlichen und sozialen Schwächen der Gesamtgemeinde konzentrieren sich auf den Altort und führen dazu, dass dieser seine eigentliche Funktion als räumliche und soziale Mitte nur eingeschränkt wahrnehmen kann.

Räumlich-gestalterische Schwächen: Einige Gebäude, überwiegend in der Spielgasse und der Hauptstraße, weisen Gestaltdefizite an der Fassade bzw. Erhaltungsmängel auf. Auch der

öffentliche Raum verfügt insbesondere im historischen Ortskern sowie in der Schulstraße, An d. Bünd, Garten-, Geckenauer- und in der Haupt-, Höhen- und Leimestraße gestalterische Defizite auf. Prägend ist dabei eine stark verkehrsbezogene, autofixierte Gestaltung mit wenig Grünanteil und eher geringer Aufenthaltsqualität. Es ergeben sich oftmals vorwiegend in den Randbereichen der zentralen Straßenzüge, aber auch in den Übergängen in die Naturlandschaft räumlich diffuse Bereiche durch eine wenig aufeinander abgestimmter Gestaltung, Erhaltungsmängel oder einer fehlende Fassung des Raumes. Eine stark verkehrsbezogene Gestaltung in Verbindung mit diffusen Eindrücken führt an den Ortseingängen zu eher undefinierten, weniger attraktiven Eingangssituationen.

Die Hauptstraße weist als Staatsstraße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. Sie bildet eine starke räumliche Zäsur im Ort aufgrund ihrer lieblosen Gestaltung, der ausgebauten Breite, den oftmals nur einseitigen Gehwegen und fehlenden sicheren Übergängen an richtigen Stellen. Unterstützt wird diese Trennwirkung durch die ansteigende Topographie des Spielbergs. Hier führen Treppen für den Fußgänger nach oben. Eine barrierefreie Erschließung ist nicht vorhanden. Zusätzlich wirkt die Straße als Lärmemittent und belastet die direkt angrenzenden Wohnlagen.

BEGRÜNDUNG UND MÖGLICHE VERFAHRENSWAHL

In weiten Teilen des Untersuchungsgebiets sind die zentralen Fußwege nicht durchgängig begehbar bzw. nicht barrierefrei ausgebaut. Verbunden mit unzureichend gestalteten Zugängen in den Landschaftsraum mindert dies die Lagegunst der Gemeinde innerhalb einer attraktiven Natur- und Kulturlandschaft, die grundsätzlich ein großes Potenzial für touristische Zwecke, aber auch im Alltag für die Bevölkerung darstellt.

Funktionale Defizite: Im Altort herrscht bereits heute eine relativ hohe Anzahl an (absehbaren) Gebäudeleerständen. Dies geht insbesondere im Bereich Spielgasse, Obergasse, Brunnengasse und Hauptstraße mit einem schlechten Gebäudezustand einher. Dies kann letztlich zu einer zunehmenden Verödung des Ortskerns führen. Es bestehen darüber hinaus große untergenutzte Flächen bzw. Brachen.

Der historische Ortskern weist sowohl im öffentlichen Raum als auch in den privaten Bereichen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Auch die Siedlungsränder sind in den gewerblich genutzten Bereichen stark versiegelt.

Nahezu der gesamte Straßenraum im Untersuchungsgebiet befindet sich in einem schlechten Zustand. Zudem entstehen im Altort innerhalb des Gassensystems Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsarten,

aufgrund der geringen Breite der Räume und der jedoch bestehenden verkehrlichen Belastung, vorwiegend hervorgerufen durch den Schwerlastverkehr. Eine angedachte Aufwertung des öffentlichen Raums kann hierbei nur in Kombination mit einer verkehrlichen Lösung anvisiert werden. Ein weiterer Nutzungskonflikt besteht durch die Mengengeraden in den Randbereichen des Altortes mit einem hohen Parkdruck auf den öffentlichen Raum.

ZIELE UND ZWECKE DER SANIERUNG

Im Rahmen der Sanierung sollen schrittweise die festgestellten Mängel beseitigt und der Altort als räumliche und soziale Mitte der Gemeinde weiter entwickelt werden.

Der Rahmenplan für den Altort, das Leitbild und das Rahmenkonzept zusammen mit den dazugehörigen Projekten mit ihren Ideenskizzen stellt das langfristige Entwicklungskonzept für die städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Bereichs von Bastheim dar. Die Gesamtkonzeption baut dabei auf den vorliegenden Untersuchungen und Planungen der Stadt auf und ergänzt diese.

Die konkreten Ziele und Projekte für den Altort sind somit eingebettet in ein räumliches und funktionales Gesamtkonzept für Bastheim. Unterschieden wird darüber hinaus zur strategischen Umsetzung von kurzfristig umsetzbaren als auch erst

langfristig realisierbaren Projekten. Die Oberziele des Leitbildes bzw. Ziele der Sanierung für den Altort sind:

ALTORT ALS MITTELPUNKT DER GEMEINDE WEITERQUALIFIZIEREN

Als räumliche und soziale Mitte stärken. Kultur- und Freizeitangebote fortentwickeln. Mit Radweg verknüpfen. Verkehrliche Entlastung forcieren.

ALTORT ALS WOHNSTANDORT STÄRKEN

Wohnungsbestand sichern. Flächenpotenziale aktivieren. Sanierung und Umnutzung ortsbildprägender Gebäude/ Baudenkmäler fördern. Wohnumfeldqualität verbessern.

HISTORISCHES ORTSBILD PFLEGEN

Identitätstiftende Bebauung sichern. Geschichte ablesbar und historische Strukturen des Dorfes erlebbar machen.

ALTERNATIVE MOBILITÄT FÖRDERN

Nutzungskonflikte reduzieren. Kfz-Verkehr integrieren. Aufenthaltsqualität verbessern. Fuß- und fahrradfreundlichen öffentlichen Raum entwickeln. Parken organisieren.

ORT AN DEN KLIMAWANDEL ANPASSEN

Mehr Verdunstungspotenzial und mehr Grün im zentralen Bereich schaffen. Els als attraktives Freizeit- und Erholungsband weiterentwickeln.

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

BEGRÜNDUNG UND MÖGLICHE VERFAHRENSWAHL

Unter Mitwirkung der Eigentümer sollen die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig verbessert werden. Dabei ist die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln. Im räumlichen Strukturkonzept in Verbindung mit dem Projekt- und Maßnahmenkatalog des Rahmenplans Altort sind alle Projekte und Maßnahmen aufgeführt. Hierbei sind die vorgeschlagenen Impulsprojekte nochmalig hervorgehoben. Diese sind:

- » 1.1 Dorfplatz
- » 2.4 Entlastung Altort
- » 3.1 KlimaFit
- » 5.3 Gestaltungshandbuch

BETEILIGUNG FACHÄMTER UND ÖFFENTLICHKEIT

Der gesamte Prozess erfolgte im Dialog mit den verschiedenen Akteuren vor Ort und in enger Abstimmung mit der Regierung. Es erfolgte ebenso die Einbindung der Bürgerschaft. Mit einer Bürgerwerkstatt und einer Fragebogenaktion konnten gute Einblicke gewonnen als auch konkrete Handlungserfordernisse nachgewiesen werden.

Die Bürgerwerkstatt fand am 23. Juli 2024 statt. An drei Thementischen wurden in großer Runde intensiv Ziele und Projektideen diskutiert, kommentiert und weitere Anregungen gesammelt. Während der gesamten Zeit bestand

die Möglichkeit, Lieblingsorte und Orte mit Handlungsbedarf in einer Karte zu markieren. Die vielfältigen Ideen, Wünsche und Anmerkungen der Bürger wurden soweit möglich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen eingearbeitet. Die aus der Sicht von außen bereits angemahnten Handlungserfordernisse im Altort haben sich im Rahmen der Werkstatt nochmals bestätigt und wurden durch gute Ideen ergänzt. Entsprechende Zielsetzungen bilden nun die Grundlage zur Umsetzung von konkreten Projekten und Maßnahmen, die auf dem Ergebnis der Werkstatt aufbauen.

Im Juli und August 2024 wurde die Eigentümerbefragung durchgeführt. Hierbei wurden ca. 120 Fragebögen verschickt. Die Immobilien-eigentümer im Untersuchungsgebiet wurden schriftlich adressiert mit der Bitte der Beantwortung des Fragebogens. Die Fragen konnten analog per mitgeschicktem, ausgedrucktem Fragebogen oder auch online beantwortet werden. Im Rahmen der Befragung wurden Daten zum Gebäudezustand, geplante Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten als auch die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft abgefragt. Sowohl die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt als auch der Eigentümerbefragung sind im Verlauf des Bearbeitungsprozesses mitberücksichtigt und im Rahmen der Analyse, der Erstellung des Leitbildes

und der Ausarbeitung der Projekte eingearbeitet worden.

VORSCHLAG UMGRIFF

Der Vorschlag für den Umgriff des Sanierungsgebiets umfasst ca. 18,6 ha. Das Gebiet umfasst den Altort von Basenheim mit der Ober-, Spiel-, Brunnen- und Kirchgasse, dem Auweg, der Gecknauer Straße und der Gartenstraße bzw. dem Bündweg. Der Kreuzungsbereich an der denkmalgeschützten Steinbrücke im Süden mit der Besengauscheuer und der rückwärtigen Stellplatzfläche sind mit inbegriffen, ebenso die Straße An der Bünd mit der Sportanlage im Osten. Nördlich des Altortes sind die Hauptstraße mit dem Spielberg sowie die Straßenzüge Leimen-, Linden-, Höhenstraße sowie der Birkenweg mit inbegriffen. Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes ist im Lageplan gekennzeichnet. Es ist nicht deckungsgleich mit dem Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen. Teilbereiche des VU-Gebietes wurden nicht in den Vorschlag der Abgrenzung übernommen. Der Teilbereich am Spielberg, außerhalb des VU-Gebietes, wurde in den Vorschlag mit einbezogen aufgrund seiner wichtigen Schnittstellenfunktion zwischen dem Altort und den Wohnquartiere im Nordosten.

MÖGLICHE VERFAHRENSWAHL

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet die Gemeinde

BEGRÜNDUNG UND MÖGLICHE VERFAHRENSWAHL

Bastheim auch darüber, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren oder im vereinfachten Verfahren durchführen will. Im vereinfachten Verfahren kommen die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB (insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) nicht zur Anwendung. Folgende Gründe rechtfertigen hierbei die Anwendung des vereinfachten Verfahrens: Das Hauptaugenmerk der Sanierung liegt auf Erhalt und Verbesserung des Bestandes. Eine grundlegende Umstrukturierung mit umfangreichem Grunderwerb durch die Gemeinde ist nicht geplant. Mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ist nicht zu rechnen. Bei möglichen Bodenwertsteigerungen im öffentlichen Raum bestünde die Möglichkeit, die Kosten aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen umzulegen. Sollten sich jedoch im Laufe des Verfahrens die Sanierungsziele ändern oder konkretisieren, könnte bei Bedarf ein Verfahrenswechsel für Teile des Sanierungsgebiets erfolgen.

