Verfahren Regelsbach (Dorferneuerung)

Vorbereitungsplanung
zur ortsräumlichen Planung
und Grünordnung
in

Regelsbach,
Hengdorf,
Nemsdorf/Göckenhof

Erstellt Dezember 2014
Endfassung Juli 2016

Vorbereitungsplanung zur ortsräumlichen Planung und Grünordnung

(Endfassung Juli 2016)

Verfasser:
Dipl. - Ing. (TU) Landschaftsarchitektin Kerstin Gruber
Naturnahe Freiraumplanung
Kleinerlbacher Ortsstraße 32, 91413 Neustadt a. d. Aisch

Inhaltsverzeichnis

1 Bestandsaufnahme

1.1 Lage/Infrastruktur 3
1.2 Verkehr und Erschließung 7
1.3 Wohnen, Wirtschaft und Bevölkerung 12
1.4 Alter der Bausubstanz 16
1.5 Gebäudenutzung 17
1.6 Gemeinschaftsleben und Dorfkultur 19
1.7 Siedlungsentwicklung 21
1.8 Ortsbild 23
1.9 Freiflächengestaltung 26
1.10 Grünordnung/Dorfökologie 27

2 Verfahrensziele

2.1 Stärken und Schwächen 30
2.2 Verfahrensziele 32

3 Maßnahmenkonzept

3.1 Kurzbeschreibung der Maßnahmen (Maßnahmenblätter) 35
3.1.1 Regelsbach 36
3.1.2 Hengdorf 52
3.1.3 Nemsdorf/Göckenhof 57
3.1.4 Landschaftspflegemaßnahmen 65
3.1.5 Maßnahmen der Gemeinde oder Dritter 68
3.1.6 Maßnahmen der Bodenordnung 71

3.2 Kostenschätzung 73
3.2.1 Kostenschätzung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Maßnahmen der TG 73
3.2.2 Hinweise zu Kosten von Maßnahmen der Gemeinde oder Dritter 77

3.3 Prioritätenliste und Planungsinstrumente 78

4 Pläne

Bestandspläne (M 1:2000/1:1000):
B01.1/B01.2 Lage- und Infrastruktur
B02.1/B02.2 Verkehr und Erschließung
B03.1/B03.2 Wohnen, Wirtschaft und Bevölkerung
B04.1/B04.2 Alter der Bausubstanz
B05.1/B05.2 Gebäudenutzung
B06.1/B06.2 Gemeinschaftsleben und Dorfkultur
B07.1/B07.2 Siedlungsentwicklung
B08.1/B08.2 Ortsbild
B09.1/B09.2/B09.3 Freiflächengestaltung
B10.1/B10.2 Grünordnung/Dorfökologie

Dorferneuerungskarte (M 1:1000):
DEK 01 Regelsbach Endfassung zur Ortsräumlichen Planung und Grünordnung
DEK 02 Hengdorf Endfassung zur Ortsräumlichen Planung und Grünordnung
DEK 03 Nemsdorf/Göckenhof Endfassung zur Ortsräumlichen Planung und Grünordnung

Karte zum Radwegeverlauf (M 1:5000)

5 Anlagen

Aktennotizen und Stellungnahmen zu den geplanten öffentlichen und gemeinschaftlichen Maßnahmen (vorgezogene Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange -TÖB) sowie die Prüfungen des ALE sind in den Verfahrensakten „TG Regelsbach“ abgelegt.

Vitalitätscheck

1 Ermittlung von Grunddaten
2 Innenentwicklungspotential
3 Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung
4 Gesamtbewertung

Karten
Karte 1: Siedlungsstruktur und Gebäudenutzung
Karte 2: Raumbezogenes Innenentwicklungspotential
Karte 3: Bewertung und Folgerungen

1. Bestandsaufnahme

1.1 Lage und Infrastruktur (Plan B01.1, B01.2)

Lage im Raum

Die Orte Regelsbach, Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof liegen in der Gemarkung und sind Ortsteile der Gemeinde Rohr im Landkreis Roth. An den Landkreisgrenzen im Norden Landkreis Fürth und die Kreisfreien Städte Nürnberg und Schwabach, im Westen die Landkreise Nürnberger Land und Neumarkt in der Oberpfalz, im Süden Landkreis Eichstätt und im Osten die Landkreise Weißenburg-Gunzenhausen und Ansbach. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind Roßtal und Stein im Landkreis Fürth, die kreisfreien Städte Nürnberg und Schwabach, Kammerstein Landkreis Rohr sowie Windsbach und Heilsbronn im Landkreis Ansbach (Aufzählung im Norden beginnend im Uhrzeigersinn).

Die Entfernung zum Hauptort Rohr beträgt etwa 8 km, zum Unterzentrum Roßtal sind es ca. 6 km, zum Möglichen Oberzentrum Schwabach ca. 7 km und zu den Oberzentren Nürnberg und Fürth ca. 17 km. Die Orte Hengdorf und Nemsdorf/ Göckenhof liegen etwa 1 und 2 km östlich von Regelsbach. Durch Regelsbach verläuft die Staatsstraße 2409 Richtung Schwabach und Roßtal, sowie die Kreisstraße RH 11 als Verbindungsstraße zwischen den Dörfern. Etwa 2 km nördlich verläuft die Bundesstraße 14 von Nürnberg nach Ansbach. Die Anschlussstelle zur Autobahn A6 ist etwa 8 km und der Flughafen Nürnberg ca. 23 km entfernt.
Die Gemeinde Rohr ist seit 2006 mit weiteren 12 Gemeinden Mitglied in der Erlebenswelt Roth e.V., ein Verein zur Abwicklung und Umsetzung von LEADER-geförderten Projekten. Zurzeit sind keine Projekte oder Planungen in der Gemeinde bekannt, aber im Laufe der Dorferneuerungsplanung könnten sich Maßnahmen entwickeln, die auch hierüber gefördert werden können. Außerdem beteiligt sich die Gemeinde am Projekt Kommunales Flächenmanagement des Landkreises Roth. Dafür werden derzeit in der Gemeinde alle Gebäudeleerstände aufgenommen, die Orte Regelsbach, Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof sind allerdings noch nicht erfasst.

Infrastruktur

Die drei Ortschaften werden durch den Wasserzweckverband Großweißmannsdorf versorgt. Die Leitungspläne liegen noch nicht digital vor. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Regelsbacher Kläranlage, die sich im Zwieseltal zwischen Hengdorf und Nemsdorf befindet. Das Kanalnetz in Regelsbach und Hengdorf ist größtenteils ein Mischsystem und stammt aus dem Jahr 1978, ist aber teilweise sogar noch älter. Eine Sanierung ist angedacht, aber eine Planung gibt es noch nicht. Die Ortskanäle in Göckenhof (Trennsystem) und in Nemsdorf (Mischsystem) wurden im Jahr 2000 gebaut und sind somit in einem guten Zustand. Die Leitungspläne sind in der Gemeinde digitalisiert. Bei der Planung von Maßnahmen sollte auch eine Planung der Kanalsanierung angestrebt werden, um die baulichen Maßnahmen aufeinander abzustimmen.
Die Stromversorgung erfolgt durch 20 kV-Leitungen der Fränkischen Überlandwerke. Durch das Verfahrensgebiet verlaufen weiterhin eine 220 KV und eine 110 KV – Stromversorgungsleitung, für die ein Mindestabstand zur Bebauung besteht. Innerorts sind die

Elektroleitungen durch die Main-Donau Netzgesellschaft als Erdkabel verlegt, jedoch liegen die Leitungspläne noch nicht digital vor. In Hengdorf wird seit 2011 eine Biogasanlage mit Nahwärmenetz für Hengdorf und Regelsbach betrieben. 14 Haushalte in Hengdorf und die Grundschule in Regelsbach sind angeschlossen, eine Erweiterung ist nicht möglich. (Nahwärme Hengdorf GbR, Betreiber Helmut Stürmer, Vorsitzender Jürgen Grumpelt).
Der Anschluss an das Breitbandnetz wird zurzeit in der gesamten Gemeinde ausgebaut.
Über den VGN Nürnberg ist die Gemeinde Regelsbach an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Buslinien 671 und 673 verbinden das Gemeindegebiet mehrmals täglich mit den Städten Rohr und Schwabach. Linie 672 verkehrt einmal täglich nach Nürnberg Katzwang Bahnhof. Von Regelsbach gehen außerdem die Linien 713 nach Neudettelsau bzw. Nürnberg Röthenbach ab. Da die Busse größtenteils nur in der Schulzeit fahren, ist die Anbindung zeitweise mangelhaft. Außerdem besteht eine tägliche Verbindung durch den Kindergartenbus zwischen Regelsbach und Rohr. Die nächsten Anschlussmöglichkeiten an die Bahn befinden sich in Schwabach, Katzwang und Roßtal. In diesen Orten werden auch die Einkaufsmöglichkeiten genutzt.

Naturräumliche Ausstattung
Die drei Orte Regelsbach, Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof haben eine deutliche landwirtschaftliche Prägung und liegen im Fränkischen Keuper-Lias-Land am südlichen Rand der naturräumlichen Einheit Mittelfränkisches Becken, auf der Bibert-Schwabach-Rezat-Platte. Die Landschaft ist flachwellig und durch die leicht nach Osten geneigte, relativ flache Keuperplatte geprägt, die durch weite, nahezu parallel verlaufende Talräume gegliedert ist. Die dominante Gesteinsart ist Sandsteinkeuper.
Die Landschaft wird in drei Bereiche unterschieden, den Talraum der Fließgewässer mit Begleitgehölz und Grünlandnutzung, die Hangleiten als teilweise bewaldete Verbindung zwischen Tal und Hochfläche und die Hügelkuppen bzw. Hochflächen, die meist ackerbaulich genutzt und nur am Rand bewaldet sind. Regelsbach liegt im Talgrund des gleichnamigen Baches, der westlich des Ortes entspringt und in Richtung Osten durch Regelsbach verläuft und in den Zwieselbach entwässert. Die Bebauung des Ortes schließt mit der unverbauten Hügelkuppe ab. An der Mündung, im Talgrund des Zwieselbaches befindet sich Hengdorf. Im weiteren Verlauf des Zwieselbaches liegt Nemsdorf/Göckenhof, das vom Talgrund bis auf die Hochfläche nach Norden stetig ansteigt. Östlich von Regelsbach und im Süden von Hengdorf und Nemsdorf erstreckt sich der sogenannte Bannwald, die übrigen Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt, da der Boden aus einer Mischung von vorkommenden Tonen und Verwitterungssanden besteht und gut für den Ackerbau geeignet ist. Die Höhenlage im Verfahrensgebiet schwankt zwischen 340 m ü NN bei Nemsdorf und 400 m ü NN bei Regelsbach.

Naturparke und Schutzgebiete (s. Plan B10.1, B10.2)
Im Verfahrensgebiet ist ein Landschaftsschutzgebiet ausgeschrieben (LSG-00427.01 Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - "Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg"), welches sich zwischen Regelsbach und Nemsdorf auf das gesamte Waldgebiet und die angrenzenden Gewässer Regelsbach und Zwieselbach erstreckt. Außerdem ist das Waldgebiet südlich von Hengdorf als Bannwald ausgewiesen, dessen Rodung zum Schutz vor Flächenverlust untersagt ist und der als Naherholungsgebiet

für die Bevölkerung Nürnbergs große Bedeutung hat. Weitere Schutzgebiete sind nicht bekannt.
Eine Vielzahl amtlich kartierter Biotope sind in allen drei Orten zu finden, dabei handelt es sich um Hecken und Feldgehölze um Regelsbach, Hecken und Feldgehölze zwischen Zwieselhof und Hengdorf, sowie Hecken, Altgrasfluren und extensive Obstbestände in und um Nemsdorf (s. Plan). Flächen für den Artenschutz oder Punktnachweise geschützter Arten sind zurzeit nicht bekannt, aber auf Grund der Strukturausstattung in Dorf und Flur und der Nähe zum Wald ist mit dem Vorkommen gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Derzeit wird eine Struktur- und Nutzungskartierung (SNK) erstellt, die in der Planung der Maßnahmen berücksichtigt werden muss.
Im gesamten Planungsumgriff befindet sich ein Bodendenkmal, Denkmalnr. D-5-6631-0112 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Georg in Regelsbach. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Regionalplan

Der Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (7) weist die Gemeinde Rohr als „Gemeinde im Nahbereich“ aus, die in der äußeren Verdichtungszone von Nürnberg, in der Nähe des „möglichen Oberzentrums“ Schwabach und einer Überregionalen Entwicklungsachse liegt. Sie besitzt kleinräumige Versorgungsfunktion und Funktionen im Bereich Landwirtschaft sowie Schutz und Pflege der Landschaft. Die Ziele für die Gemeinde Rohr erstrecken sich von der infrastrukturellen Verbesserung, über die Verbesserung des Angebots an Arbeitsplätzen, die Beseitigung städtebaulich funktionaler Mängel bis zur Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs.
Der Regionalplan weist zwischen Regelsbach und Nemsdorf entlang der Gewässer Regelsbach und Zwieselbach einen Regionalen Grünzug aus, der das Zusammenwachsen von Siedlungsflächen verhindern, Freiräume sichern und dem Biotopverbund dienen soll. Außerdem sieht der Regionalplan großräumig die Durchgrünung der Flur vor. In der Region sollen auf kleinen Flächen netzartige ökologische Zellen wie Hecken oder Feuchtbiotope geschaffen werden. Der verarmte Nadelwald soll durch erhöhen des Laubholzanteils wieder naturnah und ökologisch reichhaltiger werden. Siedlungstätigkeiten sollen eine organische Entwicklung vollziehen und bandartiger Siedlungserweiterung soll entgegengewirkt werden.

Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rohr vom 24.11.1999 werden die folgenden Planungsziele und Maßnahmen in Natur und Landschaft beschrieben. Oberstes Ziel ist die Erhaltung und Verbesserung des Strukturreichtums der Landschaft sowie der Artenausstattung sowie die Sicherung und Pflege wertvolle Landschaftselemente und Bereiche. Für den Landschaftsbereich Talraum bedeutet das, dass die Talböden als Grünland genutzt werden und gewässerbegleitende Gehölzbestände sowie strukturreiche Ufer mit Fließgewässerdynamik und ausgewiesenen Pufferstreifen entwickelt werden. Durch Maßnahmen wie Bereitstellen von Hutungsflächen, Ausweisung von Uferrandstreifen mit Gehölzbeständen entlang der Gewässer, tolerieren der Gewässerdynamik, entwickeln von (Hoch-)Staudensäumen entlang der Gräben sowie Mahd in unregelmäßigen Abständen können die Ziele erreicht werden. Die Hangleiten sollten durch die Neuanlage von Hecken, Feldgehölzen und Streuobst strukturiert werden, vorhandene Streuobstnutzung soll aufrechterhalten bleiben, auch Wegraine, Ranken und Säumen sollen gepflegt, Flächen und Wege zur Schafhaltung bereitgestellt und die Entwicklung des Waldrandes gefördert werden.
Im Landschaftsplan werden für jeden Ort geeignete Maßnahmen beschrieben, auf die im Kapitel Grünordnung näher eingegangen wird.

Bauleitplanung und Ortsentwicklung

Im Flächennutzungsplan (FNP 1986 Gemeinde Rohr, gültig ab 22.01.1992) sind die drei Ortsbereiche als gemischte Baufläche Dorfgebiet ausgewiesen, in Regelsbach und Nemsdorf gibt es zudem noch Wohnbauflächen, hier sind verschiedene Bebauungspläne rechtskräftig, in denen das Bauland nach Einheimischenmodell vergeben wird.
Folgende Bebauungspläne sind für Regelsbach ausgewiesen:
B-Plan Nr. 1 für Regelsbach, rechtskräftig 19.10.1969
B-Plan Nr. 4/1 Gebiet südlich von Regelsbach, rechtskräftig 11.08.1982
B-Plan Nr. 4/1 „Am Mühlfeld" 3. Änderung, rechtskräftig 17.07.2008
B-Plan Nr. 4/2 „Am Rinnenfeld", rechtskräftig 20.04.1995
B-Plan Nr. 6 Regelsbach Brühlstraße, rechtskräftig 09.11.1973
B-Plan Nr. 6/1 Regelsbach Brühlstraße 1. Änderung, rechtskräftig 03.08.1977
B-Plan Nr. 9 „Flecken" Regelsbach, rechtskräftig 15.12.2000
B-Plan Nr.10 „Höhenweg-Feld", 1. Änderung, 21.01.2004

Folgende Bebauungspläne sind für Nemsdorf ausgewiesen:
B-Plan Nr. 8 „Bergäcker" Nemsdorf, rechtskräftig 15.12.2000
B-Plan Nr. 11 „Golfplatz Nemsdorf-Göckenhof", rechtskräftig 19.03.2004
Satzung für Bereich „Siedlerstraße" in Nemsdorf, rechtskräftig 12.11.2004

Die Bebauungspläne Nr. 9 und 10 im Nordosten von Regelsbach liegen außerhalb der im FNP angedachten Wohnbauflächen. Weitere Bebauung außerhalb des Dorfgebietes ist nur nördlich der Ortsmitte in Form von landwirtschaftlichen Nebengebäuden zu finden. Auch nördlich von Hengdorf fand eine Bebauung außerhalb der im FNP ausgewiesenen Flächen durch landwirtschaftliche Gebäude statt. Für Nemsdorf wurde eine Satzung zum Wohngebiet Siedlerstraße erlassen und ein Bebauungsplan zur Erweiterung des Wohnbaugebietes aufgestellt, der außerhalb der ausgewiesenen Flächen des FNP liegt. Der Bebauungsplan „Golfplatz Nemsdorf-Göckenhof" befindet sich nördlich von Nemsdorf außerhalb der Bearbeitungsgrenze. Da eine Bebauung über die ausgewiesenen Flächen hinaus stattgefunden hat, wäre eine Änderung des aktuellen Flächennutzungsplans erforderlich. Im Anhörungstermin hat die Gemeinde Rohr eine Überarbeitung des FNP angekündigt.

Die Ziele des Flächennutzungsplans sind die Bewahrung der gewachsenen ländlichen Ortsstrukturen und der Ortsbilder sowie die Unterordnung der neuen Siedlungsbereiche im Ortscharakter, sodass die von der Landwirtschaft geprägte Ortsstruktur nicht durch die neue Bebauung zerstört wird. Die Talbereiche sollen weiterhin baufrei gehalten und die alte ortsbildgliedernde Wirkung in Zukunft fortgeschrieben werden, sodass die naturräumliche und historische Struktur erlebbar bleibt. In der Plandarstellung sind die Täler als landwirtschaftlich genutzte Flächen und verschiedene kleinere Flächen meist am Ortsrand als gliedernde Grünflächen ausgewiesen, die nicht bebaut werden. Ausweisungen von neuen Bauflächen sollen der Ortsabrundung dienen. Kleine Gewerbebetriebe sollen erhalten und durch Flächenreserve gesichert werden. Die Siedlung südlich von Nemsdorf soll stabilisiert, aber nicht erweitert werden. Bis jetzt wurden alle Ziele weitestgehend eingehalten. Die vorhandenen Wohngebiete sind noch nicht vollständig genutzt, sodass der Bedarf an Bauflächen noch gedeckt werden kann. In Zukunft sollte die Ortsentwicklung auf Innenentwicklung ausgelegt werden, damit leerstehende Anwesen wieder eine Nutzung bekommen. Mit dem Projekt Kommunales Flächenmanagement des Landkreises Roth wird diese Entwicklung unterstützt.

Ein wichtiges Vorhaben für den Ort Regelsbach ist der beabsichtigte Ausbau der Kreisstraße RH11 von Regelsbach nach Kottensdorf. Eine Entwurfsplanung liegt bereits vor, aber der Zeitpunkt der Ausführung steht noch nicht fest. Eine gemeinsame Umsetzung der Baumaßnahme mit den Maßnahmen der Dorferneuerung wäre wünschenswert.

1.2 Verkehr und Erschließung (Plan B02.1, B02.2)

Mit der Staatstraße 2409 und der Kreisstraße RH 11 verfügen die drei Orte über eine gute Verkehrsanbindung. Die Ortsdurchfahrten sind stark befahren und sehr breit, sodass verkehrsberuhigende Maßnahmen erforderlich sind. Die bauliche Beschaffenheit des Verkehrswegenetzes ist teilweise in schlechtem Zustand und sanierungsbedürftig. Zudem ist durch enge Kurven mit ungenügenden Sichtbeziehungen die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer stellenweise gefährdet. Es fehlen Rad- und Wanderwege und auch die Straßenbeleuchtung ist lückenhaft. Bei Erneuerungen im Straßenraum durch Maßnahmen der Dorferneuerung sollte gleichzeitig auch eine mögliche Kanalsanierung in Regelsbach und Hengdorf bedacht werden, damit die Durchführung aufeinander abgestimmt werden kann. Auch die geplante Sanierung der Kreisstraße RH11 Richtung Kottensdorf mit Geh- und Radweg muss berücksichtigt werden.

Regelsbach

Folgende Problempunkte wurden in Regelsbach als besonders gravierend gesehen und sollten Beachtung in der Dorferneuerungsplanung finden (Die Reihenfolge der Aufzählung stellt keine Prioritätenliste dar):

1 Die Ortsdurchfahrten (Staats- und Kreisstraße) sind stark befahren und die Sichtbeziehung an der Kreuzung in der Ortsmitte eingeschränkt, was für Fußgänger und den langsam fahrenden landwirtschaftlichen Verkehr zu gefährlichen Situationen führen kann. Verkehrsberuhigende Maßnahmen an den Ortseingängen wären wünschenswert.

2 Hengdorfer Straße: Der Gehweg ist durchgängig asphaltiert und die Stellplatzmöglichkeiten sind nicht geregelt. Es wird auf dem Fußweg geparkt, sodass es zu kritischen Situationen zwischen PKW- und dem fußläufigen Verkehr kommen kann, vor allem bei Anlieferungen des Gewerbebetriebs und zu Schulbeginn. Der Schulweg bietet in diesem Bereich wenig Verkehrssicherheit. Die Arbeitskreise fordern ein durchgehendes Wegekonzept mit durchdachter Stellplatzlösung von der Fürther Straße bis zur Schule.

3 Hengdorfer Straße: Bei Veranstaltungen in der Kirche oder dem Gemeindehaus wird die kritische Verkehrssituation durch zusätzlich abgestellte Fahrzeuge noch verstärkt. Im Zuge der Dorferneuerung soll dafür eine Lösung gefunden werden, wie durch den Bau zusätzlicher Stellplätze vor dem Gemeindehaus.

4 Leitelshofer Straße: Durch die unzureichende Befestigung und ungünstige Entwässerung der Seitenstraßen findet Sand- und Schmutzeintrag statt, der vor allem im Kurvenbereich die Verkehrssicherheit von Pkw- und Radverkehr gefährdet. Zudem wird in der Kurve geparkt. Der Gehweg entlang der Kreisstraße endet in einem Einmündungsbereich, sodass Fußgänger leicht übersehen werden. Die Radwegeanbindung Richtung Leitelshof fehlt komplett. Eine Befestigung der Einmündungsbereiche sowie die Erneuerung und Fortsetzung des asphaltierten Gehwegs bis zum letzten Anwesen sind wünschenswert, ebenso wie der Bau eines Radweges. Bei einer möglichen Neugestaltung des Straßenraums, ist auf die durch den Landkreis geplante Erneuerung der Kreisstraße sowie eine mögliche Kanalsanierung und Ausbau des Breitbandnetzes (Leerrohre) zu achten.

5 Heinrich-Reck-Platz: Dieser Platz ist der Dorfmittelpunkt mit Parkplätzen und Spielplatz. Er ist fast komplett mit Betonverbundpflaster versiegelt und kaum begrünt. Die vorhandenen Bäume sind teilweise erkahlt. Der Kreuzungsbereich ist aufgrund der anschließenden Kurve schlecht einsehbar. Das Milchhaus und die Alte Post stehen leer und sind stark sanierungsbedürftig. Das Buswartehaus aus Beton passt nicht ins Ortsbild. Der Wertstoffcontainerplatz hinter dem Buswartehaus ist verschmutzt, die Telefonzelle ungenutzt und der Bach und Löschweiher sind komplett einbetoniert. Der angrenzende Spielplatz ist veraltet, die Spielgeräte sind teilweise in schlechtem Zustand und entsprechen nicht den neuesten Sicherheitsstandards. Eine Umgestaltung des gesamten Bereiches zu einem ansprechenden Dorfmittelpunkt mit Aufenthaltsqualität und neuem Spielbereich ist zwingend erforderlich. Außerdem muss eine Lösung für die sanierungsbedürftigen und ungenutzten Gebäude gefunden werden.

6 Die Wied fließt in einem komplett betonierten Bachbett durch die Ortsmitte in das Betonbecken des Löschweihers. Im Zuge der Dorferneuerung sollten Bach und Löschweiher renaturiert werden. Die Funktion des Löschweihers könnte auch durch einen unterirdischen Behälter gewährleistet werden. Die in diesem Ortsbereich vorhandenen Quellen werden derzeit alle in den Kanal geleitet. Bei einer Kanalsanierung sollten diese Quellen in den teilweise verrohrten Bach geleitet werden, um hier einen stärkeren Wasserzufluss zu erhalten und außerdem die Kanalisation zu entlasten.

7 Der Wiesenweg ist eine schmale Anliegerstraße, die gleichzeitig die Anbindung zur südlichen Feldflur darstellt. Für die großen landwirtschaftlichen Maschinen ist die Straße zu schmal, eine Verbreiterung wird gewünscht.

8 Der Friedhof liegt etwas außerhalb des Ortes am Zwieselweg. Der Friedhof ist zu klein und soll um ein Urnenfeld nach Norden hin erweitert werden. Außerdem ist die Sanierung des Leichenhauses notwendig, ebenso wie der Einrichtung eines Anschlusses für Wasser und Strom in diesem.

9 Zwischen dem Zwieselweg und der Schule entwickelte sich aufgrund fehlender Wegeverbindung ein Trampelpfad über ein unbebautes Wohngrundstück und entlang des Ackers. Der Weg wird als Schulweg und zur Abkürzung zum Friedhof genutzt. Der Bau eines befestigten offiziellen Gehweges wird gewünscht.

10 Ein großes Problem ist das Regenwasser und Quellwasser in der Kanalisation, denn dadurch liegen die Kosten für die Abwasserklärung um ein vielfaches höher. Eine Kanaluntersuchung zur Beurteilung des Bestandes wurde durchgeführt, und dabei teilweise sehr schadhafte Bereiche entdeckt. Bei einer möglichen Kanalsanierung sollten die vorhandenen Quellzuflüsse in den teilweise verrohrten Bach und das anfallende Regenwasser im Westen des Ortes, vor allem in der Straße Am Espan, über die südliche Flur ebenfalls in den Bach geleitet werden. Über die Flurneuordnung werden entsprechende Retentionsmulden o.ä. geplant.

Hengdorf

In Hengdorf sind die Nebenstraßen bzw. Wirtschaftswege ebenfalls in einem schlechten Zustand und die Entwässerung ist mangelhaft. Zudem ist die Beleuchtung nicht ausreichend aufgrund der großen Abstände der Lampen. Nachfolgend aufgeführte Problempunkte im Bereich Verkehr haben sich in Hengdorf manifestiert:

1 Die Kreisstraße mit nicht erkennbaren Ortseingängen und das hohe Verkehrsaufkommen beeinträchtigen stark die Verkehrssicherheit im Ort für Fußgänger und den landwirtschaftlichen Verkehr. Im Mai 2013 wurde am Ortseingang von Regelsbach kommend eine Verkehrsinsel gebaut, dadurch wird am Ortseingang abgebremst, jedoch in der Ortsmitte wieder beschleunigt. Am östlichen Ortseingang ist das Problem noch nicht gelöst.

2 Außerdem fehlt ein Gehweg entlang der Kreisstraße, sodass die Schulkinder auf dem Weg zur Bushaltestelle oder mit dem Rad zur Schule nach Regelsbach auf der vielbefahrenen Kreisstraße laufen/fahren müssen.

3 Ein öffentlicher Weg führt im Süden von Hengdorf durch ein landwirtschaftliches Anwesen. Durch die täglichen Arbeiten in dem Betrieb besteht Unfallgefahr. Im Zuge der Dorferneuerung ist eine Verlegung des Weges wünschenswert.

4 Sanierungsbedürftige Flurwege mit mangelnder Entwässerung und geringer Traglast. Es fehlen Bankett oder Ausweichstellen und durch fehlende Entwässerung kommt es zu Schmutzeintrag auf der Kreisstraße.

5 Es fehlen Geh- und Radwege in der Umgebung des Ortes, und der Talwanderweg von Regelsbach kommend Richtung Nemsdorf ist nur lückenhaft ausgebaut. Die Verbindung zwischen Regelsbach und Hengdorf wurde im Mai 2013 durch einen Rad- und Fußweg neben der Kreisstraße hergestellt. Eine Fortführung bzw. der Ausbau des Wander- und Radweges sowie weiterer Spazierwege für die ortsnahe Erholung ist im Zuge der Dorferneuerung denkbar. Der Verlauf und die genaue Lage sollten im Laufe der Planung abgeklärt werden.

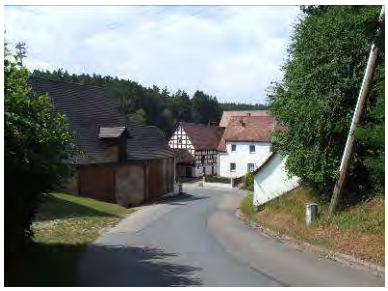
Nemsdorf/Göckenhof

Die Seitenstraßen sind ebenfalls in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und beeinträchtigen teilweise die Kreisstraße. Zudem sind die Fußwegeverbindungen nicht ausreichend. Des Weiteren haben sich folgende Problemschwerpunkt in Nemsdorf/Göckenhof herausgestellt:

1 Die Ortsstraße in Göckenhof, welche die landwirtschaftlichen Anwesen an die Steiner Straße anschließt und Zufahrt zur westlichen Flur bietet, ist in einem sehr schlechten Zustand mit mangelhafter Entwässerung. Eine Sanierung im Zuge der Dorferneuerung ist dringend erforderlich. Eine Sanierung des anschließenden Flurweges (Kühtrieb) ist ebenfalls notwendig.

2 Der Hohlweg ist größtenteils unbefestigt und sanierungsbedürftig mit mangelnder Entwässerung nahe der Kreisstraße. Zur Sicherung des Schulweges ist eine Befestigung sinnvoll. Ein Ausbau des Weges, wie es im Landwirtschaftlichen Fachbeitrag und von einigen Anwohnern befürwortet wird, widerspricht den Aussagen des Landschaftsplans und ist mit Blick auf die Siedlungsgeschichte des Ortes im Laufe der Planung zu prüfen.

3 Der unübersichtliche Kurvenbereich ohne Gehsteig in der Steiner Straße ist aus Verkehrssicherheitsgründen gefährlich. Zudem fehlt eine Gehwegverbindung vom Kurvenbereich bis zum Hohlweg in der Steiner Straße. Der Bau eines Gehweges wird gewünscht, die Notwendigkeit sollte im Laufe der Planung ermittelt werden.



4 Die Wegeverbindung von der Wohnsiedlung Richtung Süden zum Hohlweg und zur Kreisstraße endet in einer Sackgasse, sodass die Anwohner und Schulkinder quer über die Wiese laufen. Eine Fortführung des Gehweges ist notwendig.

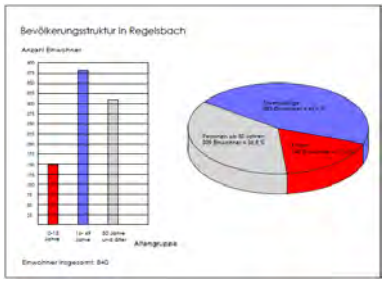
5 Wie in Hengdorf beeinträchtigt auch in Nemsdorf die breite Kreisstraße, die nicht erkennbaren Ortseingänge und das hohe Verkehrsaufkommen stark die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Eine Ergänzung der vorhandenen Straßenbäume zur Entwicklung eines Baumtores wäre denkbar.

6 Die Zufahrtsstraße zum südlichen Teil des Ortes (Am Wintergraben) ist sehr sanierungsbedürftig. Der Asphalt ist kaum mehr zu erkennen und durch Auswaschungen sind große Unebenheiten in der Straße entstanden.

7 In Nemsdorf fehlen ebenfalls Rad- und Wanderwege. Die Fortführung des Radweges von Regelsbach kommend als kombinierter Geh- und Radweg ist wünschenswert. Die Wegeführung sollte in Verbindung mit der Flurneuordnung bzw. der Verlegung von Flurwegen und der Renaturierung des Zwieselbaches abgestimmt werden.

1.3 Wohnen, Wirtschaft und Bevölkerung (Plan B03.1, B03.2)

Regelsbach



Zum Zeitpunkt der Erhebung (Januar 2012) waren in Regelsbach 840 Einwohner gemeldet. Die Untersuchung der Altersstruktur ergab die folgende Verteilung. Den größten Anteil mit 45,6 % bildet die Altersgruppe der15 – 49 Jährigen. Kinder im Alter von 0 – 14 Jahren sind mit 17,6 % relativ gut vertreten, was in der Dorferneuerung durch Erhalt und Verbesserung des Attraktivitätsangebotes für die Jugend und junge Familien unterstützt werden muss. Der Anteil der älteren Bevölkerung (ab 50 Jahre) liegt bei 36,8 %. Diese Erhebung verdeutlicht, dass es mittelfristig mehr Rentner in Regelsbach geben wird (s. auch Angaben im Vitalitätscheck). Das bedeutet, dass auch Maßnahmen gefordert sind, die diese Altersgruppe besonders berücksichtigen (barrierefreie Gestaltung von Gebäuden und Freiraum). Des Weiteren wird es v. a. Auswirkungen auf die Nutzung der Gebäude haben, weil i. d. R. nicht mehr alle Gebäude genutzt werden können und es so vermehrt zu Leerstand kommen kann.

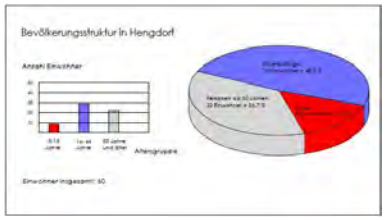
Die Landwirtschaft im Ortskern von Regelsbach ist auch heute noch ein prägendes Element, allerdings hat die reine Wohnnutzung vor allem durch die Baugebiete am Ortsrand stark zugenommen. Im Ortskern blieben einige alte landwirtschaftliche Höfe erhalten, manche haben sich in den letzten Jahren stark erweitert. In Regelsbach gibt es noch 9 aktive Landwirte, davon sind zwei als Haupterwerbsbetriebe und 7 im Nebenerwerb tätig. Laut Landwirtschaftlichem Fachbeitrag (vom August 2009) ist bei zwei Nebenerwerbsbetrieben die Hofnachfolge gesichert und ein Betrieb im Nebenerwerb könnte zum Haupterwerbsbetrieb werden. Bei den anderen Betrieben ist die Hofnachfolge noch unklar und eine langfristige Fortführung ungewiss, jedoch sind einige Landwirte noch relativ jung, sodass sich die Anzahl der Nebenerwerbsbetriebe mittelfristig nur geringfügig reduzieren wird. Da die Grundstücksformen und Größen nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und die Hofstellen bei vielen Betrieben sehr beengt sind, ist eine Teilaussiedlung bzw. Hofverpachtung angedacht und soll über die Flurneuordnung realisiert werden.

Nach Angaben der Gemeinde sind in Regelsbach verschiedene kleine Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im gesamten Ort zu finden (s. Plan). Unter anderem gibt es einen Bürgerladen und auch die Landwirte verkaufen ihre Produkte (bspw. Kartoffeln und Eier) über Regale am Hofeingang mit einer Kasse des Vertrauens. Außerdem hat Regelsbach eine zweizügige Grundschule, was sich positiv auf den Anteil der Kinder auswirkt, da es für junge Eltern ein Anreiz ist im Ort zu bleiben bzw. hin zu ziehen. Da es in Regelsbach nur etwa 25 Arbeitsplätze gibt, pendeln die meisten Erwerbstätigen in die umliegenden Orte bzw. den Ballungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen und Schwabach zur Arbeit, wobei nur knapp ein Drittel über 20 km zur Arbeitsstelle zurücklegen muss.

Von den insgesamt 111 Wohngebäuden im Bearbeitungsgebiet von Regelsbach stehen bereits 9 leer bzw. werden kaum genutzt. Davon befinden sich 5 Wohnhäuser auf komplett leerstehenden Anwesen. Weiterer Leerstand ist bei den Nebengebäuden auf ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen zu verzeichnen, die nur noch zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Leerstand verteilt sich im ganzen Ort, aber in der Ortsmitte fällt es besonders ins Auge. Hier sind das alte Milchhaus, die Alte Post und das Pfarrhaus wichtige Gebäude, die aber ungenutzt sind bzw. stehen leer. Außerdem ist das Gasthaus (Wirtshaus Zwetschgen) zurzeit ungenutzt und wird nur bei Bedarf für Versammlungen oder ähnliches zur Benutzung bereitgestellt. Zudem haben die Eigentümer Verkaufsabsichten geäußert. Langfristig werden weitere vor allem landwirtschaftlich genutzte Gebäude aus der Nutzung fallen. Für diese Gebäude sollten im Rahmen der Dorferneuerung neue Nutzungen gefunden und damit eine Wiederbelebung ermöglicht werden. So besteht die Möglichkeit einzelne Gebäude in der Ortsmitte für öffentliche Zwecke zu nutzen, aber auch die Chance der langfristigen Einrichtung für die Erholung, die zu neuen Erwerbsmöglichkeiten führen kann.

Durch die Umnutzung alter oder ungenutzter Gebäude wird außerdem die Innenentwicklung gefördert, wie bspw. aktuell im Rinnenweg geschehen. Aus einer ehemaligen ungenutzten landwirtschaftlichen Hofstelle wurden durch die Änderung des Bebauungsplans (2008) mehrere Grundstücke für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt, die derzeit bebaut und von jungen Familien bezogen werden. Aus dem Vitalitätscheck geht hervor, dass in Regelsbach aufgrund der relativ großen Flächenpotenziale außerhalb des Altortes die Chance für die Innenentwicklung herabgesetzt wird. Eine Reduzierung bzw. eine Nicht-Inanspruchnahme der im FNP als mögliche Erweiterungsflächen ausgewiesenen Bereiche im Süden von Regelsbach, wäre für die Innenentwicklung sehr positiv. Zudem wird durch das vom Landkreis initiierte Projekt „Kommunales Flächenmanagement“ eine gute Grundlage für eine vernünftige zukünftige Entwicklung der Orte geschaffen.

Hengdorf



In Hengdorf waren im Januar 2012 insgesamt 60 Einwohner gemeldet. Die Altersstruktur ist ähnlich wie in Regelsbach. Der Anteil der Kinder von 0 - 14 Jahren liegt bei 15 %, der der 15 - 49 Jährigen bei 48,3 % und die Altersgruppe der 50 Jährigen und älter ist mit 36,7 % gelistet.

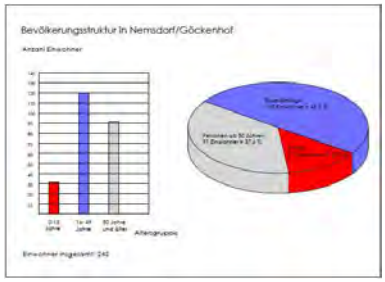
Hengdorf ist stärker landwirtschaftlich geprägt als Regelsbach und mit 4 aktiven Betrieben noch relativ gut vertreten. Es gibt zwei Haupt- und zwei Nebenerwerbsbetriebe. Laut Landwirtschaftlichem Fachbeitrag ist die Hofnachfolge bei drei Betrieben gesichert und die Anzahl der Betriebe wird aufgrund der günstigen Altersstruktur in absehbarer Zeit nicht zurückgehen.

Weitere Einkommensmöglichkeiten gibt es in Hengdorf bis auf drei angemeldete kleine Gewerbe nicht, sodass die Erwerbstätigen wie in Regelsbach pendeln. Das einzige öffentliche Gebäude ist das Feuerwehrhaus in der Ortsmitte von Hengdorf.

Ein Haus mit Grundstück von den insgesamt 18 Wohnhäusern in Hengdorf steht leer. Weiterer Leerstand ist bei den Nebengebäuden auf Hofstellen zu verzeichnen, die noch zur Wohnnutzung aber nicht mehr für die Landwirtschaft genutzt werden. Derzeit sind vergleichsweise wenig ungenutzt, aber wie auch in Regelsbach werden hier wahrscheinlich langfristig weitere Gebäude aus der Nutzung fallen, für die neue Möglichkeiten gefunden werden sollte.

Die Untersuchungen zur Innenentwicklung im Vitalitätscheck ergaben, dass aufgrund der Topografie und des FNP nur begrenzte Außenentwicklungsmöglichkeiten bestehen, aber auch die Innenentwicklung ist nur geringfügig möglich, da nur wenig Gebäude- und Flächenpotenzial sowie wenig Veränderungen in der Sozialstruktur stattfinden. Andererseits ist das positiv für den Ort, da bspw. oft mehrere Generationen unter einem Dach wohnen und somit der Erhalt des Anwesens gesichert ist.

Nemsdorf/Göckenhof



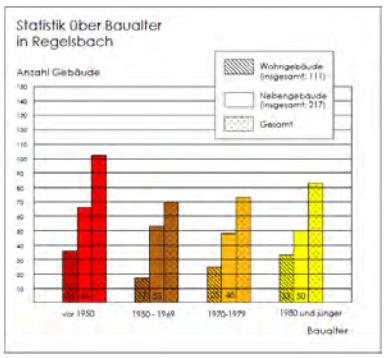
In Nemsdorf/Göckenhof sind zum Zeitpunkt der Erhebung (Januar 2012) insgesamt 242 Personen gemeldet. Die Untersuchung der Altersstruktur ergab folgende Verteilung bezogen auf den gesamten Ort: 49,6 % der Einwohner sind im erwerbstätigen Alter, 37,6 % sind über 50 Jahre und nur 12,8 % sind Kinder.

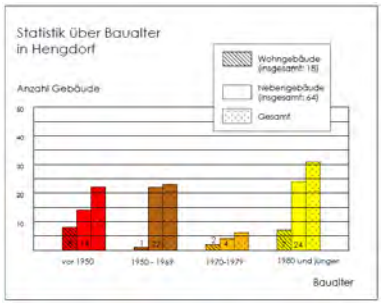
Nemsdorf ist ebenfalls noch stark landwirtschaftlich geprägt, auch wenn die reine Wohnnutzung durch das Wohngebiet stark zugenommen hat. Es gibt einen landwirtschaftlichen Betrieb im Haupterwerb und 4 Nebenerwerbsbetrieben. Im Landwirtschaftlichen Fachbeitrag (vom Dez. 2010) werden diese als Betriebe mit unterdurchschnittlicher Betriebsgröße beschrieben, weil landwirtschaftliche Flächen langfristig für eine Golfanlage verpachtet wurden. Die zukünftige Entwicklung wird positiv betrachtet und die Anzahl der Betreibe soll in absehbarer Zeit nicht zurückgehen. Weitere Einkommensmöglichkeiten sind bis auf das Gasthaus „Zwieselthaler Jägerklause“ nicht vorhanden, sodass auch in Nemsdorf die Erwerbstätigen pendeln müssen.

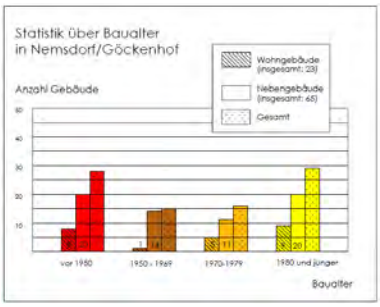
Im Bearbeitungsbereich von Nemsdorf stehen zwei der 21 Wohngebäude leer, weitere Leerstand ist bei ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen zu finden. Die Nebengebäude eines dieser Wohnhäuser sind teilweise verpachtet und zwei werden durch Viehwaage und Feuerwehr öffentlich genutzt.

Die Innenentwicklungschance des Ortes ist aufgrund der Bauflächen im Wohngebiet, durch die wenigen Veränderungen in der Sozialstruktur und das geringe Gebäudepotenzial ebenfalls geringer als in Regelsbach. Aber auch hier wirkt die relativ stabile Sozialstruktur insgesamt positiv auf die Ortsentwicklung. Eine Erweiterung des Ortes ist lauf FNP nicht angedacht und aufgrund der Topografie und im Hinblick auf die Innenentwicklung nicht notwendig.

1.4 Alter der Bausubstanz (Plan B04.1, B04.2)







Die Bestandserhebung zur Bausubstanz innerhalb der Bearbeitungsgrenzen zeigt im Vergleich der drei Orte untereinander eine relativ gleichmäßige Verteilung der Altersstruktur der Gebäude. In den drei Orten bilden die Gebäude aus der Zeit vor 1950 mit etwa 30 % den Grundstock der Bausubstanz. In den folgenden Jahren bis 1969 kamen in Hengdorf die meisten Gebäude hinzu. Nach 1970 wurde vor allem in Regelsbach und Nemsdorf verstärkt gebaut. Die meisten Gebäude in Hengdorf mit 33% und Nemsdorf mit 38% stammen jedoch aus der Zeit nach 1980. In Regelsbach sind etwa ein Viertel aller Gebäude innerhalb der Bearbeitungsgrenzen aus dieser Zeit. Die Gebäude außerhalb der Bearbeitungsgrenzen in Regelsbach und Nemsdorf sind Wohnbaugebiete mit relativ neuer Bebauung. Insgesamt gesehen ist etwa 50% der Bausubstanz in allen drei Dörfern älter als 40 Jahre.

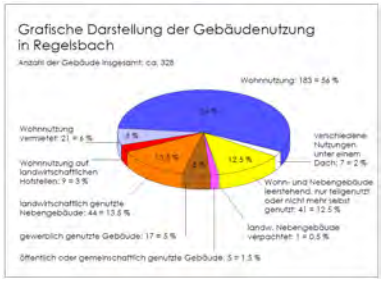
Die älteren Gebäude konzentrieren sich typischerweise auf den Ortskern bzw. den Altort der drei Orte. Die jüngeren Gebäude sind jedoch nicht nur am Ortsrand zu finden, sie füllen auch die Flächen zwischen den älteren Gebäuden, so dass entlang der Straßen ein relativ gemischtes Bild der Gebäudealter entsteht. Ein Neubau neben einem historischen Gebäude ist hier nichts ungewöhnliches, da die historisch lockere Bebauung mit der Zeit verdichtet und freie Bereiche bebaut wurden.

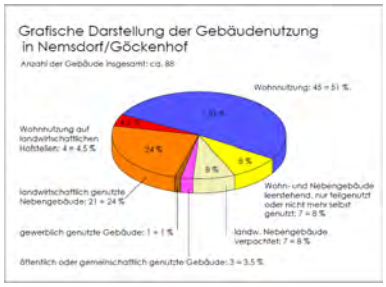
In der Statistik wird außerdem deutlich, dass in Regelsbach im Vergleich zu den zwei anderen Orten der Bau von Nebengebäuden weniger und der von Wohngebäuden mehr geworden ist, was auf den Rückgang der Landwirtschaft und die vermehrte Wohnnutzung zurückzuführen ist.

Aufgrund des hohen Anteils an älterer Bausubstanz wird mit zahlreichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung zu rechnen sein. Bei einer Befragung stellte sich vor allem in Regelsbach ein erhöhter Sanierungsbedarf heraus. In Hengdorf und Nemsdorf wurden bereits einige ältere Gebäude erfolgreich erneuert, aber auch hier gibt es Interesse an Sanierungen verschiedener Gebäude. Auch eine energetische Sanierung wird von einigen Anwohnern in Betracht gezogen. Es besteht ein verstärkter Beratungsbedarf zu förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen an sanierungsbedürftigen Gebäuden und an ortsbildprägenden Altbauten, damit diese erhalten bleiben. Dabei sollte eine Sanierung bzw. Umbau und Umnutzung vor einem Abriss bzw. Ersatzbau gewählt werden.

Auch außerhalb der ortsräumlichen Bearbeitungsgrenzen finden sich alte ortsbildprägende Anwesen, die schon im Extraditionsplan von 1833 zu sehen sind, wie beispielsweise der landwirtschaftliche Hof im Rinnenweg 1 an der Schwabacher Straße. Diese alten Gebäude bedürfen ebenfalls einer Sanierung und sollten bei der Förderung privater Baumaßnahmen über die Dorferneuerung berücksichtigt werden.

1.5 Gebäudenutzung (Plan B05.1, B05.2)





Die Bestandsaufnahme der Gebäudenutzung beruht auf Rückmeldungen aus einer Fragebogenaktion im Herbst 2013. Da nicht immer alle Fragen von den Einwohnern ausreichend beantwortet wurden, sind die Erhebungen durch eigene Werte bzw. Einschätzungen ergänzt worden. Dies kann zu geringfügigen Abweichungen zur tatsächlichen Nutzung der Gebäude führen, ändert jedoch nichts an der allgemeinen Tendenz für die Ortsentwicklung.

Die Gebäudenutzung ist den drei Orten ähnlich verteilt. Die reine Wohnnutzung (auch Garage, Lager, etc. und vermietet Wohngebäude) macht den größten Anteil aus, in Regelsbach mit ca. 62 %, in Hengdorf 55 % und in Nemsdorf/Göckenhof sind das etwa 51 % aller Gebäude. Den zweiten großen Nutzungsanteil bilden die von Landwirten bewohnten und bewirtschafteten Gebäude, mit 33 % in Hengdorf, ca. 28 % in Nemsdorf/Göckenhof und etwa 16 % in Regelsbach. Dieser Anteil wird trotz der relativ guten Prognosen zur Fortführung der landwirtschaftlichen Betriebe, langfristig zurückgehen. Dass die Veränderung der Nutzung im ländlichen Raum von der Landwirtschaft zur reinen Wohnnutzung tendiert, wird hier besonders in Regelsbach deutlich. Die Nähe zum Ballungsraum Nürnberg spielt dabei eine entscheidende Rolle.

Der Leerstand bzw. Anteil an wenig oder kaum genutzten Gebäuden ist in den drei Orten unterschiedlich verteilt. Regelsbach weist dabei mit etwa 13 % den größten Leerstand auf, in Nemsdorf/Göckenhof liegt er bei 8 %. Hengdorf hat mit etwa 6 %. die wenigsten ungenutzten Gebäude. In Nemsdorf/Göckenhof sind zudem einige Gebäude (8%) verpachtet, die nicht mehr selbst genutzt werden können. Bei Rückgang der Landwirtschaft werden diese Gebäude als erstes aufgegeben, mittelfristig ist ein Leerstand wahrscheinlich, sodass zusammen mit dem aktuellen Leerstand etwa 16 % aller Gebäude ungenutzt wären. Der derzeitige Leerstand resultiert überwiegend aus der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, aber auch dem Verlassen einzelner Wohngebäude oder gesamter Anwesen. Eine Zunahme des Leerstandes ist wahrscheinlich, auch wenn die Bewohner in Zukunft zu großen Teilen in den Orten bleiben wollen, werden einige landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe mittel- bis langfristig nicht weiter geführt werden, so dass eine Weiternutzung der Nebengebäude in Zukunft nicht mehr gegeben ist. Dies bedeutet eine besondere Gefahr für das Ortsbild, denn nicht genutzte Gebäude haben keine Chancen auf Erhaltung. Wie bspw. die denkmalgeschützte Scheune in der Hengdorfer Straße, die ungenutzt ist und eine sehr schlechte Bausubstanz aufweist. Durch Verfall oder gar Abriss ortsbildprägender und alter Gebäude würden deutliche Einschnitte in der Bausubstanz entstehen. Je mehr ältere Gebäude verschwinden, desto mehr geht ein Identitätsverlust einher. Darüber sollte man sich bewusst sein und versuchen entgegenzusteuern, durch gezielte private Beratung zur Umnutzung vorhandener Bausubstanz sowie zu förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen. Für den angefallenen und den zukünftigen Leerstand sollten neue Nutzungs-

konzepte gefunden werden. Um eine gezielte Entwicklung der Orte zu fördern, Leerstände und Baulücken systematisch zu erfassen und Flächen- oder Gebäudepotenzial für Wohnbedarf zu nutzen, baut der Landkreis Roth das Projekt „Kommunales Flächenmanagement" auf. Ein positives Beispiel für die Verwendung ungenutzter Grundstücke im Ortskerns (Förderung der Innenentwicklung) findet sich im Rinnenweg in Regelsbach, wo auf einer alten Hofstelle mehrere neue Wohnhäuser errichtet wurden. Für das alte Pfarrhaus in der Hengdorfer Straße, was die Kirche nicht mehr nutzt, wird über einen Arbeitskreis im Kirchenvorstand ein Nutzungskonzept erstellt. Die Dorfgemeinschaft nutzt das Grundstück teilweise für Veranstaltungen wie das Sommerfest. Derzeit sind drei zukünftige Nutzungen vorstellbar, als Kulturhaus, Seniorenhaus zur Tagespflege oder Mehrgenerationenhaus. Ein Schätzgutachten zum Verkaufspreis und das Nutzungskonzept sollen bis nächstes Jahr erstellt sein, sodass unter diesem Konzept ein Investor bzw. Träger gefunden und das gesamte Grundstück verkauft werden kann.

Der Anteil der Gewerbenutzung ist mit 1 – 5 % in allen drei Orten relativ gering. Auch öffentliche Gebäude sind nur in geringem Maße vorhanden. In Hengdorf steht als einziges das Feuerwehrhaus der Öffentlichkeit zur Verfügung, in Nemsdorf/Göckenhof werden eine Viehwaage, ein Schuppen für Feuerwehrutensilien und teilweise das Gasthaus gemeinschaftlich genutzt. Die alte Viehwaage an der Kreisstraße in Nemsdorf ist ungenutzt. In Regelsbach stehen das Feuerwehrhaus, die Kirche, das evangelische Gemeindehaus, teilweise das Gasthaus und ein Nebengebäude des alten Pfarrhauses zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, was etwa 1,5 % aller Gebäude entspricht.

Desweitern gibt es in Regelsbach 7 Gebäude, in denen verschiedene Nutzungen im gleichen Haus stattfindet, z.B. Wohnen und Gewerbe. Diese Form der Doppelnutzung wird in Zukunft wahrscheinlich weiter zunehmen, da Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort durch moderne Medienkommunikation besser ermöglicht werden.

1.6 Gemeinschaftsleben und Dorfkultur (Plan B06.1, B06.2)

In den drei Orten findet ein aktives Vereinsleben mit den verschiedensten Veranstaltungen statt, in die alle Altersgruppen eingebunden sind. Auch die Kirchengemeinde ist stark am Gesellschaftsleben von Regelsbach beteiligt. Die Kirchweih feiern Regelsbach und Hengdorf zusammen in Regelsbach, Nemsdorf schließt sich dem Nachbarort Dietersdorf an. Die Vereine haben Mitglieder aus allen drei Orten und die Einwohner sind auch Mitglieder in Vereinen benachbarter Orte. Da keine öffentlichen Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, wird vor allem der Saal des Wirtshauses „Zwetschgen“ und das Gasthaus „Zwieselthaler Jägerklause“ in Nemsdorf stark genutzt. Zurzeit ist das Wirtshaus in Regelsbach allerding zeitweise geschlossen, steht aber für größere Veranstaltungen zur Verfügung. Nur die Feuerwehren und die evangelische Kirchengemeinde besitzen eigene Unterkünfte, die anderen Vereine besitzen keine eigenen Räumlichkeiten. Es gibt als Treffpunkte also nur zweckgebundene oder kommerziell genutzte Räume. Darum wünschen sich die Arbeitskreise ein Dorfgemeinschaftshaus, mit zentraler Lage, ausreichender Größe, einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für alle Bürger, Gruppen und Vereine. Der Standort bzw. ob eines der leerstehenden Gebäude in der Ortsmitte umgebaut werden kann muss im Verlauf der weiteren Planung abgeklärt werden.

Als öffentlicher Freiraum wird in Regelsbach der Heinrich-Reck-Platz in der Ortsmitte rege genutzt, bspw. für Veranstaltungen wie das Sommerfest und die Kirchweih sowie als Startpunkt für die agile Wandertruppe. Dieser Platz wird in der Bevölkerung als „Schwarzer Platz“ bezeichnet. Bevor er erheblich aufgefüllt und gepflastert wurde um die Höhe der Staatsstraße zu reichen, bestand der Grund des Platzes aus „schwarzer“ Erde, der Name hat sich aber bis heute gehalten. An dem Platz befinden sich der Spielplatz, das Buswartehaus aus Beton, das leerstehende Milchhaus und die Wertstoffcontainer. Der Löschweiher hinter dem Milchhaus und der Regelsbach der entlang der Leitelshofer Straße bis zur Schwabacher Straße verläuft sind komplett einbetoniert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich die sanierungsbedürftige Alte Post und das Pfarrhaus, die ebenfalls beide leer stehen sowie das Wirtshaus „Zwetschgen“. Dieser gesamte Bereich bildet die Ortsmitte, die im Zuge der Dorferneuerung zu einem Dorfmittelpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet werden soll, wobei für die drei leerstehenden Gebäude in der Ortsmitte eine Lösung gefunden werden muss. Die Alte Post und das Milchhaus sollen wegen schlechter Bausubstanz möglicherweise abgerissen werden, sie könnten aber auch für öffentliche Zwecke saniert und umgenutzt werden, bspw. als Erweiterung des Feuerwehrhauses oder als Dorfgemeinschaftshaus. Das Pfarrhaus soll mit einem bindenden Nutzungskonzept verkauft werden. Gleichzeitig will die Kirchengemeinde das Gemeindehaus in der Hengdorfer Straße ausbauen und das Dachgeschoss als Jugendraum zur Verfügung stellen. Wann das Gasthaus wieder regelmäßig geöffnet wird, ist noch unklar, derzeit steht ein Verkauf steht im Raum.

In der Vorbereitungsphase haben die Arbeitskreise verschiedene Ideen zur Umgestaltung des Heinrich-Reck-Platzes entwickelt. Um

die Ortsmitte zu einem ansprechenden Treffpunkt werden zu lassen ist eine Entsiegelung und Begrünung, das Aufstellen von Sitzbänken und einer Infotafel für aktuelle Informationen, Wanderwege etc. notwendig. Außerdem soll ein neues Buswartehaus bspw. aus Holz, Glas und Stahl errichtet und ein geeigneter Platz für die Wertstoffcontainer gefunden werden. Der Löschweiher und der Bach sollten renaturiert und der Kinderspielplatz besser in den Platz integriert bzw. erneuert werden. Vorstellbar wäre auch eine Boccia- oder Eisstockbahn und ein Brunnen oder Kunstobjekte auf dem Platz. Eine Variante der Arbeitskreise ist die Verlegung der Leitelsdorfer Straße auf den jetzigen Platzbereich, um die schwer einsehbare Kreuzung übersichtlicher zu gestalten und die Platzfläche direkt an das Wirtshaus angrenzen zu lassen. Der Bau eines Kreisverkehrs zur Entschärfung des Kreuzungsbereiches war ebenfalls im Gespräch. Das Milchhaus (im Besitz der ehemaligen Milchgenossenschaft) müsste dafür von der Gemeinde erworben und abgerissen werden. Auch die Alte Post und die dazugehörige Garage (Gemeindeeigentum) könnten abgerissen werden und damit ein Zugang zum Hinterhof und dem Gemeinschaftsraum der Feuerwehr geschaffen werden. Ein Abriss muss mit dem Denkmalamt abgeklärt werden. Eine Nutzung der Alten Post konnte bisher nicht gefunden werden. Die Parkmöglichkeiten auf dem Platz sollen dabei bestehen bleiben bzw. neu geschaffen werden. Die Ausführbarkeit der verschiedenen Möglichkeiten muss im weiteren Planungsverlauf noch genau untersucht werden.

In Hengdorf und Nemsdorf gibt es aufgrund der Topografie keine räumliche Ortsmitte, aber auch kaum öffentliche Räumlichkeiten, die die Bevölkerung als Treffpunkt nutzen kann. Derzeit trifft sich die Dorfgemeinschaft von Hengdorf im ausgeräumten Feuerwehrhaus, und die Nemsdorfer Einwohner in der ausgeräumten Scheune von Georg Schuhmann oder im Nemsdorfer Gasthaus, was drei Tage in der Woche geöffnet hat. Um das Leben in beiden Orten zu fördern und öffentliche Veranstaltungen in geeignetem Umfeld abzuhalten, wird von der Dorfbevölkerung in beiden Orten ein Platz gewünscht, der den Anforderungen entspricht.

Die Arbeitskreise schlagen für Hengdorf die Freifläche am Feuerwehrhaus vor, die im Zuge der Dorferneuerung umgestaltet, begrünt und mit Sitzgelegenheiten, Laternen, Grillstelle und eventuell einem Brunnen/Wasserstelle ausgestattet werden kann. Auch einen Kinderspielplatz können sich die Arbeitskreise vorstellen.

In Nemsdorf bietet sich die Freifläche am Buswartehäuschen zur Umgestaltung zu einem Treffpunkt an. Die Arbeitskreise schlagen vor, den Platz mit Grill- oder Feuerstelle, wettergeschützten Sitzgelegenheiten, Beleuchtung und Begrünung sowie einer Infotafel für Fahrplan, Rad- und Wanderwege auszustatten. Die Bushaltestelle, der Zwieselbach und das Kriegerdenkmal (derzeitiger Standort: am Wintergraben) sollten integriert werden. Ein Spielbereich für Kinder und ein Dorfweiher bzw. eine Spielmöglichkeit am Zwieselbach wären ebenfalls wünschenswert. Die genaue Lage des Treffpunktes und die Nutzungsmöglichkeiten sind im Verlauf der Planung genau zu klären und abzustimmen.

1.7 Siedlungsentwicklung (Plan B07)

Im ‚Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen' zur Dorferneuerungsplanung Regelsbach wurde die Geschichte und Entwicklung des Ortes Regelsbach dokumentiert. Zudem gibt es eine Chronik der Gemeinde Rohr, in der die Geschichte zusammengefasst ist.
Im Folgenden wird die historische Entwicklung nur in den wesentlichsten Punkten wiedergegeben.

Der Ort Regelsbach wurde 1253 erstmals urkundlich erwähnt, entstand aber wahrscheinlich schon in der Ausbauzeit nach der Fränkischen Landnahme im 8./9. Jahrhundert. Die Quelle und die Verbindungsstraße zwischen Roßtal und Schwabach begünstigten die Besiedlung. Die Pfarrei Regelsbach gehörte zum Bistum Würzburg und wird erstmals 1294 erwähnt und im Jahr 1295 wurde die Kirche dem Heiligen Georg geweiht. Damals gehörten schon mehrere Orte u. a. Hengdorf zur Kirchgemeinde. Die Kirche mit den starken Befestigungsmauern mit Wehrgangansätzen und der hohe Torturm lassen auf die Wehrhaftigkeit des Dorfes im 15. Jahrhundert schließen. Die wichtigsten Lehen- oder Grundstücksbesitzer um Regelsbach waren das Kloster Heilsbronn, Kloster Frauenaurach und das Geschlecht der „Rindsmaul" von Wernfels-Grünberg. Um 1504 kam Regelsbach in den Besitz der expandierenden Landeshoheit in Nürnberg, die auch später die Reformation durchführten. Um 1800 war Regelsbach ein Ansbachisches und Nürnbergisches Dorf. Im Jahr 1833 gab es 32 Anwesen, darunter waren ein Wirtshaus, Bäckerhaus, Gemeindehirtenhaus, die Schule, das Pfarrhaus und die Kirche. 1867 wohnten 246 Einwohner in 59 Gebäuden und um 1900 hat das Dorf 224 Einwohner in 42 Wohngebäuden. Im Jahr 1952 nach der Aufnahme von Flüchtlingen sind 447 Einwohner in 57 Wohngebäuden verzeichnet. 1978 wurde Regelsbach ein Teil der Gemeinde Rohr, zu dieser Zeit lebten 448 Einwohner im Pfarrdorf. Im Jahr 1987 sind es 566 Einwohner in 155 Gebäuden. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist die Bevölkerung auf 840 (Stand 2012) angewachsen.

Die historische Dorfstruktur wird im Extraditionsplan von 1833 deutlich, wo Regelsbach als kleines geschlossenes Dorf mit oft linearer Begrenzung nach außen und ungleichförmiger Bebauung dargestellt ist. Der Siedlungskern formte sich um die ehemalige Wehrkirche und wurde 1294 mit dem Einrichten der Pfarrei nach Süden bis an die Bachmulde erweitert. Die Anwesen gliedern sich nach Westen und Südwesten und auf der südlichen Geländeterrasse oberhalb der Bachmulde an. Der Regelsbach fließt offen durch den Ort wodurch die räumliche Ortsmitte unverbaut bleibt. Dieser unverbaute Freiraum in der Ortsmitte war wahrscheinlich kein Platzraum, sondern eine nicht bebaubare feuchte Bodensenke. Die Flurbezeichnung Weingarten im Westen von Regelsbach weist ggf. auf früheren Weinbau hin. Der historische Ortskern ist in der gegenwärtigen Dorfstruktur noch erlebbar. Die Anordnung und die Vielzahl der Gebäude ist erhalten und auch die Bachmulde nach Osten hin baufrei geblieben. Die zentrale Freifläche in der Ortsmitte wurde randlich bebaut und dient als Parkplatz. Die damaligen öffentlichen Einrichtungen wie Pfarrhaus und Gasthaus befinden sich noch an derselben Stelle. Die Schule wurde aufgrund größerer Schülerzahlen außerhalb des Ortskerns neu errichtet. Das Milchhaus in der Ortsmitte war in der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts ein Knotenpunkt der Kommunikation im Dorf, man traf sich täglich zum Abliefern der Milch und Austauschen wichtiger Neuigkeiten. Heute sind das Pfarrhaus, das Milchhaus und das Gasthaus ungenutzt. Brunnen waren soweit bekannt nur auf Privatgrund zu finden, auf öffentlichen Flächen gab es kleine Quellen und Pferdtränkbrunnen. Der historische Ortsrand wurde im Norden durch Erweiterung der landwirtschaftlichen Anwesen verschoben. Im Osten, Süden und Westen sind entlang der Straßen neue Wohnsiedlungen entstanden und der neue Friedhof wurde nordöstlich an den Ortsrand verlegt.

Hengdorf wird erstmals 1272 bei einem Verkauf von Besitzungen genannt. Der Ort Nemsdorf ist erstmals 1225 urkundlich erwähnt, gegründet wurde er aber wahrscheinlich zwischen 800 und 1000 n. Chr von einem Siedler namens Nemoj. Im Jahr 1623 wird Göckenhof erstmals belegt und war wahrscheinlich ein Einödhof. Im Statistischen Hand- und Adressbuch von Mittelfranken im Königreichbayer von F. Vetter aus dem Jahr 1846 sind die Orte unter dem königlichen Landgericht Schwabach und der Gemeinde Regelsbach zu finden. Hengdorf wird als Weiler mit 8 Häuser und 13 Familien mit 63 Seelen beschrieben, der zur Pfarrei und Schule Regelsbach gehört. Auch Nemsdorf ist als Weiler mit 15 Häusern und 19 Familien mit 88 Seelen aufgeführt, der zur Pfarrei und Schule Dietersdorf gehört. Ebenso wie die Einöde Göckenhof mit 3 Häusern, 4 Familien mit 23 Seelen. Die historische Dorfstruktur der beiden Orte wird im Extraditionsplan von 1933 deutlich. Die damaligen Anwesen beider Orte haben sich bis heute erhalten, einige wurden ausgebaut und erweitert. Die Höfe in Hengdorf richten sich bis heute entlang der Straße aus. In Nemsdorf verteilen sich die Gehöfte vereinzelt an den Wegen. Der Ort hat sich durch Erweiterungen der Anwesen und Neubauten etwas verdichtet und ist mit Göckenhöf zusammengewachsen. Die heutige Wohnsiedlung in Nemsdorf war früher unverbaute Ackerfläche. Hengdorf wurde nördlich durch Streuobstwiesen begrenzt und auch Nemsdorf war von Streuobstwiesen umgeben, von denen heute noch einige erhalten sind.

Mit der Siedlungsgeschichte und Siedlungsentwicklung lassen sich verschiedene gestalterische Maßnahmen begründen, z. B. die besondere Aufwertung geschichtlich bedeutsamer Plätze, Straßenräume oder Gewässer. So spielten schon früher die Kirche, das Pfarrhaus und der Straßenraum zwischen Kirchenmauer und Kreuzungsbereich sowie der heutige `Heinrich-Reck-Platz´ eine zentrale Rolle in Regelsbach. Prägend für Hengdorf ist die Aufreihung der Anwesen entlang der Straße und in Nemsdorf die unregelmäßige Anordnung der Anwesen am Hang. Das gesellschaftliche Leben in Regelsbach fand früher vor allem in der Hengdorfer Straße statt und wurde im Laufe der Zeit auf die Freifläche in der Ortsmitte verlagert. Durch die Neugestaltung der Ortsmitte in Regelsbach können bedeutungsvollen Elemente wie der `Heinrich-Reck-Platz´ und der Bach, der durch die Ortsmitte fließt, aber auch das Umfeld der Kirche wieder hervorgehoben werden. Für die private Beratung bedeutet der Blick auf die Siedlungsentwicklung die bewusste Rücksichtnahme auf das typische Ortsbild. Beispielsweise sollte bei der Sanierung von Gebäudefassaden darauf geachtet werden, aber auch beim Abriss von Gebäuden. Um die Raumkanten im Ortsbild zu erhalten, sollten an sensiblen Stellen Ersatzbauten mögliche Baulücke schließen.

1.8 Ortsbild (Plan B08.1, B08.2)

Regelsbach

Das Ortsbild wird durch die Lage am gleichnamigen Bach, die sich in der Ortsmitte kreuzenden Verbindungsstraßen, die im Untergrund feuchte Freifläche in der Ortsmitte und die nach Osten breiter werdende baufreie Talsenke geprägt. Am nordwestlichen und südöstlichen Ortsrand sind noch Reste der Streuobstbepflanzung erhalten. In der feuchten Talsenke sind zwei Weiher zu finden. Der Ort liegt etwas unterhalb der Geländeterrasse eingebettet in die Talebene des Regelsbaches, der Kirchturm der Pfarrkirche St. Georg hat daher nur geringe Fernwirkung. Die neuere Wohnbebauung hat sich auf die Geländeterrassen ausgeweitet. Trotz zahlreicher Neubauten gibt es noch einen erlebbaren Ortskern mit ortbildprägenden Altbauten und Merkmalen des einstigen Bauerndorfes. Die historische Ortsmitte von Regelsbach erstreckte sich entlang der Hengdorfer Straße vom Anwesen Fürther Straße 2 bis zur Pfarrkirche Hengdorfer Straße 10. Durch das Abknicken der Straße wird der Straßenraum der unteren Hengdorfer Straße mit dem Torturm und der Kirche städtebaulich sehr wirksam abgeschlossen. Der historische Ortskern war außerdem neben der Kirche auch mit dem Pfarrhaus, der alten Schule und einem Gasthaus gut mit Sonderanwesen ausgestattet. Heute hat sich die Ortsmitte um den Heinrich-Reck-Platz erweitert, der als Zentraler Punkt im Ort betrachtet werden kann. Hier bestimmen das Gasthaus, das Feuerwehrhaus, die Alte Post, das ehemalige Milchhaus, der Bach mit Löschteich (Wied), der Kinderspielplatz und das Buswartehaus aus Beton den öffentlichen Straßenraum. Bisher ist die Ortsmitte vorrangig ein stark versiegelter und nur wenig begrünter Verkehrsraum. Im Rahmen der Dorferneuerung sollte diese Freifläche in der Ortsmitte umgestaltet und auch aus Gründen des Ortsbildes aufgewertet werden. Auch eine Umgestaltung und Entsiegelung des Eingangsbereichs der Kirche wird gewünscht.

Bei den Baudenkmalen in Regelsbach handelt es sich um die Evang.-Luth.- Pfarrkirche St. Georg mit Ausstattung, Friedhofsbefestigung und der Ringmauer mit Torturm. Ein weiteres Denkmal ist das Anwesen Hengdorfer Str. 2 mit dem zweigeschossigen Pfarrhaus aus Sandsteinquadern mit Walmdach sowie das Nebengebäude in Fachwerkbauweise mit Krüppelwalmdach und die Einfriedung durch eine Sandsteinquadermauer. Außerdem stehen mehrere Bauernhäuser und Scheunen unter Denkmalschutz, die sich durch Fachwerk sowie Sandsteinquader und Satteldach ausweisen. Eine Sonderstellung nimmt die Fachwerkscheune im Anwesen Fürther Str. 2 ein, die wohl aus dem 17. Jahrhundert stammt und ein vorkragendes Obergeschoss mit Schopfwalmdach besitzt. Bodendenkmale sind im Ortsbereich von Regelsbach derzeit noch keine gekennzeichnet, da alle

Bodendenkmale der Gemeinde noch nicht nachqualifiziert wurden. In Bodendenkmalbereichen sind Bodeneingriffe jeder Art (z.B. Großbaumpflanzungen, Oberflächengestaltungen, Wege- und Straßenbau) genehmigungspflichtig. Die ortsbildprägenden Gebäude sind ältere meist ein- und zweigeschossigen Satteldachbauten und große Scheunen aus Sandsteinbruch- oder Sandsteinquadermaterial mit Satteldach, teilweise auch in Fachwerkbauweise. Außerdem haben sich am nördlichen und östlichen Ortsrand zwei Kelleranlagen erhalten (Leitelshofer Str. 14, Buckweg). Leider wurden in Regelsbach in den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts einige Gebäude durch Sanierung stark umgestaltet und hinterlassen durch zeittypische Auswahl der Materialien eine unschöne Wirkungen im Ortsbild. Auch die Neubauten orientieren sich nur teilweise an den Merkmalen älterer ortstypischer Gebäude. Die Dorferneuerung sollte den Erhalt und die Sanierung alter Gebäude fördern um die ortsbildprägende Bausubstanz zu erhalten und zu erweitern.

Für das Ortsbild prägend sind auch typische Freiraumelemente wie Holzlattenzäune, Wandbegrünung, Standorte für Begrünung im Ort und am Ortsrand. In Regelsbach sind vor allem bei der Ausstattung mit Bäumen im öffentlichen, aber auch privaten Raum Defizite festzustellen. Es gibt sehr wenige prägende Altbäume im Ortskern, große Hofbäume sind auch nur vereinzelt zu finden. Der Ortsrand ist nur teilweise ausreichend eingegrünt. Die vorhandenen Streuobstflächen im Bereich des historischen Ortsrandes mit alten aber auch jüngeren Obstbäumen sind relativ gut erhalten, wirken positiv auf das Ortsbild und sollten im Rahmen der Dorferneuerung gepflegt und erweitert werden. Zäune sind häufig in Verbindung mit Sockelmauern zu finden, wobei lediglich die Lattenzäune prägend sind. Die Höfe sind überwiegende mit Betonverbundpflaster oder Beton großflächig versiegelt, nur vereinzelt sind Natursteinpflaster oder unbefestigte Höfe zu finden. Die Gehwege sind bis auf wenige Ausnahmen asphaltiert.

Außerdem typisch für Regelsbach sind verschiedene kleine Quellen, die teils noch zu sehen sind und teils unterirdisch abgeleitet werden. Die Quelle neben der Straße Am Espan war bspw. die erste Wasserversorgung des nahen Wildmeisterhauses (Leitelshofer Str. 8). Eine Einbeziehung dieser Quelle und Sanierung durch die Dorferneuerung wäre wünschenswert.

<u>Hengdorf</u>

Das Markante im Ortsbild von Hengdorf ist die Lage im Tal des Zwieselbaches und die langgezogene einseitige Bebauung der Kreisstraße. Der Ort hat sich von einem Weiler zu einem Straßendorf entwickelt. Die Gebäude liegen zwischen der Straße und dem Fuß der nördlichen Geländeterrasse, die historische Bebauung der Talaue durch zwei Anwesen hat sich erhalten und wurde um zwei erweitert.

Die denkmalgeschützten Gebäude sind zum einen das ehemalige Wohnstallhaus der Hs-Nr. 23, ein erdgeschossiger, verputzter Sandsteinquaderbau mit Steilsatteldach, Fachwerkgiebel und breiter Schleppgaube aus dem 17. Jahrhundert. Zum anderen das dazugehörige erdgeschossige Stallgebäude, ein verputzter Satteldachbau aus dem 19. Jahrhundert. Ortsbildprägende Gebäude sind Nebengebäude und Scheunen aus Naturstein oder Fachwerkbauweise sowie ein Wohnhaus aus Sandstein-

quadern, teilweise verputzt. Historische Kelleranlagen sind bei der Hs-Nr. 23 zu finden. Auch in Hengdorf wurden einige Gebäude durch Sanierung in den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts stark umgestaltet und hinterlassen durch zeittypische Auswahl der Materialien eine unschöne Wirkungen im Ortsbild.

Aufgrund der historischen Anordnung der Anwesen entlang der Straße hat Hengdorf keinen Dorfplatz. Im Laufe der Zeit hat sich aber durch den Bau des Feuerwehrhauses und landwirtschaftlicher Gebäude, die sich beidseitig der Straße befinden, eine räumliche Situation entwickelt, die als Dorfmittelpunkt betrachtet werden kann (s. Plan). Die Freifläche neben dem Feuerwehrhaus wurde auch von den Arbeitskreisen als neuer Dorfmittelpunkt vorgeschlagen. Um die Individualität des Ortes unterstützt, bietet sich dieser Bereich für eine Umgestaltung zu einem Treffpunkt für Jung und Alt im Zuge der Dorferneuerung an.

Die Höfe sind überwiegend mit Betonverbundpflaster oder Beton befestigt. Typische Freiraumelemente wie Holzlattenzäune und Wandbegrünung sind immer wieder in Hengdorf zu finden. Prägende Altbäume oder ältere Hofbäume sind kaum vorhanden. Auffällig sind aber die großen Eichen am Waldrand und an der Kreisstraße Richtung Nemsdorf. Auch die zwei Linden bei Hs-Nr. 23 prägen den öffentlichen Straßenraum. Die Begrünung der Rückbereiche der Anwesen bildet gleichzeitig den sehr gut eingegrünten Ortsrand. Einzig die Kreisstraße mit den Ortseingängen ist kaum begrünt.

Nemsdorf/Göckenhof

Das Ortsbild von Nemsdorf wird durch die Lage am Zwieselbach und die Bebauung von der Talsohle bis auf die nördlich gelegene Geländeterrasse geformt. Der Ortsteil Göckenhof liegt dabei oberhalb des historischen Nemsdorf. Die Baudenkmale in Nemsdorf sind die Fachwerkscheune auf einem Sandsteinsockel mit Steilsatteldach in der Dietersdorfer Str. 13 und eine Scheune nahe der Dietersdorfer Str. 1, ein giebelständiger Sandsteinquaderbau mit Steilsatteldach und Fachwerkgiebel. Außerhalb der Bearbeitungsgrenze liegt zudem der denkmalgeschützte Vierseithof am Wintergraben 2, mit einem ehemaligen Wohnstallhaus als erdgeschossiger Fachwerkgiebelbau, einer Fachwerkscheune, einem kleinen Fachwerknebengebäude und einem Stallgebäude aus Sandsteinquadern. Ortsbildprägende Gebäude sind verschiedene Nebengebäude und Scheunen aus Sandsteinquadern, Fachwerk oder auch holzverkleidete Fassaden. Eine historische Kelleranlage ist bei der Dietersdorfer Str. 19 zu finden. Leider gibt es auch hier ein paar Beispiele für schlecht sanierte Gebäude, die durch unsensible Auswahl der Materialien unschöne Wirkungen im Ortsbild hinterlassen. Zahlreiche Höfe sind mit Betonverbundpflaster oder Beton ausgestattet, aber auch Natursteinpflaster und unbefestigte Höfe sind zu finden.

Wie in Hengdorf, gibt es auch in Nemsdorf keinen historischen Dorfplatz. Ein möglicher Ortsmittelpunkt befindet sich an der Kreisstraße bei der Bushaltestelle und sollte im Zuge der Dorferneuerung durch entsprechende Maßnahmen wie Sitzmöglichkeiten, Beleuchtung und Infotafel unter Einbeziehung des Buswartehäuschens und des Zwieselbaches zu einem Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität umgestaltet werden. Markanter Straßenraum in Nemsdorf ist zum einen die Kurvensituation am Anfang der Steiner Straße, zum anderen der historische Hohlweg östliche der Steiner Straße. Ein zweiter Hohlweg mit prägender Eichenallee westlich der Steiner Straße ist nur teilweise erhalten und wird heute als Flurweg genutzt.

Positive Beispiele für Freiraumelemente wie Holzlattenzäune, Fassadenbegrünung und Großbäume sind in Nemsdorf häufiger zu finden. Auch Bäume im öffentlichen Straßenraum sind häufiger, als in den anderen beiden Orten. Die Ortsrandeingrünung ist gut ausgeprägt und umfasst beinahe den gesamten Ort. Die typische Ortsrandeingrünung durch Streuobstwiesen ist in einigen Bereichen erhalten geblieben und wird weiterhin gepflegt und erneuert. Markant ist die große Anzahl an Eichen in Nemsdorf, nicht nur am Waldrand oder als Einzelbäume im Ort, sondern auch als Allee westlich von Göckenhof.

1.9 Freiflächengestaltung (Plan B09.1, B09.2, B09.3)

Die Freiflächengestaltung wurde in allen drei Orten sehr differenziert kartiert, um einerseits Defizite hinsichtlich der Vernetzung und Dorfökologie deutlich zu machen und andererseits Ansätze für die private Beratung zu haben. Nachfolgend sind die wesentlichen Fakten zusammengefasst.

Die Straßen in den drei Orten sind alle asphaltiert, wobei einige Seitenstraßen und Zufahrten zu Flurwegen in einem sehr schlechten Zustand und teilweise nur als Schotterweg ausgebaut sind. Die Flurwege innerhalb der Bearbeitungsgrenzen sind asphaltiert oder als Schotterwege ausgebaut und führen teilweise durch landwirtschaftliche Hofstellen. Die Gehwege in Regelsbach sind fast alle asphaltiert, in Hengdorf gibt es keine Gehwege und in Nemsdorf sind diese asphaltiert oder gepflastert. Die Ortsmitte von Regelsbach ist mit Betonverbundpflaster und der Bereich vor dem Hengdorfer Feuerwehrhaus mit Rasengittersteinen befestigt. Die Belagsflächen der Hofstellen sind sehr unterschiedlich. Größtenteils sieht man Betonverbundpflaster, teilweise auch Beton oder Betonrechteckpflaster. Natursteinpflasterungen oder unversiegelte Höfe sind nur vereinzelt zu finden. Durch die Konzentration von Verkehrs- und Hofflächen entstehen große zusammenhängende versiegelte Bereiche, die vor allem in der Ortsmitte von Regelsbach aber auch in Hengdorf und Nemsdorf negativ auffallen. Zudem weisen die Hofflächen häufig nur wenige Grünflächen auf.