AUSWIRKUNGEN FÜR DIE PRIVATEN EIGENTÜMER

WAS IST

EIN SANIERUNGSVERMERK ?

Zur Sicherung der Interessen der Gemeinde und der betroffenen Eigentümer wird nach Beschlussfassung im

Gemeinderat ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch für die Grundstücke im Sanierungsgebiet eingetragen. Hierbei ist es wichtig, Folgendes zu beachten: Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter. Er belastet das Grundstück nicht und wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wieder gelöscht, ohne dass dem jeweiligen Eigentümer Kosten entstehen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird lediglich kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dieser Vermerk weist darauf hin, dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) - und hier das besondere Städtebaurecht gem. § 136 ff. BauGB - zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk erfolgt nicht, sofern die Genehmigungspflicht nach §144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen ist.

WAS IST

DIE GENEHMIGUNGSPFLICHT ?

Nach §144 BauGB wird im Rahmen der Sanierungssatzung eine Genehmigungspflicht festgelegt. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet eine sanierungsrechtliche Genehmigung der Gemeinde Bastheim einzuholen. Damit soll die Umsetzung der Sanierungsziele gesichert werden. Die Genehmigungspflicht kann entfallen, dabei muss diese jedoch explizit in der Satzung ausgeschlossen werden.

WELCHE VORTEILE ERGEBEN SICH ?

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und den damit einhergehenden Städtebauförderungsmitteln können im Sanierungsgebiet Maßnahmen unterschiedlichster Art finanziell gefördert werden. Diese Maßnahmen können zum einen öffentliche Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus sein, unter bestimmten Voraussetzungen können aber auch private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet finanziell gefördert werden. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses ist immer der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahmen. Wenn eine private Maßnahme im Sanierungsgebiet geplant ist, sollten sich die Bauherren vor Beginn beim Sanierungsträger informieren, ob eine finanzielle Fördermöglichkeit besteht. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

GIBT ES STEUERLICHE VORTEILE ?

Ja, die gibt es. Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EstG) können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden, vorausgesetzt, dass vor der

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Durchführung der Arbeiten am Gebäude eine vertragliche Regelung in Form eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages mit der Gemeinde abgeschlossen wird (auch wenn Sie keine Fördermittel erhalten). Ohne einen Modernisierungsvertrag kann keine Bescheinigung im Sinne des § 7 h EstG ausgestellt werden. Es wird empfohlen, einen Steuerberater zu konsultieren. Diese Angaben sind als allgemeiner Hinweis für private Bauherren zu verstehen. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann daher nicht übernommen werden.

KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Auf den nachfolgenden Seiten befindet sich eine erste Kosten- und Finanzierungsübersicht der formulierten Maßnahmen für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet der Gemeinde auf Grundlage des Projekt- und Maßnahmenkatalogs. Insgesamt werden als Investitionsbedarf zur Umsetzung des Sanierungskonzepts ca. 4.555.000 Euro errechnet. Vorbereitende Maßnahmen nehmen dabei einen Anteil von ca. 163.000 Euro ein. Bauliche Maßnahmen umfassen in Summe ca. 356.000 Euro. Ordnungsmaßnahmen nehmen den größten Anteil mit insgesamt ca. 4.016.000 Euro ein. Auf sonstige Maßnahmen entfallen etwa 20.000 Euro.

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Nr.	Sanierungsgebiet Altort Handlungsfeld Gliederung in Maßnahmen	Grobe Kosten (T) EUR (netto)	Priorität / Umsetzungszeitraum		
			kurz 2025-2029	mittel 2030-2034	lang ab 2035
Handlungsfeld 1 Zentraler öffentlicher Raum					
	Vorbereitende Maßnahmen	Ca.	50		
	Realisierungswettbewerb „Dorfplatz“ (1.1)	Ca.	50	●	
	Bauliche Maßnahmen	Ca.	40		
	Sanierung Brücke (1.6)	Ca.	40		●
	Ordnungsmaßnahmen	Ca.	1.840		
	Dorfplatz (1.1)	Ca.	700	●	●
	Spielgasse (1.2)	Ca.	255	●	●
	Obergasse (1.3)	Ca.	195	●	●
	Brunnengasse (1.4)	Ca.	225	●	●
	Kirchgasse (1.5)	Ca.	290	●	●
	Geckenauser Straße / Brücke (1.6)	Ca.	175		●
Handlungsfeld 2 Anbindung und Verkehr					
	Bauliche Maßnahmen	Ca.	146		
	Rampenanlage Spielberg (2.1)	Ca.	60		●
	Entlastung Altort Brücke (2.4)	Ca.	86	●	
	Ordnungsmaßnahmen	Ca.	1.471		
	Hauptstraße / Spielberg (2.1)	Ca.	355		●
	Gartenstraße (2.2)	Ca.	495		●
	Anknüpfung Nord (2.3)	Ca.	535		●
	Parken an der Besengauscheuer (2.5)	Ca.	86		●
Handlungsfeld 3 Klima, Grün und Freizeit					
	Vorbereitende Maßnahmen	Ca.	65		
	KlimaFit (3.1)	Ca.	15	●	
	Realisierungswettbewerb „Generationenplatz“ (3.4)	Ca.	50		●
	Ordnungsmaßnahmen	Ca.	705		
	Sport- und Freizeitanlage (3.2)	Ca.	310		●
	Radweg entlang der Els (3.3)	Ca.	60		●
	Generationenplatz (3.4)	Ca.	335		●

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

Nr.	Sanierungsgebiet Altort Handlungsfeld Gliederung in Maßnahmen	Grobe Kosten (T) EUR (netto)	Priorität / Umsetzungszeitraum		
			kurz 2025-2029	mittel 2030-2034	lang ab 2035
Handlungsfeld 4 Neue Nutzungen					
	Vorbereitende Maßnahmen	Ca.	20		
	Altenwohnen am Lindenweg (4.3)	Ca.	15	●	
	Baugemeinschaft Gartenstraße (4.4)	Ca.	5	●	
	Bauliche Maßnahmen	Ca.	170		
	Kulturscheuer (4.1)	Ca.	65		●
	Radhotel Brauhaus (4.2)	Ca.	105	●	
	Sonstige Maßnahmen	Ca.	-		
	Nachverdichtungspotenziale (4.5)	Ca.	-	●	
Handlungsfeld 5 Ortsbild und Baukultur					
	Vorbereitende Maßnahmen	Ca.	28		
	Kommunikation (5.1)	Ca.	3	●	
	Gestaltungshandbuch (5.3)	Ca.	25	●	
	Sonstige Maßnahmen	Ca.	20		
	Kommunales Förderprogramm (5.2)	Ca.	-	●	
	Städtebauliche Beratung / Bauherrenberatung (10 Jahr - 2000 € pro Jahr) (5.4)	Ca.	20	●	●

ABBILDUNGSNACHWEIS

Sofern im Bericht und im Anhang nicht anders angegeben, sind alle Zeichnungen, Fotoaufnahmen und Grafiken vom Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner GmbH selbst oder auf Grundlage der angegebenen Quellen erstellt worden.

Informationen zu aktuellen Zahlen zu Bevölkerung / Flächenanteile, anonymisierte Meldedaten zur Nutzung und Bevölkerung, Eigentumsstrukturen etc. sind direkt vom zuständigen Amt abgerufen, erfragt oder von der Gemeinde Bastheim bzw. der VG Mellrichstadt zur Verfügung gestellt bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Bastheim erhoben bzw. erarbeitet worden.

Die Kartengrundlage, Luftbild, das Gemeindewappen sowie der Flächennutzungsplan wurden zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Bastheim bzw. der VG Mellrichstadt.

DOKUMENTATION BÜRGERWERKSTATT

Ausgangslage

Bastheim möchte in die reguläre Städtebauförderung aufgenommen werden. Im Auftrag der Gemeinde werden aus diesem Grund aktuell Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den Altort erarbeitet. Die VU nach § 141 BauGB baut dabei auf bestehenden Planungen und einer detaillierten Bestandsanalyse und -bewertung auf. Ziel ist es, Maßnahmen mit Hilfe von Fördermitteln aus der Städtebauförderung zu unterstützen.

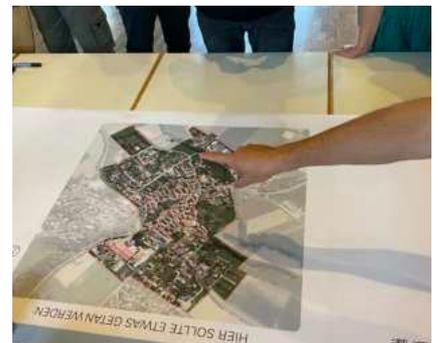
Die VU für den Altort

Die VU sollen hierbei auf bestehenden Überlegungen aus dem ILEK Streutalallianz und der Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale sowie der Bauleitplanung der Kommune aufbauen und die Entwicklungsperspektiven und Gestaltungsspielräume für den Altort ausloten und konkretisieren. Im Rahmen der Konzeption werden konkret die Defizite und Qualitäten für den Altort identifiziert, Ziele und Handlungsfelder benannt und schließlich konkrete Projekte und Maßnahmen für die zukünftige Ausrichtung herausgearbeitet. Das Rahmenkonzept soll für die nächsten 10-15 Jahre die wesentlichen Handlungsfelder, die damit verbundenen Maßnahmen sowie Prioritäten für die Umsetzung dieser Maßnahmen benennen. Das Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner wurde für die Erarbeitung des Konzeptes beauftragt.

Die Werkstatt

Am Dienstagabend, den 23.07.2024, fand in der Besengauscheuer von Bastheim von 18:00 bis 20:15 Uhr eine Bürgerwerkstatt mit ca. 20 interessierten Bürgerinnen und Bürgern statt. Nach einer Begrüßung und kurzen Einleitung durch Bürgermeister Tobias Seufert folgte ein Impulsreferat durch das Planungsbüro Schirmer. Dabei wurden die grundsätzlichen Rahmenbedingungen, und Prägungen des Areals aufgezeigt und erläutert. Abschließend wurden die Stärken und Schwächen des Gebietes beleuchtet. Dies bot einen thematischen Einstieg und die Grundlage für die anschließende Gruppenarbeit, dem wichtigsten Bestandteil des Abends. Hier war das Ziel, die „Sicht von Außen“ der Planer um die „Sicht von Innen“ der Bürger zu ergänzen. An drei Thementische wurden in großer Runde intensiv Ziele und Projektideen diskutiert, kommentiert und weitere Anregungen gesammelt. Es wurden alle Themen gemeinsam behandelt. Während der gesamten Zeit bestand die Möglichkeit Lieblingsorte und Orte Handlungsbedarf in einer Karte zu markieren.

Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt mit der wörtlichen Übernahme aller Ideen, Anmerkungen und Kommentare sind nachfolgend dokumentiert. Abschließend erfolgt eine Zusammenfassung sowie ein kurzes Fazit.