Die Gärten in den drei Orten sind größtenteils Nutzgärten mit Gemüseanbau oder Vorgärten. Reine Ziergärten gibt es nur wenige, vor allem in den jüngeren Siedlungsbereichen unter

Verwendung von fremdländischen Pflanzen oder als reine Rasengärten mit Ziergrün. Insgesamt ist die Pflanzenverwendung in den Orten noch naturnah, mit relativ wenig Nadelgehölzen und geschnittenen Hecken. Bei den Baumarten überwiegen Obstbäume und einheimische Laubbäume. Sockelmauern zur Grundstücksabgrenzung gibt es sehr häufig, oftmals in Kombination mit einem Holzlattenzaun.

Viele landwirtschaftliche Anwesen haben im Rückbereich ihre historische Nutzung mit Obstgarten, Holzlager und/oder Tierhaltung beibehalten. Größere Bestände von Ruderalflora sind bei Holzlagerflächen und in den Rückbereichen der landwirtschaftlichen Höfe, sowie an abseits stehenden Scheunen, aber auch in verwilderten Gärten und entlang der Bäche zu finden.

Die Ortsrandeingrünung ist in Regelsbach bis auf wenige Stellen im Westen und Osten kaum vorhanden, vor allem in den Wohngebieten und bei ausgebauten Landwirtschaftsbetrieben fehlt die Begrünung als Verbindung zur Landschaft und sollte ergänzt werden. Hengdorf und Nemsdorf sind dagegen bis auf wenige Lücken sehr gut eingegrünt. Die drei Orte sind nur mit wenigen Bäumen im öffentlichen Bereiche und Hofbäumen ausgestattet, darum sollte die Pflanzung von Hofbäumen oder andere Begrünungsmaßnahmen im Privatbereich angeregt werden. Fassadenbegrünung ist häufig vorhanden, hauptsächlich an Nebengebäuden in Form von selbstkletternden Arten sowie Wein oder Obstbaum am Spalier.

1.10 Grünordnung/Dorfökologie (Plan B10.1, B10.2)

Das unmittelbare landschaftliche Umfeld von Regelsbach, Hengdorf und Nemsdorf ist durch Wiesen und Grünland in den Tälern und strukturarme Äcker auf den Hochflächen, aber auch durch Landschaftsschutzgebiete, verschiedene Biotope und den Bannwald gekennzeichnet. Diese verhältnismäßig vielfältige naturräumliche Ausstattung der drei Orte setzt sich in den Siedlungsgebieten relativ gut fort. Trotzdem weisen alle drei Orte hinsichtlich der Dorfökologie innerorts einige Defizite auf. Die starke Versiegelung einiger Höfe und Großsilos und die fehlende Ortsrandeingrünung von Regelsbach sind nicht nur für die Biotopvernetzung zwischen Landschaft, Ortsrand und Ort problematisch, sondern beeinflussen auch das Mikroklima negativ. Die Konzentrationspunkte der Oberflächenversiegelung (s. Plan) entstehen durch die vollversiegelten Verkehrsflächen, wie in der Ortsmitte von Regelsbach, und die angrenzenden ebenfalls vollversiegelten Höfe. Auch auf einigen landwirtschaftlichen Anwesen sind große Betonverbundpflaster- oder Betonflächen vorhanden, die bis an die Gebäudekanten reichen. Im Rahmen der Dorferneuerung sollte daher eine Entsiegelung von Freiflächen vor allem an den Konzentrationspunkten, ebenso wie im privaten Bereich unterstützt werden.

Betonmauern, auch niedrige Sockelmauern wirken als Barrieren im Biotopverbund und sind vor allem in Regelsbach häufig vorhanden. Bei einer Neuplanung sollte bei Einfriedungen auf Sockelmauern komplett verzichtet werden, was in den jüngeren

Bebauungsplänen auch schon festgesetzt ist. Um Höhenunterschiede am Grenzverlauf zu überwinden, können alternativ Trockenmauern aus Naturstein mit offenen Fugen als Lebensraum errichtet werden.

Die Ortsrandbegrünung bildet eine wichtige Vernetzungsstruktur zwischen Landschaft und Siedlungsgebiet. Der Ortsrand von Regelsbach ist nur in wenigen Bereichen gut eingegrünt. Die Begrünung fehlt zum großen Teil in den Bereichen der Siedlungserweiterungen im Süden und Osten, aber auch in den ausgebauten Rückbereichen landwirtschaftlicher Betriebe wie im Norden von Regelsbach. In den Bebauungsplänen gibt es verschiedenen Pflanzgebote und grünordnerische Festsetzungen, die noch nicht komplett umgesetzt sind und darum weiter befolgt und ausgebaut werden sollten. Bei der Eingrünung der Ortseingänge in Regelsbach besteht ebenfalls Verbesserungsbedarf, der auch schon im Landschaftsplan erwähnt wird. Die Orte Hengdorf und Nemsdorf sind durch die örtlichen Gegebenheiten wie den Wald, Hecken und Feldgehölze relativ gut eingegrünt. Prägend für Nemsdorf ist außerdem die Allee aus Eichen mit Strauchunterwuchs entlang des westlichen Feldweges. Nur bei der Wohnsiedlung in Nemsdorf, in den Rückbereichen einzelner landwirtschaftlicher Betriebe und entlang der Kreisstraße bzw. an den Ortseingängen ist die Eingrünung unvollständig. Die Lücken der Ortsrandeingrünung und die fehlende Eingrünung der Ortseingänge aller drei Orte sind aus grünordnerischer Sicht ein Defizit und sollten im Zuge der Dorferneuerung über öffentliche oder auch private Maßnahmen behoben werden. Dies wird auch im aktuellen Landschaftsplan zur Behebung der Mängel vorgeschlagen.

Die für Franken typischen Streuobstwiesen als Ortsrand, die auch im Extraditionsplan von 1833 eingezeichnet sind, gibt es nur noch auf einigen Flächen, wovon einzelne als kartiertes Biotop geführt werden. Da die Dörfer teils landwirtschaftlich geprägt sind und vor allem die Anwesen in Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof nicht dicht nebeneinander gebaut wurden, gibt es in den Rückbereichen relativ oft Grünflächen mit Obstgehölzen. Diese Grünflächen begünstigen das Mikroklima und gleichen die negative Wirkung der angrenzenden Vollversiegelung etwas aus. Außerdem bilden sie eine wichtige Vernetzungsstruktur zwischen Ort Ortsrand und Landschaft. Um diesen positiven Effekt in allen drei Orten weiter auszubauen, wären Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und die Förderung von privaten Maßnahmen zur Hofumgestaltung mit Entsiegelung und Baumpflanzungen denkbar.

Die Grünflächen in den Rückbereichen verschiedenster Anwesen sind oft sehr gepflegt, sodass der Anteil typisch dörflicher Ruderalflora in Verbindung mit Holzlagerplätzen und Freilandtierhaltung relativ gering ist. Naturnahe Bereiche mit Arten- und Strukturvielfalt in der Biotopausstattung sind häufig am Waldrand, bei Feldgehölzen oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Anwesen zu finden. In den Rückbereichen der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe sind solche Flächen kaum mehr vorhanden, da diese Höfe für die heutige Nutzung stark ausgebaut wurden und nur wenig unversiegelte Restflächen verblieben sind. Durch das Gewähren lassen von Wildpflanzen auf ungenutzten Flächen, kann der Anteil der Ruderalflora und naturnahen Bereiche wieder erhöht werden.

Die Gewässer Zwieselbach und Regelsbach mit ihren unverbauten Tälern, aber auch die verschiedenen kleinen Quellen im Ort Regelsbach sind ein positiver Aspekt in der naturräumlichen Ausstattung, der im Zuge der Dorferneuerung durch Bodenordnung und mit Hilfe entsprechender Maßnahmen weiter ausgebaut und ökologische wertvoller gemacht werden sollte.

Eine Struktur- und Nutzungskartierung für den Bereich der Dorferneuerung und Flurneuordnung Regelsbach ist derzeit in Bearbeitung. Außerdem gibt es das Landschaftsschutzgebiet und den nahen Bannwald. Zudem sind verschiedene kartierte Biotope in den drei Ortsbereichen vorhanden, u.a. in Nemsdorf Hecken, Altgrasfluren und extensive Obstbestände, Streuobstbestände am Ortsrand und ein aufgelassener Teich. In Hengdorf gibt es kartierte Hecken und Feldgehölz und in Regelsbach Streuobstbestände an den Ortsrändern sowie kartierte Hecken und Feldgehölze.

Im aktuellen Landschaftsplan (1999) wurde der Bestand aufgenommen, bewertet und verschiedene Maßnahmenvorschläge für die einzelnen Orte daraus abgeleitet, um die festgesetzten Ziele der Landschaftsplanung zu erreichen. Im Folgenden sind Maßnahmen genannt, die im Zuge der Dorferneuerung umgesetzt werden könnten und dadurch die Dorfökologie und das Landschaftsbild verbessern würden.
Für Regelsbach werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen: Die Hecken im Westen und Norden von Regelsbach sollen weiterhin gepflegt, die freistehenden Gebäude am Ortsrand im Norden mit Streuobst oder Hecken eingegrünt und das Bachufer naturnah gestaltet werden. Der Ortsrand im Norden und Süden ist durch Gehölzpflanzungen besser mit der Landschaft zu verzahnen. Die Ein- und Durchgrünung des Friedhofs sollte verbessert, sowie die Ortseingänge durch verkehrsbremsende Maßnahmen bzw. durch Großbäume (Baumtor) betont werden.
In Hengdorf sollte der Zwieselbach in der Ortsmitte renaturiert und die Ortseingänge betont bzw. der Verkehr gebremst werden (durch Neubau einer Verkehrsinsel im Mai 2013 schon teilweise erreicht).
In Nemsdorf sollen die Hecken nahe der Kreisstraße weiterhin gepflegt und die Ortseingänge betont werden. Der Hohlweg soll unversiegelt gelassen d. h. nicht ausgebaut werden damit der Hohlwegcharakter erhalten bleibt. Weitere Maßnahmen wurden bereits teilweise umgesetzt, so sind der freiliegende Aussiedlerhof und die neue Wohnbebauung nach Norden verhältnismäßig gut begrünt, nach Osten hin ist sie aber noch relativ offen.

2. Verfahrensziele

2.1 Stärken und Schwächen

Stärken

- Naturraum und Landschaft
  Die drei Ortschaften haben eine relativ gute naturräumliche Ausstattung, die sich für die Erholungsnutzung eignet. Die Lage im Tal des Regelbaches und des Zwieselbaches zwischen den bewaldeten Landschaftsschutzgebieten und dem Bannwald, einzelne Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zu den Städten Schwabach und Nürnberg sowie zur Fränkischen Seenplatte sind als sehr positiv zu werten.

- Infrastruktur
  Die Orte sind sehr gut durch das Straßenwegenetz erschlossen. Der Anschluss an das ÖPNV-Netz mit dem Bahnhaltepunkt in Schwabach ist vergleichsweise gut. Die Medienversorgung (Wasser, Abwasser und Energie) ist ausreichend vorhanden. Bauplätze sind über den FNP bzw. verschiedene Bebauungspläne in Regelsbach und Nemsdorf/Göckenhof ausgewiesen.

- Arbeitsplätze
  Die Landwirtschaft als ursprüngliche Erwerbsquelle im ländlichen Raum ist in den Orten noch relativ stark vertreten und hat große Bedeutung in der Nahrungsmittelproduktion und Energieerzeugung. Einige Betriebe haben langfristige Zukunftsaussichten. Die nahe gelegenen Städte bieten zudem ein großes Arbeitsplatzangebot.

- Nutzung regenerativer Energien
  Die örtliche Biogasanlage in Hengdorf produziert seit 2011 Strom. Um die entstehende Abwärme zu nutzen, wurde ein Nahwärmenetz durch die „Nahwärme Hengdorf GbR“ errichtet. Mit 14 angeschlossenen Haushalten wird nahezu der gesamte Ort mit Wärme versorgt. Auch die Grundschule Regelsbach ist an das Nahwärmenetz angeschlossen.

- Brauchtum und Pflege von Traditionen
  Die örtlichen Vereine und Gruppen sind die Träger des öffentlichen Lebens und haben sich in den Gasthäusern „Zwetschgen“ und „Zwieselthaler Jägerklause“, den Feuerwehrhäusern und dem Gemeindehaus in Regelsbach zu einem Zentrum der Dorfkultur entwickelt. Eine soziale Geschlossenheit mit regem Dorfleben und einem lebendigen Brauchtum zeigt sich in allen drei Orten. Die Bürger besitzen ein hohes Maß an Engagement und Eigeninitiative mit einer starken Bindung zu ihrem jeweiligen Ort.

- Bevölkerung
  Die Altersstruktur in den drei Orten zeigt ein einigermaßen ausgewogenes Verhältnis von Jung und Alt und liegt sogar über dem Gemeindedurchschnitt.

- Siedlungsstruktur
  Die historische Bebauung mit ihren Raumkanten ist in der Ortsmitte von Regelsbach, vor allem durch die historischen Gebäude wie Kirche und Pfarrhaus noch gut ablesbar. Einige ältere Gebäude sind noch vorhanden und prägen die Ortsbilder aller drei Orte. Auch in Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof kann die historische Ortsbebauung noch nachvollzogen werden.

- Grünordnung
  Die Orte Hengdorf und Nemsdorf sind durch die angrenzenden Waldgebiete und einige wenige Streuobstwiesen relativ gut eingegrünt.

Schwächen

- Fremdenverkehr/Erholung
  Es gibt zu wenig Angebote für Dienstleistungen im Fremdenverkehr wie Herbergen oder andere Übernachtungsmöglichkeiten. Siedlungsnahe Erholungsmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege sind nur lückenhaft ausgebaut. An den Wochenenden ist die Anbindung an den ÖPNV zeitweise mangelhaft und es fehlen Einkaufsmöglichkeiten in den drei Orten.

- Flächennutzung
  Das derzeitige Flächenmanagement über den FNP und die vorhandenen Bebauungspläne steht im Gegensatz zur angestrebten Innenentwicklung der drei Orte (siehe auch Vitalitätscheck). Das Bauen auf der ‚grünen Wiese' erscheint danach attraktiver gegenüber der Umnutzung bzw. Sanierung älterer Bausubstanz. Über das Kommunale Flächenmanagement des Landkreises wird zurzeit der Gebäudebestand in allen Orten aufgenommen um dieser Entwicklung in Zukunft entgegen zu wirken.

- Verkehr/Ruhender Verkehr
  Die breiten Straßen und die fehlende Begrünung an den Ortseingängen aller drei Orte verleiten zur schnellen Ortseinfahrt, sodass verkehrsberuhigende Maßnahmen notwendig werden. Außerdem entstehen insbesondere für die Schulkinder und den landwirtschaftlichen Verkehr gefährliche Situationen im Straßenverkehr durch fehlende Gehwegen, ungeordnete und zu wenige Stellplatzmöglichkeiten sowie durch unübersichtliche Straßenführung mit ungenügenden Sichtbeziehungen. Einige Seitenstraßen und landwirtschaftlichen Wege sind zudem in schlechtem Bauzustand.

- Gebäudenutzung
  Durch das Aufgeben weiterer landwirtschaftlicher Betriebe und den bereits vorhandenen Leerstand einiger Wohnhäuser müssen künftig verstärkt neue Nutzungen für diese ehemals landwirtschaftlichen Gebäude und Anwesen gefunden werden.

- Ortszentrum/Treffpunkte
  Historisch und gesellschaftlich wichtige Bereiche einschließlich der Ortsmitte in Regelsbach sind nur unzureichend gestaltet und besitzen kaum Aufenthaltsqualität. Auch die vorhandenen Räume in Feuerwehr- und Gasthäusern sind begrenzt. Das intensive Vereinsleben erhält dadurch keine Würdigung und ist mit seinen Aktivitäten sogar eingeschränkt. Eine Aufwertung der öffentlichen Freiräume durch eine an die Aktivitäten angepasste Um- und Neugestaltung ist dringend erforderlich, ebenso wie die Erweiterung der vorhandenen Räumlichkeiten. Um die Individualität der beiden kleineren Orte Hengdorf und Nemsdorf weiterhin zu erhalten und zu fördern ist auch hier die Gestaltung einer Ortsmitte erforderlich.

- Grünordnung
  In Regelsbach ist die Ortsrandeingrünung mangelhaft, ebenso wie die Eingrünung der Ortseingänge. Der Löschweiher (Wied) und der Regelsbach können ihrer ökologischen Funktion nicht mehr gerecht werden, da sie im Ortsbereich komplett einbetoniert sind. Eine Renaturierung bzw. die Gestaltung des Bachbetts wäre vorteilhaft.

2.2 Verfahrensziele

- **Präsentation der eigenen Identität und des Zukunftsbildes jedes der drei Orte im Verfahren**

  Die Orte Regelsbach, Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof zeichnen sich durch unterschiedliche Merkmale aus, aber die Vision für die Zukunft ist für alle drei Orte gleich und drückt sich im erarbeiteten Leitsatz aus: „Erkennbarkeit und Attraktivität der Dörfer steigern".
  Die besondere Identität von Regelsbach liegt in seiner Lage an der Hochebene bei den Quellen des gleichnamigen Baches. Aber auch das Zusammenwirken von Alt und neu, vom historischen Ortskern und den neuen Besiedlungsflächen im Süden und Osten ist charakteristisch für Regelsbach. Die ehemalige Wehrkirche, das Pfarrhaus, der Heinrich-Reck-Platz mit Feuerwehrhaus und das Gasthaus kennzeichnen die Ortsmitte. Der Ort Hengdorf zeichnet sich durch seine Lage im Talgrund des Zwieselbaches und die langgezogene Anordnung der Gebäude entlang der Straße aus. Nemsdorfs besondere Identität liegt in der unregelmäßigen, relativ weitläufigen Anordnung der alten Hofstellen und der relativ guten Ortsdurchgrünung. Allen drei Orten gleich ist die relativ ruhige Lage, die kaum verbauten Täler von Regelsbach und Zwieselbach, die nahen Waldgebiete mit einzelnen Rad- und Wanderwegen sowie der landwirtschaftliche Charakter, was ein gutes Erholungspotenzial bietet und eine positive Grundlage für den weiteren Ausbau das Fremdenverkehrs ist. So könnten die Orte durch Umnutzung leerstehender Gebäude und Einrichtung von Ferienwohnung oder Ferien auf dem Bauernhof, sowie durch die Erhaltung und den Ausbau bzw. Lückenschluss der Rad- und Wanderwege langfristig vom Fremdenverkehr profitieren. Der Schwerpunkt Grünordnung kann damit ebenfalls gut in Einklang gebracht werden, denn die Pflege und Erhaltung der Talauen, die Renaturierung des Baches in der Ortsmitte von Regelsbach und die Entwicklung der Ortsrandeingrünung decken sich mit den regionalplanerischen Zielvorstellungen und den Zielen des Landschaftsplans und der Dorferneuerung.

- **Förderung und langfristige Stärkung des Vereins- und sonstigen kulturellen Lebens**

  Dieses Entwicklungsziel bedeutet für alle drei Orte, dass alle Anstrengungen unternommen werden müssen, um die aktiven Vereinstätigkeiten und Gruppenaktivitäten in möglichst breiter Bevölkerungsschicht aufrecht zu erhalten. Im Vorfeld wurde die Idee geäußert eine Internetseite und eine Broschüre mit allen wichtigen Informationen zu den Orten zu erstellen. Aber hierzu gehören unter Umständen auch größere Investitionen z. B. für ein Gemeinschaftshaus, die Sanierung bzw. der Umbau bestehender Einrichtungen, aber auch für die Umgestaltung von Freiflächen in der Ortsmitte aller drei Orte und die Erneuerung des Spielplatzes sowie die Verbesserung infrastruktureller Bedingungen wie Parkmöglichkeiten und dgl. .
  Die Abwägung bezüglich der Prioritäten spielt dabei sowohl zwischen den drei Orten im Verfahren als auch innerhalb des gesamten Maßnahmenspektrums jedes Ortes eine entscheidende Rolle.

- **Die Verkehrsräume im Ort gehören zum heutigen modernen Leben dazu. Sie sind wichtiger Erschließungs- und Kommunikationsraum und als solcher dorfverträglich gestaltet.**

  Für Regelsbach bedeutet das eine Begrünung der Straßenräume, die Neugestaltung der Ortsmitte sowie die teilweise Umgestaltung des Straßenraums in der Hengdorfer und Leitelshofer Straße, die eine möglichst gleichberechtigte Nutzung von Straßenverkehr, ruhendem Verkehr, Fußgängern sowie Aufenthalts- und Grünbereiche bieten soll. Dabei spielen Platz für gemeinschaftliche Aktionen, die Sicherheit der Fußgänger und geregelte Flächen für den ruhenden Verkehr eine große Rolle. In Hengdorf und Nemsdorf steht vor allem die Gestaltung einer Ortsmitte als Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität an oberster Stelle. Außerdem sollten sichere und ausreichend breite Fußwege dort angelegt werden, wo sie notwendig sind, um die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu erhöhen. Die Situation des landwirtschaftlichen Verkehrs wird durch das Erweitern der Sichtbeziehungen und Beruhigung des schnellen Durchgangsverkehrs verbessert. Eine Reduzierung der befahrbaren Straßenbreite ist anzustreben, jedoch ohne den landwirtschaftlichen Verkehr zu behindern.

- **Leerstehende Gebäude erhalten eine sinnvolle Nachnutzung. Jüngere Familienangehörige sollen die Möglichkeit erhalten, im Ort zu bleiben. Fremden möchte man Aufenthalt und Erholung bieten.**

  Die drei Orte werden auf Grund ihrer Lage und der relativ guten Infrastruktur auch in Zukunft als Wohnstandort interessant bleiben. Der Erhalt der gastronomischen Einrichtung bzw. deren Verbesserung bei gleichzeitiger Verbesserung des Freizeitangebotes stehen in engem Wechselverhältnis und sind dringend erforderlich, um ein lebenswertes Dorf für Jung und Alt zu wahren. Für die leerstehenden Gebäude in der Ortsmitte von Regelsbach werden sinnvolle Nachnutzungen gefunden. Trotz bzw. wegen der vorhandenen Bebauungsgebiete spielt die Umnutzung leerstehender Bausubstanz zu Wohnzwecken oder für den Fremdenverkehr eine sehr wichtige Rolle. Hier ist vor allem eine stärkere Information der Bevölkerung über die verschiedenen Möglichkeiten der Umnutzung von Gebäuden und die Neuordnung innerörtlicher Flächen bei Abriss gefragt.

- **Das Ortsbild von Regelsbach, Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof ist geprägt durch ein harmonisches Nebeneinander von Alt- und Neubauten.**

  Das ist ein hoher Anspruch, der nur unter Mitwirkung aller Haus- und Hofbesitzer erfolgreich durchgeführt werden kann. Durch öffentliche und gemeinschaftliche Maßnahmen werden historisch bedeutsame Orte und Plätze erhalten, damit sie auf ihre Weise einen Teil der Geschichte erzählen und dazu beitragen, dass nicht alles Vergangene in Vergessenheit gerät.
  Für Regelsbach und Nemsdorf stellt dieser Anspruch aufgrund der Bebauung der Wohngebiete eine große Herausforderung dar. Der Erhaltung der Baudenkmale und der ortsbildprägenden Bausubstanz wird dabei in allen drei Orten besondere Aufmerksamkeit gewidmet. So kann der Charakter der Orte durch Fassadensanierung älterer Gebäude nach ortstypischen Gestaltungsmerkmalen wieder herausgearbeitet werden. Gleichzeitig sollten die neueren Wohnbauten entlang der Hauptverkehrsstraßen im Ortsbild zurücktreten und vielleicht sogar noch mehr eingegrünt werden, um das eigentliche Ortsbild des Altortes nicht zu stark zu beeinflussen. Außerdem sollte

sich bspw. die Architektur von Neubauten an den Formen und Proportionen historischer Gebäude und den ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmalen orientieren.

- **Straßen- und Hofräume sind grün. Dorf und Landschaft sind gut miteinander vernetzt. Fußwege erschließen den gesamten Ort und Ortsrand.**

  Wichtig ist die Begrünung der Straßenräume, Höfe, Ortsränder, Flurwege und Gewässer mit heimischen Pflanzenarten, ebenso wie das Dulden von heimischer Flora. Anstelle gedüngter und häufig gemähter Rasenflächen können auch artenreiche Blumenwiesen angelegt werden. Die Verbesserung der ökologischen Qualitäten kann zu einer erhöhten Wertschätzung bei der Bevölkerung führen. Grünordnerische Maßnahmen können hier einen entscheidenden Beitrag leisten und sollten als Schwerpunkt in der Planung Berücksichtigung finden. Durchgängige und gut nutzbare Fußwegeverbindungen, möglichst begleitet von Grünstrukturen, sind für die Erschließung und Wahrnehmung des dörflichen Umfeldes von großer Bedeutung.

3. Maßnahmenkonzept

3.1 Kurzbeschreibung der Maßnahmen

Öffentliche und gemeinschaftliche Maßnahmen der TG

Die Schwerpunkte der öffentlichen und gemeinschaftlichen Maßnahmen sind die Neugestaltung der Ortsmitte in Regelsbach sowie die Gestaltung eines Dorftreffpunktes in Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof. Eine weitere wichtige Maßnahme ist die Verbesserung der Straßenverhältnisse und die Sanierung bzw. der Neubau von Gehwegen. Der Kanal in Regelsbach wurde untersucht und digitalisiert, dabei wurden teilweise sehr schadhafte Bereiche festgestellt. Daher wird die Sanierung des Kanals durch die Gemeinde geplant. Wenn der neue Kanal verlegt wird, kann im Anschluss der Straßenraum in den entsprechenden Bereichen neu gestaltet werden. Der Ausbau des Breitbandnetztes soll ebenfalls berücksichtigt werden.
Außerdem beabsichtigt der Landkreis den Ausbau der Kreisstraße RH11 von Regelsbach nach Kottendorf. Eine Entwurfsplanung liegt bereits vor, aber der Zeitpunkt der Ausführung steht noch nicht fest. Eine gleichzeitige Umsetzung dieser Baumaßnahme mit angrenzenden Maßnahmen der Dorferneuerung wäre wünschenswert und sollte im Laufe der Planung miteinander abgestimmt werden.

Bei allen geplanten Maßnahmen sind im Zuge der Objektplanungen und der Bauarbeiten folgende naturschutzfachliche Aspekte zu beachten:
- Um den Baumbestand vor Beschädigungen während der Bautätigkeit zu schützen, hat die Bauausführung nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (DIN 18920; RAS-LP 4, ZTV-Baum).
- Im Hinblick auf mögliche Schädigungen von Wurzeln durch Tiefbaumaßnahmen sind besondere Vorkehrungen zu treffen, damit die Baumaßnahme als umweltverträglich eingestuft werden können.
- Tragschichten im Wurzelbereich sind mit einem Spezialsubstrat entsprechend der Sieblinienempfehlung der FFL (FLL - Empfehlung für Baumpflanzungen) vorzusehen. Neupflanzungen sollten ebenfalls nach FLL – Empfehlungen bzw. ZTV Vegtra-Mü geplant und ausgeführt werden.
- Notwendige Baumfällungen oder Baumpflegearbeiten sind zeitlich so einzuplanen, dass sie außerhalb der Vogelbrutzeiten und der Winterruhe von Fledermäusen erfolgen und die Belange des Arten- und Naturschutzes nicht berühren.

Die nachfolgend aufgeführten Planausschnitte sind der Karte zum Dorferneuerungsplan entnommen und in starker Verkleinerung zu sehen. Die Karte zum Dorferneuerungsplan ist im Anhang in Originalgröße im Maßstab 1:1000 enthalten. Die geschätzten Kosten werden unter Punkt 3.2 Kostenschätzung einzeln aufgelistet.

3.1.1 Regelsbach

Maßnahme:
Neugestaltung Postgasse.

MKZ 113 018
Ortsteil: Regelsbach

Zielsetzung:
Entsiegelung und Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte schaffen, Verkehrssicherheit erhöhen

Kurzbeschreibung:
Direkt an den Heinrich-Reck-Platz grenzt die Postgasse, sie ist daher ein wichtiger Teil der Umgestaltung der Regelsbacher Ortsmitte. Die gesamte Postgasse wird neu gepflastert und Randbereiche begrünt. Die Garage zwischen „Alter Post“ und Scheune soll abgerissen werden, um einen Zugang zum Feuerwehrhof und der Treppe zum Feuerwehrgemeinschaftsraum zu schaffen (bisher muss Garage der Feuerwehr durchquert werden). Die neu entstehende Wegeverbindung und der Feuerwehrhof werden neu gepflastert. Bei der Sanierung der Seitenstraße muss eine mögliche Kanalsanierung berücksichtigt werden ebenso wie der Ausbau der Breitbandverbindung. Außerdem kann die Entwässerung der Postgasse neu geplant und das Regenwasser möglicherweise in die Wied geleitet werden.
Ein wichtiger Punkt in der Neugestaltung der Ortsmitte und dem Ortsbild von Regelbach ist die „Alten Post“. Das Gebäude ist ein Baudenkmal. Eine Stellungnahme des Landratsamtes liegt mittlerweile vor. Da es leer steht, stark sanierungsbedürftig ist und keine zukünftige Nutzung gefunden werden konnte, ist ein Abbruch des Gebäudes eine naheliegende Lösung. Der entstehende Freiraum würde in die Umgestaltung der Ortsmitte einbezogen, die direkt auf die Kreisstraße mündende Ausfahrt der Feuerwehr könnte entschärft werden und je nach Gestaltungsvariante der Ortsmitte kann bspw. ein Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten und Begrünung geschaffen werden. (Kosten für Umbau, falls Abbruch nicht möglich, sind nicht berücksichtigt)

Bestand:

Postgasse

„Alte Post“

Garage an der „Alten Post“

Planungsinstrumente:
Bodenordnung, Einbeziehung Denkmalamt, Objektplanung

Fläche: Fl-Nr. 21/2, 36/1; Länge ca. 50 m, Feuerwehrhof ca. 60 m², „Alte Post“ ca. 200 m²; BT4

Geschätzte Kosten: 78.000 €

Priorität: 1

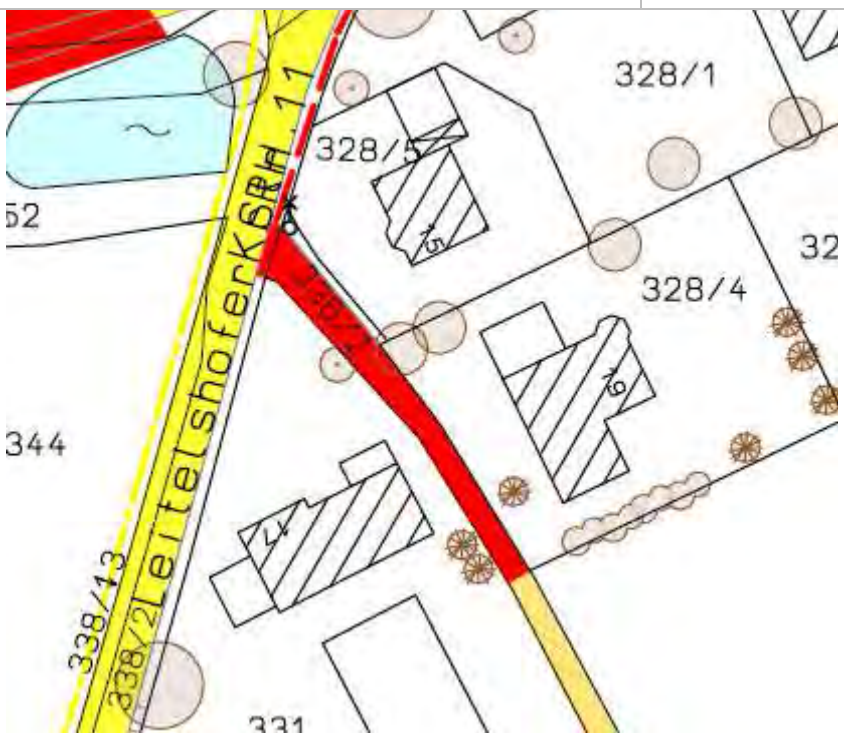
Anmutungen/Fotobeispiele für Neugestaltung:

Ausschnitt DE-Karte

Angrenzende Hofzufahrt

Pflaster und Rasenfuge

Maßnahme: Ausbau Stichstraße Flst. 336/2 Ortseingang Leitelshofer Str.	**MKZ 113 026** **Ortsteil:** Regelsbach
Zielsetzung: Verbesserung landwirtschaftliche Erschließung	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Bei der Prüfung des Dorferneuerungsplans wurde vom ALE die Förderung der Stichstraße als Verbesserung der Erschließung für die landwirtschaftlichen Anwesen in Aussicht gestellt. Der Ausbau soll an der nordwestlichen Ecke von Flst. 328 enden. Ob durch die ggf. notwendigen Kanalbaumaßnahmen ein Neubau der Straße erforderlich wird, ist zu prüfen.	
Fläche : Fl-Nr. 336/2, Länge ca. 55 m, Breite 3,50 m, BT2	
Geschätzte Kosten: 22.000 €	
Priorität: 3	



Ausschnitt Karte zum Dorferneuerungsplan (ohne Maßstab)

Maßnahme:
Ausbau Ortsstraße Am Espan

MKZ 113 034
Ortsteil: Regelsbach

Zielsetzung:
Verbesserung Ortsbild, Kanalsanierung

Bestand:

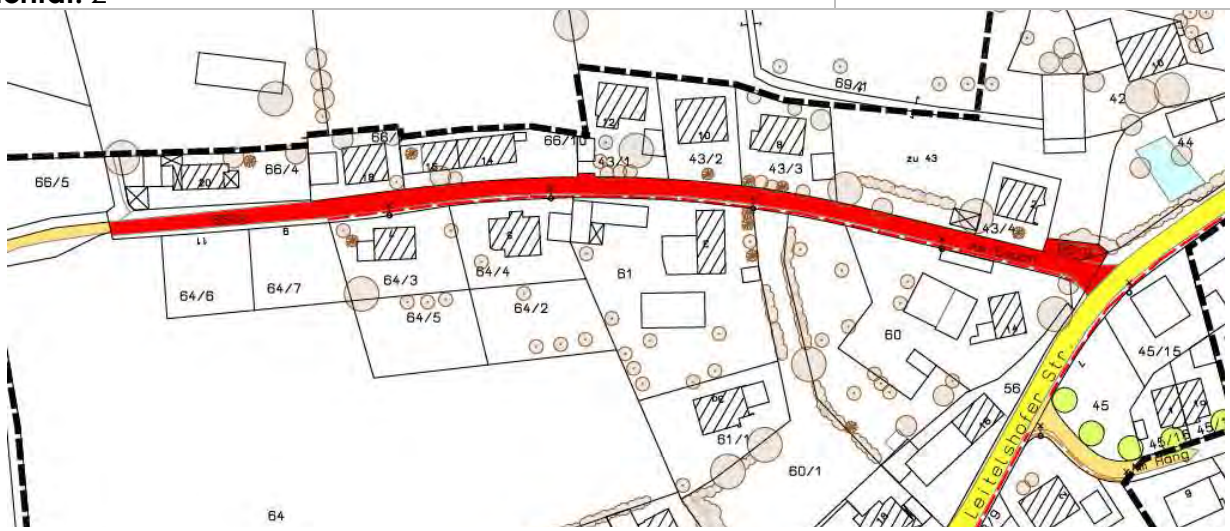
Am Espan

Kurzbeschreibung:
Eine weitere Maßnahme, die in Verbindung mit der Kanalsanierung und den Maßnahmen der Flurneuordnung durchgeführt werden soll, ist die Veränderung der Ableitung des Regen- und Quellwassers im Ort. Die häufig vorkommenden Quellen in und um Regelsbach werden derzeit in die Kanalisation geleitet, sodass erhebliche Kosten bei der Entsorgung entstehen. Im Zuge der Kanalsanierung durch die Gemeinde sollen die Quellen in den teilweise verrohrten Bach (Wied) geleitet werden. In wie weit hierfür der alte Kanal genutzt werden kann, muss geprüft werden.
Auch das anfallende Regenwasser, was aufgrund der Tallage im Ort zusammenläuft, bereitet Probleme. Über die Flurneuordnung werden neue Flurwege und Wegseitengräben angelegt. Im Westen des Ortes sollen außerdem Retensionsmulden (wechselfeucht, bewirtschaftbar) entstehen, in denen ein Großteil des Regenwassers versickern kann. In der Straße Am Espan muss ebenfalls eine Lösung gefunden werden. Das Wasser der nördlichen Feldflur läuft am Ende der Straße in den Kanal. Hier werden wasserwirtschaftliche Berechnungen notwendig, um das anfallende Regenwasser möglicherweise über die Feldflur nach Osten oder Westen abzuleiten. Die wasserwirtschaftlichen Berechnungen und daraus folgende Maßnahmen für die Entwässerung der westlichen Feldflur über die Leitelshofer Straße und Am Espan erfolgen über die Flurneuordnung.
Durch die notwendigen Kanalbaumaßnahmen wird ein Neubau der Straße zum Espan erforderlich.

Fläche : Fl-Nr. 66/8, Länge ca. 300 m, Breite 4,50 m

Geschätzte Kosten: 120.000 €

Priorität: 2



Ausschnitt Karte zum Dorferneuerungsplan (ohne Maßstab)

Maßnahme:
Neugestaltung der Fußwegeverbindung Am Brünnlein

MKZ 121 011
Ortsteil: Regelsbach

Zielsetzung:
Erhaltung innerörtlicher Fußwegeverbindungen

Kurzbeschreibung:
Die Fußwegeverbindung von der Ortsmitte in den südlichen Ortsbereich (Wohngebiet) wird regelmäßig von den Anwohnern und Schulkindern genutzt. Eine Sanierung der Treppenanlage mit Randbereich und der Anliegerstraße Am Brünnlein ist notwendig.
Im Bereich der Zufahrten bis zur Treppe wird der Weg auf einer Breite von etwa 3,00 m mit befahrbarem Unterbau gepflastert. Dabei sind die Hofzufahrten und der kleine Quellgraben zu beachten. Bei der Umgestaltung soll der Ursprung der Quelle gefunden und das Wasser in die neugestaltete Wied geleitet werden. Die Treppe mit 26 Stufen und einer Breite von ca. 1,50 m soll saniert werden. Die erste Möglichkeit ist die komplette Erneuerung der Treppe, die zweite Möglichkeit ist die Erhaltung der Betonblockstufen und die Erneuerung der Pflasterflächen. In beiden Varianten erhält die Treppe einen Handlauf. Der Bereich neben der Treppe kann entsiegelt und zu einer grünen Traufe umgestaltet werden. Die Befestigung eines schmalen Bereichs zur Nutzung für das Fahrrad wäre wünschenswert. Oberhalb der Treppe wird der Weg vor der Gartentür bis zum Kanaldeckel gepflastert. Die Fortführung des Weges bis zum Rinnenweg bleibt als Grünweg erhalten, da eine Befestigung mit wassergebundener Decke aufgrund der geringen Breite nur unter hohem Kostenaufwand zu realisieren wäre. Ein behindertengerechter Ausbau des Weges ist aufgrund des starken Gefälles und der geringen Wegbreite nicht möglich.
Bei dieser Maßnahme müssen die engen Grundstücksverhältnisse und die angrenzende Bebauung beachtet werden, was die Ausführung der Treppensanierung stark beeinträchtigt. Die Maßnahme sollte in Verbindung mit der möglichen Kanalsanierung ausgeführt werden.

Planungsinstrumente:
Objektplanung

Fläche: Fl-Nr. 21/2; Gesamtlänge ca. 80 m, BT4

Geschätzte Kosten: 60.000 €

Priorität: 2

Bestand:

Treppe

Weg oberhalb der Treppe

Seitenstr. Am Brünnlein

Quelle Am Brünnlein

Anmutungen/Fotobeispiele für Neugestaltung:

Gleichmäßige Stufenanlage

Pflasterung

grüne Traufe .

Maßnahme:
Neubau Fußwegeverbindung Zwieselstraße – Schule

MKZ 121 029
Ortsteil: Regelsbach

Zielsetzung:
Verbesserung innerörtlicher Fußwegeverbindungen

Kurzbeschreibung:

Durch die Bebauung des Wohngebietes an der Zwieselstraße und die Wohnbebauung östlich der Schule hat sich ein Trampelpfad als Abkürzung zur Schule bzw. zum Friedhof entwickelt, der über ein Feld und ein unbebautes Wohngrundstück führt. Dieser Pfad soll als öffentlicher Weg ausgebaut werden. Hierfür ist vorab eine Bodenordnung bzw. der Grunderwerb durch die Gemeinde erforderlich (ca. 2,50 – 3,00 m breit und 110 m lang). Der Weg wird auf einer Breite von etwa 1,30 – 1,50 m befestigt. Möglicherweise werden hier Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Bestand:

Trampelpfad über Baugrund und am Feldrand

Planungsinstrumente:
Bodenordnung

Fläche: Fl-Nr. 127, 127/24; Länge ca. 110 m, Breite ca. 1,30 – 1,50 m; BT2/4

Geschätzte Kosten: 22.000 €

Priorität: 3

Anmutungen/Fotobeispiele für Neugestaltung:

Ausschnitt Karte zum Dorferneuerungsplan (ohne Maßstab)

Pflasterweg

Wassergebundene Decke

Schotterrasenweg

Maßnahme:
Erneuerung Gehweg Leitelshofer Str.

MKZ 122 017
Ortsteil: Regelsbach

Zielsetzung:
Erhöhung der Verkehrssicherheit

Kurzbeschreibung:

Der vorhandene Gehweg wird auf der gesamten Länge entlang der Kreisstraße saniert. Ab der Ortsmitte wird der Asphalt entfernt und der Gehweg ca. 350 m bis zur letzten Seitenstraße am Ortsausgang neu gepflastert. Die angrenzenden Brücken werden im Zuge der Umgestaltung der Wied saniert (extra MKZ). Der vorhandene Bordstein in der Leitelshofer Straße muss aufgrund von Setzungen erneuert werden. Diese Maßnahme muss mit der Maßnahme Neugestaltung Ortseingangsbereich Leitelshofer Straße (s. extra MKZ) abgestimmt werden, weil durch die geplante Verschiebung der Fahrbahn teilweise auch der Gehweg betroffen ist.
Auch wenn der Gehweg noch eine gewisse Restnutzungsdauer aufweist, wird er als einzige Gehwegverbindung in den westlichen Ortsbereich an der vielbefahrenen Kreisstraße, als sehr wichtige Maßnahme der Dorferneuerung gesehen und einer hohen Priorität zugeordnet.
Die Ausführung der Maßnahme bedarf der Abstimmung mit dem Landkreis. Durch die Teilsanierung des Bordsteins und die anstehende Kanalsanierung wird in die Asphaltfläche der Fahrbahndecke eingegriffen. Eine Deckenerneuerung wäre wünschenswert (Voraussetzung: Unterbau entspricht den Anforderungen) und könnte in Verbindung mit der Neugestaltung des Ortseingangs (s. extra MKZ) vom Landkreis ausgeführt werden.

Planungsinstrumente:
Objektplanung

Fläche: Fl-Nr. 40/1; Gesamtlänge ca. 350 m;
Breite 1,30 – 1,50 m; BT4

Geschätzte Kosten: 77.000 €

Priorität: 1

Bestand:

Leitelshofer Str.

Sanierungsbedürftiger Gehsteig

Leitelshofer Str. zum letzten Anwesen, mit Wegseitengraben und Quellzulauf

Anmutungen/Fotobeispiele für Neugestaltung:

Maßnahme:
Ergänzung Gehweg Hengdorfer Straße

MKZ 122 025
Ortsteil: Regelsbach

Zielsetzung:
Erhöhung der Verkehrssicherheit

Bestand:

Kurzbeschreibung:

Der vorhandene Seitenstreifen wird auf der gesamten Länge entlang der Kreisstraße als neuer Gehweg vom Gemeindehaus bis zur Schule angelegt. Dadurch wird eine Straßenquerung für die Schulkinder vermieden. Eine Abwägung mit der angedachten Verbesserung der Parksituation in diesem Bereich muss erfolgen.
Die Ausführung der Maßnahme bedarf der Abstimmung mit dem Landkreis. Die Anlage eines zweiten Gehweges ist nicht zwingend erforderlich. Die Kosten werden bei der Festlegung des Budgets deshalb nicht angerechnet und sind ggf. durch den Wegfall anderer Maßnahmen auszugleichen.

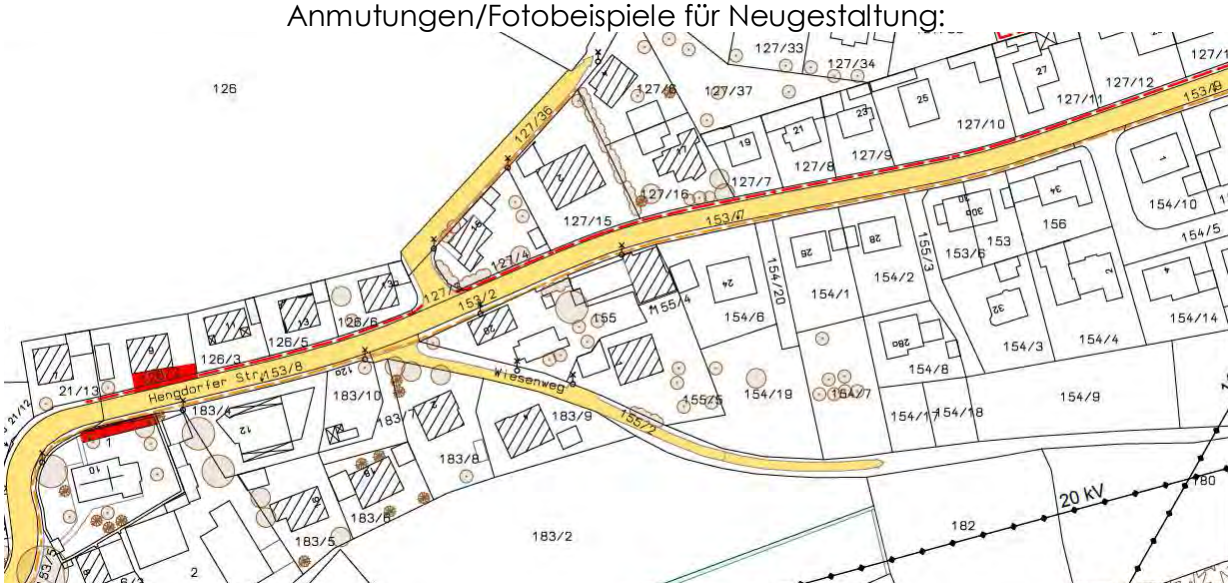
Planungsinstrumente: Objektplanung

Fläche : Fl-Nr. 127/2, Gesamtlänge ca. 420 m,
Breite 1,30 - 1,50 m; BT4

Geschätzte Kosten: (100.000 €)

Priorität: 3

Anmutungen/Fotobeispiele für Neugestaltung:



Ausschnitt Karte zum Dorferneuerungsplan (ohne Maßstab)

Maßnahme:
Neugestaltung Ortseingangsbereich Leitelshofer Straße, Containerstell- und Wanderparkplatz

MKZ 141 011
Ortsteil: Regelsbach

Zielsetzung:
Sanierung, Verbesserung der Verkehrssicherheit

Kurzbeschreibung:

Der westliche Ortseingang Leitelshofer Straße soll in Verbindung mit der Flurneuordnung und der Planung des Landkreises zum Ausbau der Kreisstraße RH11 umgestaltet werden. Zur Entschärfung der Verkehrssituation im Kurvenbereich wird der Kurvenradius vergrößert. Auch eine Verkehrsinsel am Ortseingang als Verkehrsbremse wäre denkbar. Ein neuer Radweg wird westlich der Kreisstraße ab dem Kurvenbereich der Ortsausfahrt mit einer Breite von ca. 2,75 m geplant und stellt die Verbindung nach Leitelshof her. Die Fahrbahn der Kreisstraße wird einheitlich ca. 6,00 m breit, das ungeregelte Parken im breiten Kurvenbereich wird damit verhindert. Die Abzweigung in der Kurve Richtung Westen wird als Zufahrt zum Weiher und dem Anwesen 22a auf einer Länge von ca. 40 m befestigt. Außerdem sollen ein Wanderparkplatz mit temporär nutzbaren Stellplätzen angelegt werden. Diese könnten auch als Ersatz genutzt werden, für Parkplätze, die bei der Umgestaltung der Ortsmitte verloren gehen. Die Wertstoffcontainer aus der Ortsmitte werden ebenfalls hierher verlegt. Als Zufahrt zur Feldflur wird der Weg nicht mehr benötigt, da über die Flurneuordnung der Flurwegeverlauf verbessert wird.
Durch die Vergrößerung des Kurvenradius muss der Weiher verschoben bzw. neu angelegt werden. Außerdem ist das Entwässerungskonzept der Flurordnung mit den geplanten Retensionsmulden zur Rückhaltung des Wassers aus der Feldflur zu beachten (s. Flurneuordnung).
Für die Planung und Ausführung dieser Maßnahme an der Kreisstraße ist der Landkreis verantwortlich. Ebenso für das geplante Teilstück des Radweges Richtung Leitelshof. Falls der Landkreis die Kreisstraße RH11 von Regelsbach nach Kottendorf in nächster Zeit nicht saniert, wäre wenigstens der Bereich von der Abzweigung nach Leitelshof bis nach Regelsbach umzusetzen, um die Kurve zu entschärfen und den Radweg anlegen zu können. Wanderparkplatz und Containerstellplatz sollen im Zuge der Dorferneuerung ausgeführt werden.
Bei der Ausführung ist die Maßnahme „Erneuerung des Gehweges in der Leitelshofer Straße“ zu beachten, da diese unmittelbar mit dem Ausbau bzw. der Verlegung der Kreisstraße zusammenhängt.

Planungsinstrumente:
Objektplanung, Baugrundgutachten, Rücksprache mit Landkreis

Bestand:

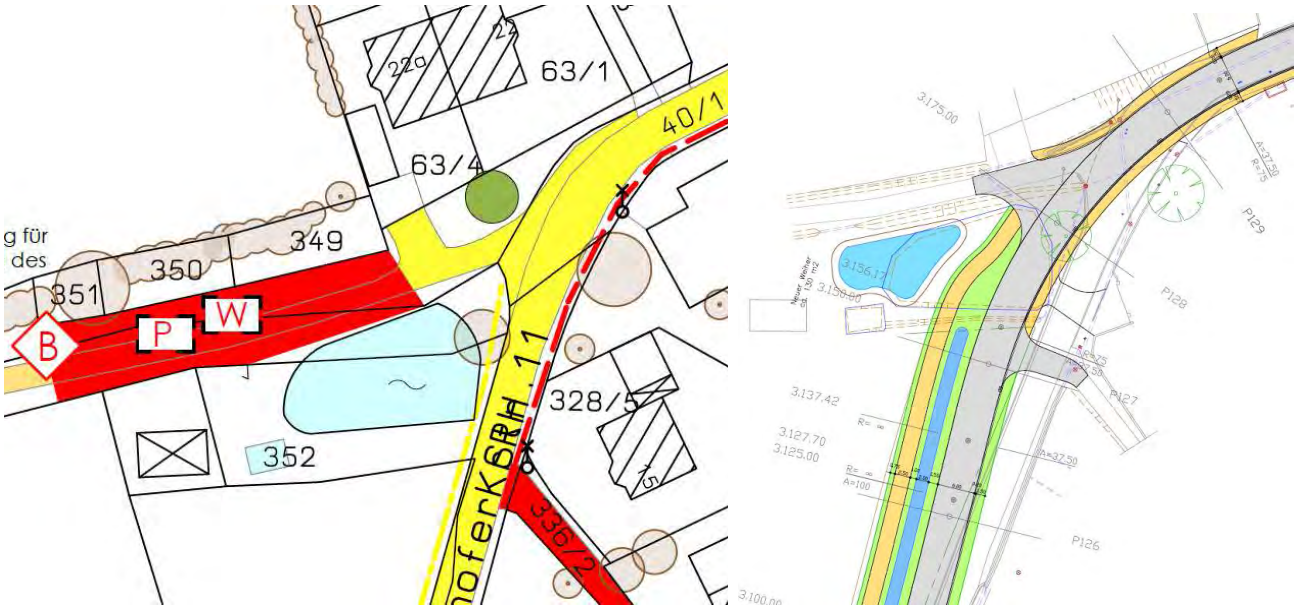
Ortseingang von Südwesten

Kurvenbereich und Einmündung Flurweg

Weiher westlich der Kreisstraße

Fläche: Fl-Nr. 40/1, 338/2, 338/3, 341, 342, 343, 344, 352, 395; Gesamtlänge Str. ca. 360 m, Radweg ca. 210 m, Schotterrasen (Stellplätze) ca. 200 m², Wertstoffcontainer ca. 20 m²; BT 2/4/7	
Geschätzte Kosten: 10.000 € Kosten Kreisstraße – Baulast Landkreis	
Priorität: 2	

Anmutungen/Fotobeispiele für Neugestaltung:



Ausschnitt Dorferneuerungskarte und Entwurfsplanung Kreisstraße im Kurvenbereich
(Maßstabgerechte Pläne siehe Anhang)

Maßnahme:
Renaturierung Wied (Bach mit Löschweiher)

MKZ 221 015
Ortsteil: Regelsbach

Zielsetzung:
Entsiegelung und Renaturierung

Kurzbeschreibung:

Im Zuge der Neugestaltung der Ortsmitte wird auch die Wied (Bach mit Löschweiher) umgestaltet. Der Bach ist teilweise verrohrt und tritt auf Privatgrund wieder an die Oberfläche. In diesem Bereich wird eine Bodenordnung notwendig (Fl-Nr. 45/12). Das gesamte Bachbett aus Beton wird abgebrochen und der Bach mit regionalem Naturstein eingefasst. Eine Überprüfung und teilweise Erneuerung der Betonbrücken (Hofzufahrten) ist ebenfalls notwendig.
Der Löschweiher wird zu einem Dorfweiher umgestaltet. Die Gesamtfläche wird vergrößert, um die Uferbereiche flacher gestalten zu können. In wie weit das vorhandene Betonbecken nutzbar ist, muss eine Objektplanung abklären. Ebenso wie die Erneuerung der Stauanlage. Die Wasserfläche sollte an flachen Uferbereichen zugänglich bleiben, eine Absperrung zur Straße und am Wehr ist zu prüfen. Bei der Umgestaltung ist zu berücksichtigen, dass durch den natürlichen Bachlauf viele Schwebstoffe eingetragen werden und die Feuerwehr bisher den Weiher jährlich ausbaggert.
Nach Rücksprache mit dem Kreisbrandmeister wird der Weiher nicht mehr zur Löschwasserentnahme benötigt. Im Brandfall stehen Hydranten zur Wasserentnahme im gesamten Ort zur Verfügung. (Info: Bei einer Umgestaltung und weiteren Nutzung als Löschweiher muss DIN 14210 eingehalten und ein Ermittlungsverfahren zur nutzbaren Wassermenge durchgeführt werden. Beim Bau einer Löschwasserzisterne muss DIN 14230 beachtet werden.)

Die Wied wird von kleinen Quellen gespeist, die westlich des Ortes entspringen. Weitere Quellen aus dem Ort werden in die Kanalisation geleitet. Die Gemeinde beabsichtigt die Fremdwassereinträge in der Leitelshöfer Straße und Am Espan erfassen zu lassen. Bei der Sanierung des Kanals soll das geändert und die Quellen in den Bach geleitet werden (siehe extra Maßnahme).

Die Maßnahme sollte zeitgleich mit der Umgestaltung der Ortsmitte ausgeführt werden.

Bestand:

Löschweiher (Wied)

Bach

Stauwehr am Löschweiher

Sanierungsbedürftige Betonbrücken über Bach

Planungsinstrumente:
Objektplanung

Fläche: Fl-Nr. 21/2, 40/1, 45/12; Bach ca. 150 m lang; Dorfweiher ca. 150 m²

Geschätzte Kosten: 125.000 €

Priorität: 1

Anmutungen/Fotobeispiele für Neugestaltung Wied:

Bachlauf mit Natursteinufer

Möglichkeiten der Uferbefestigung mit Naturstein für Dorfweiher

Bachverlauf innerorts

Maßnahme: Sanierung Kirchhofmauer	**MKZ 411 019** **Ortsteil:** Regelsbach
Zielsetzung: Verbesserung Ortsbild	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Die Kirchhofmauer ist teilweise ernsthaft beschädigt, vor allem im nördlichen Bereich zwischen der Zugangstür und dem Nachbargrundstück (ca. 25 m). Die Mauerabdeckung ist marode und die Ritzen teils sehr stark bewachsen. Eine Sanierung der Mauer ist notwendig um den weiteren Verfall zu verhindern. Die Kirchhofmauer liegt direkt am Gehweg und der Kreisstraße und ist daher sehr stark öffentlichkeitswirksam, zudem steht sie mit der gesamten Kirche unter Denkmalschutz (Baudenkmal und Bodendenkmal).	 Eingangsbereich Kirchhof Nördl. Kirchhofmauer Starker Bewuchs auf Mauer
Planungsinstrumente: Einbeziehung Denkmalamt	
Fläche: Fl-Nr. 1; ca. 25 m	
Geschätzte Kosten: 10.000 €	
Priorität: 2	

Maßnahme:
Neugestaltung Ortsmitte Regelsbach (Heinrich-Reck-Platz)

MKZ 423 017, 402 010
Ortsteil: Regelsbach

Zielsetzung:
Entsiegelung und Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte schaffen, Verkehrssicherheit erhöhen

Kurzbeschreibung:

Die komplette Ortsmitte wird großräumig neugestaltet, einschließlich der angrenzenden Postgasse (extra MKZ) und dem Kreuzungsbereich zur Staatsstraße. Das Milchhaus wurde durch die Gemeinde erworben und soll abgebrochen werden (MKZ 402 010). Dadurch entstehen drei Varianten der Umgestaltung:

1. Variante: die Neugestaltung des Platzes mit dem Erhalt der vorhandenen Verkehrsführung
2. Variante: die Verlegung der Leitelshofer Straße nach Süden, um die Kreuzung zur Staatstraße zu entschärfen und den Platzbereich vor das Gasthaus und die Feuerwehr zu verlegen
3. Variante: die Einrichtung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich der Kreis- und Staatstraße (Eingriff in Grundstück Pfarrhaus notwendig)

Die Vor- und Nachteile jeder Variante müssen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, dem Landkreis Roth und dem Staatlichen Bauamt sehr genau abgewogen und die Umgestaltung in einer Objektplanung detailliert durchdacht werden. Wenn das Grundstück des Pfarrhauses betroffen ist, ist außerdem das Denkmalamt einzubeziehen. Nach bisheriger Absprache mit den TOB scheint die Variante 3 aufgrund des Platzbedarfs und des massiven Eingriffes im Bereich des Pfarrhauses schwer realisierbar zu sein.
In allen Varianten soll der Platz zu einem Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität werden. Es werden Flächen entsiegelt und begrünt sowie Sitzgelegenheiten und eine Infotafel für aktuelle Informationen und Wanderwege aufgestellt. Trotz der nahen Wied wäre auch ein Brunnen vorstellbar, der möglicherweise durch vorhandenes Quellwasser gespeist werden kann. Der Spielplatz erhält neue Spielmöglichkeiten, der Standort könnte je nach Gestaltungsvariante auch in den Pfarrgarten verlegt werden. Das Buswartehaus wird erneuert. Die Wertstoffcontainer mit Sichtschutz werden an den Ortsausgang Leitelshofer Str. oder einen anderen geeigneten Platz versetzt. Die Anzahl der Stellplätze (ca. 19) bleibt möglichst erhalten, eventuell auch die Wendemöglichkeit für den Bus.
Die Kanalsanierung und der Ausbau der Breitbandverbindung müssen berücksichtigt werden.
Diese Maßnahme und die Maßnahme Neugestaltung Postgasse sowie Renaturierung Wied sollten zeitgleich ausgeführt werden.

Bestand:

Heinrich-Reck-Platz

Spielplatz

Bushaltestelle

„Milchhaus“

Planungsinstrumente:
Objektplanung, Baugrundgutachten,
Rücksprache mit Landkreis Roth (DenkSch, Straßenbau) und Staatl. Bauamt

Fläche: Fl-Nr. 21/2, 21/5, 21/8, 21/9, 21/17, 33, 34/1, 36/1, 40/1; Gesamtfläche ca. 3300 m², davon Kreisstr. ca. 90 m (650 m²) und Postgasse ca. 45 m (200 m²); BT2/4

Geschätzte Kosten: 460.000 €

Priorität: 1

Anmutungen/Fotobeispiele für Neugestaltung Dorfplatz:

Variante 1

Variante 2

Variante 3

Stellplätze mit Rasenfuge

Buswartehaus .

Holzbank

Wasserspiel am Ufer

Maßnahme:
Neugestaltung Vorplatz Gemeindehaus Hengdorfer Straße

MKZ 423 033
Ortsteil: Regelsbach

Zielsetzung:
Erhöhung der Verkehrssicherheit

Kurzbeschreibung:

Das Evang. Gemeindehaus in der Hengdorfer Straße wird über die Privatförderung der Dorferneuerung ausgebaut und das vorhandene Umgestaltungskonzept umgesetzt. Nach einem Beschluss der Kirchengemeinde kann der Bereich vor dem Gemeindehaus für Stellplätze genutzt werden. Die problematische Parksituation in der Hengdorfer Straße soll dadurch entschärft und der Gehweg (Schulweg) auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht mehr zugeparkt werden.
Die Gemeinde kann einen Teil des Grundstücks langfristig pachten, sodass der gesamte Bereich vor dem Gemeindehaus öffentlich nutzbar ist. Die Fläche könnte mit Rasenfugenpflaster befestigt werden, sodass einige Stellplätze entstehen und Teilflächen begrünt werden können. Vor dem Anwesen sind vermutlich nur Längsparkplätze möglich. Um das Parkplatzproblem bei Veranstaltungen zu lösen, sind Parkmöglichkeiten hinter dem Gemeindehaus oder im Bereich des Friedhofes (am Parkplatz südwestlich des Friedhofes) zu prüfen.
Desweitern wurde im Laufe der Planung die Anlage eines Gehweges auf der Nordseite der Hengdorfer Straße bis zur Schule angedacht (s. extra MKZ), was bei der Neugestaltung des Vorplatzes zu berücksichtigen ist.

Bestand:

Westansicht Gemeindehaus

Südansicht Gemeindehaus

Parksituation Hengdorfer Str.

Planungsinstrumente:
Objektplanung , Rücksprache Gemeinde

Fläche: Fl-Nr. 126/2, 153/2; Fläche ca. 100 m²; BT4

Geschätzte Kosten: 10.000 €

Priorität: 3

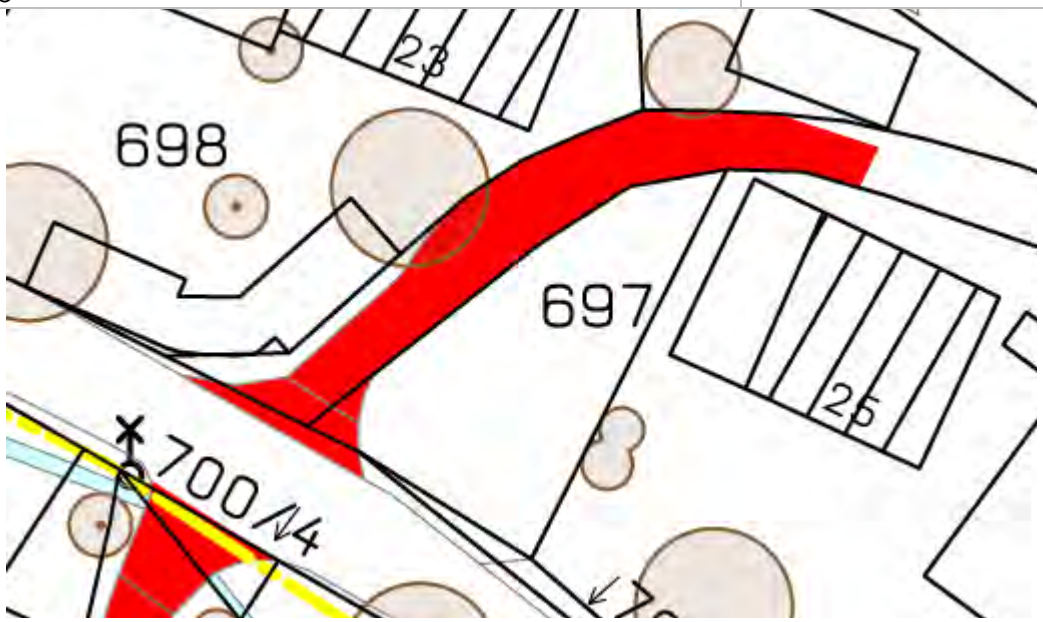
Anmutungen/Fotobeispiele für Neugestaltung:

Mögliche Befestigung der Stellplätze mit Rasenfugenpflaster

Maßnahme: Neugestaltung Quelle Am Espan	**MKZ 423 041** **Ortsteil:** Regelsbach
Zielsetzung: Verbesserung Ortsbild, Kanalsanierung	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Eine weitere Maßnahme, die in Verbindung mit der Kanalsanierung und den Maßnahmen der Flurneuordnung durchgeführt werden soll, ist die Veränderung der Ableitung des Regen- und Quellwassers im Ort. Die häufig vorkommenden Quellen in und um Regelsbach werden derzeit in die Kanalisation geleitet, sodass erhebliche Kosten bei der Entsorgung entstehen. Im Zuge der Kanalsanierung durch die Gemeinde sollen die Quellen in den teilweise verrohrten Bach (Wied) geleitet werden. In wie weit hierfür der alte Kanal genutzt werden kann, muss geprüft werden. Das Wasserproblem kann über die Kanalsanierung und die Flurneuordnung größtenteils beseitigt werden, sollte aber in den Planungen der einzelnen Maßnahmen ebenfalls berücksichtigt werden. Im Kreuzungsbereich Leitelshofer Straße und Am Espan kommt eine der vielen Quelle an die Oberfläche, sie wird durch eine alte Betonbefestigung markiert. Die Anwohner stellen sich eine Wiederbelebung und eine ansprechende Befestigung durch einen Quellstein oder ein kleines Brunnenbecken und passende Neugestaltung des Umfeldes vor, sodass die Quelle wieder optisch herausgestellt wird und das Ortsbild bereichern kann.	 Quelle Am Espan Im Betonbett
Fläche : Gesamter Ortsbereich; Quelle Am Espan Fl-Nr. 66/9	
Geschätzte Kosten: 16.000 €	
Priorität: 2	

3.1.2 Hengdorf

Maßnahme: Sanierung nordöstlicher Flurweg	**MKZ 113 107** **Ortsteil:** Hengdorf
Zielsetzung: Befestigung und Verbesserung der Entwässerung	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Die Seitenstraßen, vor allem die Einmündungsbereiche zur Kreisstraße sollten befestigt und ausreichend entwässert werden, um den Schmutzeintrag und die damit verbundene Verkehrsgefährdung zu verhindern. Eine Sanierung des nordöstlichen Flurweges ist im Bereich der Zufahrt zur Kreisstraße notwendig. Der Weg dient der Anbindung an die nordöstliche Feldflur und der rückwärtigen Zufahrt eines Landwirtschaftsbetriebes. Er wird auf einer Länge von ca. 50 m von der Kreisstraße bis um die Kurve asphaltiert und mit entsprechender Entwässerung versehen. Bei der Ausführung ist auf die Gestaltungsvariante des Gehweges durch Hengdorf zu achten. Im Bereich der Einmündung ist der Grenzverlauf zwischen öffentlichem und privatem Grund (Fl-Nr. 697) unklar. Eine Überprüfung wird empfohlen. Aufgrund der geplanten Versiegelung bisher unversiegelter Flächen könnten Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.	 Einmündungsbereich zur Kreisstraße Flurweg im Kurvenbereich
Planungsinstrumente: Bodenordnung	
Fläche: Fl-Nr. 700/1, Länge ca. 50 m, Breite ca. 4,00 m; BT2	
Geschätzte Kosten: 15.000 €	
Priorität: 3	



Ausschnitt Karte zum Dorferneuerungsplan (ohne Maßstab)

Maßnahme:
Sanierung Zufahrt Kläranlage

MKZ 113 115
Ortsteil: Hengdorf

Zielsetzung:
Befestigung und Verbesserung der Entwässerung

Kurzbeschreibung:

Der Flurweg von der Kreisstraße Richtung Süden muss ebenfalls befestigt werden. Er ist die einzige Zufahrt zur örtlichen Kläranlage und wird sehr häufig für die Abfahrt der Holztransporte aus dem Wald genutzt, außerdem dient er der landwirtschaftlichen Erschließung der Talaue, der rückwärtigen Erschließung einer landwirtschaftlichen Hofstelle und der Zufahrt zweier Anwesen. Eine Asphaltierung mit entsprechender Entwässerung ist von der Einfahrt Kreisstraße bis zur Abzweigung auf einer Länge von etwa 50 m geplant. Der weitere Anschluss zur Kläranlage soll in der Flurplanung berücksichtigt werden. Die Befestigung der Seitenstraße Richtung Westen bis Anschluss Pflasterfläche (ca. 40 m) wäre ebenfalls wünschenswert, kann aber derzeit nicht gefördert werden.
Eine Sanierung der Brücke über den Zwieselbach ist notwendig und muss genauer geprüft werden, auch in Verbindung mit dem Ausbau des Radweges und der Renaturierung des Zwieselbaches. Eine Abstimmung mit dem Landkreis und der Flurneuordnung ist notwendig. Außerdem ist zu beachten, dass es hier Problem bei Hochwasser gibt. Nach Angaben der Anwohner ist die Brücke eine Engstelle, vor der sich das Wasser staut und das angrenzende Grundstück überflutet.

Bestand:

Einmündungsbereich mit Brücke über den Zwieselbach

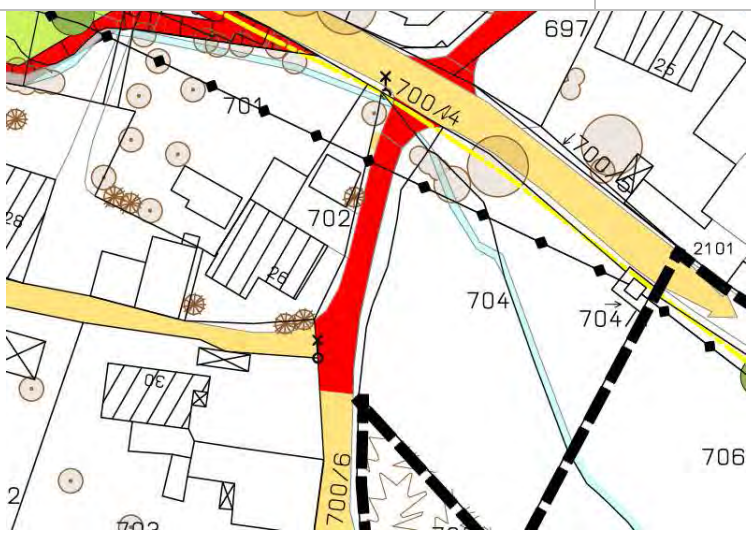
Blick vom Waldrand zur Kreisstraße

Planungsinstrumente:
Baugrundgutachten

Fläche: Fl-Nr. 700/6, 735/2; Länge ca. 50 m, Breite ca. 4,00 m und 3,00 m; BT2

Geschätzte Kosten: 53.000 €

Priorität: 3



Ausschnitt Karte zum Dorferneuerungsplan (ohne Maßstab)

Maßnahme:
Neubau Geh-/Radweg Kreisstraße Hengdorf

MKZ 122 106
Ortsteil: Hengdorf

Zielsetzung:
Verkehrssicherheit erhöhen und Verkehrsberuhigung

Kurzbeschreibung:
Um die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Schulkinder auf dem Weg zur Bushaltestelle und Grundschule Regelsbach zu verbessern ist ein Gehweg erforderlich. Im Verlauf der Bearbeitung stellten sich zwei Varianten heraus:

1. Variante: Neubau eines Gehweges durch den gesamten Ort nördlich der Kreisstraße (ca. 440m). Auf dieser Seite liegen die meisten Anwesen und die Kreisstraße muss nur im Bereich der Bushaltestelle überquert werden. Der Radweg wird innerorts auf der Straße fortgeführt (eine ausführliche Beschilderung ist notwendig). Der Freiraum neben der Kreisstraße ist überwiegend ausreichend, um einen schmalen Gehweg anzulegen. In der erforderlichen Objektplanung wären Details wie Engstellen abzuklären. Bspw. könnte an der Engstelle der Stützmauer die Kreisstraße nach Süden verschoben werden.
2. Variante: Neubau kombinierter Geh- und Radweg südlich der Kreisstraße. Durch den geplanten Abriss von Scheune und Feuerwehrhaus entsteht ausreichend Platz. Im Bereich der Brücke über den Zwieselbach bliebe eine Engstelle, welche durch Bodenordnung behoben werden könnte. Als Überquerungshilfe zum Regelsbacher Geh- und Radweg kann die vorhandene Verkehrsinsel genutzt werden. Die Anwohner müssten ebenfalls die Kreisstraße queren, um den Weg zu nutzen. Eine Querungshilfe in der Ortsmitte, die gleichzeitig als Verkehrsbremse dient, wäre denkbar. Die Planung und Ausführung dieses Weges obliegt dem Landkreis Roth.

Der kombinierte Geh- und Radweg wird favorisiert. Wird dieser nicht gebaut, ist unbedingt ein Gehweg erforderlich.

Bestand:

Ortseingang West mit Verkehrsinsel

Stützmauer direkt an der Kreisstraße

Engstelle am Feuerwehrhaus

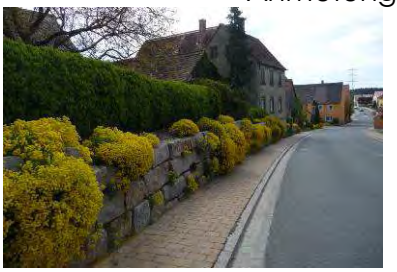
Planungsinstrumente: Bodenordnung, Baugrundgutachten, Rücksprache mit Landkreis, Objektplanung

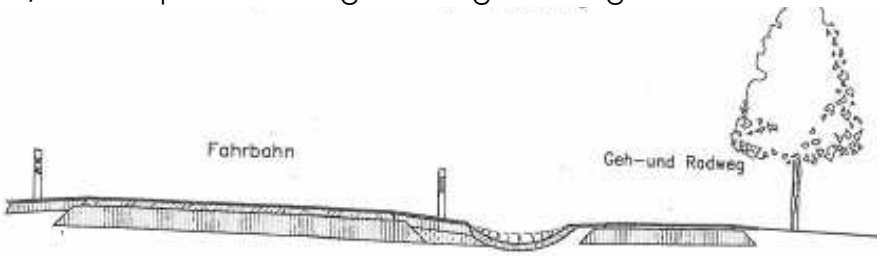
Fläche: 2. Variante: Fl-Nr. 153/2, 169, 169/2, 742, 743, 744, 699, 699/2, 700/3, 701, 702, 700/4, 704, 706, 708, 804/2; Länge ca. 480 m, Breite ca. 2,75 m; BT2

Geschätzte Kosten: Variante 2: Baulast Landkreis

Priorität: 1

Anmutungen/Fotobeispiele für Neugestaltung Gehweg:


Schmaler Gehweg



kombinierter Geh- und Radweg neben der Straße (Querschnitt)

Maßnahme:
Gemeinschaftshaus Hengdorf

MKZ 403 016, 402 117
Ortsteil: Hengdorf

Zielsetzung:
Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität schaffen

Kurzbeschreibung:
In Hengdorf besteht Bedarf an öffentlichen Räumlichkeiten, da das Feuerwehrhaus ausschließlich durch die Feuerwehr genutzt werden kann. Das Haus ist zu klein für jegliche weitere Nutzung. Außerdem sind hier die Lagermöglichkeiten der Feuerwehr begrenzt und weitere Gerätschaften sind im alten Feuerwehrhaus von Nemsdorf und einem Nebengebäude in Göckenhof untergebracht.
Im Laufe der Planung und in Verbindung mit einem Geh- und Radweg in Hengdorf kam der Abriss des Gebäudes ins Gespräch (MKZ 402 117). Durch den Abriss entsteht eine freie Fläche neben der Kreisstraße, die für den geplanten Geh- und Radweg genutzt werden kann. Die Feuerwehr und die Dorfgemeinschaft benötigt aber eine Unterkunft. Ein Neubau eines kombinierten Feuerwehr- und Bürgerhause ist vorstellbar. Aber auch die Nutzung vorhandener Gebäude, wie das Nebengebäude der Familie Lämmermann (Hs-Nr. 19) ist möglich. Der Standort in der Ortsmitte von Hengdorf wird favorisiert, denn hier ist der Hauptsitz der Feuerwehr, die meisten Feuerwehrmänner wohnen in Hengdorf und der Talgrund ist im Gegensatz zu Nemsdorf bereits bebaut.
In dem Gebäude sollten ein Mehrzweckraum mit Sanitärräumen und die Räumlichkeiten für die Feuerwehr untergebracht werden. Zudem könnten Möglichkeiten für die Schwalben eingeplant werden, sodass sich ein einzelnes Schwalbenhaus am Dorftreffpunkt erübrigt. Die Schlauchtrocknung könnte in der Biogasanlage erfolgen. Ein Neubau bzw. Umbau eines Feuerwehr- und Bürgerhauses Bedarf der Planung eines Architekten. Bei einem Neubau müssen Kosten für Baugrunduntersuchung und ausreichende Gebäudegründung berücksichtigt werden.
Der Bedarf und die zukünftige Nutzung des Gebäudes, sowie die Nutzung des alten Nemsdorfer Feuerwehrhauses (s. extra MKZ) muss noch endgültig festgelegt werden und wird derzeit in der Feuerwehr Hengdorf/Nemsdorf diskutiert.

Die Umsetzung dieser Maßnahme hängt unmittelbar mit der Umgestaltung der Ortsmitte zusammen und sollte daher zusammen umgesetzt werden.

Planungsinstrumente:
Bodenordnung, Baugrundgutachten, Objektplanung

Fläche: Fl-Nr. 699, 744;

Geschätzte Kosten: 362.000 €

Priorität: 1

Bestand:

Feuerwehrhaus Hengdorf

Rückwärtiger Zugang Feuerwehrhaus

Beispielfoto:

Nisthilfe für Schwalben an Gebäude

Maßnahme:
Gestaltung eines Dorfplatzes in Hengdorf

MKZ 423 106, 402 109
Ortsteil: Hengdorf

Zielsetzung:
Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität schaffen

Kurzbeschreibung:

Für die Umgestaltung der Ortsmitte in Hengdorf sind mehrere Schritte notwendig. Zum einen der gewünschte Abriss von Scheune (402 109) und möglicherweise dem Feuerwehrhaus. Des Weiteren sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich, um das öffentliche Grundstück des Platzes zu vergrößern ebenso wie für den geplanten Geh- und Radweg sowie die Renaturierung des Zwieselbaches. Die betroffenen Besitzer wären zum Abriss der Scheune und Bodenordnung bereit.
Die Ortsmitte von Hengdorf wird zum Dorftreffpunkt umgestaltet, mit Sitzgelegenheiten, Infotafel, Feuer-/Grillstelle, Beleuchtung, ansprechender Begrünung und möglicherweise einem Schwalbenhaus ausgestattet. Der Zwieselbach wird über die Flurneuordnung renaturiert (Ufergehölze sind kartierte Biotop) und soll in die Gestaltung der Ortsmitte einbezogen werden. Eine Spielmöglichkeit am Wasser ist vorstellbar. Außerdem muss der Platz für größere Veranstaltung (z.B. Trommelfeuer) erhalten bleiben. Das Buswartehaus wird erneuert, auch ein Backhaus wird gewünscht. Eine Verbindung zu einem neuen Gemeinschaftshaus wäre vorstellbar (s. extra MKZ). Der Platzbereich wird durch die Kreisstraße, eine Hofzufahrt und den Zwieselbach an drei Seiten räumlich begrenzt. Westlich könnte die Fläche durch den Neubau eines Flurweges von der Kreisstraße zum Waldrand abgeschlossen werden, bspw. mit einer Furt durch den Bach statt einer Brücke. Die Verlegung dieses Flurweges erfolgt über die Flurneuordnung und wird mit dieser abgestimmt. Die Gestaltung des Platzes sollte in einer Objektplanung detailliert ausgearbeitet werden.

Bestand:

Freifläche vor dem Feuerwehrhaus

Scheune an Kreisstraße

Buswartehaus neben Scheune

Planungsinstrumente:
Bodenordnung, Objektplanung

Fläche: Fl-Nr. 699, 744; Gesamtfläche ca. 1250 m²; BT4/7

Geschätzte Kosten: 116.000 €

Priorität: 1

Anmutungen/Fotobeispiele für Neugestaltung Ortsmitte:

Buswartehaus

Backhaus

Ufergestaltung Zwieselbach

Furt .

3.1.3 Nemsdorf/Göckenhof

Maßnahme: Asphaltierung Seitenstraße Göckenhof	**MKZ 113 212** **Ortsteil:** Nemsdorf
Zielsetzung: Verkehrssicherheit erhöhen und Verbesserung der landwirtschaftlichen Erschließung	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Die Seitenstraße in Göckenhof ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die fehlende Entwässerung sorgt für reichlich Schmutzeintrag auf der Steiner Straße, was die Verkehrssicherheit beeinträchtigt. Eine Sanierung bis zur letzten Hofzufahrt mit entsprechender Entwässerung ist erforderlich. Die Seitenstraße dient der Zufahrt und rückwärtigen Erschließung zu landwirtschaftlichen Anwesen, außerdem der Zufahrt zum Flurweg „Kühtrieb“, welcher die Anbindung an die westliche und nördliche Flur darstellt. Die Straße wird komplett erneuert und asphaltiert. Die Bestandsbreite von 3,50 bis 4,00 m, im Einmündungsbereich bis etwa 5,00 m, wird beibehalten.	 Einmündungsbereich Starker Schmutzeintrag Sehr schlechter Bauzustand
Planungsinstrumente: Baugrundgutachten, Objektplanung	
Fläche: Fl-Nr. 822/6; Länge ca. 160 m, Breite ca. 4,00 m; BT2	
Geschätzte Kosten: 80.000 €	
Priorität: 2	

Ausschnitt Karte zum Dorferneuerungsplan (ohne Maßstab)

Maßnahme:
Asphaltierung Seitenstraße „Am Wintergraben

MKZ 113 239
Ortsteil: Nemsdorf

Zielsetzung:
Verbesserung für Landwirtschaft, Verkehrssicherheit erhöhen

Kurzbeschreibung:
Die Seitenstraße dient der Zufahrt zum südlichen Waldgebiet und wird von Landwirten und Holztransporten genutzt, sie ist aber ebenso die Zufahrt zur Wochenendsiedlung. Das Kriegerdenkmal befindet sich ebenfalls an dieser Straße und wird derzeit von der Feuerwehr und Privatpersonen saniert und das Umfeld hergerichtet.
Die Asphaltierung der Straße, die teilweise Asphalt-/Betonflächen aufweist, sollte von der Kreisstraße bis zu dem Stromhäuschen bzw. den ersten beiden Anwesen erfolgen. Die vorhandene Fahrbahn ist mit teilweise ca. 6,00 m sehr breit, eine Asphaltierung auf einer Breite von 4,00 m ist ausreichend. Um im Begegnungsfall zweier Fahrzeuge Ausweichmöglichkeiten zu haben, könnten teilweise die Randbereiche als Schotterflächen befahrbar bleiben. Die Sanierung der Brücke scheint nicht notwendig, sollte aber im Laufe der Planung genau überprüft werden.
Die Kreisstraße verlief ursprünglich auf dieser Seitenstraße in einem Bogen um die Wiesenflächen im Tal, vorbei an dem Anwesen Hs-Nr. 1. Erst nach der Gebietsreform (1978) erhielt die Kreisstraße in den 1980er Jahren ihren jetzigen Verlauf. Darauf lässt sich die vorhandene Befestigung und sehr breite Fahrbahn zurückführen.