Impressionen des Werkstatt-Abends

DAS SIND MEINE IDEEN / ANMERKUNGEN:

- 1** Mehrgenerationenpark am Sportplatz
mit Skaterbahn, Basketball, Koordination/Parcours, Sitzmöglichkeiten
- 2** Wasserspielplatz
Saale Musicum / Brückenshoppen gibt es schon
- 3** Aktivierung Brauhaus mit Biergarten
- 4** Pfarrscheune mit Garten aktivieren und umnutzen
- 5** Elsbachufer
- 6+7** Ehem. Friedrichshaus / Metzgerei (leerstehend) als Alters-WG
- 8** Dorfplatz als Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität
Kastanienbäume / Bächle öffnen (wie früher)
- 9** Aktuell Leerstand (Eigentümerwechsel)
- 10** Spielberg aufwerten und Blickpunkt gestalten
Wegeführung ändern, Treppen und Rampe, Kriegerdenkmal (mit Mariengrotte) integrieren
- 11** Kanallauf begehbar machen und Aufenthalt schaffen
- 12** Mühlkanal öffnen und aufwerten
Rundwege schaffen und Wege vernetzen
- 13** Parken ordnen
Besengauscheuer nutzen

Allgemein:

- Kneippbecken
- Leerstände neu nutzen und Scheunen aktivieren
- Kommunales Förderprogramm



ORTSBAUSTEINE UND (NEUE) NUTZUNGEN



Luftbild Altort mit Umgrenzung der VU und Verortung der Ideen, o.M.



DAS SIND MEINE IDEEN / ANMERKUNGEN:

- 1 Mühlbrücke aufwerten und pflastern
- 2 Dorfplatz und Zugangswege pflastern und Aufenthalt schaffen
- 3 Fläche am Kolpinghaus
Aufenthalt schaffen
Tretbecken
- 4 Linde am Spielberg --> Bank
- 5 „Gänsegarten“ aufwerten
- 6 Alternativstandort Tretbecken
- 7 Sportgelände aufwerten
- 8 Kirchensteg erneuern und evtl. ausbauen

Allgemein:

- Mehr Grün bzw. mehr Bäume
- Pflasterflächen
- Themenwege (Beispielthemen: Mühlen, Geschichte, Ortskern, Landwirtschaft)



Luftbild Altort mit Umgrenzung der VU und Verortung der Ideen, o.M.

DAS SIND MEINE IDEEN / ANMERKUNGEN:

- 1 Zufahrt Gewerbegebiet - Brücke und An der Bünd integrieren ABER: Konflikt Schule
- 2 Einbahnstraßen Obergasse - Spielgasse
- 3 Gestalterische Entschleunigung der Ortswege
- 4 Querungen Straße, Bus-/Aufenthalt schaffen
- 5 Keine Barrierefreiheit am Spielberg - Felsen schlecht einsehbar, Stilllegung für Kfz, kein Gehweg vorhanden
- 6 Obergasse aufwerten
- 7 Kirchgasse - Aufwertung, Beachtung Tempolimit, Freilegung Bächle
- 8 Kindergarten – Hort!
- 9 Spielgasse aufwerten und gestalten, Verkehrsberuhigung / mehr Grün
- 10 Gartenstraße aufwerten und gestalten, Verkehrsberuhigung / mehr Grün
- 11 Bündweg aufwerten und gestalten, Verkehrsberuhigung / mehr Grün
- 12 Geckenauerstraße aufwerten und gestalten, Verkehrsberuhigung / mehr Grün
- 13 Schulstraße aufwerten und gestalten, Verkehrsberuhigung / mehr Grün
- 14 Brunnengasse aufwerten und gestalten, Verkehrsberuhigung / mehr Grün
- 15 Dorfplatz aufwerten und gestalten, Verkehrsberuhigung / mehr Grün
- 16 Lindenweg - Birkenweg - Höhenstraße aufwerten und gestalten, Verkehrsberuhigung / mehr Grün

Allgemein:

- Entlastung Ortskern evtl. Verkehr über die Geckenauer leiten
- Schwerlastverkehr umleiten, evtl. begrenzen (8t)
- Straßen und Gassen gestalten - parken integrieren und organisieren
- Querungshilfe Hauptstraße, Fußwege und Gehwege verbessern



Luftbild Altort mit Umgrenzung der VU und Verortung der Ideen, o.M.

DAS PINPLAKAT

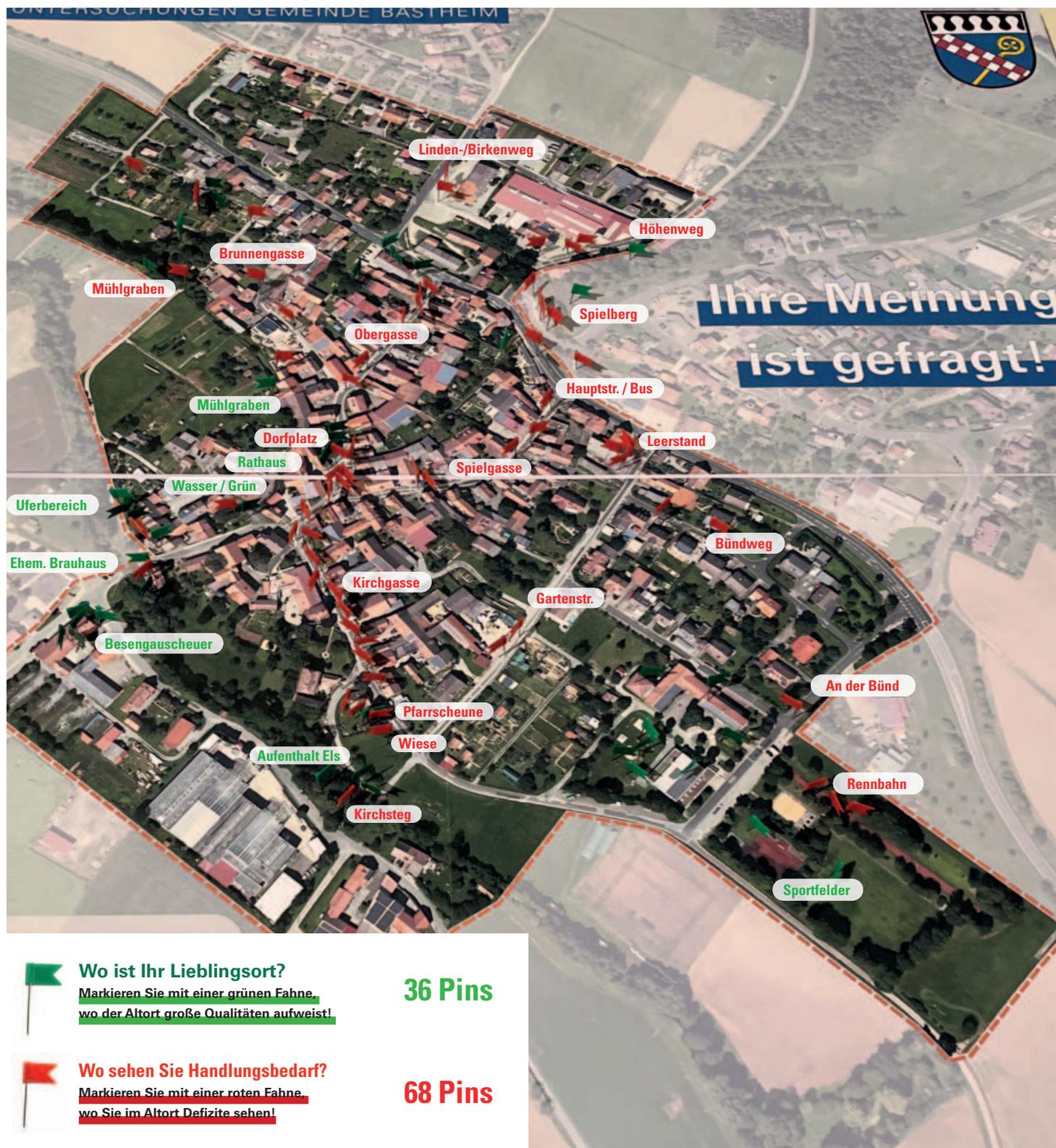
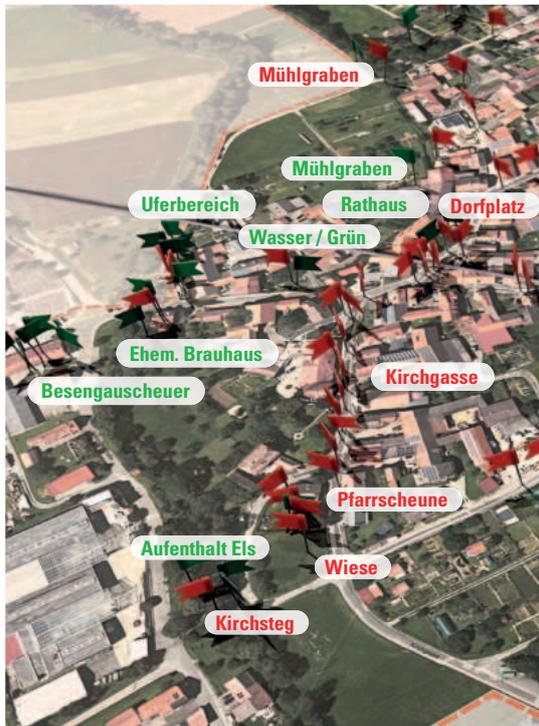


Foto Luftbildgrundlage mit „gepinnte“ Orte durch die Werkstattteilnehmer

DOKUMENTATION BÜRGERWERKSTATT

ZUSAMMENFASSUNG & FAZIT



ORTSBAUSTEINE UND (NEUE) NUTZUNGEN

Es gab viele konkrete Anmerkungen im Bezug auf die Umnutzung bzw. Aktivierung und Aufwertung vorhandener Bereiche. V.a. ein Mehrgenerationenpark am Sportplatz, die Aktivierung der Pfarrscheune und auch des Brauhauses waren dabei viel diskutierte Ideen bzw. Wünsche. Prinzipiell verfolgten die unterschiedlichen Anmerkungen eine stärkere Vernetzung im Ort, die Attraktivierung des Elsbachufers als auch des Mühlgrabens durch Öffnung, neue Angebote und Gestaltung, die Aufwertung des Gebäudebestands sowie die Neuordnung des Spielberg-Bereiches, der Trittstein zum nordöstlichen Wohnquartier. Hierbei sollten u.a. die Freiflächen und die Blickbeziehungen über den Ort hinweg genutzt und die Fußwegeverknüpfung in Kombination mit der Kfz-Erschließung optimiert werden.

ORTSBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

Der Fokus lag v.a. auf der Aufwertung des Ortskerns durch die Schaffung von Aufenthaltsqualität in den verkehrlich belasteten Straßen, Gassen und den Grünflächen, v.a. am Dorfplatz und am Elsufer. Auch die Verbesserung des Sportgeländes sowie unterschiedliche Themenwege wurden genannt und diskutiert. Grundsätzlich ist auch der Wunsch nach mehr Grün kommuniziert worden.