(Förderung ist über FNO nicht DE als GV-Straße denkbar, i.e. 10 % der Kosten trägt Gemeinde, des Weiteren die Mehrkosten zwischen BT7 und BT2 und Breite > 3,50 m)

Bestand:

Zufahrt von der Kreisstraße

Betonbrücke Zwieselbach

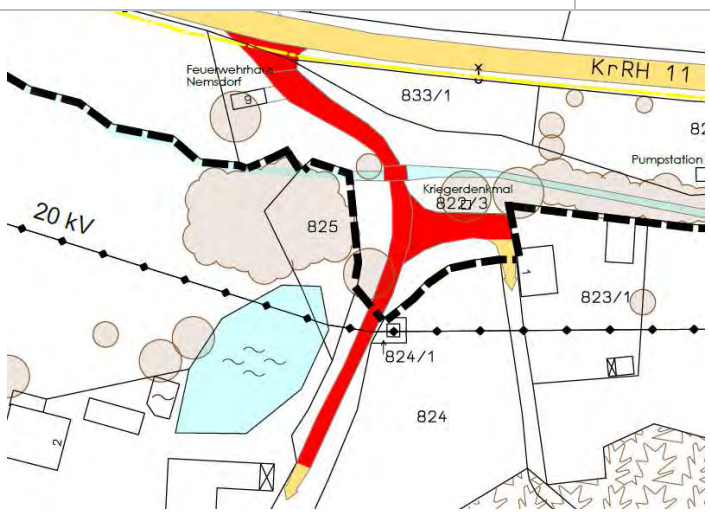
Abzweigung beim Stromhaus

Planungsinstrumente:

Fläche: Fl-Nr. 822/3; Länge ca. 140 m, Breite ca. 4,00 m; BT 7

Geschätzte Kosten: 29.000 €

Priorität: 3



Ausschnitt Karte zum Dorferneuerungsplan (ohne Maßstab)

Maßnahme:
Fortsetzung Wegeverbindung zur Wohnsiedlung

MKZ 121 207
Ortsteil: Nemsdorf

Zielsetzung:
Verbesserung innerörtlicher Fußwegeverbindungen

Kurzbeschreibung:
Der Gehweg aus dem Wohngebiet Richtung Süden ist eine Sackgasse. Die Schulkinder und Anwohner laufen über Privatgrund weiter zum Hohlweg und zur Bushaltestelle. Dieser Weg (ca. 1,80 m breit) stellt eine wichtige innerörtliche Wegeverbindung dar, zwischen neuem Wohngebiet und altem Dorf, der Bushaltestelle und den beiden Gasthäuser an der Kreisstraße. Eine Fortsetzung ist unbedingt erforderlich. Außerdem ist eine ausreichende Beleuchtung notwendig. Im der Laufe der Planung zur Dorferneuerung haben sich zwei Möglichkeiten ergeben:

1. Variante: Fortsetzung des Gehweges auf Gemeindegrund, so wie es ursprünglich angedacht war. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes ist eine Treppenanlage durch die Böschung des Hohlwegses erforderlich. Außerdem soll der Weg ausreichend begrünt werden, um den Charakter des Hohlweges aufzunehmen.
2. Variante: Ausbau des derzeit genutzten Trampelpfades und die Fortführung über die Zufahrt zum Anwesen Nr. 4. Hierfür ist eine Bodenordnung bzw. Grunderwerb durch die Gemeinde erforderlich. Auf Grund des starken Gefälles ist auch hier eine Stufenanlage unumgänglich.

Die erste Variante wird favorisiert. Ein behindertengerechter Ausbau ist in beiden Varianten nicht möglich. Die fußläufige Anbindung der Neubausiedlung an die an der Kreisstraße liegende Schulbus- und Bushaltestelle sowie den Altort sollte realisiert werden.

Bestand:

Gehweg endet

Böschung des Hohlweges im geplanten Gehwegbereich

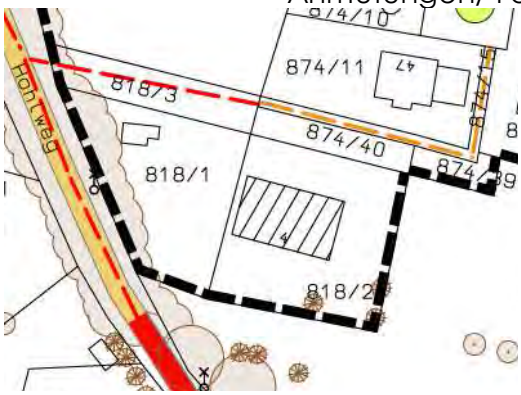
Planungsinstrumente:
Objektplanung

Fläche: Fl-Nr. 818/3, 822/7; Gesamtlänge ca. 45 m, Breite ca. 1,50 m; BT 4

Geschätzte Kosten: 35.000 €

Priorität: 2

Anmutungen/ Fotobeispiele für Neugestaltung:



Ausschnitt DE-Karte

Pflasterweg

Blockstufen

Maßnahme:
Umgestaltung Hohlweg

MKZ 121 215
Ortsteil: Nemsdorf

Zielsetzung:
Verkehrssicherheit erhöhen, Verbesserung der Entwässerung

Kurzbeschreibung:
Der Hohlweg hat eine sehr mangelhafte Entwässerung, unbefestigte Bereiche werden ausgespült und die angrenzende Kreisstraße wird durch Schmutzeintrag beeinträchtigt. Außerdem ist die vorhandene Befestigung sehr stark beschädigt. Der Hohlweg wird als Gehweg vom gesamten nördlichen Ortsbereich (Göckenhof und Siedlung) zur Bushaltestelle und den beiden Wirtshäusern, aber auch landwirtschaftlich genutzt. Im Hinblick auf die Geschichte, das Ortsbild und die Seltenheit solcher Hohlwege ist ein bedachter Ausbau ratsam und der Hohlwegcharakter unbedingt zu erhalten.
Es ist geplant den historischen Hohlweg von der Steiner Straße bis zu den Hofeinfahrten etwa 90 m als Fußweg mit einer Breite von 1,20- 1,50 m zu pflastern. Das starke Gefälle des Weges macht eine Pflasterung notwendig, eine wassergebundene Decke würde ausgespült werden. Ab den Hofzufahrten bis zur Kreisstraße(ca. 90 m) wird der Weg auf einer Breite von etwa 3,50 m (wie Bestand) befestigt und mit der notwendigen Entwässerung versehen.
Der Weg wird im Winter als „Notweg" genutzt, wenn die Steinerstraße vereist und nicht befahrbar ist. Diese Möglichkeit sollte bestehen bleiben, d.h. der Unterbau des Gehweges und die Randbereiche müssen befahrbar ausgebaut werden, eine Befestigung über die gesamte Breite ist aber nicht notwendig und auch nicht gewünscht. Außerdem ist zu beachten, dass die Entwässerung an der nördlichen Einmündung nicht ausreicht, sodass das Regenwasser aus der Steiner Straße den Hohlweg herunter fließt. Bei der Planung sollte das berücksichtigt werden.

Bestand:

Einmündungsbereich Kreisstr.

Einmündung Privatzufahrt

Nördliche Zufahrt

Planungsinstrumente:
Objektplanung

Fläche: Fl-Nr. 822/2, 822/7; Gesamtlänge ca. 180 m; BT2/4

Geschätzte Kosten: 45.000 €

Priorität: 1

Ausschnitt Karte zum Dorferneuerungsplan

Bsp.: gepflasterter Hohlweg

Maßnahme:
Fortsetzung Gehweg Steiner Straße

MKZ 122 203
Ortsteil: Nemsdorf

Zielsetzung:
Verbesserung innerörtlicher Fußwegeverbindungen

Kurzbeschreibung:

Der Gehweg in der Steiner Straße wird zwischen der Zufahrt Hohlweg und dem südlichen Kurvenbereich auf einer Länge von etwa 130 m ergänzt. Der neue Gehweg stellt die Verbindung zwischen den vorhandenen Gehwegen und außerdem eine Fußwegeverbindung zu den westlichen noch unbebauten Bauplätzen her. Der Randbereich der Straße ist ausreichend breit, sodass keine Bodenordnung notwendig wird.
Der bestehende Gehweg (ca. 50 m) im südlichen Bereich weist teilweise stark beschädigten Asphaltflächen und große Höhenunterschiede bei einer Scheunenzufahrt auf. Zudem ist im Kurvenbereich die Betonwinkelrinne schadhaft. Um ein einheitliches Ortsbild zu erhalten und alle Mängel zu beseitigen, sollte der vorhandene Gehweg im Kurvenbereich ebenfalls neu gepflastert werden.
Dieser Maßnahme kann nur als Alternative zur MKZ 121 207 über die Dorferneuerung gefördert werden

Bestand:

Ausreichend breite Randbereich

Große Höhenunterschiede bei Scheunenzufahrt

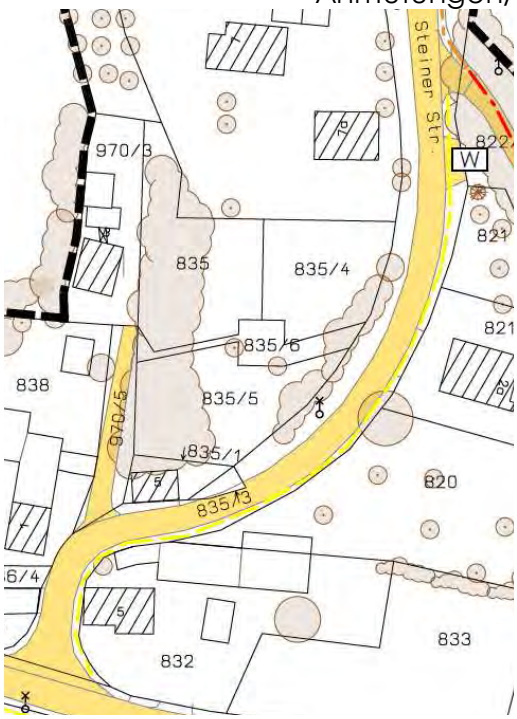
Planungsinstrumente:
Objektplanung

Fläche: Fl-Nr. 822/5; Länge ca. 180 m, Breite ca. 1,20 m; BT 4

Geschätzte Kosten: (54.000 €)

Priorität: 2

Anmutungen/ Fotobeispiele für Neugestaltung:



Ausschnitt DE-Karte

Schmaler Gehweg

Maßnahme: Feuerwehrhaus Nemsdorf	**MKZ 402 206** **Ortsteil:** Nemsdorf
Zielsetzung: Verbesserung Ortsbild und Grünökologie	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Das Feuerwehrhaus liegt im Talgrund an der Seitenstraße „Am Wintergraben". Es wird derzeit als Unterstellmöglichkeit für Feuerwehrutensilien genutzt, für die das Hengdorfer Feuerwehrhaus zu klein ist. Außerdem ist eine Viehwaage untergebracht, die nur gelegentlich von ansässigen Bauern benutzt wird. Hengdorf und Nemsdorf stellen zusammen eine Feuerwehr, die im Hengdorfer Feuerwehr untergebracht ist. Das Nemsdorfer Feuerwehrhaus kann also nicht einzeln betrachtet werden, es steht im direkten Zusammenhang mit dem geplanten Gemeinschaftshaus in Hengdorf. (s. extra MKZ) Im Zuge dieser Planung muss die weitere Nutzung des alten Gebäudes geklärt werden. Das neue Gemeinschaftshaus soll ausreichend Platz für alle Feuerwehrgerätschaften bieten, sodass hier nur die Nutzung der Viehwaage bleibt. Der Vorstand und die Feuerwehr können sich den Abriss des Gebäudes vorstellen. Die Viehwaage kann möglicherweise ausgebaut werden und in Privatbesitz übergehen. Durch den Abriss und die Begrünung der Flächen entsteht wieder ein unverbauter Talgrund mit freiem Blick über das gesamte Zwieselbachtal, die Wiesenflächen werden erweitert und die Dorfökologie verbessert.	
Fläche: Fl-Nr. 822/3	
Geschätzte Kosten: 5.000 €	
Priorität: 1	

Maßnahme:
Gestaltung eines Dorfplatzes in Nemdsdorf

MKZ 423 203
Ortsteil: Nemsdorf

Zielsetzung:
Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität schaffen

Kurzbeschreibung:

Im Dorfrundgang und einer Bürgerversammlung wurden die Gestaltungswünsche besprochen und dem aktuellen Bedarf in Nemsdorf angepasst. So stehen für größere Veranstaltungen die zwei Gaststätten „Jägerklause“ und „Nemsdorfer Hofgarten“ zur Verfügung. In Verbindung mit dem geplanten Radweg entlang der Kreisstraße kann auf der öffentlichen Fläche am Buswartehaus eine Kombination aus Rastplatz und Dorftreffpunkt mit Aufenthaltsqualität entstehen. Das Buswartehaus wird erneuert und nach Süden versetzt (Einbeziehung der Energieversorger erforderlich, da vier Anschlusskästen vorhanden sind). Der Treffpunkt kann mit Sitzgelegenheiten unter neu gepflanzten Gehölzen, Fahrradständern sowie einer neuen Infotafel für Rad-Wanderkarte und Gemeindeauskünfte ausgestattet werden. Im Bereich der Platzfläche wird das Bachbett des Zwieselbaches verbreitert, evtl. angestaut und mit Natursteinquadern und möglicherweise einem kleinen Holzsteg versehen, um den Bachlauf interessant und erlebbar zu machen. Dabei wird die als Biotop kartierte Hecke am Zwieselbach berücksichtigt.
Die vorhandene Einfahrt bleibt erhalten und wird ausreichend befestigt, da an dieser Stelle gelegentlich der Bus wendet. Die Idee des Vorstandes eine Buswendeschleife einzurichten, wurde aufgrund des hohen Flächenbedarfs wieder verworfen.
Das Kriegerdenkmal wird derzeit von der Feuerwehr und Privatpersonen saniert und bleibt an seinem alten Standort.

Bestand:

Buswartehaus

Vorhandene öffentliche Freifläche

Kriegerdenkmal, Standort Am Wintergraben unter Eiche

Planungsinstrumente:
Objektplanung

Fläche: Fl-Nr. 822/3, 822/4; Gesamtfläche ca. 1100 m²

Geschätzte Kosten: 50.000 €

Priorität: 1

Anmutungen/Fotobeispiele für Neugestaltung Dorfplatz:

Buswartehaus

Ufergestaltung mit Natursteinquadern

Holzsteg

Maßnahme: Errichtung Bolzplatz	**MKZ 423 211** **Ortsteil:** Nemsdorf
Zielsetzung: Verbesserung für Dorfleben	
Kurzbeschreibung: Im Laufe der Bearbeitung der Maßnahmen und beim Dorfrundgang hat sich herausgestellt, dass für die Anlage eines Kinderspielplatzes in Nemsdorf derzeit kein Bedarf gesehen wird. Nach Rücksprache mit den Anwohnern (Besprechung 31.07.2014) soll aber ein Bolzplatz für die Kinder und Jugendlichen im Ort angelegt werden. Eine ebene Rasenfläche mit zwei Toren ist ausreichend. Die genaue Größe sollte an den Standort angepasst sein. Die Standortsuche ist noch nicht abgeschlossen. Möglicherweise wird eine Bodenordnung oder ein langfristiger Pachtvertrag mit der Gemeinde notwendig, um diese Maßnahme umzusetzen.	
Planungsinstrumente: Bodenordnung	
Fläche: Standortsuche nicht abgeschlossen	
Geschätzte Kosten: 7.000 €	
Priorität: 3	

3.1.4 Landschaftspflegemaßnahmen

Maßnahme: Pflege- und Erhaltungsschnitte in Regelsbach	**MKZ 581 011** **Ortsteil:** Regelsbach
Zielsetzung: Verbesserung der Ortsdurchgrünung	**Bestand:** Eiche Hengdorfer Str. Spielplatz mit Bäumen Beschädigte Bäume Heinrich-Reck-Platz
Kurzbeschreibung: Nach einer Prüfung der Verkehrssicherheit könnte ein Pflege- und Erhaltungsschnitt an der Eiche in der Hengdorfer Straße am Zugang zum Kirchhof notwendig werden. Ebenso wie an den zwei Linden und der Kastanie auf dem Spielplatz in der Ortsmitte von Regelsbach. Die Bäume auf dem Heinrich-Reck-Platz haben einen relativ schlechten Gesundheitszustand (halb verkahlt). Falls sie trotz der angedachten baulichen Maßnahmen erhalten werden, ist ein Pflege- und Erhaltungsschnitt der Laubbäume erforderlich.	
Planungsinstrumente:	
Fläche: 153/5, 21/5, 21/8	
Geschätzte Kosten: 8.500 €	
Priorität: entsprechend der angrenzenden Maßnahme	

Maßnahme: Baumpflege und Baumpflanzungen in Hengdorf	**MKZ 481 106** **Ortsteil:** Hengdorf
Zielsetzung: Verbesserung der Ortsdurchgrünung	**Bestand:**
Kurzbeschreibung: Um den Ortseingang einzugrünen und den schnellen Durchfahrtsverkehr durch Hengdorf zu bremsen ohne baulich in die Kreisstraße einzugreifen, wäre die Pflanzung von Bäumen entlang der Kreisstraße (zwischen der Fahrbahn und einem möglichen Radweg) denkbar. Ebenso wie eine Baumpflanzung am östlichen Ortseingang, um den Ortseingang deutlich zu markieren und möglicherweise die Straße optisch einzuengen. Gegebenenfalls kann ein Pflege- und Erhaltungsschnitt am Straßenbaum neben der Brücke über Zwieselbach sowie den zwei öffentlichkeitswirksamen Linden (auf Privatgrund) gegenüber dem Feuerwehrhaus zur Erhaltung der Verkehrssicherheit notwendig werden.	 Östlicher Ortseingang Straßenbaum bei Brücke Linden auf Privatgrund
Planungsinstrumente:	
Fläche: 804/2, 698	
Geschätzte Kosten: 4.000 €	
Priorität: entsprechend der angrenzenden Maßnahme	

Maßnahme:
Baumpflege und Baumpflanzungen in Nemsdorf

MKZ 481 203
Ortsteil: Nemsdorf

Zielsetzung:
Verbesserung der Ortsdurchgrünung

Kurzbeschreibung:

Im gesamten Planungsgebiet sollte aufgrund der zahlreichen Bäume bei den geplanten Maßnahmen ein Baumspezialist die Verkehrssicherheit prüfen und Hinweise bzw. Empfehlungen zu Pflege- und Erhaltungsschnitten geben. Bei verschiedenen Großbäume im Hohlweg (kartiertes Biotop) und einzelne Eichen der Eichenallee am Flurweg „Kühtrieb“ könnten aus Gründen der Verkehrssicherheit Pflege- und Erhaltungsschnitte notwendig werden.

Ebenso wie in Hengdorf sollten durch Baumpflanzung die Ortseingänge in Nemsdorf eingegrünt und eine Art Torwirkung erzielt werden um zu verhindern, dass der Ortseingang übersehen und zu schnell in den Ort hineingefahren wird. Der östliche Ortseingang ist an einer Seite bewaldet, sodass durch eine Pflanzung auf der gegenüberliegenden Seite bereits eine Art Torwirkung entstehen kann. Nahe dem Ortsschild am westlichen Ortseingang stehen auf einer Seite zwei große Eichen, die durch Baumpflanzungen auf der gegenüberliegenden Seite ergänzt werden könnten.

Bestand:

Hohlweg

Ortseingang Ost

Ortseingang West

Planungsinstrumente:

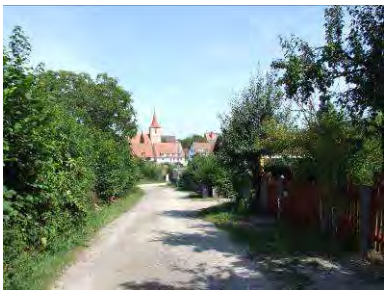
Fläche: 908/2, 822/7, 970

Geschätzte Kosten:
9.500 €

Priorität: entsprechend der angrenzenden Maßnahme

3.1.5 Maßnahmen der Gemeinde oder Dritter

Stadtweg und Hopfenweg in Regelsbach



Eine Asphaltierung bzw. Befestigung der zwei Schotterwege gilt als Ersterschließung und kann nicht über die Dorferneuerung gefördert werden. Baulastträger ist die Gemeinde Rohr.

Buckweg in Regelsbach

Der Weg verläuft auf Privatgrund von der Staatsstraße (Fürther Straße) in Richtung Norden als Zufahrt zur Feldflur, den vorhandenen Anwesen und den freien Bebauungsflächen. Um die Straße öffentlich zu machen ist eine Bodenordnung bzw. der Erwerb durch die Gemeinde notwendig. Derzeit laufen Verhandlungen zwischen den Anliegern und der Gemeinde. Die Lage und der Anschluss des privat gebauten Kanals muss dabei ebenfalls abgeklärt werden.

Erweiterung des Friedhofs in Regelsbach

Der Friedhof soll für ein Urnenfeld im Norden erweitert, das Leichenhaus saniert und ein Anschluss für Wasser und Strom eingerichtet werden. Da das Grundstück nicht im Besitz der Gemeinde ist, kann dieses Vorhaben nur über die Beantragung der Privatförderung der Dorferneuerung durch den Eigentümer eine mögliche Unterstützung erhalten. Eine vermutlich notwendige Bodenordnung kann im Rahmen der Dorferneuerung durchgeführt werden.

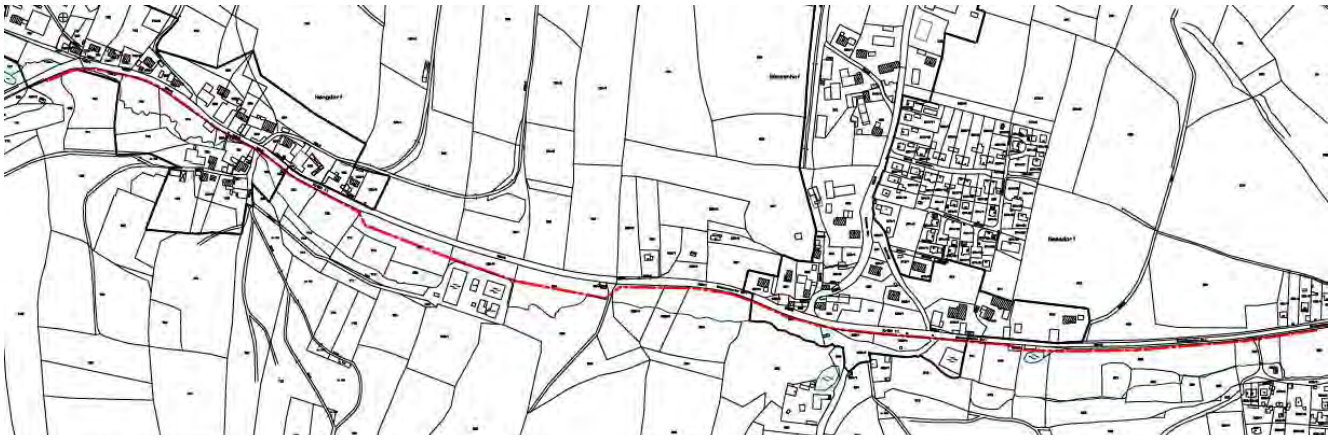
Ortsbeleuchtung Hengdorf und Nemsdorf

Nach zum Zeitpunkt der ortsräumlichen Planung geltenden Förderrichtlinien werden Leuchten im Rahmen der Dorferneuerung nicht bezuschusst. Eine Ausführung über die Gemeinde oder Dritter ist erforderlich.
Die Beleuchtung ist nicht ausreichend, weil die Lampen zu weit voneinander entfernt stehen. Zudem passen die hohen Peitschenleuchten entlang der Kreisstraße nicht in das dörfliche Ortsbild. Eine Erneuerung mit dorfgerechten Straßenlampen in geringerem Abstand wird gewünscht. Die Leuchten könnten in Verbindung mit dem geplanten Geh- und Radweg ausgetauscht werden.

Radwegeverbindung Hengdorf und Nemsdorf

Die Fortsetzung des Radweges von Hengdorf über Nemsdorf bis zur Gemeindegrenze und weiter nach Dietersdorf ist geplant. Im Zuge der Ausarbeitung der Dorferneuerungsmaßnahmen, wurde auch der möglicher Verlauf des Radweges erarbeitet. Bei der Planung und

Ausführung des Radweges durch den Landkreis als Baulastträger, sollte dieser Vorschlag berücksichtigt werden.
Der von Regelsbach kommende Radweg endet im Ortseingangsbereich von Hengdorf. Der Radweg soll ab der Verkehrsinsel (Fahrbahnteiler) am Ortseingang, die als Überquerungshilfe dienen kann, parallel zur Kreisstraße verlaufen. Innerorts soll der Weg als kombinierter Geh- und Radweg genutzt werden. Engstellen in der Ortsmitte müssen bei der Planung beachtet werden. Falls ein Gehweg in Hengdorf gebaut wird, soll der Radweg innerorts auf der Kreisstraße verlaufen und ab Ortsausgang als Radweg neben der Kreisstraße fortgesetzt werden.
Weil die Straße zwischen Hengdorf und Nemsdorf von einer Eichenallee gesäumt wird, sollte der Radweg in diesem Bereich aus baufachlichen und naturschutzrechtlichen Gründen etwas weiter südlich neben der Kläranlage entlang führen, außerhalb des Wurzelbereiches der Eichen. Wer die Grünfläche zwischen Allee und Radweg wie nutzt, ist im Laufe der Planung zu klären. Eine Möglichkeit wäre die extensive Nutzung als Wiesenfläche mit einer Blumenwiesenanssaat für Schmetterlinge und Wildbienen. Nach der Eichenallee wird der Radweg wieder direkt neben der Kreisstraße durch Nemsdorf bis zum Föhrl und der Gemeindegrenze geführt.
Die Idee des Radwegesverlauf entlang des Waldrandes wurde vorerst wieder verworfen, weil kein durchgängiger Weg am Waldrand entlang führt. Außerdem würden Engstellen an der Kläranlage und in Nemsdorf Am Wintergraben entstehen.



Möglicher Radwegeverlauf (ohne Maßstab; s. Anhang Karte Radwegeverlauf)

Ausbau Kreisstraße Ortseingang Leitelshofer Straße Regelsbach

Die Baulast für den Ausbau und die Sanierung der Kreisstraße sowie für den Ausbau des Radweges liegt beim Landkreis. Der Ausbau der Straße und des Radweges sollte wie in der MKZ 100 006 beschrieben und in der Entwurfsplanung der Kreisstraße angedacht ausgeführt werden. Eine Verkehrsinsel am Ortseingang als geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme wäre wünschenswert. Falls der Landkreis nicht die gesamte Kreisstraße bis Kottendorf ausbaut, so ist doch mindestens der Abschnitt von der Kreuzung nach Leitelshof bis zur Kurve in Regelsbach auszubauen. Dadurch hat der Radweg die Verbindung auf die wenig befahrene Gemeindestraße nach Leitelshof und die Verkehrssituation am Ortseingang von Regelsbach wird entschärft.

Verkehrsberuhigung an den Ortseingängen Staatsstraße Regelsbach

Der Ausbau der Staatsstraße 2409 zwischen Regelsbach und Schwabach ist langfristig geplant. Aufgrund der Tallage und des teilweise sehr breiten Straßenraums ist der Durchfahrtsverkehr oft zu schnell. Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung wurden Überlegungen über die Verkehrsberuhigung und geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen an der Staatsstraße angestellt, die in einer zukünftigen Planung der Staatsstraße berücksichtigt werden sollten. Da diese Maßnahmen ausschließlich durch das Staatliche Bauamt ausgeführt werden, sind im Dorferneuerungsplan lediglich Vermerke aufgenommen, die die Sicherung der Grundstücke für möglicherweise erforderlichen Platzbedarf von wirkungsvollen Fahrbahnverschwenkungen durch bodenordnerische Maßnahmen vorsehen. So wäre eine Verkehrsinsel/ Fahrbahnverschwenkung zwischen den Zufahrtsstraßen Am Mühlfeld und Rinnenweg möglich. Aber auch die Bepflanzung oder aufgezeichnete Verengungen wären denkbar. Der öffentliche Grund bzw. die Straße ist hier sehr breit, Grunderwerb wird daher nicht erforderlich sein. Am nördlichen Ortsausgang von Regelsbach entsteht durch die kleine Böschung auf beiden Seiten und die Hecke auf der Ostseite der Straße eine Art Hohlwegcharakter, der durch Gehölzpflanzung auf der westlichen Straßenseite gefördert werden könnte. Dadurch würde eine Art Torwirkung entstehen, was die Straße optisch einengt und so das Tempo der einfahrenden Fahrzeuge verringert. Aber auch bauliche Maßnahmen wären denkbar.

3.1.6 Maßnahmen der Bodenordnung

Für die Ausführung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Maßnahmen können verschiedene bodenordnerischen Maßnahmen bzw. Grunderwerb durch die Gemeinde erforderlich werden.

Regelsbach:
- im Bereich Ortsmitte Milchhaus (Fl-Nr. 21/9)
- möglicherweise im Bereich Ortsmitte Grundstück Pfarrhaus (Fl-Nr. 22 und 9)
- im Bereich Bachlauf (Fl-Nr. 45/12)
- im Bereich Ortseingang Leitelshofer Str. (Fl-Nr. 341, 342, 343)
- im Bereich Flurweg Leitelshofer Str. (Fl-Nr. 349, 350 351)
- im Bereich Fußweg Schule zum Zwieselweg (Fl-Nr. 127, 127/24)
- möglicherweise im Bereich Wiesenweg (Fl-Nr. 155/2), um geplante Verbreiterung zu ermöglichen

Hengdorf
- Bodenordnung für Neubau Flurweg durch den Talgrund (Flurneuordnung)
- Bodenordnung im Bereich Ortsmitte (Grunderwerb durch die Gemeinde Fl-Nr. 699/2, 744) und Überprüfung Grenzverlauf zu Privatweg (Fl-Nr. 699/2)
- Überprüfung Grenzverlauf/Bodenordnung im Einmündungsbereich nordöstlicher Flurweg (Fl-Nr. 697, 700/1)
- Bodenordnung für Neubau eines Radweges entlang der Kreisstraße (Innerorts: Fl-Nr. 169, 742, 169/2, 743, 744, 699, 699/2, 700/3, 701, 702, 700/4, 700/6, 704), incl. Begrünung Ortseingänge
- Bodenordnung für Renaturierung Zwieselbach (Flurneuordnung), vor allem im Bereich der Ortsmitte beim Feuerwehrhaus, wo Zwieselbach über Privatgrund verläuft und Probleme beim Hochwasser auftreten

Nemsdorf:
- Bodenordnung Grunderwerb für Neubau Radweg entlang der Kreisstraße, incl. Begrünung Ortseingänge

Bei der Bestandsaufnahme hat sich auch gezeigt, dass an einigen Grundstücksgrenzen aus Gründen der sinnvolleren Grenzlage oder zur Bereinigung der privaten Flächennutzung von öffentlichem Grund einzelne Regulierungen notwendig sind können. Die nachfolgende Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Regelsbach:
- Bodenordnung im Bereich Friedhof (Fl-Nr. 126, 126/4)
- Am Brünnlein 2, der Garten (Fl-Nr. 49) liegt teilweise auf öffentlichem Grund (Fl-Nr. 21/2), die Straße führt möglicherweise über Privatgrund (Fl-Nr. 48), eine Überprüfung der Grenzlinie ist erforderlich, weil diese möglicherwiese Auswirkungen auf die Umgestaltung des Löschweihers haben kann
- Überprüfung Grenzverlauf im Kreuzungsbereich Schwabacher Str. – Stadtweg
- Bodenordnung Buckweg (Privaten Zufahrtsstraße) Fl-Nr. 30, 123/2, 123/3, 123/4, 123/5, 124/2, 124/3

Hengdorf:
- Bodenordnung im Bereich Anwesen Nr. 7 (Fl-Nr. 755, 755/2) und Nr. 9 (Fl-Nr. 754) Abklären von Durchfahrtsrechten der nicht mehr genutzte Zufahrt

- Bodenordnung im Bereich Anwesen Nr. 28/32, öffentlicher Weg durch landwirtschaftliche Hofstelle (Fl-Nr. 735/2)
- Überprüfung Grenzverlauf Straße Richtung Zwieselhof und angrenzende Grundstücke

Nemsdorf:

- Das Anwesen der Familie List im Hohlweg ist im Katasterplan mit der Hs-Nr. 6 gekennzeichnet, hat aber nach Angaben der Anwohner die Adresse Hs-Nr. 1 – eine Änderung ist notwendig
- Bodenordnung im Bereich Hohlweg Nr. 4, Grundstückszufahrt

3.2 Kostenschätzung

3.2.1 Kostenschätzung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Maßnahmen der TG

MKZ	Maßnahme	Kosten
Maßnahmen Regelsbach		
113 018	**Neugestaltung Postgasse**	
	Sanierung Postgasse (ca. 45 m, ca. 200 m²)	20.000,00 €
	Hinterhof Feuerwehr (60 m²)	6.000,00 €
	Abbruch Alte Post (ca. 15 x 10 x 9 m) und Garage (ca. 4 x 6 x 3 m)	21.300,00 €
	Platzgestaltung "Alte Post" (200 m²)	30.000,00 €
	Auf- oder Abrundung	700,00 €
	Gesamtsumme Postgasse	**78.000,00 €**
113 026	**Stichstraße Flst. 336/2**	
	Ausbau Stichstraße (Länge ca. 55 m, Breite ca. 3,50 m)	22.000,00 €
	Gesamtsumme Ausbau Wiesenweg	**22.000,00 €**
113 034	**Ausbau Ortsstraße Am Espan**	
	Ausbau nach Kanalsanierung (Länge ca. 300 m, Breite ca. 4,50 m)	120.000,00 €
	Gesamtsumme Ausbau Wiesenweg	**120.000,00 €**
121 011	**Neugestaltung der Fußwegeverbindung Am Brünnlein**	
	Sanierung Treppenanlage incl. Traufe (ca. 26 Stufen, Wegbreite ca. 1,50 m)	30.000,00 €
	Handlauf Edelstahl (ca. 35 m)	8.750,00 €
	Sanierung Straße (3,00 m breit, ca. 40 m lang), incl. Zufahrten	16.000,00 €
	Umgestaltung Quelle und Anbindung an Wied (ca. 20 m)	5.000,00 €
	Auf- oder Abrundung	250,00 €
	Gesamtsumme Fußwegeverbindung Am Brünnlein	**60.000,00 €**
121 029	**Neubau Fußwegeverbindung Zwieselweg - Schule**	
	Bodenordnung /Grunderwerb durch die Gemeinde	
	Neubau Gehweg (ca. 110 m)	22.000,00 €
	Gesamtsumme Fußwegeverbindung Zwieselweg - Schule	**22.000,00 €**
122 017	**Gehweg Leitelshofer Str.**	
	Sanierung vorhandener Gehweg, (ca. 350 m, Breite ca. 1,30 -1,50 m) incl. teilweise Bordsteinausbesserung	77.000,00 €
	Deckenerneuerung ca. 300 m (Baulast Landkreis, keine Kosten für TG)	0,00 €
	Gesamtsumme Gehweg Leitelshofer Str.	**77.000,00 €**

MKZ	Maßnahme	Kosten
122 025	**Gehweg Hengdorfer Straße**	
	Neubau Gehweg (Länge ca. 420 m, Breite ca. 1,30 - 1,50 m)	92.400,00 €
	incl. teilweise Bordsteinausbesserung	7.600,00 €
	Gesamtsumme Fußwegeverbindung Zwieselweg - Schule	**0,00 €**
141 011	**Neugestaltung Ortseingangsbereich Leitelshofer Str., Wanderparkplatz**	
	Neubau Kreisstraße (ca. 360 m) incl. Verkehrsinsel und Kreuzung	
	- Baulast Landkreis, keine Kosten für TG	
	Neuanlage Weiher über Landkreis und Flurneuordnung	
	Entwässerungsmulden über Flurneuordnung	
	Neubau Radweg (ca. 210 m)	0,00 €
	Befestigung Einmündung Seitenstraße u. Zufahrt (ca. 40 m)	0,00 €
	Wanderparkplatz/temporäre Stellplätze (Schotterrasen, ca. 200 m²)	6.000,00 €
	Wertstoffcontainerplatz (Pflasterfläche ca. 50 m²)	4.000,00 €
	Gesamtsumme Ortseingangsbereich Leitelshofer Str.	**10.000,00 €**
221 015	**Renaturierung Wied (Bach und Löschweiher)**	
	Bodenordnung/Grunderwerb	
	Abbruch Betonbett Bach (ca. 150 m)	15.000,00 €
	Neubau Bachbett mit Natursteineinfassung	30.000,00 €
	Umgestaltung Löschweiher (ca. 150 m²)	30.000,00 €
	Geländer (ca. 20 m)	5.000,00 €
	Sanierung Betonbrücken (3 Stck.)	45.000,00 €
	Gesamtsumme Renaturierung Wied	**125.000,00 €**
411 019	**Sanierung Kirchhofmauer**	
	Kirchhofmauer (ca. 25 m)	10.000,00 €
	Gesamtsumme Sanierung Kirchhofmauer	**10.000,00 €**
423 017	**Neugestaltung Ortsmitte Regelsbach (Heinrich-Reck-Platz, ca. 2800 m²)**	
	Neugestaltung Platzfläche (ca. 1750 m²)	350.000,00 €
	Ausbau/Verlegung Kreisstraße (ca. 90 m, ca. 650 m²)	45.000,00 €
	Kreisverkehr oder Verkehrsinsel versetzen - Staatl. Bauamt, keine Kosten TG	0,00 €
	Grunderwerb Milchhaus über Gemeinde, keine Kosten der TG	0,00 €
402 010	Abbruch und Entsorgung Milchhaus (ca. 8 x 10,5 x 9 m)	11.250,00 €
	Neugestaltung Spielplatz (ca. 400 m²)	40.000,00 €
	Buswartehaus	10.000,00 €
	Wertstoffcontainer und Sichtschutz ausbauen, versetzen	2.000,00 €
	Auf- oder Abrundung	1.750,00 €
	Gesamtsumme Ortsmitte Regelsbach	**460.000,00 €**

MKZ	Maßnahme	Kosten
423 033	**Neugestaltung Vorplatz Gemeindehaus Hengdorfer Str.**	
	Fläche langfristig pachten durch Gemeinde	
	Stellplätze mit Rasenfugenpflaster (ca. 100 m²)	10.000,00 €
	GesamtsummeVorplatz Gemeindehaus	**10.000,00 €**
423 041	**Neugestaltung Quelle Am Espan**	
	Quellfassung und Platzgestaltung	16.000,00 €
	Gesamtsumme Ausbau Wiesenweg	**16.000,00 €**
581 011	**Pflege- und Erhaltungsschnitte**	
	Pflege Eiche am Eingang Kirchhof	2.500,00 €
	Baumpflege am Spielplatz	3.000,00 €
	Baumpflege Heinrich-Reck-Platz (bei Erhalt der Bäume)	3.000,00 €
	Gesamtsumme Pflegemaßnahmen Regelsbach	**8.500,00 €**
	Summe Maßnahmen Regelsbach	**1.018.500,00 €**
Maßnahmen Hengdorf		
113 107	**Asphaltierung nordöstlicher Flurweg**	
	Asphaltierung Flurweg (Länge ca. 50 m; Breite ca. 4,00 m)	15.000,00 €
	incl. Entwässerung	
	Gesamtsumme Sanierung nordöstlicher Flurweg	**15.000,00 €**
113 115	**Asphaltierung Zufahrt Kläranlage**	
	Asphaltierung Seitenstraße (Länge ca. 50 m; Breite ca. 4,00 m)	17.500,00 €
	incl. Entwässerung	
	Brücke über Zwieselbach	35.000,00 €
	Auf- oder Abrundung	500,00 €
	Gesamtsumme Zufahrt Kläranlage	**53.000,00 €**
122 106	**Neubau Geh-/Radweg Kreisstraße Hengdorf**	
	Bodenordnung/Grunderwerb	
	Neubau kombinierter Geh- und Radweg (bis Ortsausgang Ost ca. 480 m)	0,00 €
	Maßnahme Landkreis - keine Kosten für TG	
	Gesamtsumme Neubau Geh-/Radweg	**0,00 €**
403 016	**Gemeinschaftshaus Hengdorf**	
402 117	Abbruch altes Feuerwehrhaus (ca. 17,5 x 4,5 x 5 m)	12.000,00 €
	Gemeinschaftshaus	350.000,00 €
	Gesamtsumme Gemeinschaftshaus Hengdorf	**362.000,00 €**

MKZ	Maßnahme	Kosten
423 106	**Gestaltung eines Dorfplatzes in Hengdorf (ca. 1250 m²)**	
	Bodenordnung/Grunderwerb durch Gemeinde - keine Kosten der TG	
402 109	Abriss Scheune (ca. 15,5 x 9 x 8 m)	11.000,00 €
	Neugestaltung Fläche als Schotterrasen (ca. 950 m²)	19.000,00 €
	Neugestaltung Treffpunkt (ca.200m²; Pflaster, Bänke, Infotafel, Begrünung)	40.000,00 €
	Neugestaltung Uferbereich Zwieselbach (ca. 20 m)	5.000,00 €
	Spielbereich am Wasser (Holzsteg, Wasserspiel, etc.)	10.000,00 €
	Buswartehaus	10.000,00 €
	Schwalbenhaus	6.000,00 €
	Backhaus	15.000,00 €
	Radweg - Maßnahme Landkreis, keine Kosten TG	
	Renaturierung Zwieselbach über Flurneuordnung	
	Gesamtsumme Dorfplatz Hengdorf	**116.000,00 €**
481 106	**Baumpflege und Baumpflanzungen**	
	Baumpflanzung Ortseingang	1.000,00 €
	Baumpflege Straßenbäume	3.000,00 €
	Gesamtsumme Pflegemaßnahmen Hengdorf	**4.000,00 €**
	Gesamtsumme Maßnahmen Hengdorf	**550.000,00 €**

Maßnahmen Nemsdorf/Göckenhof

113 212	**Asphaltierung Seitenstraße Göckenhof**	
	Sanierung Seitenstraße (Länge ca. 160 m; Breite ca. 4,00 m)	80.000,00 €
	Gesamtsumme Seitenstraße Göckenhof	**80.000,00 €**
113 239	**Asphaltierung Seitenstraße "Am Wintergraben"**	
	Seitenstraße am Wintergraben (Länge ca. 140 m, Breite ca. 4,00 m)	28.000,00 €
	Überprüfung/Gutachten Betonbrücke	1.000,00 €
	Gesamtsumme Seitenstraße "Am Wintergraben"	**29.000,00 €**
121 207	**Fortsetzung Wegeverbindung zur Wohnsiedlung**	
	Neubau Fußweg (Länge ca. 20 m; Breite ca. 1,50 m)	4.000,00 €
	Treppenanlage (ca. 30 Stufen)	25.000,00 €
	Treppengeländer	6.250,00 €
	Auf- oder Abrundung	-250,00 €
	Gesamtsumme Wegeverbindung zur Wohnsiedlung	**35.000,00 €**
121 215	**Umgestaltung Hohlweg**	
	Sanierung Weg bis Zufahrt (Länge ca. 90 m; Breite ca. 3,50 m)	18.000,00 €
	Neubau Fußweg (Länge ca. 90 m; Breite ca. 1,30 - 1,50 m)	27.000,00 €
	mit befahrbarem Unterbau	
	Gesamtsumme Hohlweg	**45.000,00 €**

MKZ	Maßnahme	Kosten
122 203	**Fortsetzung Gehweg Steiner Straße**	
	Neubau Gehweg (Länge ca. 130 m; Breite ca. 1,20 m)	39.000,00 €
	Sanierung Gehweg in der Kurve (Länge ca. 50 m) incl. Zufahrt	15.000,00 €
	Gesamtsumme Gehweg Steiner Straße	**0,00 €**
402 206	**Feuerwehrhaus Nemsdorf**	
	Abbruch altes Feuerwehrhaus (ca. 3,50 x 8 x 4 m)	4.000,00 €
	Begrünung	1.000,00 €
	Gesamtsumme Feuerwehrhaus Nemsdorf	**5.000,00 €**
423 203	**Gestaltung eines Dorfplatzes in Nemsdorf (ca. 1100 m²)**	
	Wiesenfläche (unbefestigt, ca. 800 m²)	0,00 €
	Neugestaltung Treffpunkt (ca. 200 m²; Bänke, Infotafel, Begrünung)	20.000,00 €
	Befestigung Zufahrt (ca. 20 m)	4.000,00 €
	Buswartehaus	10.000,00 €
	Holzsteg am Bach	1.000,00 €
	Neugestaltung Bereich am Zwieselbach (ca. 20 m)	5.000,00 €
	Versetzen Verteilerkästen Spartenträger (4 Stück)	10.000,00 €
	Gesamtsumme Dorfplatz Nemsdorf	**50.000,00 €**
423 211	**Errichtung Bolzplatz**	
	Bodenordnung/Grunderwerb durch Gemeinde	
	Anlage Bolzplatz: Erdarbeiten/Ansaat	5.000,00 €
	2 Tore	2.000,00 €
	Gesamtsumme Bolzplatz	**7.000,00 €**
481 203	**Baumpflege und Baumpflanzungen**	
	Pflege- und Erhaltungsschnitt an einzelnen Eichen	5.000,00 €
	Pflege- und Erhaltungsschnitt Hohlweg	3.000,00 €
	Baumpflanzung Ortseingang (3 St.)	1.500,00 €
	Gesamtsumme Pflegemaßnahmen Nemsdorf	**9.500,00 €**
	Gesamtsumme Maßnahmen Nemsdorf/Göckenhof	**260.500,00 €**
	Gesamtsumme aller öffentl. und gemeinschaftl. Maßnahmen der TG	**1.829.000,00 €**

3.2.2 Hinweise zu Kosten von Maßnahmen der Gemeinde oder Dritter

Die Erfassung der Kosten von Maßnahmen der Gemeinde oder Dritter ist nach derzeitigem Planungsstand nicht möglich und auch nicht vorgesehen. Da diese Kosten jedoch allein von der Gemeinde oder weiteren Förderstellen getragen werden, sind diese rechtzeitig durch fachlich Beteiligte oder Planer zu erfassen und im Gemeindebudget zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch etwaige Kosten für die Erneuerung des Abwasserkanals und sonstiger Medien.