VERKEHR UND MOBILITÄT

Hier wurden die meisten Anmerkungen gesammelt. Hauptthema: Der Aspekt Verkehrsberuhigung in Kombination mit

der grundsätzlichen Aufwertung des sich im schlechten Zustand befindlichen Verkehrsraums im Altort. Grundsätzliche Frage hierbei: Wie kann der verkehrlich stark belastete Ortskern bspw. mit Hilfe einer Verkehrsumlenkung des Schwerlastverkehrs (An der Bünd oder Geckenauer Str.) entlastet werden? Entsprechend viele grundsätzliche aber auch konkrete Anmerkungen wurden diskutiert. Im Bezug auf die Attraktivierung und Vernetzung des Fußgängerverkehrs wurden v.a. Querungshilfen an der Hauptstraße, Barrierefreiheit als auch die Verbesserung der Anbindung über den Spielberg angemerkt.

DAS PINPLAKAT

Es zeigt sich im Ganzen ein klares Stimmungsbild. Es deckt sich hierbei mit den gesammelten Anmerkungen der Thementische. Die deutliche Mehrheit der Pins markieren Orte mit Handlungsbedarf, v.a. Kirchgassee, Dorfplatz, Ober- und Spielgasse, aber auch Spielberg und Sportplatz.

FAZIT

Die vielfältigen Ideen, Wünsche und Anmerkungen der Bürgerwerkstatt werden soweit möglich im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eingearbeitet. Die aus der Sicht von Außen bereits angemahnten Handlungserfordernisse im Altort haben sich im Rahmen der Werkstatt nochmals bestätigt und wurden durch gute Ideen ergänzt. Entsprechende Zielsetzungen bilden nun die Grundlage zur Umsetzung von konkreten Projekten und Maßnahmen, die auf dem Ergebnis der Werkstatt aufbauen.

DOKUMENTATION EIGENTÜMERBEFRAGUNG

Einleitung / Allgemeine Angaben

Ausgangslage

Bastheim möchte in die reguläre Städtebauförderung aufgenommen werden. Aus diesem Grund werden aktuell vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Altort erarbeitet. Die VU nach § 141 BauGB baut dabei auf bestehenden Planungen und einer detaillierten Bestandsanalyse und -bewertung auf. Ziel ist es, Maßnahmen mit Hilfe von Fördermitteln aus der Städtebauförderung zu unterstützen.

Die VU für den Altort

Die VU sollen hierbei auf bestehenden Überlegungen aus dem ILEK Streutalallianz, der Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale sowie der Bauleitplanung aufbauen und die Entwicklungsperspektiven und Gestaltungsspielräume konkretisieren. Im Rahmen der Konzeption werden konkret die Defizite und Qualitäten für den Altort identifiziert, Ziele und Handlungsfelder benannt und schließlich konkrete Projekte und Maßnahmen für die Zukunft herausgearbeitet. Das Rahmenkonzept soll für die nächsten 10-15 Jahre die wesentlichen Handlungsfelder, die damit verbundenen Maßnahmen sowie Prioritäten für die Umsetzung dieser Maßnahmen benennen. Das Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner wurde für die Erarbeitung des Konzeptes beauftragt.

Die Eigentümerbefragung

Im Juli bis August 2024 startete im Rah-

men der VU eine Eigentümerbefragung. Hierbei wurden ca. 120 Fragebögen verschickt. Die Immobilieneigentümer im Untersuchungsgebiet Altort wurden dabei schriftlich adressiert mit der Bitte der Beantwortung des Fragebogens. Die Fragen konnten analog per mitgeschicktem, ausgedruckten Fragebogen oder auch online beantwortet werden. Im Rahmen der Befragung wurden Daten zum Gebäudezustand, geplante Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten als auch die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft abgefragt. Leider kamen nur ca. 30% der Fragebögen beantwortet zurück. Es gingen insgesamt 35 Antworten ein. Die Ergebnisse der Auswertung fassen ein gutes Stimmungsbild zusammen, aufgrund der ausgewogenen räumlichen Verteilung der zu den ausgefüllten Fragebögen zugehörigen Immobilien innerhalb des Untersuchungsgebietes. Sie sind jedoch nicht vollumfänglich repräsentativ für das Gesamtgebiet aufgrund der niedrigen Antwortrate. Schwerpunktbereiche der Einsendungen bilden die Brunnengasse, die Obergasse und die Schulstraße. Vereinzelt kamen auch Antworten aus dem Bündweg, der Kirchgasse, der Hauptstraße, der Spielgasse, der Gartenstraße, dem Auweg, der Waldstraße und dem Birkenweg zurück. Nachfolgend sind die Antworten soweit möglich zusammengefasst. Diese werden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und integriert. Die

Dokumentation spiegelt zusammengefasst erste Eindrücke, Erkenntnisse und die grundsätzliche Einstellung der Immobilienbesitzer wider. Sanierungsmaßnahmen sind größtenteils notwendig und vorgesehen. Es besteht der Wunsch nach einer grundsätzlichen Aufwertung des öffentlichen Raums und der Reduzierung der Verkehrsbelastung im Altort sowie der Wunsch nach Beratung und Fördermöglichkeiten. Für die weiteren Schritte bietet der Fragebogen trotz allem eine gute Ausgangslage. Einzelne Antworten der Immobilieneigentümer können herangezogen werden. Sie bilden relevante Informationen für die Gemeinde für weitere Beratungsgespräche vor Ort. Die Veröffentlichung erfolgt anonymisiert mit verallgemeinerten Aussagen für das Untersuchungsgebiet. Rückschlüsse auf Einzelunternehmen oder Personen sind in der Veröffentlichung ausgeschlossen.

Allgemein

Von den insgesamt 35 Beteiligten wohnen 30 selbst auf dem Grundstück. Von den restlichen fünf vermieten zwei ihr Eigentum. Die durchschnittliche Grundstücksfläche des Eigentums beträgt ca. 950 m² und die durchschnittliche Gebäudegrundfläche ca. 170 m². Größtenteils befindet sich eine Wohneinheit in der Immobilie. Es ist zu beachten, dass nicht alle Beteiligten hierzu Angaben gemacht haben.

ANHANG

DOKUMENTATION EIGENTÜMERBEFRAGUNG

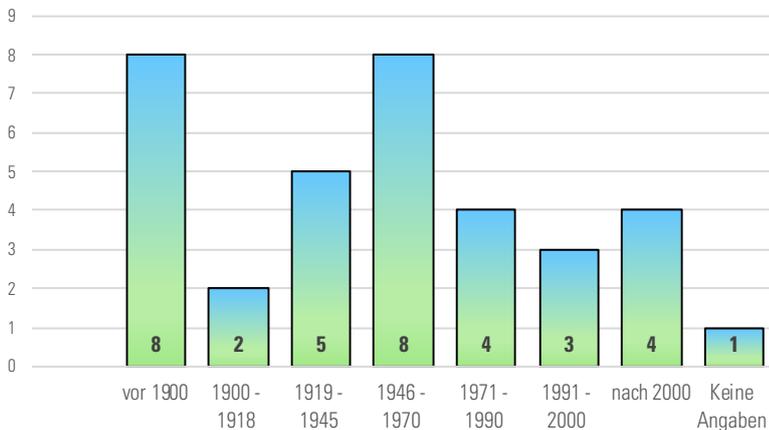
Allgemeine Angaben



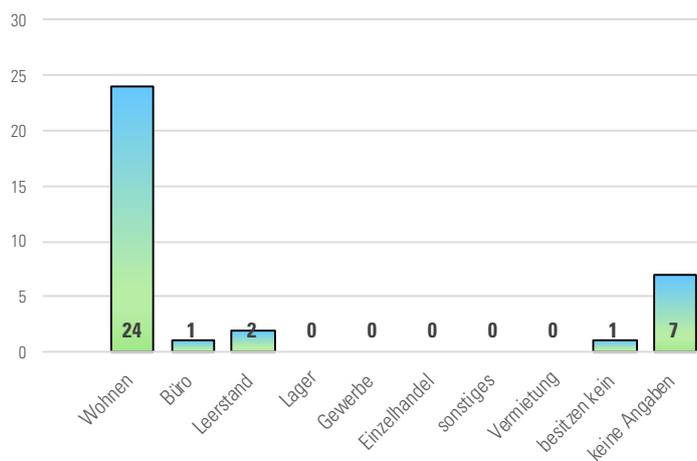
Abgrenzung des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit räumlichen Schwerpunkten der Fragebogen-Antworten | o.M.

DOKUMENTATION EIGENTÜMERBEFRAGUNG

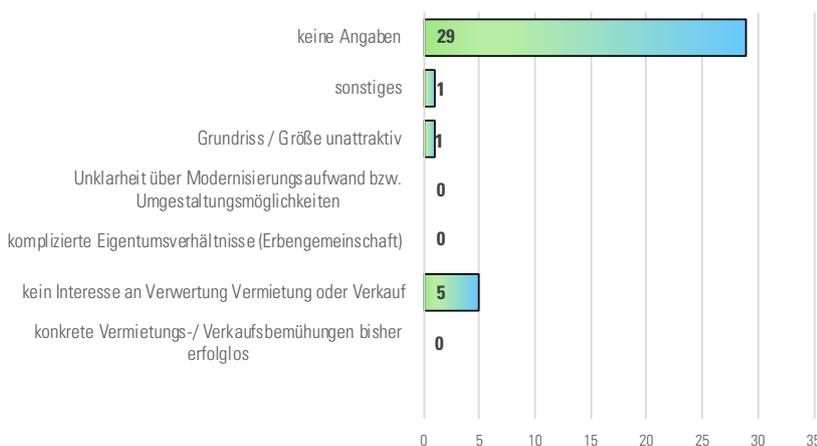
Allgemeine Angaben / Gebäude & Grundstück / Gewerbliche Nutzung



In welchem Zeitraum wurde Ihr Hauptgebäude ca. errichtet?



Nutzung des Erdgeschosses



Falls Ihr Hauptgebäude leersteht: Was ist der Grund dafür?

Gebäude

Die Hauptgebäude der Befragten sind größtenteils älter als 50 Jahre. Die Gebäude die vor 1900 erbaut wurden, stehen hauptsächlich in der Ortsmitte. Nach 2000 wurden von den beantworteten Fragebögen nur vier Hauptgebäude errichtet, diese verteilen sich über den Altort. Somit sind deutlich mehr ältere Gebäude im Altort zu verorten. 25 Gebäude besitzen laut Eigentümer einen Keller, der größtenteils als Lager genutzt wird. Keins der Gebäude, das im Untersuchungsgebiet liegt, besitzt ein 3. Geschoss.

Nutzungen & Leerstand

Der Großteil der Gebäude, für die diese Frage beantwortet wurde, ist hauptsächlich mit Wohnnutzung sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen belegt. Ein Eigentümer gibt an, dass sein Haus vollständig von Leerstand betroffen ist. In vier Fällen kommt es zu einem teilweisen Leerstand des Hauses. Zwei dieser Eigentümer geben an, dass auch trotz des Leerstandes kein Interesse an Vermietung besteht.

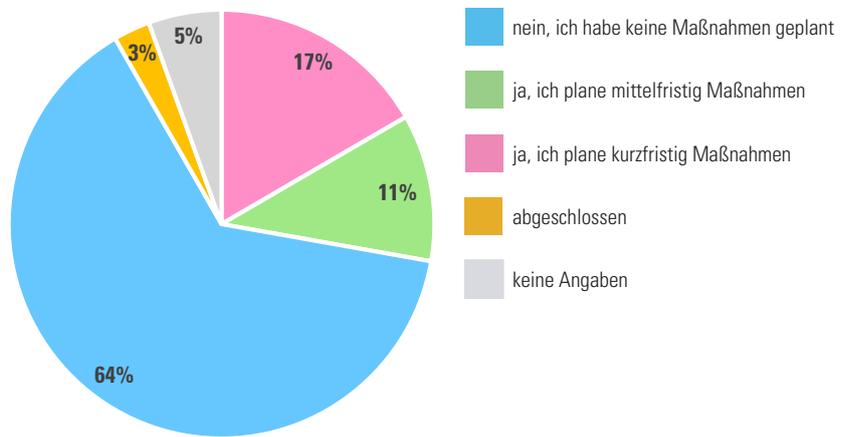
Sanierungsmaßnahmen & Fördermittel

Ein Großteil der Immobilien wurde entweder vor 2010 saniert oder es wurden noch keine Maßnahmen durchgeführt. In zwei Fällen ist eine Sanierung nicht notwendig, da es sich um Neubauten handelt. Nur wenige Eigentümer, deren

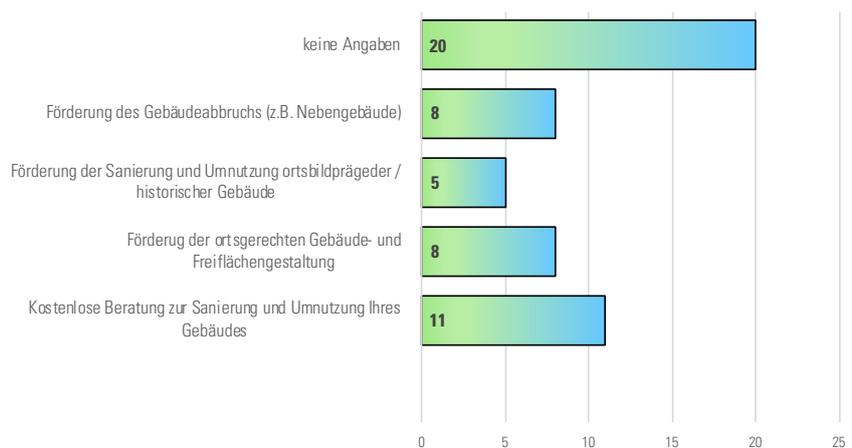
DOKUMENTATION EIGENTÜMERBEFRAGUNG

Gebäude & Grundstück / Gewerbliche Nutzung / Gebäudeausstattung & Planungen

Haus vor 2010 saniert wurden, planen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Die teilweise leerstehenden Häuser wurden vor 2010 saniert. Nur ein Eigentümer mit Leerstand gibt an, dass er an seinem Gebäude Sanierungsmaßnahmen plant. Von den Eigentümern geplante Sanierungsmaßnahmen sind beispielsweise die Erneuerung der Fassade, der Anschluss ans Nahwärmenetz oder der Dachgeschossausbau. Sechs der Eigentümer, die Sanierungsmaßnahmen planen als auch acht der Eigentümer, die nichts geplant haben, wären an verschiedenen Fördermitteln interessiert. Hierbei wären die Meisten an der kostenlosen Beratung zur Sanierung und Umnutzung Ihres Gebäudes interessiert. Aber auch an der Förderung der ortsgerechten Gebäude- und Freiflächengestaltung und der Förderung des Gebäudeabbruchs sind je acht Eigentümer interessiert.



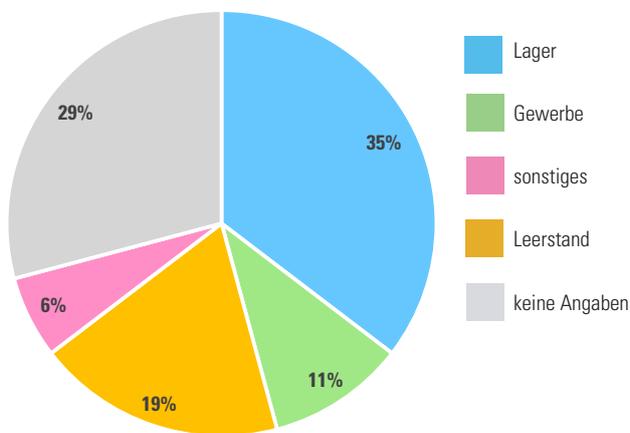
Planen Sie Sanierungs-, Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude?



Welche Fördermittel wären ein Anreiz zur Sanierung bzw. Umnutzung Ihres Gebäudes?

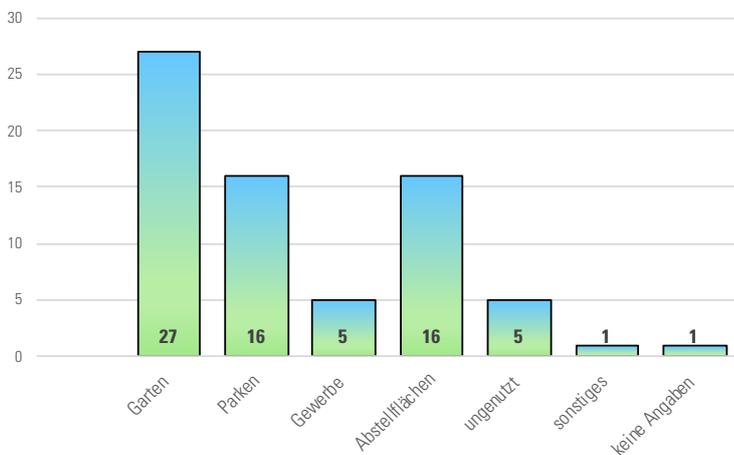
Nebengebäude

Bei ca. 60% der Eigentümer befinden sich, neben dem Hauptgebäude, noch Nebengebäude, die unterschiedliche Nutzungen aufweisen auf dem Grundstück. Der Großteil nutzt ihr Nebengebäude jedoch als Lager. Vereinzelt stehen die Nebengebäude teilweise oder komplett leer. Die meisten leerstehenden Nebengebäude befinden sich im Kern des Altortes und könnten bspw. ein Potenzial für Wohnraumentwicklung darstellen.

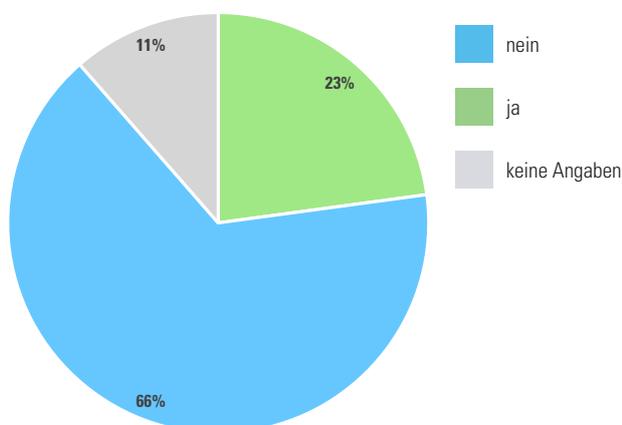


Falls sich Nebengebäude auf dem Flurstück befinden: Wie werden diese genutzt?

DOKUMENTATION EIGENTÜMERBEFRAGUNG Gebäudeausstattung & Planungen



Wie werden die Freiflächen Ihres Grundstücks genutzt?



Wären Sie bereit, auf Ihrem Grundstück versiegelte Flächen zu öffnen und umzugestalten?

Gewerbe

Die größeren Gewerbebetriebe im Untersuchungsgebiet haben sich nicht an der Eigentümerbefragung beteiligt. Nur ein Gewerbetreibender benötigt neue Fläche zur Erweiterung seines Betriebs.

Freiflächen

Die Freiflächen der Gebäude im Gebiet haben unterschiedliche Nutzungen. Größtenteils werden diese jedoch als Garten- oder Rasenfläche genutzt. Viele nutzen ihre Freiflächen aber auch als Abstellfläche oder zum Parken. Teilweise kommt es auch zu einer Doppelnutzung der Freiflächen, beispielsweise nutzen 13 Eigentümer ihre Freiflächen als Garten und zum Parken. Drei Freiflächen werden nicht genutzt von ihrem Eigentümer. Zwei dieser Freiflächen sind unversiegelt. Auch befinden sich fünf gewerbliche Freiflächen im Gebiet

Versiegelte Flächen

Die Ortsmitte weist einen hohen Anteil an versiegelter Fläche auf, es wären jedoch nur 23% der Gebäude-Eigentümer bereit ihre versiegelten Flächen zu öffnen und umzugestalten. Diese Grundstücke befinden sich größtenteils in der Brunnengasse oder der Schulstraße. 66% der Eigentümer sind nicht bereit ihre versiegelten Flächen zu öffnen. Hier befindet sich der Großteil in der Ortsmitte. Viele dieser Eigentümer geben an, dass schon genügend unversie-

DOKUMENTATION EIGENTÜMERBEFRAGUNG

Gebäudeausstattung und Planungen

gelte Flächen vorhanden sind oder das es ihnen aus verschiedenen Gründen nicht möglich ist versiegelte Flächen zu öffnen.

Erhöhung der Wohnqualität

Die Hälfte der Immobilien Eigentümer wünschen sich zur Erhöhung der Wohnqualität die Aufwertung des öffentlichen Raums. Das Thema Verkehr, insbesondere die Reduzierung der Verkehrsbelastung, ist für die Bastheimer wichtig um die Wohnqualität im Altort zu erhöhen. Denn nicht nur 16 Eigentümer gaben an, dass ihnen die Reduzierung der Verkehrsbelastung wichtig ist, sondern auch unter dem Punkt Andere schreiben weitere fünf über das Thema Verkehr und die zugehörigen Konflikte. Ebenfalls kam das Thema über eine Reduzierung der Verkehrsbelastung im Altort bei der Bürgerwerkstatt im Juli immer wieder auf.

Die Zukunft

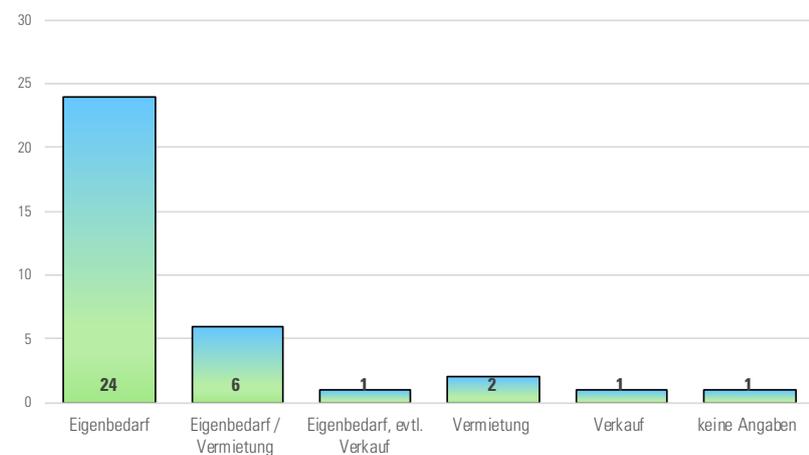
Fast 70% der Eigentümer möchten ihre Immobilie zukünftig weiter selbst nutzen. Zwei von ihnen sind jedoch grundsätzlich bereit ihr Grundstück oder einen Teil davon zu verkaufen. Acht Eigentümer sind an einer Vermietung oder einer teilweisen Vermietung interessiert. Sie sind jedoch nicht bereit ihr Grundstück oder einen Teil davon zu verkaufen. Ein Eigentümer möchte sein Gebäude verkaufen. Dieses ist zurzeit leerstehend.