Prioritätenliste und Planungsinstrumente

3.2.3 Prioritätenliste

In seiner Sitzung vom 30.10.2014 hat der Vorstand der TG grundsätzlich folgende Prioritäten festgelegt:

1. Priorität:
   - Regelsbach: Neugestaltung Ortsmitte; Renaturierung Wied; Gehweg Leitelshofer Straße; Neugestaltung Vorplatz Gemeindehaus
   - Hengdorf: Dorfplatz Hengdorf; Feuerwehrhaus; Geh-/Radweg Kreisstraße
   - Nemsdorf: Dorfplatz Nemsdorf; Sanierung Hohlweg; Feuerwehrhaus
2. Priorität:
   - Regelsbach: Fußwegeverbindung „Am Brünnlein"; Ortseingang Leitelshofer Straße
   - Nemsdorf: Seitenstraße Göckenhof; Fußwegeverbindung Wohnsiedlung; Fußweg Steiner Straße
3. Priorität:
   - Regelsbach: Kirchhofmauer; Fußweg von Zwieselweg zur Schule
   - Hengdorf: Nordöstlicher Flurweg; Zufahrt Kläranlage
   - Nemsdorf: Bolzplatz; Asphaltierung „Am Wintergraben"

Da in Regelsbach Kanalarbeiten anstehen, sollte der Bauablauf der Dorferneuerungsmaßnahmen mit der Kanalsanierung abgestimmt werden. Die Ausführung der Maßnahmen sollte sich nach dem Baufortschritt der Kanalbauarbeiten richten. Die Konzentration von Baumaßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung sollte dies berücksichtigen, so dass auch Maßnahmen der Priorität 2 aufgrund der räumlichen Lage im ersten Maßnahmenpaket der Dorferneuerung ausgeführt werden können. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass Maßnahmen an Ortsstraßen bzw. Seitengassen auch andere Maßnahmen ohne besondere Prioritäteneinordnung (z.B. Pflegemaßnahmen an Gehölzen) mit sich ziehen.

3.2.4 Planungsinstrumente

Folgende Planungsinstrumente werden empfohlen:

<u>Bestandsvermessung</u>
Eine komplette und umfassende Bestandsvermessung aller von Maßnahmen betroffenen Bereiche ist vor weiterer Planungstätigkeit erforderlich. Aus der Erfahrung mit anderen Verfahren und Objektplanungen wird darauf hingewiesen, die Bestandsvermessung nicht zu knapp festzulegen und zu beauftragen, damit ausreichend Informationen über den Bestand (notwendige Zufahrten) und anzugleichende Situationen bis in die Privatanwesen hinein vorliegen und spätere Nachvermessungen vermieden werden.

<u>Objektplanungen</u>
Für die meisten Maßnahmen ist eine Objektplanung erforderlich, die alle Leistungsphasen des entsprechenden Leistungsbildes enthalten soll. Es hat sich gezeigt, dass noch Variantenuntersuchungen erforderlich sind, die in der Vorentwurfsphase einer Objektplanung abgestimmt werden müssen. Dies betrifft die Gestaltung der Ortsmitte in Regelsbach und

Hengdorf (Objektplanung Verkehrsanlagen). Für einzelne Maßnahmen sind evtl. Aufwandsleistungen für Preisanfragen (z.B. Sanierung Kirchhofmauer) oder für Skizzen und Details (z.B. Neubau Spielplatz) erforderlich, die nicht über Objektplanung Verkehrsanlagen berechnet werden können. Hier sollte ein entsprechendes Budget als Stundensatz für besondere Leistungen vorgesehen werden.

Die Neuasphaltierung der Flurwege könnte ohne umfassende Objektplanung erfolgen, da sie auf bereits vorhandener Trasse, teilweise als Asphaltierung bereits geschotterter Wege, angedacht sind. Möglicherweise kann hier auf eine Vor- und Entwurfsplanung verzichtet und nur eine Ausführungsplanung erbracht werden (ähnlich Flurbereinigung). In wie weit aufgrund der Neuversiegelung von Flächen Ausgleichmaßnahmen erforderlich werden können, muss im Laufe der Planung geklärt werden.

Vorbereitende Untersuchungen/Gutachten

Bei geplanten Straßenbaumaßnahmen ist im Zuge der Objektplanung ein Boden- und Baugrundgutachten unerlässlich, um spätere Mehrkosten durch unbekannte Faktoren im Untergrund möglichst zu vermeiden.

Für Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege notwendig, um die weitere Vorgehensweise abzuklären und die denkmalrechtliche Erlaubnis zu erhalten. Bei dem betroffenen Gebäude handelt es sich um die „Alte Post“, aber je nach Gestaltungsvariante der Ortsmitte könnten auch Gebäude und Mauer am Grundstück des Pfarrhauses betroffen sein.

Im gesamten Planungsraum gibt es verschiedene Großbäume im Straßenraum. Zur Feststellung der ökologischen Qualität, aber auch zur Begutachtung der Standsicherheit einzelner Großbäume sind evtl. Baumgutachten ratsam. Die Verkehrssicherheit kann aber auch von einem Baumspezialisten überprüft werden (Sichtkontrolle). Dann kann fachlich qualifiziert über mögliche Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, aber auch Schutzmaßnahmen oder Fällarbeiten mit Ersatzpflanzungen entschieden werden. Notwendige Maßnahmen sollen im entsprechenden Zeitfenster ausgeführt werden.

Für die Ausführung von Brückenbauwerken ist möglicherweise vorab ein Gutachten der bestehenden Bauwerke notwendig, um Zustand und Sicherheit der Bausubstanz zu ermitteln. In Hengdorf können außerdem wasserwirtschaftliche (hydrotechnische) Berechnungen notwendig werden, da sich nach Angaben der Anwohner bei Hochwasserereignissen das Wasser vor der Brücke staut.
Für die Ableitung des Regen- und Quellwassers in Regelsbach sollen im Rahmen der Flurneuordnung die entsprechenden wasserwirtschaftliche (hydrotechnische) Berechnungen erfolgen.

Planungsleistungen externer Beteiligter, z.B. Landkreis

Die Möglichkeiten der Fahrbahnverschwenkungen an den Ortseingängen sowie ein möglicher Kreisverkehr in der Ortsmitte von Regelsbach sind durch den Landkreis bzw. das Staatliche Bauamt zu prüfen. Planungsleistungen sind im Rahmen der Dorferneuerung diesbezüglich zunächst nicht erforderlich. Eventuell sind Aufwandsleistungen für Abstimmungstermine notwendig.

Die Realisierungsmöglichkeiten hinsichtlich der Erweiterung des Wander- und Radwegenetzes entsprechend der Vorschläge aus den Arbeitskreisen sind mit Landkreis, Naturpark und anderen geeigneten Institutionen abzuklären.

Abklärung der Förderbarkeit/Förderstelle

Für die Maßnahmen Ausbau Radweg in Regelsbach, aber auch in Hengdorf und Nemsdorf, ist zu prüfen, ob weitere Fördermöglichkeiten für die Realisierung in Frage kommen. So hat beispielsweise die Erlebniswelt Roth bereits andere Wander- und Radwege und Lückenschließungen von Radwegen im Landkreis gefördert. Eine Abstimmung zwischen ALE, der Erlebniswelt Roth und den Maßnahmenträgern wäre notwendig, um mögliche Förderungen zu prüfen bzw. abzuklären. Eventuell sind hier Aufwandsleistungen für Abstimmungstermine notwendig.

Ortsbeleuchtung

Bezüglich der Standorte für neue Leuchten und notwendiger Zuarbeiten muss die Gemeinde den Kontakt mit der N-Ergie (Main-Donau Netzgesellschaft) aufnehmen. Notwendige Planungsleistungen und Kostenermittlungen werden dann durch die N-Ergie erbracht.

4 Pläne

Bestandspläne (M 1:2000/1:1000):

B01.1/B01.2	Lage- und Infrastruktur
B02.1/B02.2	Verkehr und Erschließung
B03.1/B03.2	Wohnen, Wirtschaft und Bevölkerung
B04.1/B04.2	Alter der Bausubstanz
B05.1/B05.2	Gebäudenutzung
B06.1/B06.2	Gemeinschaftsleben und Dorfkultur
B07.1/B07.2	Siedlungsentwicklung
B08.1/B08.2	Ortsbild
B09.1/B09.2/B09.3	Freiflächengestaltung
B10.1/B10.2	Grünordnung/Dorfökologie

Dorferneuerungskarte (M 1:1000):

DEK 01	Regelsbach Endfassung zur Ortsräumlichen Planung und Grünordnung
DEK 02	Hengdorf Endfassung zur Ortsräumlichen Planung und Grünordnung
DEK 03	Nemsdorf/Göckenhof Endfassung zur Ortsräumlichen Planung und Grünordnung

Karte zum Radwegeverlauf (M 1:5000)

Landschaftsschutzgebiet
LSG-00427.01 Schutz des
Landschaftsraumes im
Gebiet des Landkreises Roth

Wohnbaugebiet
"Höhenweg-Feld"
BP Nr. 10

Wohnbaugebiet
"Flecken"
BP Nr. 9

Wohnbaugebiet
"Schulstraße"
BP Nr. 1

Wohnbaugebiet
"Brühlstraße"
BP Nr. 6

R e g e l s b a c h

Landschaftsschutzgebiet
LSG-00427.01 Schutz des
Landschaftsraumes im
Gebiet des Landkreises Roth

Wohnbaugebiet
"Am Mühlfeld"
BP Nr. 4/1

Wohnbaugebiet
"Am Mühlfeld"
BP Nr. 4/1, 3. Änderung

Wohnbaugebiet
"Am Mühlfeld"
BP Nr. 4/1

Wohnbaugebiet
"Am Mühlfeld"
BP Nr. 4/1

Wohnbaugebiet
"Am Rinnenfeld"
BP Nr. 4/2

20 kV

220 kV

Legende raumbedeutsame Einrichtungen und Planungen

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung

Vorgaben aus Flächennutzungsplan (Jan. 1992) und integriertem Landschaftsplanung (Nov. 1999):

- Dorfgebiet/Mischgebiet
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Wohnbaufläche/Erweiterungsfläche nach FNP
- Fläche mit rechtskräftigem Bebauungsplan
- A Aussiedlerhof
- Versorgungsleitungen oberirdisch
- Versorgungsleitungen unterirdisch
- Trafostation
- Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
- F Feuerwehr
- Schule
- Spielplatz
- Friedhof
- Wanderwege nach FNP
- Bepflanzung nach FNP und BP
- Grünflächen im engeren Siedlungsbereich nach FNP (gliedernde Grünzüge, Verkehrsflächenbegleitgrün, Gärten)
- Talflächen, landwirtschaftlich genutzt

Sonstige Eintragungen/Bestandsaufnahmen:

- Gewässer, Wasserflächen
- Umgrenzung von Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Bannwald
- Gehölzbestand innerhalb Planungsumgriff (Einzelbäume, Hecken)
- übergeordnete Straßen (Staatsstraße St 2409, Kreisstraße RH 11)
- H Bushaltestelle
- BG Biogasanlage Hengdorf

Zusammenfassung

Stärken

- verkehrsgünstig gelegen
- Nähe zum möglichen Oberzentrum Schwabach und zum Oberzentrum Nürnberg
- infrastrukturelle Voraussetzungen für Ausbau der Erholungsnutzung weitgehend vorhanden (z.B. Gasthaus, Golfplatz, Rad- und Wanderwege)
- landschaftlich reizvoll durch Tallage und angrenzenden Bannwald
- Wohnbauflächen in Regelsbach und Nemsdorf vorhanden

Schwächen

- Erholungseinrichtungen und Ansätze für den Ausbau des Fremdenverkehrs als mögliche Erwerbsquelle sind kaum vorhanden
- keine Nahversorgungsstrukturen in Hengdorf und Nemsdorf
- Ortsrandeingrünung von Regelsbach und im Osten von Nemsdorf ist lückenhaft (Vorgaben aus Landschaftsplan und Grünordnungsplanung noch nicht vollständig umgesetzt)

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- Chance für neue Erwerbsmöglichkeiten bietet verstärkter Ausbau des Fremdenverkehrs: Rad- und Wandertourismus, Ferien auf dem Bauernhof, Übernachtungsmöglichkeiten; leerstehende Bausubstanz (Scheunen) umnutzen zu Ferienwohnungen
- weiterer Ausbau des Wander- und Radwegenetzes, Infotafeln
- Eingrünung der Orteingänge und lückigen Ortsränder
- Schaffung geregelter Parkmöglichkeiten in Regelsbach
- Bei Straßenraumgestaltung Berücksichtigung der Notwendigkeit der Kanalsanierung in Regelsbach und Hengdorf

Raumordnerische und landschaftsplanerische Vorgaben

Regionalplan

- Gemeinde Rohr zählt zur äußeren Verdichtungszone von Nürnberg, nahe dem möglichen Oberzentrum Schwabach
- besitzt kleinräumige Versorgungsfunktion und Funktionen im Bereich Landwirtschaft sowie Schutz und Pflege der Landschaft
- Gemeindeziele sind u.a. Verbesserung der Infrastruktur, Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen, Beseitigung von städtebaulich funktionalen Mängeln, Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs
- die Flur soll großräumig durchgrünt werden
- Schaffung von netzartigen ökologischen Zellen auf kleineren Flächen
- verarmter Nadelwald soll durch Erhöhung des Laubholzanteils wieder naturnah und ökologisch reichhaltig werden
- bei Siedlungstätigkeiten soll organische Entwicklung vollzogen und bandartigen Siedlungserweiterungen entgegen gewirkt werden

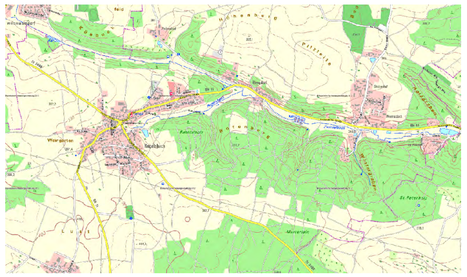
Zielstellung aus dem Landschaftsplan

- Erhaltung und Verbeserung des Strukturreichtums der Landschaft und der Artenausstattung
- Sicherung und Pflege wertvoller Landschaftselemente und -Bereiche
- Nutzung der Talböden als Grünland mit gewässerbegleitenden Gehölzbeständen in ausgewiesenen Pufferstreifen
- Zulassen von Fließgewässerdynamik und strukturreichen Ufern
- Strukturierung der Hanglelten durch Neuanlage von Hecken, Feldgehölzen und Streuobstwiesen
- Aufrechterhaltung vorhandener Streuobstnutzung
- Förderung der Entwicklung des Waldrandes und Pflege von Wegrainen, Ranken und Säumen
- in allen drei Orten soll Ortseingang betont und Verkehr gebremst werden, z.B. durch Baumtor

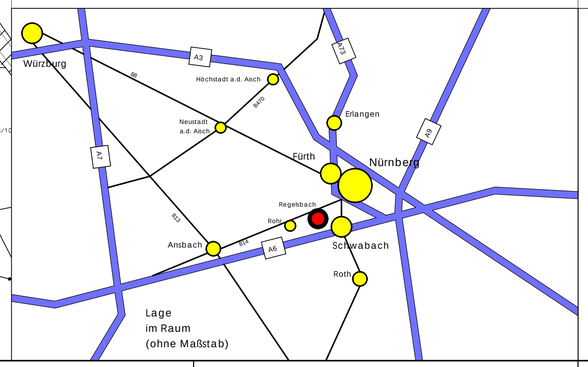
Regelsbach: - Erhalt und Pflege der Hecken im Norden und Westen
- Eingrünung freistehender Gebäude im Norden durch Hecken oder Streuobst sowie Verbesserung der Verzahnung des Ortsrandes mit der Landschaft durch Gehölzpflanzungen im Norden und Süden von Regelsbach
- Bachsohle und Ufer des Regelsbachs naturnah gestalten

Hengdorf: - Zwieselbach in der Ortsmitte renaturieren

Nemsdorf: - Eingrünung des Aussiedlerhofes und der Wohnbauflächen nach Osten hin
- Erhalt und Pflege der vorhandenen Hecken und Großbäume (Eichenallee)
- Hohlweg: Erhaltung des Hohlwegcharakters und unversiegelt lassen



Ausschnitt Topographische Karte



Lage
im Raum
(ohne Maßstab)

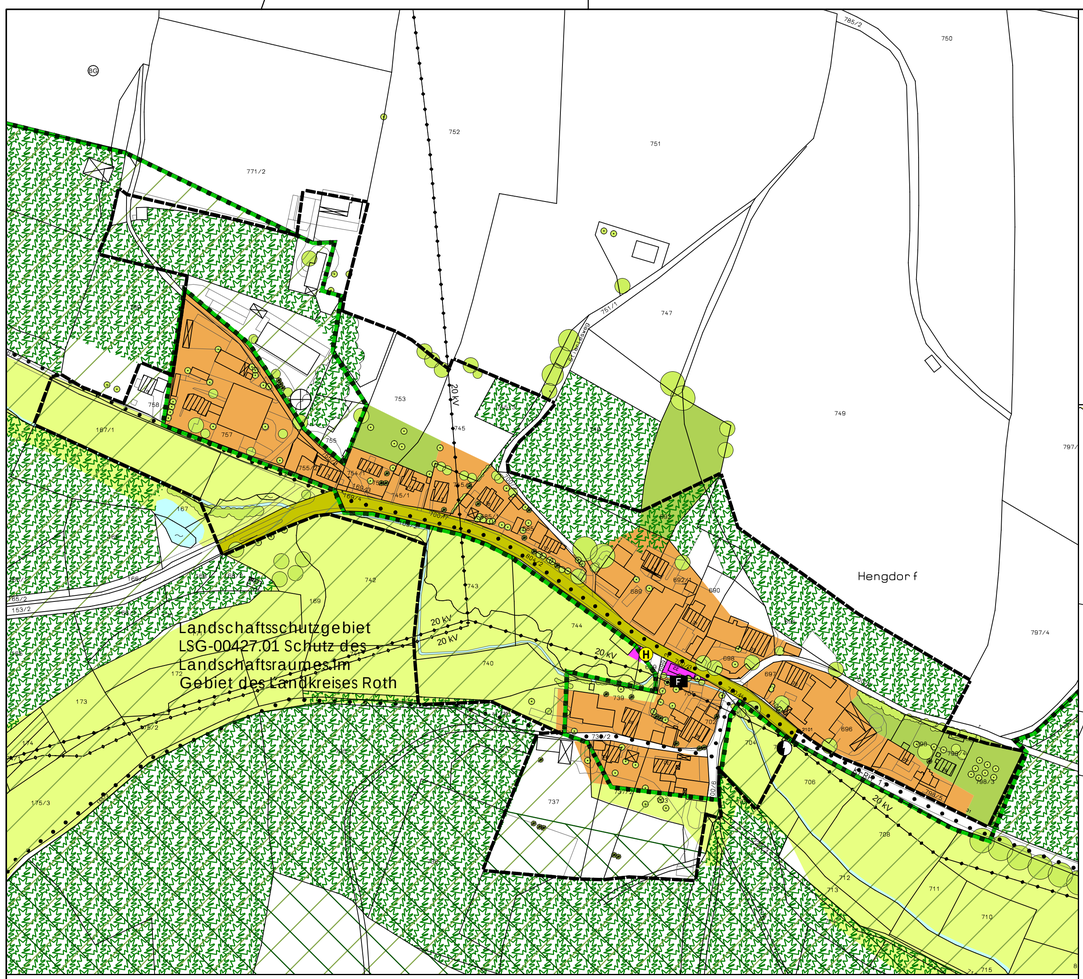
PROJEKT : **Verfahren Regelsbach (DE)**
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

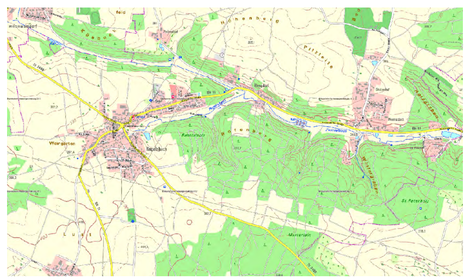
AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

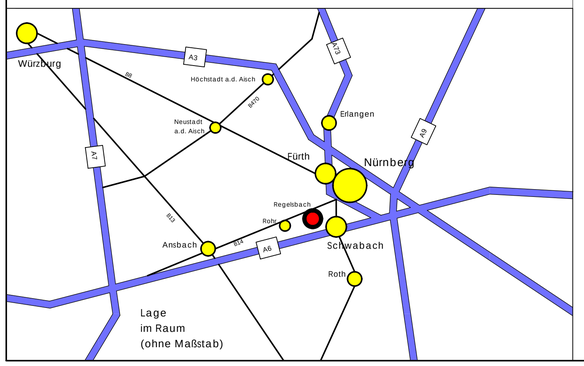
PLAN : **Bestandsaufnahme** PLAN NR. : B01.1
Lage und Infrastruktur
Ortsteil Regelsbach

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG

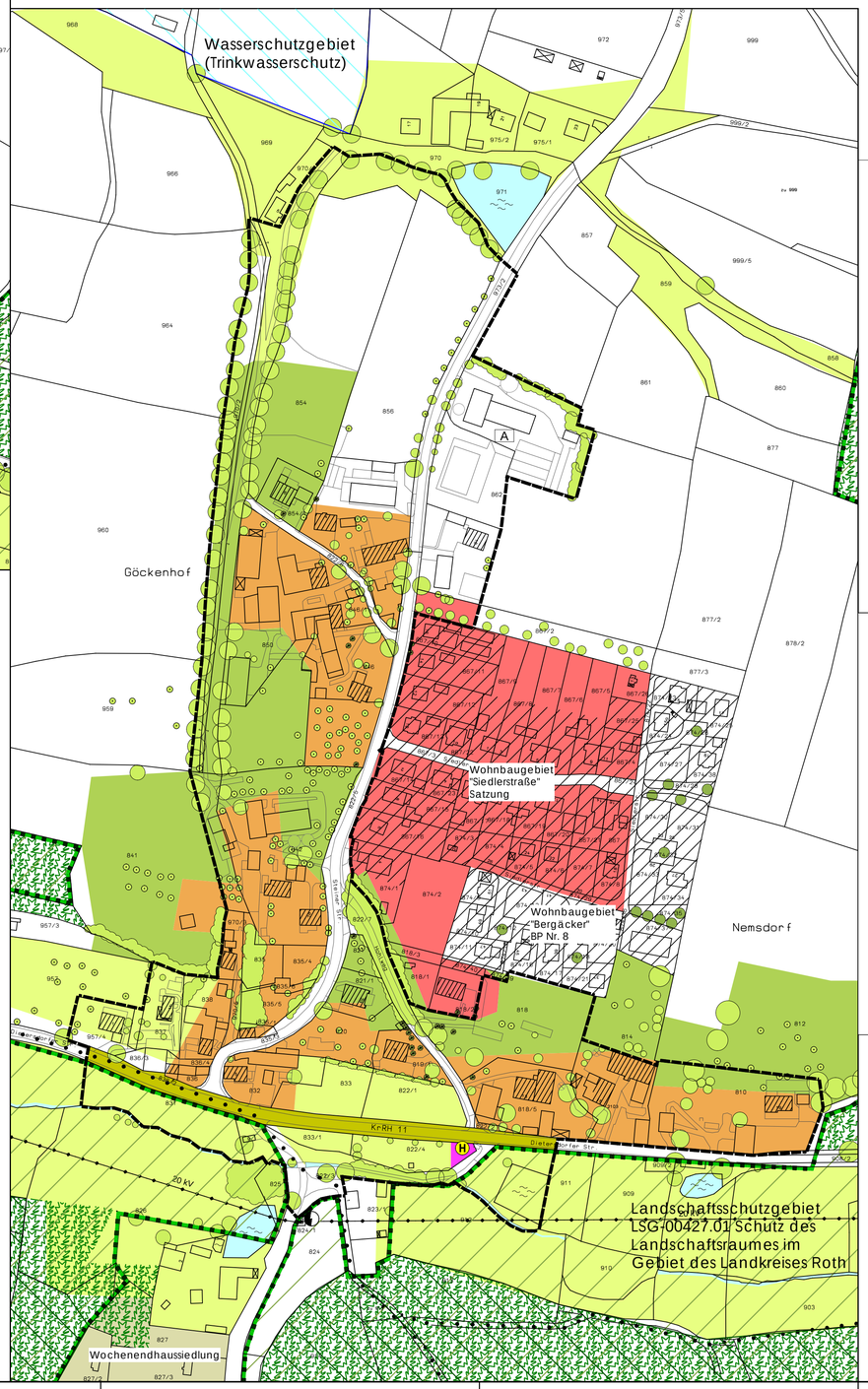




Ausschnitt Topographische Karte



Lage
im Raum
(ohne Maßstab)



Legende raumbedeutsame Einrichtungen und Planungen

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung

Vorgaben aus Flächennutzungsplan (Jan. 1992) und integriertem Landschaftsplanung (Nov. 1999):

- Dorfgebiet/Mischgebiet
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Wohnbaufläche/Erweiterungsfläche nach FNP
- Fläche mit rechtskräftigem Bebauungsplan
- A Aussiedlerhof
- Versorgungsleitungen oberirdisch
- Versorgungsleitungen unterirdisch
- Trafostation
- Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
- F Feuerwehr
- Schule
- Spielplatz
- Friedhof
- Wanderwege nach FNP
- Bepflanzung nach FNP und BP
- Grünflächen im engeren Siedlungsbereich nach FNP (gliedernde Grünzüge, Verkehrsflächenbegleitgrün, Gärten)
- Talflächen, landwirtschaftlich genutzt

Sonstige Eintragungen/Bestandsaufnahmen:

- Gewässer, Wasserflächen
- Umgrenzung von Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Bannwald
- Gehölzbestand innerhalb Planungsumgriff (Einzelbäume, Hecken)
- übergeordnete Straßen (Staatsstraße St 2409, Kreisstraße RH 11)
- H Bushaltestelle
- BG Biogasanlage Hengdorf

Zusammenfassung

Stärken

- verkehrsgünstig gelegen
- Nähe zum möglichen Oberzentrum Schwabach und zum Oberzentrum Nürnberg
- Infrastrukturelle Voraussetzungen für Ausbau der Erholungsnutzung weitgehend vorhanden (z.B. Gasthaus, Golfplatz, Rad- und Wanderwege)
- landschaftlich reizvoll durch Tallage und angrenzenden Bannwald
- Wohnbauflächen in Regelsbach und Nemsdorf vorhanden

Schwächen

- Erholungseinrichtungen und Ansätze für den Ausbau des Fremdenverkehrs als mögliche Erwerbsquelle sind kaum vorhanden
- keine Nahversorgungsstrukturen in Hengdorf und Nemsdorf
- Ortsrandeingrünung von Regelsbach und im Osten von Nemsdorf ist lückenhaft (Vorgaben aus Landschaftsplan und Grünordnungsplanung noch nicht vollständig umgesetzt)

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- Chance für neue Erwerbsmöglichkeiten bietet verstärkter Ausbau des Fremdenverkehrs: Rad- und Wandertourismus, Ferien auf dem Bauernhof, Übernachtungsmöglichkeiten; leerstehende Bausubstanz (Scheunen) umnutzen zu Ferienwohnungen
- weiterer Ausbau des Wander- und Radwegenetzes, Infotafeln
- Eingrünung der Orteingänge und lückigen Ortsränder
- Schaffung geregelter Parkmöglichkeiten in Regelsbach
- Bei Straßenraumgestaltung Berücksichtigung der Notwendigkeit der Kanalsanierung in Regelsbach und Hengdorf

Raumordnerische und landschaftsplanerische Vorgaben

Regionalplan

- Gemeinde Rohr zählt zur äußeren Verdichtungszone von Nürnberg, nahe dem möglichen Oberzentrum Schwabach
- besitzt kleinräumige Versorgungsfunktion und Funktionen im Bereich Landwirtschaft sowie Schutz und Pflege der Landschaft
- Gemeindeziele sind u.a. Verbesserung der Infrastruktur, Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen, Beseitigung von städtebaulich funktionalen Mängeln, Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs
- die Flur soll großräumig durchgrünt werden
- Schaffung von netzartigen ökologischen Zellen auf kleineren Flächen
- verarmter Nadelwald soll durch Erhöhung des Laubholzanteils wieder naturnah und ökologisch reichhaltig werden
- bei Siedlungstätigkeiten soll organische Entwicklung vollzogen und bandartigen Siedlungserweiterungen entgegen gewirkt werden

Zielstellung aus dem Landschaftsplan

- Erhaltung und Verbesserung des Strukturreichtums der Landschaft und der Artenausstattung
- Sicherung und Pflege wertvoller Landschaftselemente und -Bereiche
- Nutzung der Talböden als Grünland mit gewässerbegleitenden Gehölzbeständen in ausgewiesenen Pufferstreifen
- Zulassen von Fließgewässerdynamik und strukturreichen Ufern
- Strukturierung der Hangleiten durch Neuanlage von Hecken, Feldgehölzen und Streuobstwiesen
- Aufrechterhaltung vorhandener Streuobstnutzung
- Förderung der Entwicklung des Waldrandes und Pflege von Wegrainen, Ranken und Säumen
- in allen drei Orten soll Ortseingang betont und Verkehr gebremst werden, z.B. durch Baumtor

Regelsbach: - Erhalt und Pflege der Hecken im Norden und Westen
- Eingrünung freistehender Gebäude im Norden durch Hecken oder Streuobst sowie Verbeserung der Verzahnung des Ortsandes mit der Landschaft durch Gehölzpflanzungen im Norden und Süden von Regelsbach
- Bachsohle und Ufer des Regelsbachs naturnah gestalten

Hengdorf: - Zwieselbach in der Ortsmitte renaturieren

Nemsdorf: - Eingrünung des Aussiedlerhofes und der Wohnbauflächen nach Osten hin
- Erhalt und Pflege der vorhandenen Hecken und Großbäume (Eichenallee)
- Hohlweg: Erhaltung des Hohlwegcharakters und unversiegelt lassen

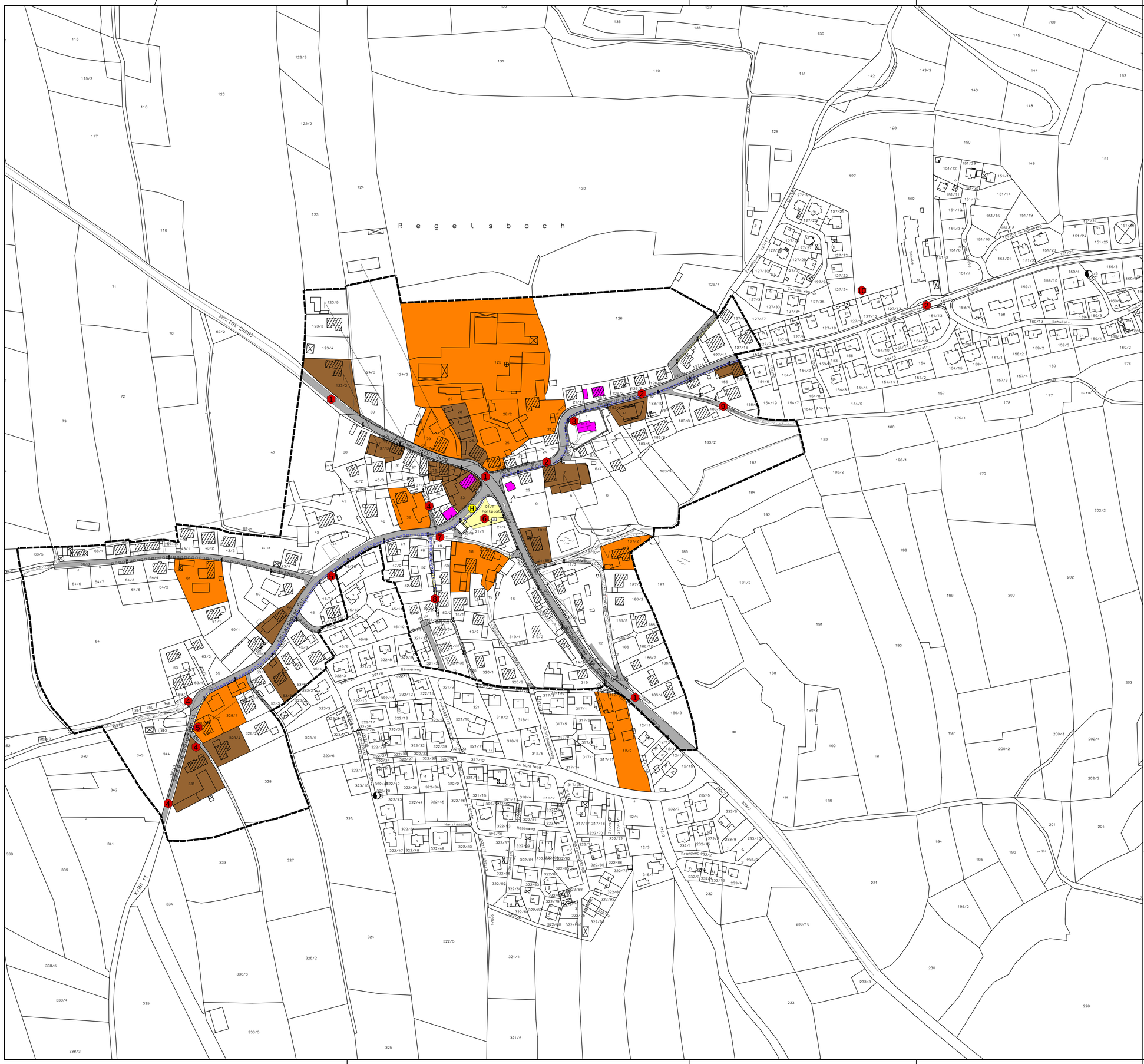
PROJEKT : **Verfahren Regelsbach (DE)**
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : **Bestandsaufnahme** PLAN NR. : B01.2
Lage und Infrastruktur
Ortsteile Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG



Legende
Verkehr und Erschließung

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung

Verkehrsquellen:

- Landwirtschaftliche Betriebe
- Handel/Gewerbe
- öffentliche oder gemeinschaftliche Einrichtungen

Wegenetz

- Beton/Asphalt
- Schotter/Grünwege, unbefestigt
- Betonpflaster

- Gehwege, Radweg vorhanden
- Gehweg, Radweg fehlend
- Gehweg sanierungsbedürftig

Sonstige Verkehrseinrichtungen

- P vorhandene Parkplätze
- H Haltestellen ÖPNV H = Bushaltestelle
- Problemschwerpunkte (Einzelbeschreibung entspricht Schwächen, siehe unter Zusammenfassung)

Zusammenfassung

Stärken

- gute Verkehrsanbindung
- Staatstraße und Kreisstraße (Ortsdurchfahrten) in überwiegend gutem Bauzustand
- Wegenetz für Fuß- und Radwege weitgehend vorhanden
- Stellplätze für ruhenden Verkehr an verschiedenen Stellen vorhanden

Schwächen

- Fehlende Entwässerungseinrichtungen in den Seitenstraßen, was zu Schmutzeintrag in Mündungsbereich führt
- Seitenstraßen teils stark beschädigt
- Gehwege und innerörtliche Fußwege teilweise sanierungsbedürftig oder nicht durchgängig
- keine durchgängigen Rad- und Wanderwegeverbindungen
- ungeordnete Stellplatzmöglichkeiten für ruhenden Verkehr an Kreisstraße
- großflächig versiegelte Ortsmitte in Regelsbach
- fehlende Ortsmitte in Hengdorf und Nemsdorf

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- Schaffung geordneter Stellplätze an verkehrstechnisch wichtigen Bereichen
- Erneuerung der vorhandenen Gehsteige
- teilweise Erweiterung von Gehwegen
- Schließen der Lücken im Radweg
- Neuordnung des Straßen- und Freiraumraum am Heinrich-Reck-Platz unter Berücksichtigung verschiedener Nutzungen (Gehwege, ruhender Verkehr, Erschließung und gestalteter Straßenraum, Festplatz)
- Gestalten eines Dorftreffpunktes in Hengdorf und Nemsdorf
- Erneuerung und Ausbau landwirtschaftlicher Wege

Problemschwerpunkte

Regelsbach

1. Staatsstraße: Schnelle Ortseinfahrten ohne Verkehrsberuhigung, führt vor allem zu gefährlichen Situationen in Kreuzungsbereichen und der Ortsmitte
2. Hengdorfer Straße: keine geregelten Stellplätze für den ruhenden Verkehr, zugeparkter Gehweg, dadurch wenig Verkehrssicherheit auf dem Schulweg; Schulweg kreuzt Kreisstraße ohne ausreichende Markierung
3. Kirchhofmauer teilweise Sanierungsbedürftig
4. Leitelsdorfer Straße: unzureichende Befestigung und ungünstige Entwässerung der Seitenstraßen sowie schnelle Ortseinfahrt ohne Verkehrsberuhigung
5. Leitelsdorfer Straße: Gehweg ist teilweise in schlechtem Zustand und endet in Einmündung
6. Heinrich-Reck-Platz: fast komplett versiegelt, kaum begrünt, mit leerstehenden, sanierungsbedürftigen Gebäuden und nur unzureichend als Ortsmitte gestaltet
7. Gewässer Regelsbach im Ort mit komplett betoniertem Bachbett und Löschweiher im Betonbecken
8. Innerörtlicher Fußweg Am Brünnlein nur unzureichend befestigt mit sanierungsbedürftigen Treppenstufen
9. Wiesenweg als Anschluss an die östliche Feldflur ist sehr schmal bzw. beengt für große landwirtschaftliche Fahrzeuge
10. fußläufige Verbindung Zwieselweg - Schule nur als Trampelpfad über Privatgrund vorhanden

PROJEKT : **Verfahren Regelsbach (DE)**
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

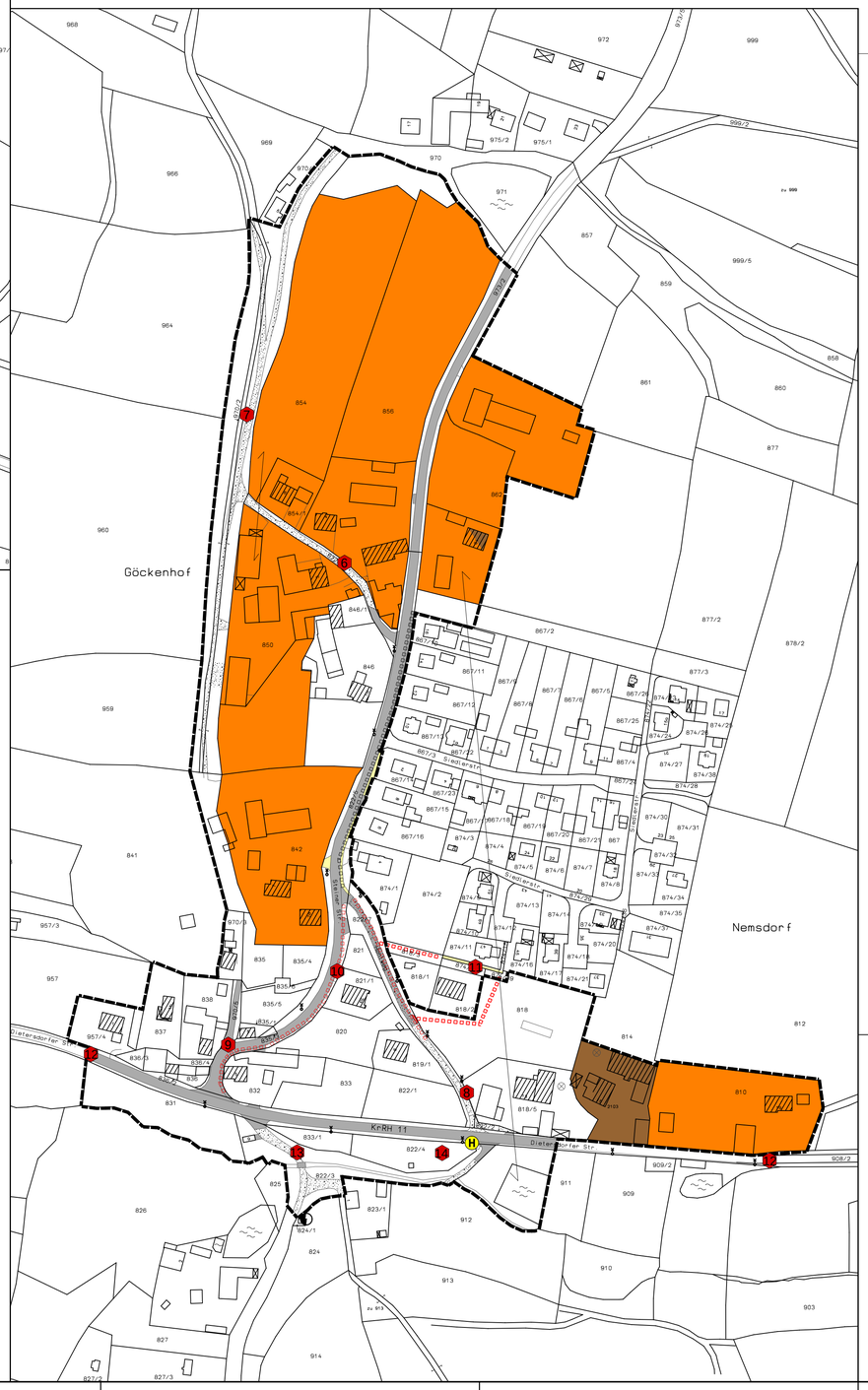
AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : **Bestandsaufnahme**
Verkehr und Erschließung
Ortsteil Regelsbach

PLAN NR. : B02.1

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 23.07.2014, GEZ.: KG



Legende
Verkehr und Erschließung

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung

Verkehrsquellen:

- Landwirtschaftliche Betriebe
- Handel/Gewerbe
- öffentliche oder gemeinschaftliche Einrichtungen

Wegenetz

- Beton/Asphalt
- Schotter/Grünwege, unbefestigt
- Betonpflaster

- Gehwege, Radweg vorhanden
- Gehweg, Radweg fehlend
- Gehweg sanierungsbedürftig

Sonstige Verkehrseinrichtungen

- P vorhandene Parkplätze
- H Haltestellen ÖPNV H = Bushaltestelle
- Problemschwerpunkte (Einzelbeschreibung entspricht Schwächen, siehe unter Zusammenfassung)

Zusammenfassung

Stärken

- gute Verkehrsanbindung
- Kreisstraße (Ortsdurchfahrten) in überwiegend gutem Bauzustand
- Gehsteige teilweise vorhanden

Schwächen

- Fehlende Entwässerungseinrichtungen in den Seitenstraßen, was zu Schmutzeintrag in Mündungsbereich führt
- Seitenstraßen teils stark beschädigt
- Gehwege und innerörtliche Fußwege teilweise sanierungsbedürftig oder nicht durchgängig
- keine durchgängigen Rad- und Wanderwegeverbindungen
- ungeordnete Stellplatzmöglichkeiten für ruhenden Verkehr an Kreisstraße
- fehlender Dorfmittelpunkt in Hengdorf und Nemsdorf

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- Erweiterung und Neubau von Gehwegen
- Schließen der Lücken im Rad- und Gehwegenetz
- Gestalten eines Dorftreffpunktes in Hengdorf und Nemsdorf unter Berücksichtigung verschiedener Nutzungen
- Schaffung geordneter Stellplätze an verkehrstechnisch wichtigen Bereichen
- Erneuerung und Ausbau landwirtschaftlicher Wege

Problemschwerpunkte

Henggdorf

1. breite Kreisstraße mit kaum erkennbarem Ortseingang, dadurch schnelle Ortsdurchfahrt, was fußläufigen und landwirtschaftl. Verkehr beeinträchtigt
2. fehlender Gehweg und unzureichende Beleuchtung entlang der Kreisstraße
3. öffentliche Wege führen über landwirtschaftlich genutztes Privatgrundstück bzw. durch landwirtschaftliche Hofstelle
4. Sanierungsbedürftige Flurwege mit mangelhafter Entwässerung
5. Geh- und Radwege in der Umgebung des Ortes fehlen bzw. sind lückenhaft

Nemsdorf/Göckenhof

6. Ortsstraße Göckenhof in sehr schlechtem Zustand und dringend sanierungsbedürftig
7. Flurweg (Kühtrieb) wegen mangelhafter Entwässerung und geringer Traglast in relativ schlechtem Zustand
8. Hohlweg ist unbefestigt mit mangelhafter Entwässerung vor allem im Einmündungsbereich zur Kreisstraße
9. Steiner Straße: Engstelle und unübersichtliche Kurve mit sehr schmalem Gehweg, beeinträchtigt die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer
10. Steiner Straße: Gehwegverbindung von Kreisstraße zum vorhandenen Gehweg fehlt
11. Wegeverbindung zur Wohnsiedlung unvollständig
12. breite Kreisstraße mit kaum erkennbaren Ortseingängen
13. Südliche Zufahrtsstraße (Am Wintergraben) in sehr schlechtem Zustand und daher sanierungsbedürftig
14. Geh- und Radwege in der Umgebung des Ortes fehlen

PROJEKT : Verfahren Regelsbach (DE)
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

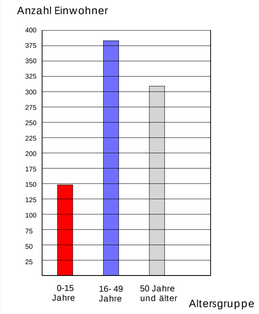
PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

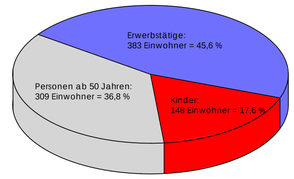
PLAN : Bestandsaufnahme
Verkehr und Erschließung
Ortsteile Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof

PLAN NR. : B02.2

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 23.07.2014, GEZ.: KG

Bevölkerungsstruktur in Regelsbach





Einwohner insgesamt: 840

Zusammenfassung

Stärken

- Landwirtschaft in allen drei Orten noch vorhanden, Regelsbach mit 9, Hengdorf mit 4 und Nemsdorf mit 5 aktiven Betrieben, Anzahl der Betriebe soll mittel- bis langfristig nur geringfügig zurückgehen
- es gibt einige Handwerks- und Gewerbebetriebe, aus denen Familien ihr Einkommen beziehen
- als Wohnort scheinen Regelsbach und Nemsdorf interessant zu sein (ruhige Lage, aber nah am Oberzentrum Nürnberg)
- Vorhandensein eines Gasthauses in Regelsbach und Nemsdorf
- etwa ein Sechstel aller Einwohner in Regelsbach und Hengdorf sind Kinder

Schwächen

- Einkommensmöglichkeiten nur sehr eingeschränkt vorhanden, daher sind die meisten Anwohner Pendler
- Einkommen durch Landwirtschaft ist nicht bei allen gesichert, da in den drei Orten bei einige Btrieben keine Hofnachfolge bekannt ist, sodass diese wahrscheinlich mittelfristig auslaufen
- 9 der insgesamt 111 Wohngebäude in Regelsbach stehen leer, davon sind die Hälfte komplett leerstehende bzw. kaum genutzte Anwesen
- in Hengdorf ist ein und in Nemsdorf zwei Wohnhäuser ungenutzt
- Anteil der älteren Bevölkerung in allen drei Orten mit über einem Drittel relativ hoch

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- Wohnnutzung wird an Bedeutung weiter zunehmen
- Sanierung von leerstehenden Wohngebäuden und sinnvolle Nachnutzungen sind schon heute gefragt, vor allem in Regelsbach
- Maßnahmen der Dorferneuerung sollten auch Verbesserungen für Landwirtschaftsbetriebe mit sich bringen, damit gute Voraussetzungen für langfristigen Erhalt der Betriebe geschaffen wird
- mittel- bis langfristig werden auch einige landwirtschaftliche Gebäude für Wohnzwecke oder andere Nutzungen zur Verfügung stehen
- es besteht die Chance, dass langfristig Einrichtungen für die Erholung zu neuen Erwerbsmöglichkeiten führen (Nähe zu Nürnberg und Bannwald als Erholungsraum, Ausbau zu Ferienwohnungen, etc.)
- Erhalt und Verbesserung des Attraktivitätsangebotes für die Jugend und Kinder, aber auch für die gesamte Dorfgemeinschaft notwendig (Treffpunkte) vor allem in Hengdorf und Nemsdorf

Legende Wohnen, Wirtschaft und Bevölkerung

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung

Wohnraumbestand

- Wohnraum
- Wohnraum auf landwirt. genutzten Anwesen
- Wohnraum leerstehend

Sonderbauten

- öffentlich/gemeinschaftlich genutzte Gebäude

Flächennutzung der Anwesen

- Landw. Vollerwerbsbetrieb
- Landw. Nebenerwerbsbetrieb
- Handel, Handwerk, Gewerbe

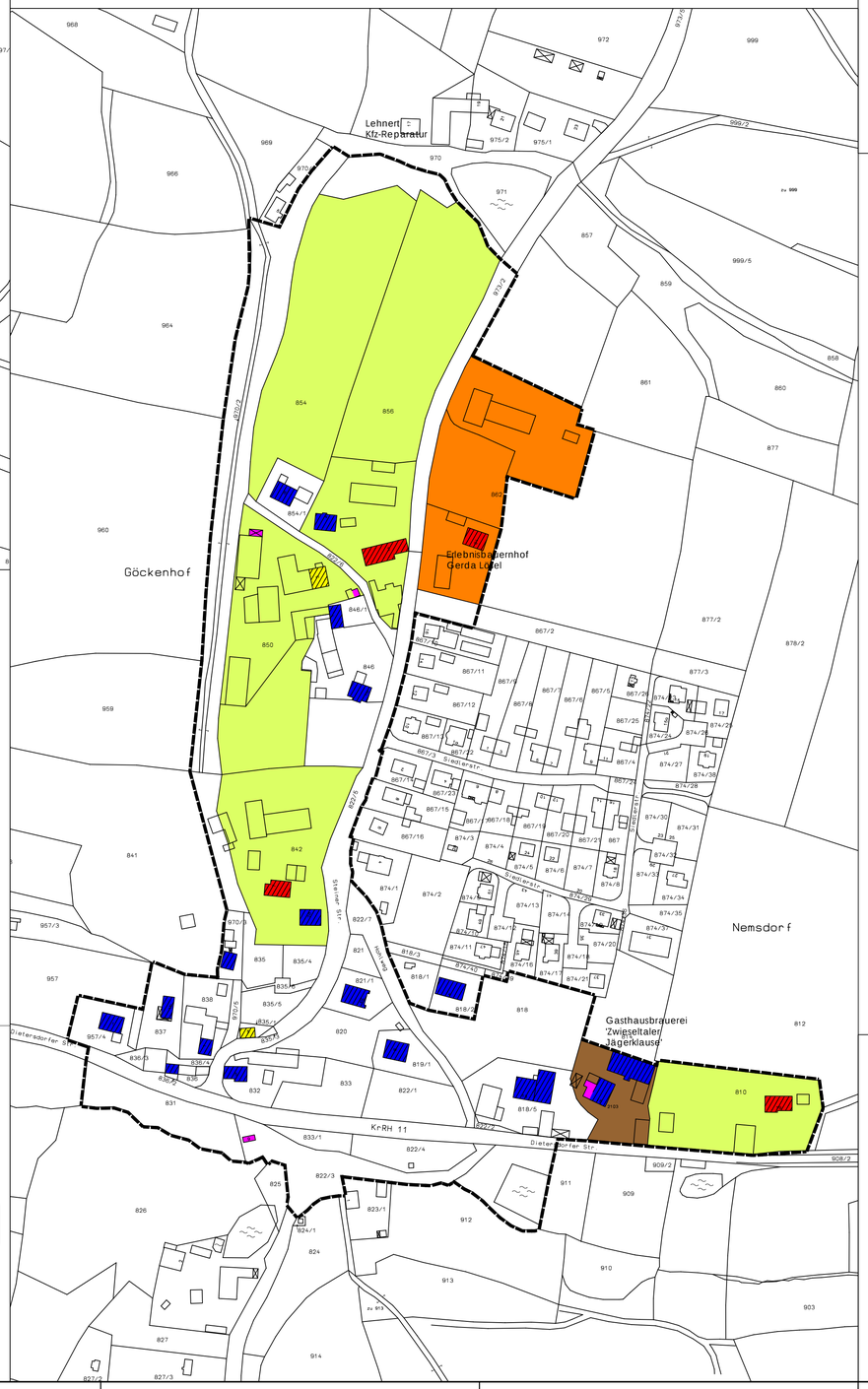
PROJEKT : **Verfahren Regelsbach (DE)**
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : **Bestandsaufnahme** PLAN NR. : B03.1
Wohnen, Wirtschaft und Bevölkerung
Ortsteil Regelsbach

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG



Zusammenfassung

Stärken

- Landwirtschaft in allen drei Orten noch vorhanden, Regelsbach mit 9, Hengdorf mit 4 und Nemsdorf mit 5 aktiven Betrieben, Anzahl der Betriebe soll mittel- bis langfristig nur geringfügig zurückgehen
- es gibt einige Handwerks- und Gewerbebetriebe, aus denen Familien ihr Einkommen beziehen
- als Wohnort scheinen Regelsbach und Nemsdorf interessant zu sein (ruhige Lage, aber nah am Oberzentrum Nürnberg)
- Vorhandensein eines Gasthauses in Regelsbach und Nemsdorf
- etwa ein Sechstel aller Einwohner in Regelsbach und Hengdorf sind Kinder

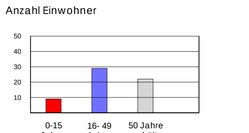
Schwächen

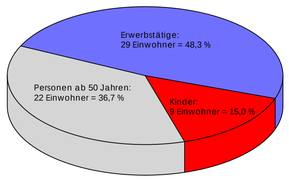
- Einkommensmöglichkeiten nur sehr eingeschränkt vorhanden, daher sind die meisten Anwohner Pendler
- Einkommen durch Landwirtschaft ist nicht bei allen gesichert, da in den drei Orten bei einige Brieben keine Hofnachfolge bekannt ist, sodass diese wahrscheinlich mittelfristig auslaufen
- 9 der insgesamt 111 Wohngebäude in Regelsbach stehen leer, davon sind die Hälfte komplett leerstehende bzw. kaum genutzte Anwesen
- in Hengdorf ist ein und in Nemsdorf zwei Wohnhäuser ungenutzt
- Anteil der älteren Bevölkerung in allen drei Orten mit über einem Drittel relativ hoch

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- Wohnnutzung wird an Bedeutung weiter zunehmen
- Sanierung von leerstehenden Wohngebäuden und sinnvolle Nachnutzungen sind schon heute gefragt, vor allem in Regelsbach
- Maßnahmen der Dorferneuerung sollten auch Verbesserungen für Landwirtschaftsbetriebe mit sich bringen, damit gute Voraussetzungen für langfristigen Erhalt der Betriebe geschaffen wird
- mittel- bis langfristig werden auch einige landwirtschaftliche Gebäude für Wohnzwecke oder andere Nutzungen zur Verfügung stehen
- es besteht die Chance, dass langfristig Einrichtungen für die Erholung zu neuen Erwerbsmöglichkeiten führen (Nähe zu Nürnberg und Bannwald als Erholungsraum, Ausbau zu Ferienwohnungen, etc.)
- Erhalt und Verbesserung des Attraktivitätsangebotes für die Jugend und Kinder, aber auch für die gesamte Dorfgemeinschaft notwendig (Treffpunkte) vor allem in Hengdorf und Nemsdorf

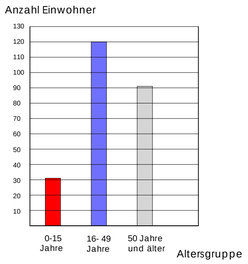
Bevölkerungsstruktur in Hengdorf

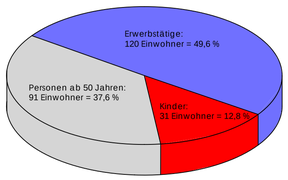




Einwohner insgesamt: 60

Bevölkerungsstruktur in Nemsdorf/Göckenhof





Einwohner insgesamt: 242

Legende
Wohnen, Wirtschaft und Bevölkerung

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung

Wohnraumbestand

- Wohnraum
- Wohnraum auf landwirt. genutzten Anwesen
- Wohnraum leerstehend

Sonderbauten

- öffentlich/gemeinschaftlich genutzte Gebäude

Flächennutzung der Anwesen

- Landw. Vollerwerbsbetrieb
- Landw. Nebenerwerbsbetrieb
- Handel, Handwerk, Gewerbe

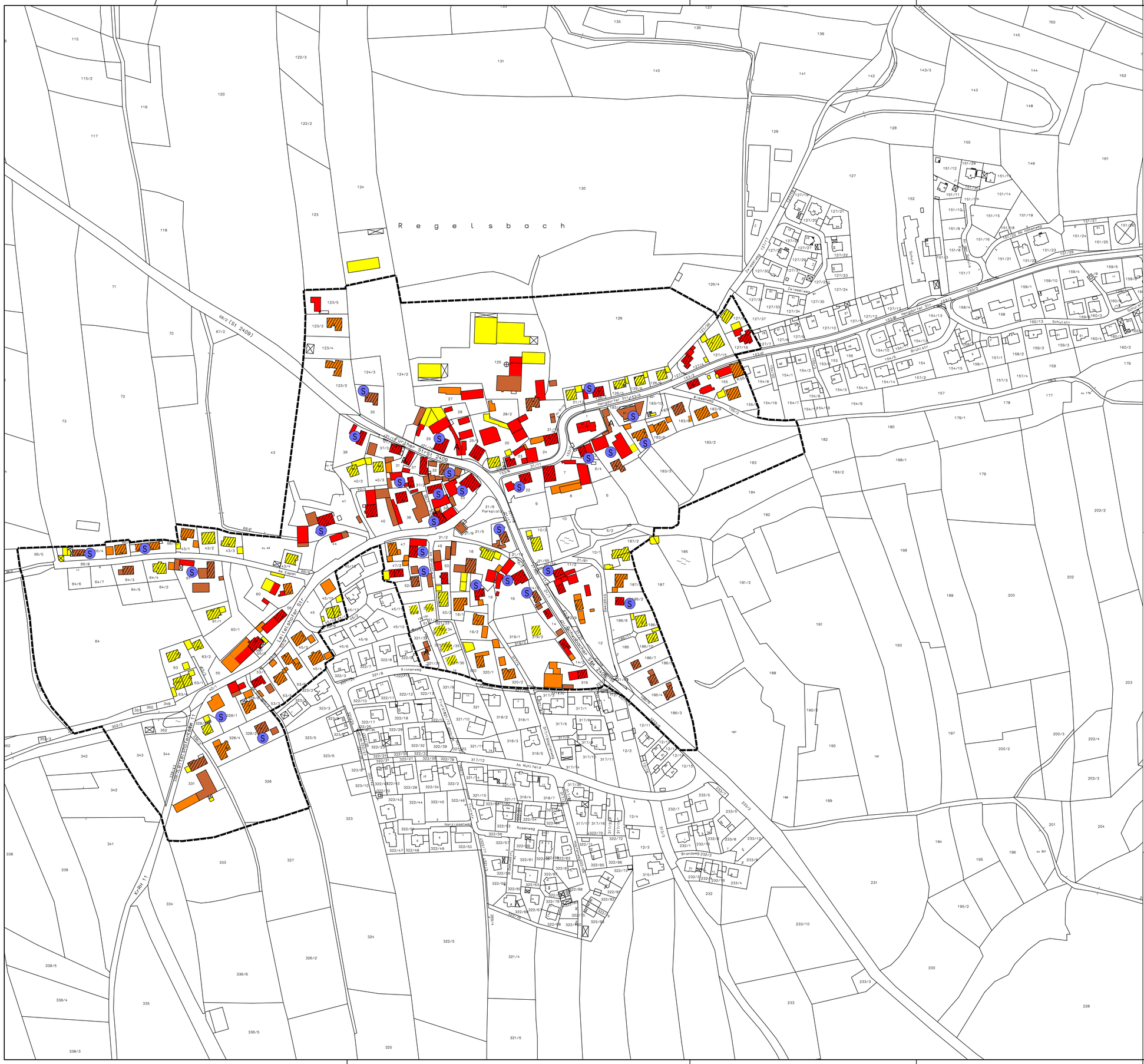
PROJEKT : **Verfahren Regelsbach (DE)**
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

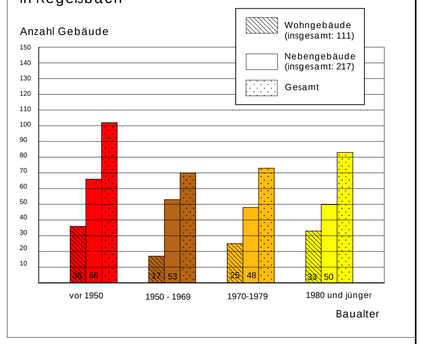
PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : **Bestandsaufnahme** PLAN NR. : B03.2
Wohnen, Wirtschaft und Bevölkerung
Ortsteile Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG



Statistik über Baualter in Regelsbach



Zusammenfassung

Stärken

- Bausubstanz insgesamt relativ gut erhalten
- Anteil der Bausubstanz älter als 40 Jahre beträgt ca. 52 %
- dringender Sanierungsbedarf ist bis auf einige wenige Ausnahmen kaum gegeben
- in der Ortsmitte einige gut erhaltene bzw. sanierte alte Gebäude vorhanden

Schwächen

- ca. 47 % der Wohngebäude sind älter als 40 Jahre, der Sanierungsbedarf wird mittelfristig ein wichtiges Thema im Ort und der Dorferneuerung werden
- Fassaden von älteren Gebäuden sind durch Umbauten in den 60er und 70er Jahren des 20. Jahrhunderts teils stark verändert worden, so dass sie im Ortsbild nicht mehr positivin Erscheinung treten

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- aufgrund des hohen Anteils an älterer Bausubstanz wird mit zahlreichen Sanierungsarbeiten im Zuge der Dorfenneuerung zu rechnen sein. Eine Befragung zeigt, dass ein Sanierungsbedarf an etwa der Hälfte aller Anwesen (Dach, Fassade, Scheune) von den Besitzern gesehen wird.
- verstärkter Beratungsbedarf zu förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen an ortsbildprägenden Altbauten
- Umnutzung und Umbau/Sanierung vor Abriss bzw. Ersatzbau

Legende
Alter der Bausubstanz

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung
- Baualter vor 1950
- Baualter 1950 - 1969
- Baualter 1970 - 1979
- Baualter 1980 und jünger
- S Gebäude/Anwesen sanierungsbedürftig
- A Abriss wahrscheinlich

PROJEKT : **Verfahren Regelsbach (DE)**
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

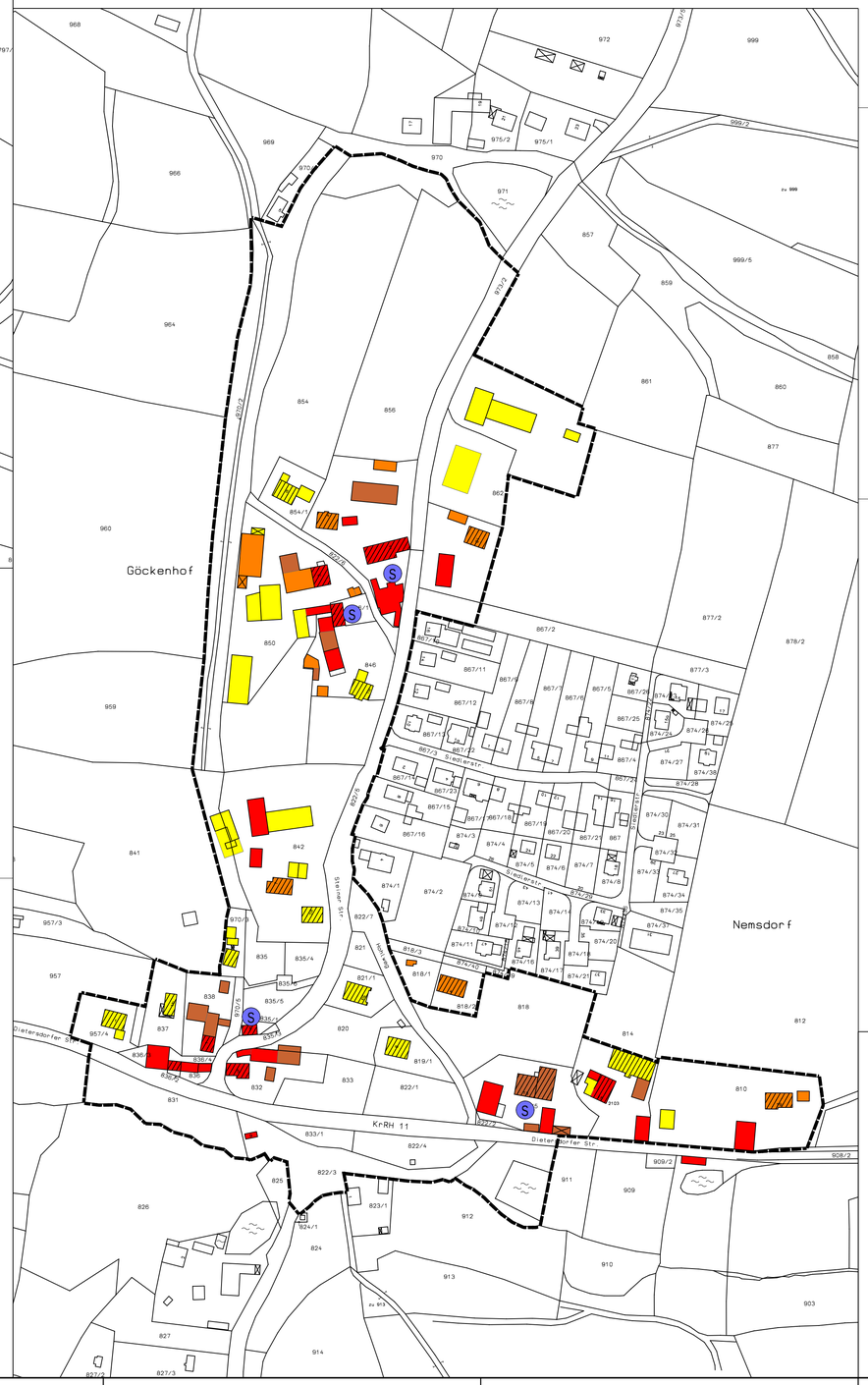
AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

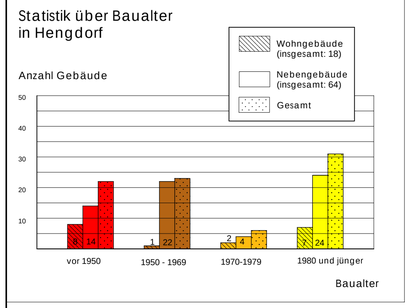
PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

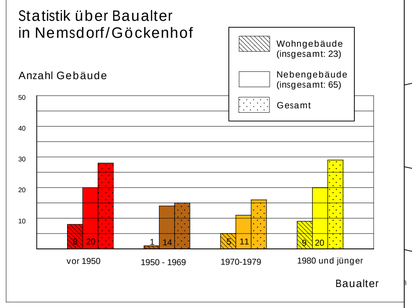
PLAN : **Bestandsaufnahme**
Alter der Bausubstanz
Ortsteil Regelsbach

PLAN NR. : B04.1

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG







Zusammenfassung

Stärken

- Bausubstanz insgesamt gesehen relativ gut erhalten
- Anteil der Bausubstanz älter als 40 Jahre beträgt in Hengdorf ca. 57 % und in Nemsdorf ca. 49 %
- dringender Sanierungsbedarf ist kaum gegeben
- in beiden Orten einige gut erhaltene alte bzw. sanierte Gebäude vorhanden

Schwächen

- in Hengdorf sind ca. 50 % und in Nemsdorf ca. 40% der Wohngebäude älter als 40 Jahre, der Sanierungsbedarf wird mittelfristig ein wichtiges Thema im Ort und der Dorferneuerung werden
- einige Fassaden von älteren Gebäuden sind durch Umbauten in den 60er und 70er Jahren des 20. Jahrhunderts teils stark verändert worden, so dass sie nicht mehr positiv im Ortsbild in Erscheinung treten

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- aufgrund des relativ hohen Anteils an älterer Bausubstanz wird mit zahlreichen Sanierungsarbeiten im Zuge der Dorferneuerung zu rechnen sein, vorallem in Hengdorf. Eine Befragung zeigt, dass der Sanierungsbedarf (Dach, Fassade, Scheune) von den Besitzern gesehen wird.
- verstärkter Beratungsbedarf zu förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen an ortsbildprägenden Altbauten
- Umnutzung und Umbau/Sanierung vor Abriss bzw. Ersatzbau

Legende
Alter der Bausubstanz

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung
- Baualter vor 1950
- Baualter 1950 - 1969
- Baualter 1970 - 1979
- Baualter 1980 und jünger
- S Gebäude/Anwesen sanierungsbedürftig
- A Abriss wahrscheinlich

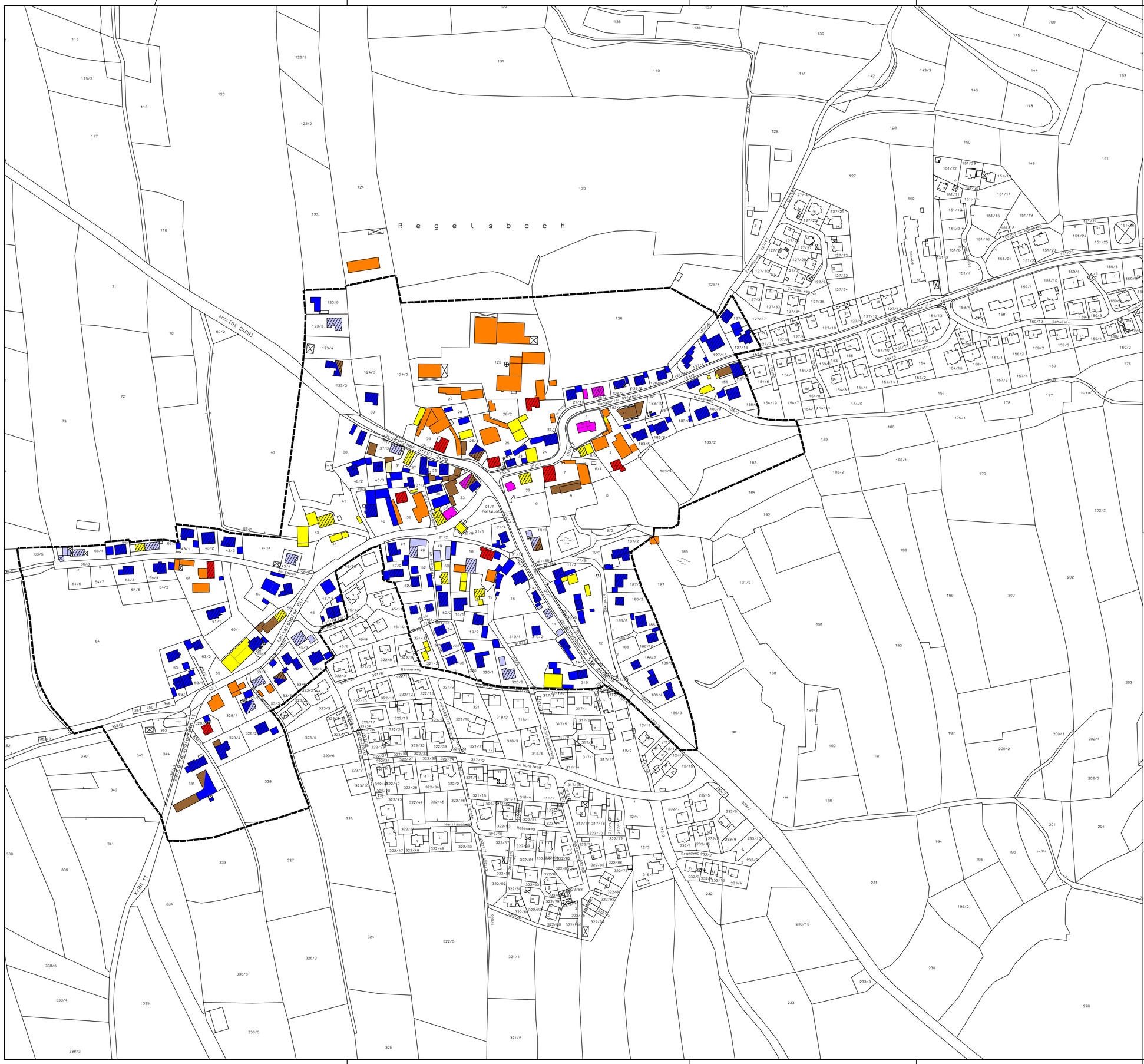
PROJEKT : **Verfahren Regelsbach (DE)**
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

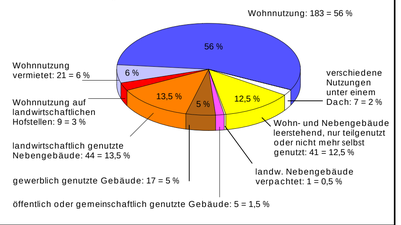
PLAN : **Bestandsaufnahme** PLAN NR. : B04.2
Alter der Bausubstanz
Ortsteile Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG



Grafische Darstellung der Gebäudenutzung in Regelsbach

Anzahl der Gebäude insgesamt: ca. 328



Zusammenfassung

Stärken

- über 50 % des Gebäudebestandes in allen drei Orten wird zu Wohnzwecken genutzt (und Nebenfunktionen wie Garage, Lager, etc.)
- der Anteil der Gebäude die von Landwirten bewohnt und bewirtschaftet werden liegt in Hengdorf noch bei etwa 33% und in Nemsdorf/Göckenhof bei 28,5%

Schwächen

- Anteil an Gebäudeleerstand ist in Regelsbach mit ca. 12,5 % am Höchsten, in Hengdorf mit 6 % und Nemsdorf mit 9 % verhältnismäßig niedrig, Tendenz jedoch weiter steigend wegen mittel- bis langfristiger Betriebsaufgabe
- der Anteil verpachteter Gebäuden (nicht mehr selbst genutzt) ist mit 8 % in Nemsdorf auffallend ausgeprägt
- vom Leerstand sind v.a. Scheunen betroffen, aber auch einige wenige Wohnhäuser bzw. ganze Anwesen
- Anteil der Gebäudenutzung für Handwerk/Gewerbe sowie gemeinschaftliche Nutzung ist relativ gering

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- großer Bedarf an Umnutzung vorhandener Bausubstanz ist bereits jetzt gegeben und wird mittelfristig nach Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sein
- Beratung zu förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen
- neue Nutzungskonzepte v.a. für leerstehende Anwesen sind bereits kurzfristig erforderlich

Legende Gebäudenutzung

147 Flurnummer
22 Hausnummer
Wohngebäude
Nebengebäude
Überdachung

Intensive Nutzung von Gebäuden

- Wohnnutzung (auch Garagen, Lager)
- Wohnnutzung vermietet
- Wohnnutzung auf landwirtschaftlicher Hofstelle
- Landwirtschaftliche Nebengebäude
- Gewerbenutzung
- öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzung

extensiv genutzte Gebäude/Leerstand

- Landwirtschaftliche Nebengebäude verpachtet (nicht mehr selbst genutzt)
- leerstehende Gebäude, ungenutzt oder nicht mehr vollständig genutzte Gebäude

Die Angaben zur Gebäudenutzung wurden durch Fragebogen ermittelt. Nicht alle Grundstücksbesitzer haben sich zur Nutzung ihrer Gebäude geäußert, so dass die Einschätzung teilweise durch die DE-Planerin vorgenommen worden ist. Eventuelle Abweichungen der Angaben auf dem Plan zu tatsächlichen Nutzungen sind daher möglich. Es wird angeraten, bei tatsächlichem Beratungsbedarf eine aktuelle Befragung hinsichtlich Gebäudenutzung vorzunehmen.