Welche Maßnahmen halten Sie für geeignet, um die Wohnqualität im Altort zu erhöhen?

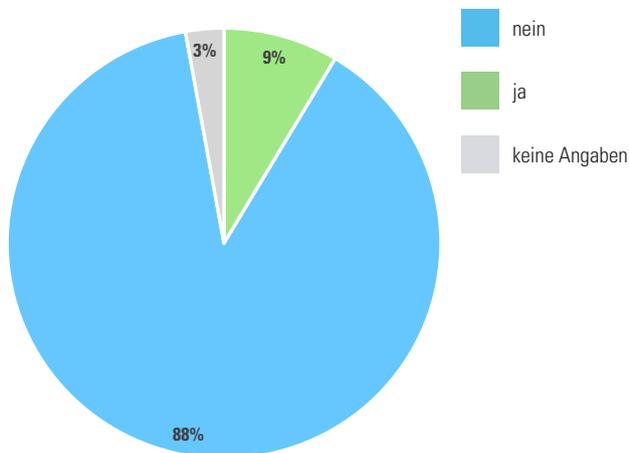
Schutz vor Überschwemmungen bei Starkregen
 Maßnahmen gegen Gehwegparken
 Schwerlastverkehr/landwirtschaftlicher Verkehr umleiten
 Durchsetzung Tempolimit 30
 Leerstände beleben

Weitere genannte Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnqualität

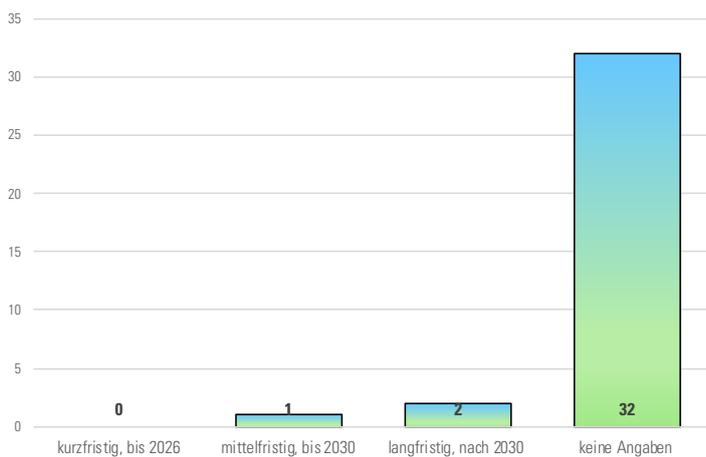


Wie möchten Sie Ihr Anwesen künftig nutzen?

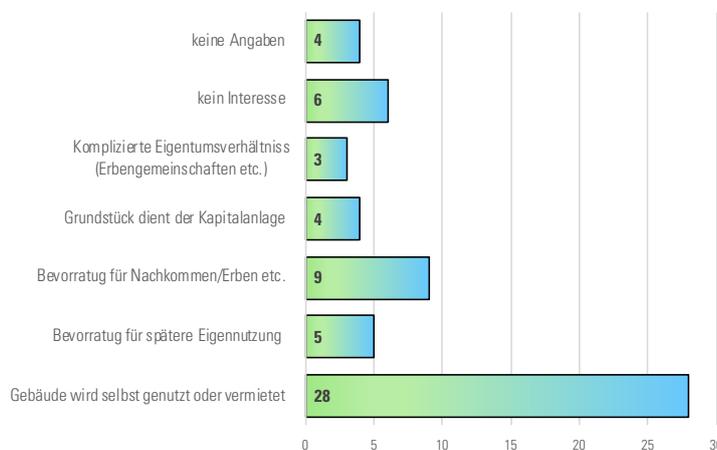
DOKUMENTATION EIGENTÜMERBEFRAGUNG Gebäudeausstattung & Planungen



Wären Sie grundsätzlich dazu bereit, Ihr Grundstück oder einen Teil davon zu verkaufen?



In welchem Zeitraum könnten Sie sich vorstellen, Ihr Grundstück zur Verfügung zu stellen?



Aus welchen Gründen sind Sie nicht bereit ihr Grundstück oder einen Teil zu verkaufen?

Verkauf

Grundsätzlich sind nur 9% der befragten Eigentümer bereit ihr Grundstück oder einen Teil davon zu verkaufen. Von diesen 9% ist ein Befragter bereit sein Grundstück oder einen Teil des Grundstücks bis zum Jahr 2030 zu verkaufen. Zwei Eigentümer sind offen dafür, ihr Grundstück oder einen Teil davon nach 2030 zu verkaufen. Der meist genannte Grund, wieso 88% der Befragten ihr Eigentum nicht verkaufen möchten ist, dass sie die Gebäude noch selbst nutzen oder es vermieten. Dies gaben 28 Eigentümer bei der Befragung an. Einige der Eigentümer wollen ihre Immobilie auch für ihr Nachkommen aufheben. Vier gaben an, dass ihnen das Grundstück als Kapitalanlage dient.

DOKUMENTATION EIGENTÜMERBEFRAGUNG

Zukünftige Entwicklung Mitwirkungsbereitschaft

weitere Angaben

In einem, an einem Fragebogen angehängten, persönlichen Schreiben wurden spezielle Nutzungskonflikte aufgrund des eng bebauten Altortes beschrieben. Insbesondere der Lärm bzw. die Belastung des Schwerlastverkehrs als auch die Belästigung durch „Lärm“ aus der Nachbarschaft werden hier als Störung gesunder Wohnverhältnisse benannt. Es wird davon ausgegangen, dass der letzte genannte Punkt eher einer subjektiven Wahrnehmung entspricht, da sowohl in der Fragebogenaktion als auch in der zuvor durchgeführten Bürgerwerkstatt vor Ort Anwohnerlärm keine Erwähnung fand:

„Die Wohnqualität im Altort in Bastheim zu verbessern, wäre wohl gewesen nie nicht zu verschlechtern. Ich habe vor 30 Jahren als eine der ersten hier im Altort neu gebaut, mit viel Arbeit und Geld im Ortskern etwas zu erschaffen das besonders und wohnenswert ist. Jetzt wohne ich neben, bei der enge im Dorf gefühlt in einem Biergarten mit Live Musik und Kneipenlärm, so dass wir uns oft Ausweichmöglichkeiten suchen müssen. Ich denke, dass wir nicht die einzigen sind, die das für nicht wohnenswert empfinden. Für Familien mit kleinen Kindern wäre dies nicht machbar.

Zu dem der landwirtschaftliche Verkehr der tagelang von früh um sechs bis mit-

ten in der Nacht fährt, Häuser beschädigt werden, wie attraktiv ist das wohl? Ohne den Bus und Durchgangsverkehr. Allein ist die Traglast der Mühlbrücke würde das wohl schon untersagen. Durch die enge im Ortskern sind die Wohnverhältnisse einfach anders das ist einfach so, allerdings mit dem wie es sich jetzt entwickelt hat kann ich keinem empfehlen in den Altort zu investieren. Schlussendlich wäre wohl bei den Herausforderungen die wir im Altort haben erst einmal gesunder Menschenverstand hilfreicher als ein Planungsbüro.“

Fazit

Das Büro Schirmer wurde beauftragt, Vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Altort nach § 141 BauGB zu erarbeiten. Ziel ist es, dringend benötigte Maßnahmen zur Verbesserung der Situation im Altort mit Hilfe von Fördermitteln aus der Städtebauförderung zu unterstützen. Mit einer Bürgerwerkstatt und der Fragebogenaktion konnten gute Einblicke gewonnen als auch konkrete Handlungserfordernisse nachgewiesen werden.

Die Ergebnisse fließen in den weiteren Planungsprozess ein, in dem konkrete Ziele als auch schließlich Projekte definiert werden, zusammen mit ihren grob zu erwartenden Kosten. Dies dient als formale Grundlage zur Umsetzung konkreter Maßnahmen, nach einer erfolgten Aufnahme in die Städtebauförderung.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

14. Februar 2025 bis 17. März 2025 - Rücklauf

Nr.	Fachstelle	Rückmeldung
1	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern	14.02.2025
2	BAYERISCHE RHÖNGAS GMBH	17.02.2025
3	LRA Rhön-Grabfeld, Untere Denkmalschutzbehörde	17.02.2025
4	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	20.02.2025
5	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	24.02.2025
6	Handwerkskammer für Unterfranken	25.02.2025
7	Staatliches Bauamt Schweinfurt	25.02.2025
8	Untere Naturschutzbehörde	27.02.2025
9	LRA Rhön-Grabfeld, Untere Straßenverkehrsbehörde	03.03.2025
10	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen	03.03.2025
11	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	10.03.2025
12	Bayerisches Landesamt für Umwelt	10.03.2025
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	11.03.2025
14	LRA Rhön-Grabfeld, Nahverkehrsbeauftragter	13.03.2025
15	Bayerischer Bauernverband	14.03.2025
16	IHK Würzburg-Schweinfurt	17.03.2025
17	Regionaler Planungsverband Main-Rhön	17.03.2025

ANHANG

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

14. Februar 2025 bis 17. März 2025 - Zusammenfassung

Nr.	Datum	Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Hinweise und Anregungen für die weitere Planung	Abwägung
1	14.02.2025	Luftamt Nordbayern	Es werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es wird auf den bestehenden Hubschrauberlandeplatz mit gelegentlichem Flugbetrieb hingewiesen (Fl. Nr. 980), der im Westen unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzt.	Kenntnisnahme
2	17.02.2025	BAYERISCHE RHÖNGAS GMBH	Es bestehen keine Einwände zur Planung. Im Ortsgebiet Bastheim werden derzeit keine Anlagen zur Gas- und Wärmeversorgung betrieben. Aktuelle Planungen bestehen derzeit ebenso nicht.	Keine Einwände
3	17.02.2025	LRA Rhön-Grabfeld, Untere Denkmalschutzbehörde	Es bestehen keine Bedenken. Es wird auf die vorliegende Denkmalliste für Bastheim mit seinen Einzel- und Bodendenkmälern hingewiesen.	Kenntnisnahme Ein Auszug der Denkmalliste mit den betreffenden Einzel- und Bodendenkmälern im VU-Gebiet sowie in direkter Nähe wird dem VU-Bericht als Anlage beigelegt.
4	20.02.2025	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	Es werden keine derzeit vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt.	Keine Einwände
5	24.02.2025	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	Es gibt keine Bedenken oder Anregungen.	Keine Einwände
6	25.02.2025	Handwerkskammer für Unterfranken	Die Maßnahmen werden begrüßt. Es wird empfohlen, bei Planungen mit den Gewerbetreibenden vor Ort zu kommunizieren. Auch bei Sanierungsarbeiten wird darum gebeten, rechtzeitig in Kontakt mit den Gewerbetreibenden zu gehen. Eine „Checkliste für Baumaßnahmen“ der mainfränkischen Wirtschaftskammern wird beigelegt. Es wird darum gebeten, die Belange des Handwerks auch weiterhin im Blick zu behalten.	Kenntnisnahme Die „Checkliste für Baumaßnahmen“ liegt der Gemeinde Bastheim vor und wird bei weiteren Planungen berücksichtigt.
7	25.02.2025	Staatliches Bauamt Schweinfurt	Es bestehen keine Bedenken grundsätzlicher Art. Belange der Straßenbauverwaltung sind betroffen. Die OD Bastheim (Hauptstraße) zieht sich durch das Untersuchungsgebiet. Es wird daher weiterhin um Beteiligung am Verfahren gebeten. Es wurden bereits erste Maßnahmenideen entwickelt, die auch mit Polizei und Verkehrsbehörde abzustimmen sind. Ein gemeinsamer Termin vor Ort zur weiteren Abstimmung würde deshalb begrüßt werden.	Kenntnisnahme Bei einer Konkretisierung der Maßnahme im weiteren Verlauf der Planung wird die Gemeinde eine frühzeitige Abstimmung anvisieren.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

14. Februar 2025 bis 17. März 2025 - Zusammenfassung

Nr.	Datum	Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Hinweise und Anregungen für die weitere Planung	Abwägung
8	27.02.2025	Untere Naturschutzbehörde	<p>Es bestehen keine Einwände grundsätzlicher Art. Folgende Anmerkungen werden hervorgebracht: <i>„Innerhalb des Planungsraumes liegt die Els innerhalb des FFH-Gebietes „Bachsystem der Streu mit Nebengewässern“. Erhaltungsziele des Gebietes sind u. a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Erhalt ggf. Wiederherstellung der natürlichen Fließgewässerdynamik mit ausreichend ungestörtem Überflutungsregime und natürlich ablaufenden Ufergestaltungsprozessen.</i> • <i>Erhalt ggf. Wiederherstellung störungsarmer, unverbauter, für Gewässerorganismen durchgängiger, strukturreicher Gewässer ohne Ufer- und Sohlbefestigung.</i> • <i>Erhalt ggf. Wiederherstellung des funktionalen Zusammenhangs der Fließgewässer mit den auetypischen Kontaktlebensräumen.</i> • <i>Erhalt ggf. Wiederherstellung der funktionalen Einbindung in die auetypischen Kontaktlebensräume wie bachbegleitende Gehölzbestände, Röhrichte, Seggenriede, Niedermoore, Nasswiesen und artenreiches Grünland.</i> • <i>Erhalt ggf. Wiederherstellung eines von Freizeitnutzungen möglichst ungestörten Zustands.“</i> <p>Das Gebiet ist von manchen der vorgelegten Rahmenkonzepten und Projekten betroffen (z.B. Nr. 2.4, 3.3, 3.4). Entsprechend der vorgelegten Unterlagen könnten einige dieser Maßnahmen geeignet sein, eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zur Folge zu haben und wären somit unzulässig (§ 33 Abs. 1 S. 1 BNatSchG). Die Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind bei der Planung zu berücksichtigen und mit detaillierter Planung bzw. vor Umsetzung der Maßnahmen ist ggf. eine FFH-Verträglichkeitsprüfung vorzulegen (§ 34 Abs. 1 S. 1 BNatSchG), um die Kompatibilität zu ermitteln.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei den weiteren Planungen für die Uferbereiche gilt es, die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu berücksichtigen.</p> <p>Die UNB wird bei den weiteren Planungen mit einbezogen.</p>
9	03.03.2025	LRA Rhön-Grabfeld, Untere Straßenverkehrsbehörde	<p>Es bestehen keine Einwände grundsätzlicher Art. Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufgabenbereich der Straßenbaubehörden und Straßenbaulastträger betroffen scheint (Gemeinde bzw. Staatliches Bauamt Schweinfurt). Es wird deshalb empfohlen, das Staatliche Bauamt am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

ANHANG

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

14. Februar 2025 bis 17. März 2025 - Zusammenfassung

Nr.	Datum	Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Hinweise und Anregungen für die weitere Planung	Abwägung
10	03.03.2025	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen	<p>Es bestehen keine Einwände grundsätzlicher Art. Folgende Hinweise werden gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none">• „Im Altort Bastheim liegt zum großen Teil nur ein graphischer Grenznachweis vor. Um sicherzustellen, dass nur auf gemeindlichem Grund gebaut wird, bzw. um eine Planungsgrundlage zu erhalten, die den heutigen Anforderungen genügt, sollten im Vorfeld Grenzermittlungen oder eine Katasterneuvermessung im Innenortsbereich durchgeführt werden.“• Bei der Breitbanderschließung sollte darauf geachtet werden, dass das Gebiet mit Glasfaser (FTTB/FTTH) erschlossen wird. Bandbreiten weniger als 100 Mbit/s sind nicht zukunftsfähig. Verfahren wie Vectoring gewährleisten keinen offenen Netzzugang und sind nach der Bayerischen Breitbandrichtlinie nicht förderfähig.“	Kenntnisnahme
11	10.03.2025	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<p><u>Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Mit den vorbereitenden Untersuchungen besteht aus denkmalpflegerischer Sicht Einverständnis. Die Reaktivierung von Denkmälern (z.B. ehem. Brauhaus, Scheune des Pfarrhofs) wird begrüßt. Für weitere Beratungen steht das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung. Auch die Aufwertung des Ortsbildes z.B. über die Pflasterung und Sanierung der denkmalgeschützten Brücke wird grundsätzlich befürwortet.</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Entsprechende Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler sowie auf vermutete Bodendenkmäler werden gegeben.</p> <p>Zudem werden Hinweise für Orientierungshilfen wie dem Bayerischen Denkmal-Atlas und dem Web Map Service gegeben.</p>	Kenntnisnahme Die Bodendenkmäler sowie vermuteten Bodendenkmäler werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Ein Auszug der Denkmalliste mit den betreffenden Einzel- und Bodendenkmäler im VU-Gebiet sowie in direkter Nähe wird dem VU-Bericht als Anlage beigelegt.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

14. Februar 2025 bis 17. März 2025 - Zusammenfassung

Nr.	Datum	Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Hinweise und Anregungen für die weitere Planung	Abwägung
12	10.03.2025	Bayerisches Landesamt für Umwelt	<p>Es bestehen keine Einwände grundsätzlicher Art.</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Im Nordteil des Planungsgebietes besteht der Untergrund allerdings aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen. Es besteht ein geringes Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Baumaßnahmen. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei entsprechenden Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.</p> <p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes wird auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) verwiesen. Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	Kenntnisnahme
13	11.03.2025	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Es bestehen keine Einwände grundsätzlicher Art.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Untersuchungsgebiet Telekommunikationslinien befinden (Bestandsplan liegt bei). Weitere Hinweise zur Lage der Telekommunikationslinien werden gegeben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass auf die Linien bei Planungen im Gebiet Rücksicht zu nehmen ist, der Bestand und der Betrieb muss weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Es wird darum gebeten, die Planungen so auszurichten und abzustimmen, dass Umlegungen, Änderungen bzw. Schutzmaßnahmen an den Telekommunikationsleitungen möglichst vermieden werden. Sollten Maßnahmen notwendig sein, sind der Telekom die hierdurch entstehenden Kosten zu erstatten.</p> <p>Über ggf. notwendige Maßnahmen können seitens der Telekom erst nach Vorliegen der endgültigen Ausbaupläne Angaben gemacht werden. Für die Koordinierung der Baumaßnahmen sollen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Telekommunikationslinien werden in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Telekom wird, sofern notwendig, rechtzeitig in die geplanten Erschließungsmaßnahmen einbezogen.</p>

ANHANG

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

14. Februar 2025 bis 17. März 2025 - Zusammenfassung

Nr.	Datum	Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Hinweise und Anregungen für die weitere Planung	Abwägung
14	13.03.2025	LRA Rhön-Grabfeld, Nahverkehrsbeauftragter	<p>Es bestehen keine Einwände grundsätzlicher Art. Folgende Anmerkungen werden vorgetragen:</p> <p>Bericht S. 78 [Projekt 2.1 Hauptstraße / Spielberg]: „Neuordnung Fahrspur und Bushaltestellen in zentralem Bereich (C)“, „Neue Haltestellen - Bushalt in der Fahrspur“: „Grundsätzlich ist jede Verbesserung der baulichen Ausgestaltung von Bushaltestellen mit ihrer Einstiegs-, Ausstiegs- und Wartefunktion zu begrüßen. Das schließt auch die Anforderungen an die Barrierefreiheit und die Einrichtung einer Querungshilfe ein, die die Verkehrssicherheit erhöhen kann. Ob Veränderungen der vorgesehenen Art insbesondere mit der überörtlichen Funktion der Staatsstraße und anderen verkehrlichen Belangen vereinbar sind, sollte mit den zuständigen Verkehrs- und Sicherheitsbehörden abgestimmt werden.“</p> <p>Bericht S. 81 [Projekt 2.4 Entlastung Altort]: „Verkehrliche Entlastung des Altortes mit Platz und Gassen (direkte Leitung des [...] Busverkehrs von Hauptstraße nach Süden zur Geckenauer Straße): Da mit Busverkehr offenbar nur die Zu- und Abfahrt von Bussen des ortsansässigen Busunternehmens, nicht aber der öffentliche Linienbusverkehr und seine Linienführung gemeint ist, bestehen keine Bedenken. Eine begriffliche Präzisierung wird angeregt.“</p> <p>Präsentation S. 27: ÖPNV-Anbindung: „Da seit dem 01.02.2025 auch in der Gemeinde Bastheim mit ihren Ortsteilen der Linienbedarfsverkehr callheinz verfügbar ist, kann für die Bewertung der ÖPNV-Anbindung die Beschränkung auf einzelne Fahrtenpaare des herkömmlichen Linienverkehrs keine zutreffende Bestimmung des für die Einwohner tatsächlich verfügbaren ÖPNV-Angebots erbringen.“</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die weiteren Planungen werden mit den zuständigen Verkehrs- und Sicherheitsbehörden abgestimmt.</p> <p>Die Annahme bzgl. des Busverkehrs ist richtig. Zum besseren Verständnis wurde dies textlich im Leitbild sowie in der Projektbeschreibung nochmals angepasst.</p> <p>Der Hinweis zu den Fahrtenpaaren bezieht sich auf das Kapitel Rahmenbedingungen, in dem eine Übersicht über vorhandene Planungen gegeben wird. Hier wird ein Auszug des Ortssteckbriefes von Bastheim gezeigt, Teil einer älteren Untersuchung (ILEK). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
15	14.03.2025	Bayerischer Bauernverband	Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände und Bedenken.	Keine Einwände

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

14. Februar 2025 bis 17. März 2025 - Zusammenfassung

Nr.	Datum	Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Hinweise und Anregungen für die weitere Planung	Abwägung
16	17.03.2025	IHK Würzburg-Schweinfurt	<i>„(...) hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft haben wir keine Bedenken gegen das Planvorhaben.“</i>	Keine Einwände
17	17.03.2025	Regionaler Planungsverband Main-Rhön	<p>Es bestehen keine Einwände grundsätzlicher Art. Folgende Anmerkungen werden vorgetragen: <i>„(...) der Regionale Planungsverband Main-Rhön nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den Vorbereitenden Untersuchungen für den Altort der Gemeinde Bastheim Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die im Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzten Ziele und Grundsätze. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).“</i></p> <p>Bzgl. Siedlungsentwicklung wird auf die formulierten Ziele in der VU eingegangen. <i>„Das funktionale und räumliche Entwicklungsleitbild wird v.a. mit Blick auf Ziel 1.2.1 Abs. 2 LEP (Räumlichen Auswirkungen begegnen), die Grundsätze unter 3.1 (Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen) LEP, Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP, Grundsätze B IV 2.4.1 und 2.4.4 RP3 (Bedarfsgerechte Warenversorgung, Berücksichtigung der Belange des ansässigen Handels) sowie Ziel B II 3.2 Abs. 2 RP3 grundsätzlich positiv bewertet.“</i></p> <p>Bzgl. Natur und Landschaft wird auf die in der VU beschriebenen Naturräume und auf die bestehenden Schutzgebiete eingegangen. Es wird hierbei auf Festlegungen des LEP (Landesentwicklungsprogramms) sowie des RP3 (Regionalplans) hingewiesen, in dem es u.a. heißt die wertvollen Landschaftsteile u.a. entsprechend zu sichern und in ihrer Funktionen u.a. als biologisch und strukturelle Elemente der Landschaft zu stärken. U.a. sind Landschaftsschutzgebiete ebenfalls zu sichern und Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten zu sichern und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels zu entwickeln etc.</p>	<p>Keine Einwände</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

14. Februar 2025 bis 17. März 2025 - Zusammenfassung

Nr.	Datum	Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Hinweise und Anregungen für die weitere Planung	Abwägung
17	17.03.2025	Regionaler Planungsverband Main-Rhön Fortsetzung I	<p>Bzgl. Trinkwasserschutzgebiete wird auf die bestehende Situation eingegangen: „<i>Nördliche Teile des Untersuchungsgebietes liegen im Trinkwasserschutzgebiet Bastheim Brunnen 1 und 2, Zone III. Zudem grenzt es im Norden an die Zone II des gleichnamigen Trinkwasserschutzgebiets an.</i>“</p> <p>In diesem Zusammenhang werden Festlegungen des LEP sowie des RP3 genannt, u.a. Grundsätze des LEPs: Schutz nachhaltige Bewirtschaftung des Gewässers und des Grundwassers als raumbedeutsame Strukturen. Das Wasser soll seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen können. Die Nutzung sollte u.a. nur im zwingend notwendigen Umfang, vorzugsweise nur als Trinkwasser erfolgen (LEP 7.2.1 und 7.2.2). Zielsetzungen zu Wasserschutzgebiete oder Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete werden genannt (Grundsatz 7 .2.3 Abs. 3 LEP). Bei allen Planungen und Maßnahmen, welche Auswirkungen auf oberirdischen Gewässer und das Grundwasser haben, erfordern gem. Grundsatz B VIII 1 (Leitbild) RP3 die erheblichen wasserbedingten Hemmnisse der Region besondere Berücksichtigung.</p> <p>Bzgl. Denkmalschutz wird auf die bestehenden Bau- und Bodendenkmäler verwiesen. Es werden entsprechende Hinweise aus dem LEP bzw. dem RP3 gegeben, u.a. der Grundsatz zum Schutz und Erhalt der heimischen Bau- und Kulturdenkmäler und die Weiterentwicklung der Ortskerne und Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder orstbildprägenden Baukultur (Grundsatz 8.4.1 (Schutz des kulturellen Erbes) Abs. 2 LEP), der Hinweis und der entsprechende Umgang mit Einzeldenkmäler der Denkmaliste (Ziel B II 5.3 Abs. 2 RP3) sowie die Rücksichtnahme auf vorhandene Bodendenkmäler (Ziel B II 5.5 RP3).</p> <p><i>„(...) 4. Fazit Grundsätzlich werden gegen die Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen keine Einwendungen erhoben, da mit den geplanten Maßnahmen vielen raumordnerischen Festlegungen Rechnung getragen werden kann. Sofern die Stellungnahmen der zuständigen Naturschutz-, Wasserwirtschafts- und Denkmalschutzbehörden bei den geplanten Projekten und Maßnahmen auf angemessene Weise berücksichtigt werden, wird den o.g. Festlegungen zum Natur- und Landschaftsschutz, zu den Trinkwasserschutzgebieten sowie zum Denkmalschutz hinreichend Rechnung getragen. Mit dem Projekt- und Maßnahmenkatalog besteht grundsätzlich Einverständnis. Soweit zu den Projekten und Maßnahmen Bauleitplanungen erfolgen, nehmen wir in den Aufstellungsverfahren gesondert Stellung.“</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die angesprochenen Stellen wurden im Rahmen der TÖB beteiligt. Entsprechende fachliche Hinweise werden bei der Konkretisierung einzelner Maßnahmen berücksichtigt.</p>

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

14. Februar 2025 bis 17. März 2025 - Zusammenfassung

Nr.	Datum	Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Hinweise und Anregungen für die weitere Planung	Abwägung
17	17.03.2025	Regionaler Planungsverband Main-Rhön	<i>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.</i>	Kenntnisnahme
		Fortsetzung II		

AUSZUG DENKMALLISTE FÜR DEN KERNORT BASTHEIM

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand: 30.11.2023

Baudenkmäler

- D-6-73-116-150** **Auweg 1.** Ehem. Neue Synagoge, heute Kolpinghaus, eingeschossiger Halbwalmdachbau, Fachwerk, verputzt, nach 1851; Anbau von 1952.
nachqualifiziert
- D-6-73-116-2** **Braidbacher Weg; Geckenuer Straße 4; Mühltor; Mühltor 1; Nähe Mühltor; Reyersbacher Straße; Zimmeräcker.** Friedhof mit Friedhofsmauer aus Natursteinen; Friedhofskreuz in Form einer Kreuzigungsgruppe, 1891; Kreuzweg im Winkel an der inneren Friedhofsmauer, Sandsteinstelen mit Dreiecksgiebeln und terrakottafarben gefassten Gipsreliefs, 1912.
nachqualifiziert
- D-6-73-116-15** **Geckenuer Straße 1; Elsbach; Geckenuer Straße.** Steinbrücke über den Elsbach, zweijochige Bogenbrücke, 1727, westl. Verlängerung bez. 1831; Figur des hl. Johannes Nepomuk.
nachqualifiziert
- D-6-73-116-1** **Geckenuer Straße 1.** Ehem. Brauhaus, eingeschossiger Steinbau, traufständig mit Satteldach, 1725 mit älteren Teilen, verändert 1825.
nachqualifiziert
- D-6-73-116-4** **Hauptstraße 16; Nähe Hauptstraße.** Bildstock, gewundene Säule, Aufsatz mit Reliefs der Marienkrönung und der Pietà, seitlich Heiligenfiguren, Sandstein, barock, 1718.
nachqualifiziert
- D-6-73-116-9** **Kirchgasse.** Bildstock mit ergänztem Tischsockel, spätbarock mit Reliefs der Hl. Dreifaltigkeit und Maria Immaculata, seitlich Heilige, 1779.
nachqualifiziert
- D-6-73-116-85** **Kirchgasse 2.** Ehem. Verwaltung des „Neuen Schlosses“ der Freiherrn von Bastheim, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 1803; 1919-60 Kinderbewahranstalt.
nachqualifiziert
- D-6-73-116-6** **Kirchgasse 4.** Wappenstein, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-6-73-116-8** **Kirchgasse 5.** Kath. Pfarrkirche St. Sebastian, neuromanisch mit Lisenengliederung und Bogenfriesen, Saalbau mit Apsis und halbeingebautem Frontturm mit Spitzhelm, steinsichtig, Bruchstein und Haustein, bez. 1868; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-6-73-116-7** **Kirchgasse; Kirchgasse 6; Kirchgasse 8.** Bildstock, in Form eines Fluraltars, Inschriftkartusche am Altarblock, im ornamentierten rundbogigen Aufsatz Relief der Kreuzigungsgruppe, 1854.
nachqualifiziert

AUSZUG DENKMALLISTE FÜR DEN KERNORT BASTHEIM

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand: 30.11.2023

- D-6-73-116-10** **Kirchgasse 12; Kirchgasse 8; Nähe Kirchgasse.** Pfarrhof, dreiflügelige Hofanlage, 1702; Pfarrhaus, dreigeschossiger Putzbau mit überstehendem Halbwalmdach, im Obergeschoss vier Wappensteine (Fürstbischof Johann Philipp von Greiffenclau-Vollraths, 1702, Herren von Thann, Herren von Bastheim, Löwe des bayerischen Staatswappens von 1902), erbaut 1702, Umbau 1902; nördlicher Seitenflügel und südlicher Seitenflügel, beide leicht abgerückt stehende, eingeschossige Nebengebäude in Bruchstein mit Walmdach; dazwischen Hofmauer mit durch Pfeiler mit Vasenaufsatz markiertem Hoftor; Pfarrgarten mit Zaun; einzeln stehende Scheune in Bruchstein mit Halbwalmdach.
nachqualifiziert
- D-6-73-116-13** **Obergasse.** Sog. Sebastiansbrunnen, Kriegerdenkmal für die "siegreichen Söhne vom Feldzuge 1870/71", Inschriftsockel mit Sebastiansfigur aus lothringer Kalkstein und vorgelagertem Brunnenbecken, historistisch, von Valentin Weidner 1897.
nachqualifiziert
- D-6-73-116-12** **Obergasse 20.** Wohnhaus, zweigeschossiges, giebelständiges Fachwerkhaus mit Satteldach, 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-6-73-116-11** **Obergasse; Obergasse 1; Obergasse 3.** Pforte, Bruchsteinmauer mit spitzbogigem Sandsteingewände, bez. 1702.
nachqualifiziert
- D-6-73-116-3** **Spielberg.** Kriegerdenkmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges, Kreuzigungsgruppe, Sandstein, neubarock, 1914/18.
nachqualifiziert
- D-6-73-116-14** **Spielgasse 16.** Pforte, mit Vorhangbogen und profiliertem Gewände, nachgotisch, bez. 1629.
nachqualifiziert

Bodendenkmäler

- D-6-5527-0002** Bestattungsort der Urnenfelderzeit.
nachqualifiziert
- D-6-5527-0112** Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Kirchenbauten und Körperbestattungen, im Bereich des ehem. Standorts der 1868 im Nordosten neu errichteten Kath. Pfarrkirche St. Sebastian von Bastheim.
nachqualifiziert
- D-6-5527-0113** Archäologische Befunde im Bereich der 1851 errichteten ehem. Synagoge von Bastheim.
nachqualifiziert