PROJEKT : **Verfahren Regelsbach (DE)**
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

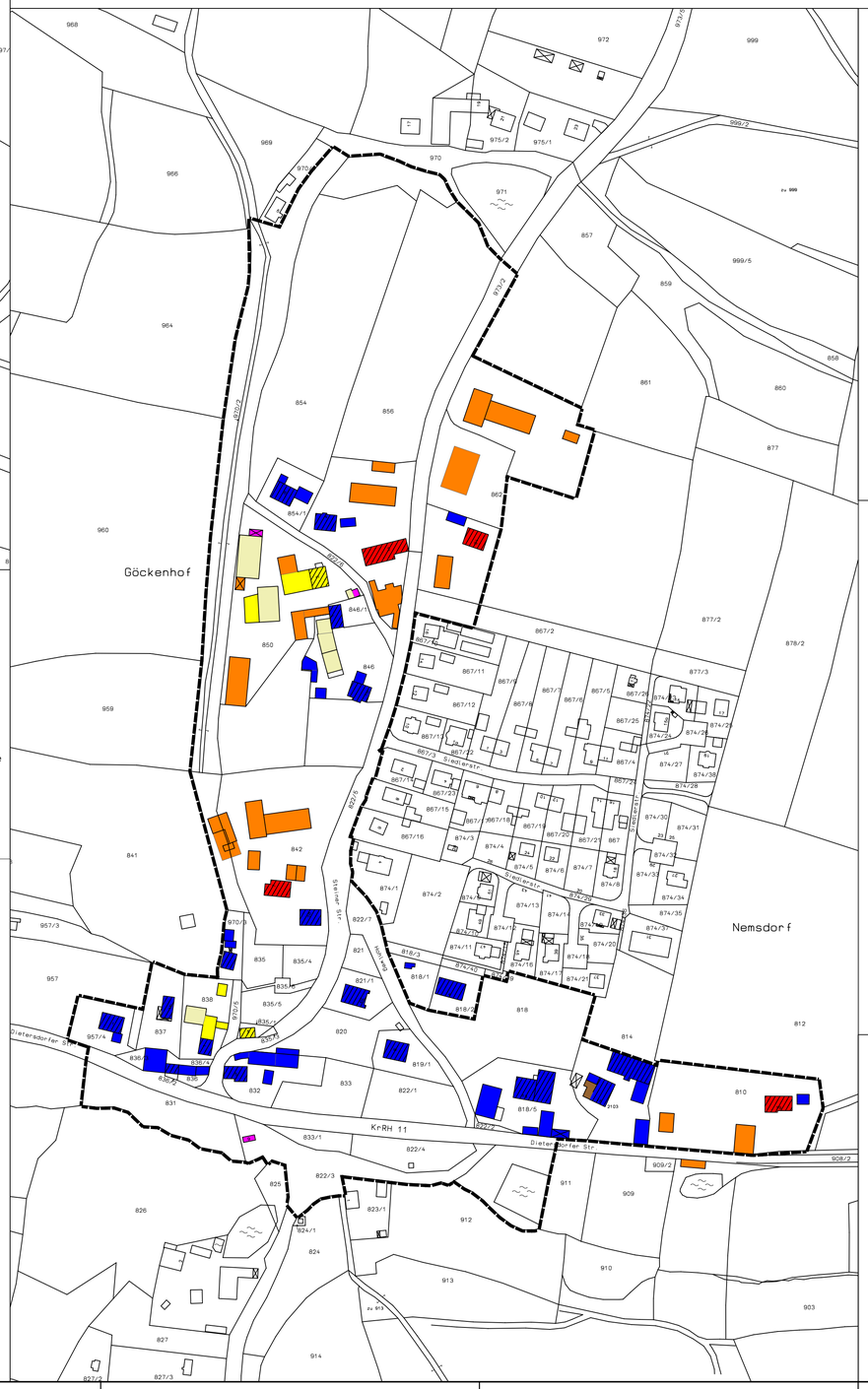
AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : **Bestandsaufnahme Gebäudenutzung**
Ortsteil Regelsbach

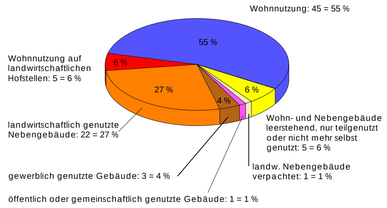
PLAN NR. : B05.1

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG



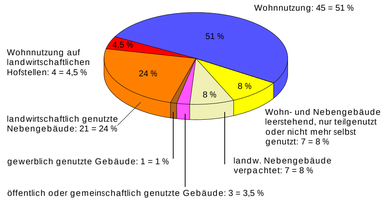
Grafische Darstellung der Gebäudenutzung in Hengdorf

Anzahl der Gebäude insgesamt: ca. 82



Grafische Darstellung der Gebäudenutzung in Nemsdorf/Göckenhof

Anzahl der Gebäude insgesamt: ca. 88



Zusammenfassung

Stärken

- über 50 % des Gebäudebestandes in allen drei Orten wird zu Wohnzwecken genutzt (und Nebenfunktionen wie Garage, Lager, etc.)
- der Anteil der Gebäude die von Landwirten bewohnt und bewirtschaftet werden liegt in Hengdorf noch bei etwa 33% und in Nemsdorf/Göckenhof bei 28,5%

Schwächen

- Anteil an Gebäudeleerstand ist in Regelsbach mit ca. 12,5 % am Höchsten, in Hengdorf mit 6 % und Nemsdorf mit 9 % verhältnismäßig niedrig, Tendenz jedoch weiter steigend wegen mittel- bis langfristiger Betriebsaufgabe
- der Anteil verpachteter Gebäuden (nicht mehr selbst genutzt) ist mit 8 % in Nemsdorf auffallend ausgeprägt
- vom Leerstand sind v.a. Scheunen betroffen, aber auch einige wenige Wohnhäuser bzw. ganze Anwesen
- Anteil der Gebäudenutzung für Handwerk/Gewerbe sowie gemeinschaftliche Nutzung ist relativ gering

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- großer Bedarf an Umnutzung vorhandener Bausubstanz ist bereits jetzt gegeben und wird mittelfristig nach Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sein
- Beratung zu förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen
- neue Nutzungskonzepte v.a. für leerstehende Anwesen sind bereits kurzfristig erforderlich

Legende Gebäudenutzung

147 Flurnummer

22 Hausnummer

Wohngebäude

Nebengebäude

Überdachung

Intensive Nutzung von Gebäuden

- Wohnnutzung (auch Garagen, Lager)
- Wohnnutzung vermietet
- Wohnnutzung auf landwirtschaftlicher Hofstelle
- Landwirtschaftliche Nebengebäude
- Gewerbenutzung
- öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzung

extensiv genutzte Gebäude/Leerstand

- Landwirtschaftliche Nebengebäude verpachtet (nicht mehr selbst genutzt)
- leerstehende Gebäude, ungenutzt oder nicht mehr vollständig genutzte Gebäude

Die Angaben zur Gebäudenutzung wurden durch Fragebogen ermittelt. Nicht alle Grundstücksbesitzer haben sich zur Nutzung ihrer Gebäude geäußert, so dass die Einschätzung teilweise durch die DE-Planerin vorgenommen worden ist. Eventuelle Abweichungen der Angaben auf dem Plan zu tatsächlichen Nutzungen sind daher möglich. Es wird angeraten, bei tatsächlichem Beratungsbedarf eine aktuelle Befragung hinsichtlich Gebäudenutzung vorzunehmen.

PROJEKT : Verfahren Regelsbach (DE)
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

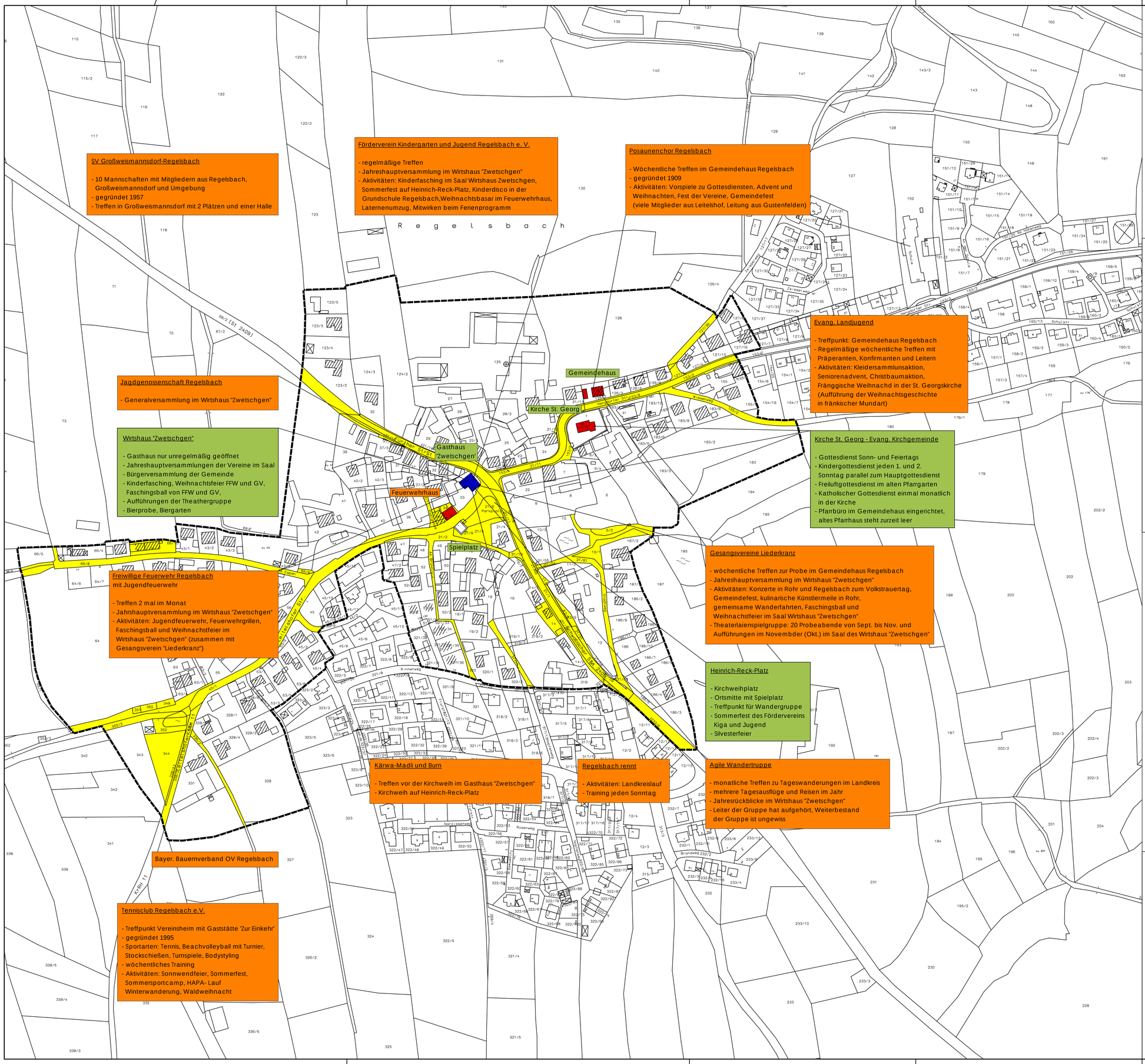
AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : Bestandsaufnahme Gebäudenutzung
Ortsteile Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof

PLAN NR. : B05.2

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG



SV Großweismannsdorf-Regelsbach

- 10 Mannschaften mit Mitgliedern aus Regelsbach, Großweismannsdorf und Umgebung
- gegründet 1957
- Treffen in Großweismannsdorf mit 2 Plätzen und einer Halle

Förderverein Kindergarten und Jugend Regelsbach e. V.

- regelmäßige Treffen
- Jahreshauptversammlung im Wirtshaus "Zwetschgen"
- Aktivitäten: Kinderfasching im Saal Wirtshaus Zwetschgen, Sommerfest auf Heinrich-Reck-Platz, Kinderdisco in der Grundschule Regelsbach,Weihnachtsbasar im Feuerwehrhaus, Laternenumzug, Mitwirken beim Ferienprogramm

Posaunenchor Regelsbach

- Wöchentliche Treffen im Gemeindehaus Regelsbach
- gegründet 1909
- Aktivitäten: Vorspiele zu Gottesdiensten, Advent und Weihnachten, Fest der Vereine, Gemeindefest (viele Mitglieder aus Leitelshof, Leitung aus Gustenfelden)

Evang. Landjugend

- Treffpunkt: Gemeindehaus Regelsbach
- Regelmäßige wöchentliche Treffen mit Präperanten, Konfirmanten und Leitern
- Aktivitäten: Kleidersammlunsaktion, Seniorenadvent, Christbaumaktion, Fränggische Weihnachd in der St. Georgskirche (Aufführung der Weihnachtsgeschichte in fränkischer Mundart)

Jagdgenossenschaft Regelsbach

- Generalversammlung im Wirtshaus "Zwetschgen"

Wirtshaus "Zwetschgen"

- Gasthaus nur unregelmäßig geöffnet
- Jahreshauptversammlungen der Vereine im Saal
- Bürgerversammlung der Gemeinde
- Kinderfasching, Weihnachtsfeier FFW und GV, Faschingsball von FFW und GV,
- Aufführungen der Theathergruppe
- Bierprobe, Biergarten

Kirche St. Georg - Evang. Kirchgemeinde

- Gottesdienst Sonn- und Feiertags
- Kindergottesdienst jeden 1. und 2. Sonntag parallel zum Hauptgottesdienst
- Freiluftgottesdienst im alten Pfarrgarten
- Katholischer Gottesdienst einmal monatlich in der Kirche
- Pfarrbüro im Gemeindehaus eingerichtet, altes Pfarrhaus steht zurzeit leer

Freiwillige Feuerwehr Regelsbach
mit Jugendfeuerwehr

- Treffen 2 mal im Monat
- Jahrshauptversammlung im Wirtshaus "Zwetschgen"
- Aktivitäten: Jugendfeuerwehr, Feuerwehrgrillen, Faschingsball und Weihnachtsfeier im Wirtshaus "Zwetschgen" (zusammen mit Gesangsverein "Liederkranz")

Gesangsvereine Liederkranz

- wöchentliche Treffen zur Probe im Gemeindehaus Regelsbach
- Jahreshauptversammlung im Wirtshaus "Zwetschgen"
- Aktivitäten: Konzerte in Rohr und Regelsbach zum Volkstrauertag, Gemeindefest, kulinarische Künstlermeile in Rohr, gemeinsame Wanderfahrten, Faschingsball und Weihnachtsfeier im Saal Wirtshaus "Zwetschgen"
- Theaterlaienspielgruppe: 20 Probeabende von Sept. bis Nov. und Aufführungen im Novembder (Okt.) im Saal des Wirtshaus "Zwetschgen"

Heinrich-Reck-Platz

- Kirchweihplatz
- Ortsmitte mit Spielplatz
- Treffpunkt für Wandergruppe
- Sommerfest des Fördervereins Kiga und Jugend
- Silvesterfeier

Kärwa-Madli und Burn

- Treffen vor der Kirchweih im Gasthaus "Zwetschgen"
- Kirchweih auf Heinrich-Reck-Platz

Regelsbach rennt

- Aktivitäten: Landkreislauf
- Training jeden Sonntag

Agile Wandertruppe

- monatliche Treffen zu Tageswanderungen im Landkreis
- mehrere Tagesausflüge und Reisen im Jahr
- Jahresrückblicke im Wirtshaus "Zwetschgen"
- Leiter der Gruppe hat aufgehört, Weiterbestand der Gruppe ist ungewiss

Bayer. Bauernverband OV Regelsbach

Tennisclub Regelsbach e.V.

- Treffpunkt Vereinsheim mit Gaststätte 'Zur Einkehr'
- gegründet 1995
- Sportarten: Tennis, Beachvolleyball mit Turnier, Stockschießen, Turnspiele, Bodystyling
- wöchentliches Training
- Aktivitäten: Sonnwendfeier, Sommerfest, Sommersportcamp, HAPA- Lauf Winterwanderung, Waldweihnacht

Zusammenfassung

Stärken

- sehr aktives und vielschichtiges Vereinsleben
- alte Traditionen werden gepflegt
- Räumlichkeiten vorhanden: evang. Gemeindehaus in Regelsbach, Feuerwehrhaus in Regelsbach und Hengdorf, Saal im Wirtshaus "Zwetschgen" in Regelsbach, Gasthaus "Zwieselthaler Jägerklause" in Nemsdorf
- Spielplatz in Regelsbach vorhanden

Schwächen

- keine öffentlichen Räumlichkeiten für Veranstaltungen oder Vereins- und Gruppentreffen (vorhandene Räume sind zweckgebunden)
- wenig Stellplatz für ruhenden Verkehr bei öffentlich und gemeinschaftlich genutzten Gebäuden
- Gasthaus in Regelsbach zeitweise geschlossen
- Feuerwehrhaus in Hengdorf sehr beengt
- die Ausstattung des Spielplatzes in Regelsbach lässt zu wünschen übrig (veraltete Geräte, keine Erlebniswelt)
- keine Treffpunkte im Freien mit Bank o.ä. in Hengdorf und Nemsdorf vorhanden

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- die Freifläche in der Ortsmitte Regelsbach als Dorfplatz definieren, durch Umgestaltung und Begrünung, unter Einbeziehung des Spielplatzes, dem Löschteich (Wied) und dem Bach
- dörfliche Treffpunkte in Hengdorf und Nemsdorf mit Sitzgelegenheiten und ansprechender Begrünung gestalten, unter Einbeziehung des Zwieselbaches und möglichst auch mit Spielbereich für Kinder
- Lösung bzw. Nutzung für die leerstehenden Gebäude in der Ortsmitte finden, Pfarrhaus als Jugendtreff, Seniorenbetreuung o.ä.
- Standorte für Infotafeln vorsehen (Verweis auf Wanderwege, Veranstaltungen etc.) und einheitliche Beschilderung in allen drei Orten

Legende Gemeinschaftsleben und Dorfkultur

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung
- öffentliche Grundstücke

Zentren gemeinschaftlichen Lebens mit Beschreibung der Aktivitäten

- an Vereine gebundene Aktivitäten
- sonstige Aktivitäten im Dorf
- öffentliche bzw. gemeinschaftlich genutzte Gebäude
- gastronomische Einrichtungen (auch private kulturelle Einrichtungen)

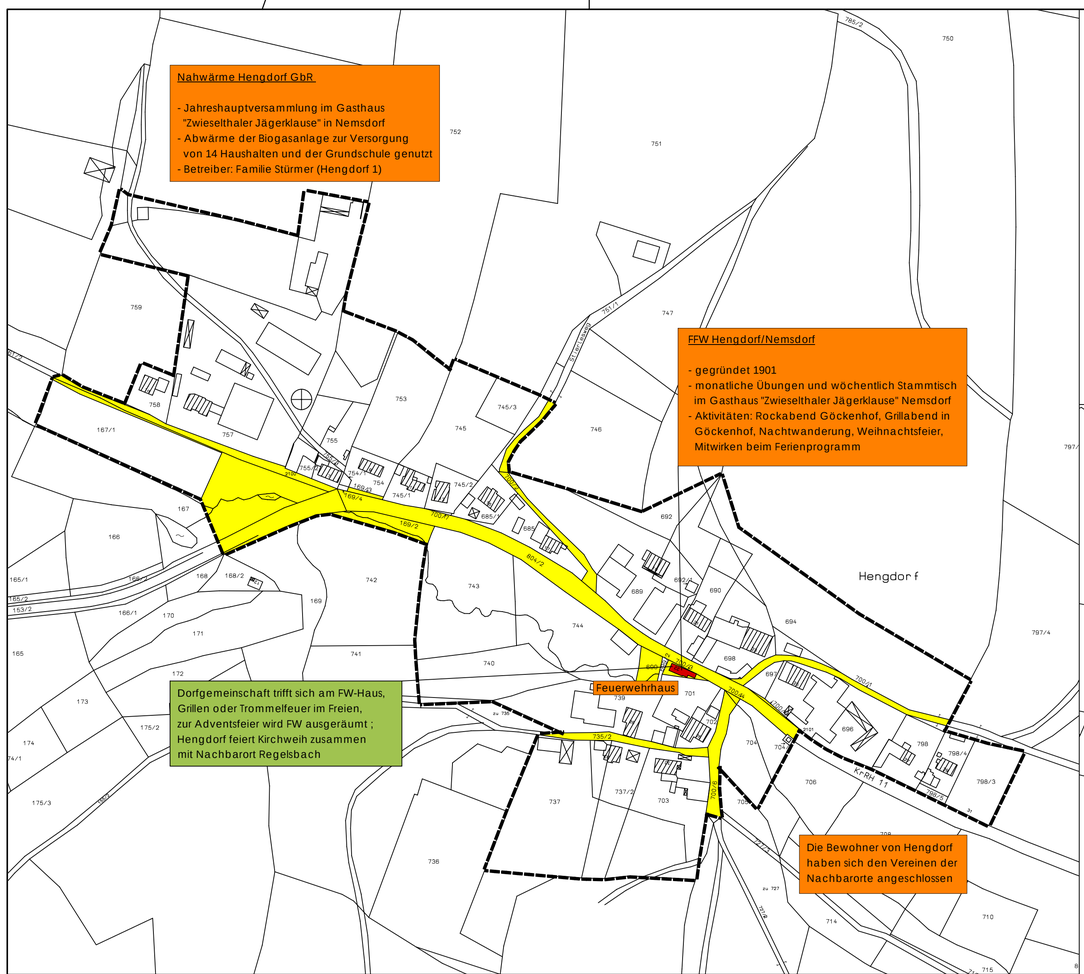
PROJEKT : Verfahren Regelsbach (DE)
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

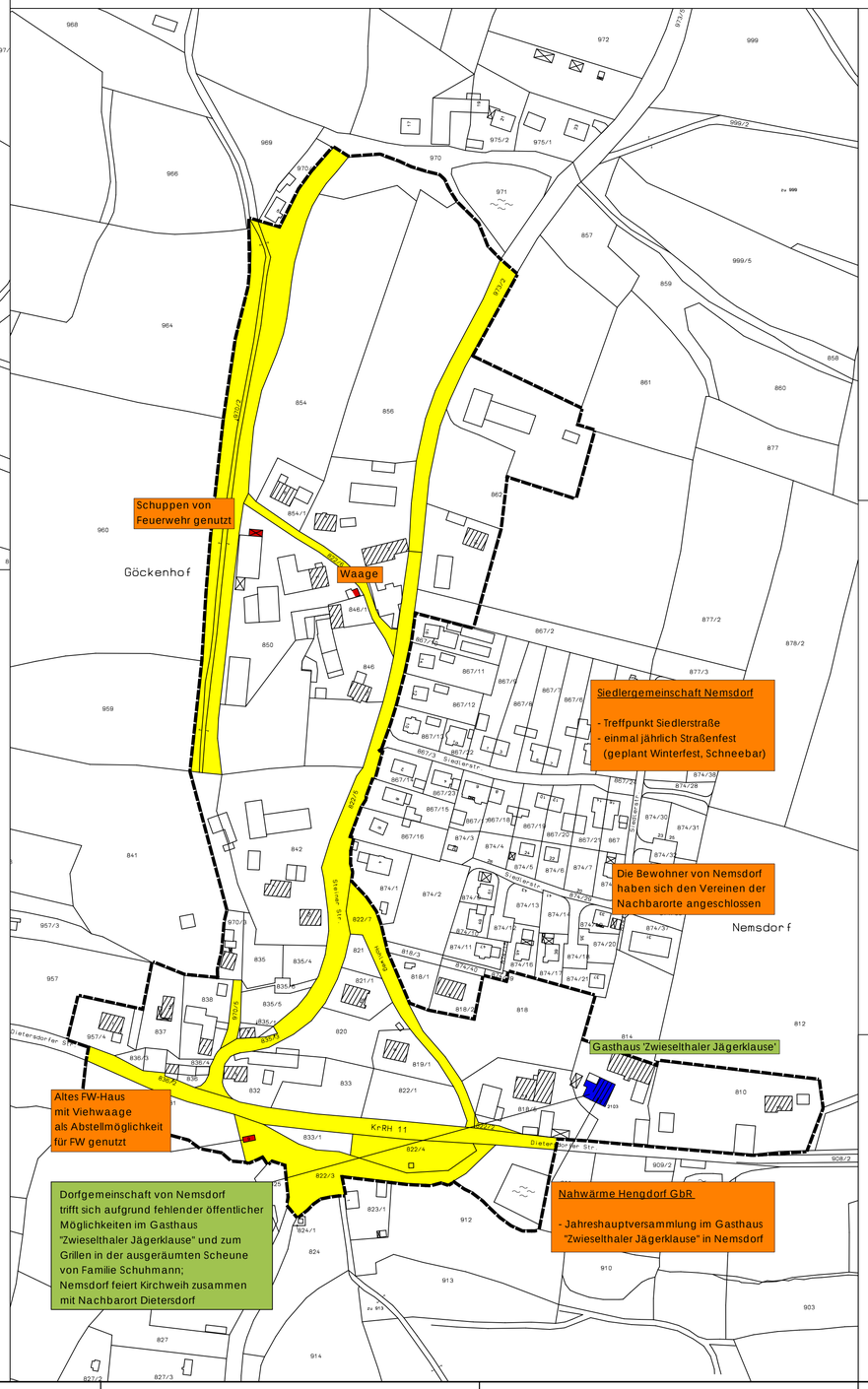
AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : Bestandsaufnahme PLAN NR. : B06.1
Gemeinschaftsleben und Dorfkultur
Ortsteil Regelsbach

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG





Zusammenfassung

Stärken

- sehr aktives und vielschichtiges Vereinsleben
- alte Traditionen werden gepflegt
- Räumlichkeiten vorhanden: evang. Gemeindehaus in Regelsbach, Feuerwehrhaus in Regelsbach und Hengdorf, Saal im Wirtshaus "Zwetschgen" in Regelsbach, Gasthaus "Zwieselthaler Jägerklause" in Nemsdorf
- Spielplatz in Regelsbach vorhanden

Schwächen

- keine öffentlichen Räumlichkeiten für Veranstaltungen oder Vereins- und Gruppentreffen (vorhandene Räume sind zweckgebunden)
- wenig Stellplatz für ruhenden Verkehr bei öffentlich und gemeinschaftlich genutzten Gebäuden
- Gasthaus in Regelsbach zeitweise geschlossen
- Feuerwehrhaus in Hengdorf sehr beengt
- die Ausstattung des Spielplatzes in Regelsbach lässt zu wünschen übrig (veraltete Geräte, keine Erlebniswelt)
- keine Treffpunkte im Freien mit Bank o.ä. in Hengdorf und Nemsdorf vorhanden

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung

- die Freifläche in der Ortsmitte Regelsbach als Dorfplatz definieren, durch Umgestaltung und Begrünung, unter Einbeziehung des Spielplatzes, dem Löschteich (Wied) und dem Bach
- dörfliche Treffpunkte in Hengdorf und Nemsdorf mit Sitzgelegenheiten und ansprechender Begrünung gestalten, unter Einbeziehung des Zwieselbaches und möglichst auch mit Spielbereich für Kinder
- Lösung bzw. Nutzung für die leerstehenden Gebäude in der Ortsmitte finden, Pfarrhaus als Jugendtreff, Seniorenbetreuung o.ä.
- Standorte für Infotafeln vorsehen (Verweis auf Wanderwege, Veranstaltungen etc.) und einheitliche Beschilderung in allen drei Orten

Legende Gemeinschaftsleben und Dorfkultur

- Planungsumgriff
- 147 Flurnummer
- 22 Hausnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Überdachung
- öffentliche Grundstücke

Zentren gemeinschaftlichen Lebens mit Beschreibung der Aktivitäten

- an Vereine gebundene Aktivitäten
- sonstige Aktivitäten im Dorf
- öffentliche bzw. gemeinschaftlich genutzte Gebäude
- gastronomische Einrichtungen (auch private kulturelle Einrichtungen)

PROJEKT : Verfahren Regelsbach (DE)
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : Bestandsaufnahme PLAN NR. : B06.2
Gemeinschaftsleben und Dorfkultur
Ortsteile Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof

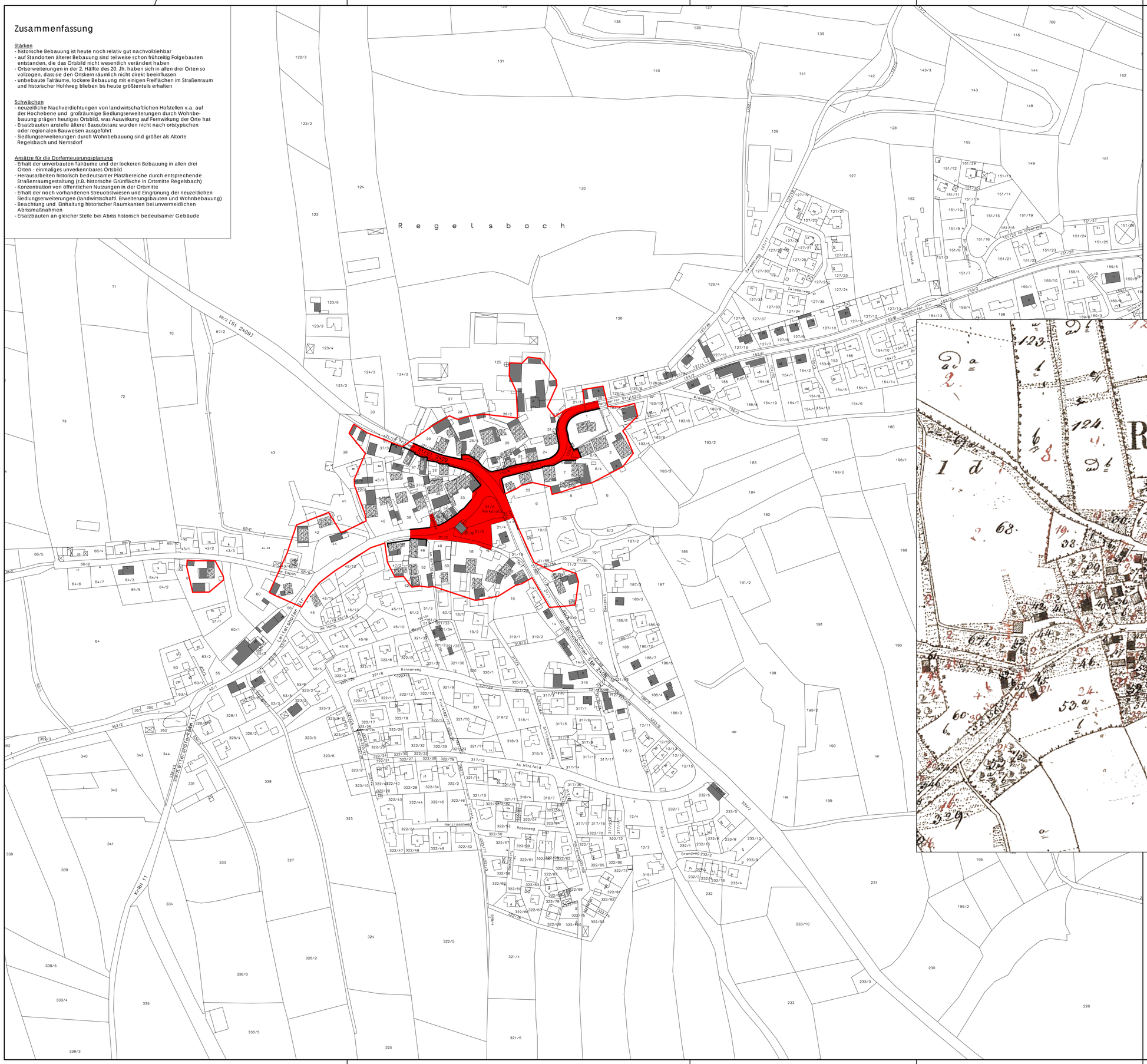
MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG

Zusammenfassung

Stärken
- historische Bebauung ist heute noch relativ gut nachvollziehbar
- auf Standorten älterer Bebauung sind teilweise schon frühzeitig Folgebauten entstanden, die das Ortsbild nicht wesentlich verändert haben
- Ortserweiterungen in der 2. Hälfte des 20. Jh. haben sich in allen drei Orten so vollzogen, dass sie den Ortskern räumlich nicht direkt beeinflussen
- unbebaute Talräume, lockere Bebauung mit einigen Freiflächen im Straßenraum und historischer Hohlweg blieben bis heute größtenteils erhalten

Schwächen
- neuzeitliche Nachverdichtungen von landwirtschaftlichen Hofstellen v.a. auf der Hochebene und großräumige Siedlungserweiterungen durch Wohnbebauung prägen heutiges Ortsbild, was Auswirkung auf Fernwirkung der Orte hat
- Ersatzbauten anstelle älterer Bausubstanz wurden nicht nach ortstypischen oder regionalen Bauweisen ausgeführt
- Siedlungserweiterungen durch Wohnbebauung sind größer als Altorte Regelsbach und Nemsdorf

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung
- Erhalt der unverbauten Talräume und der lockeren Bebauung in allen drei Orten - einmaliges unverkennbares Ortsbild
- Herausarbeiten historisch bedeutsamer Platzbereiche durch entsprechende Straßenraumgestaltung (z.B. historische Grünfläche in Ortsmitte Regelsbach)
- Konzentration von öffentlichen Nutzungen in der Ortsmitte
- Erhalt der noch vorhandenen Streuobstwiesen und Eingrünung der neuzeitlichen Siedlungserweiterungen (landwirtschaftl. Erweiterungsbauten und Wohnbebauung)
- Beachtung und Einhaltung historischer Raumkanten bei unvermeidlichen Abrissmaßnahmen
- Ersatzbauten an gleicher Stelle bei Abriss historisch bedeutsamer Gebäude



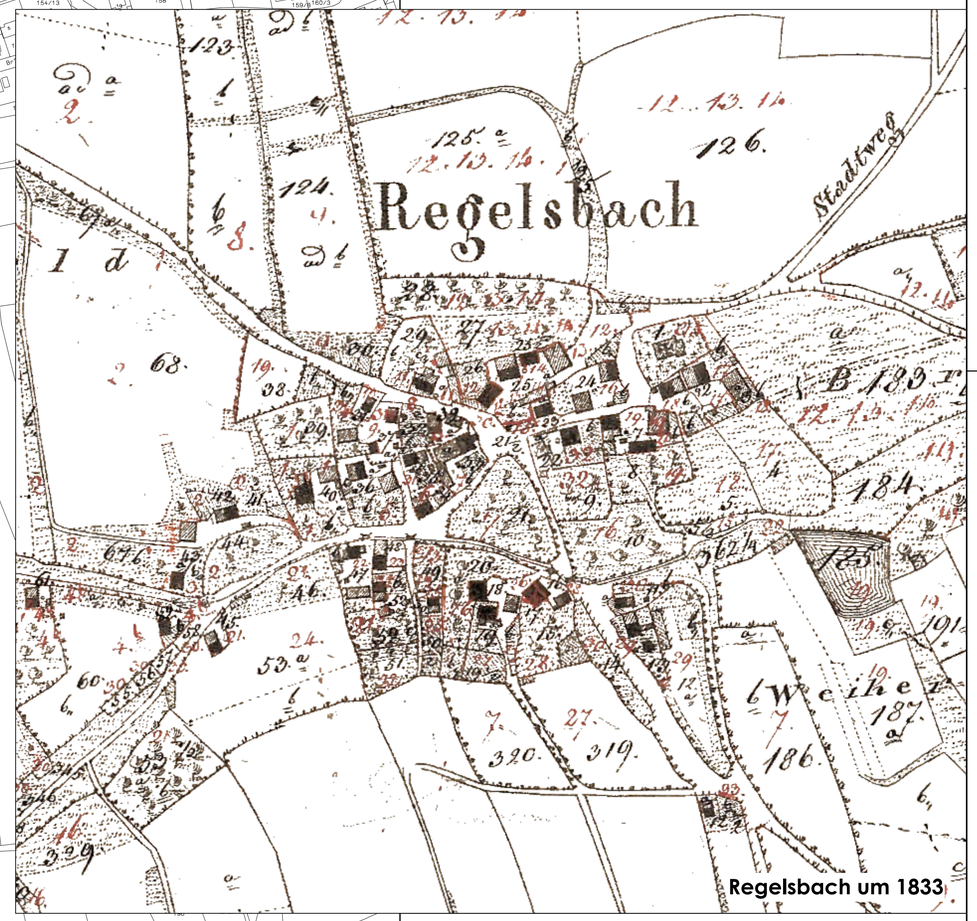
Legende Siedlungsentwicklung

147 Flurnummer
22 Hausnummer
Wohngebäude
Nebengebäude
Überdachung

Entwicklung der bebauten Flächen
- Bebaute Flächen um 1833
- bebaute Flächen bis ca. 1957
- bebaute Flächen heute

Bewertung
- Altort
- wichtige Raumkanten
- historische Ortsmitte, Zentrum

Die Angaben zur Siedlungsentwicklung sind durch historische Karten belegt.
Quellen: Extraditionsplan 1833, fortgeschriebene Ortspläne um ca. 1935 und 1960. Vermessungsamt Ansbach



PROJEKT : Verfahren Regelsbach (DE)
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

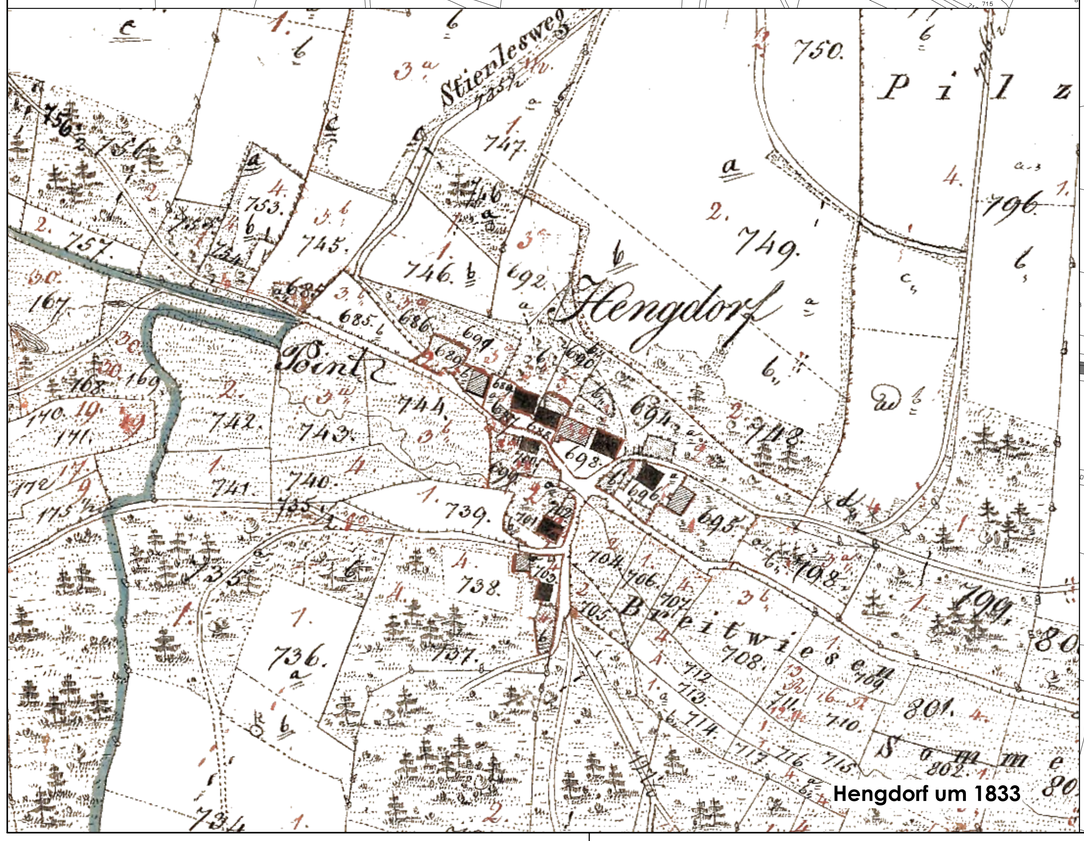
PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : Bestandsaufnahme
Siedlungsentwicklung
Ortsteil Regelsbach

PLAN NR. : B07.1

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG

H/B = 594 / 841 (0.50m²) Allplan 2011

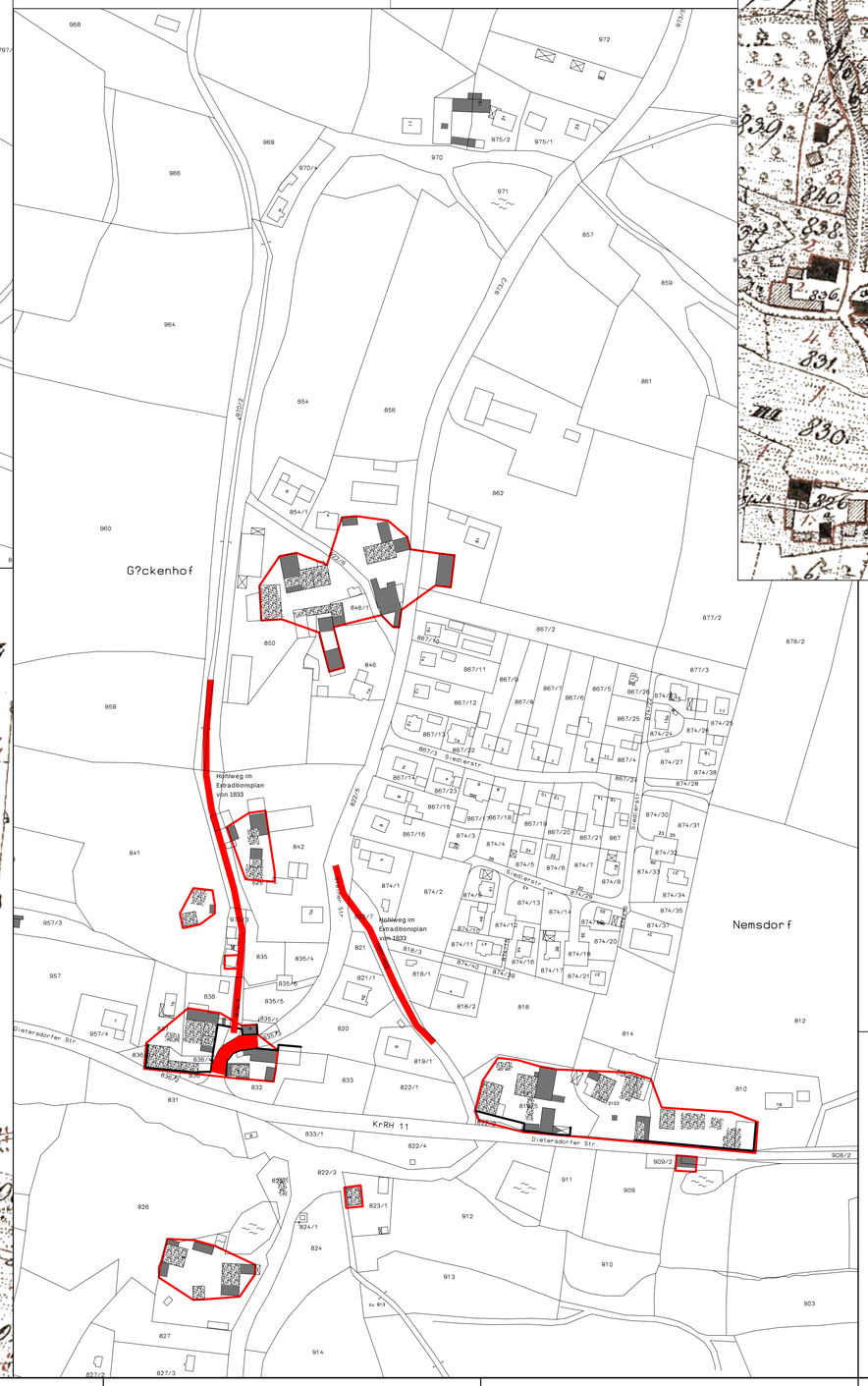


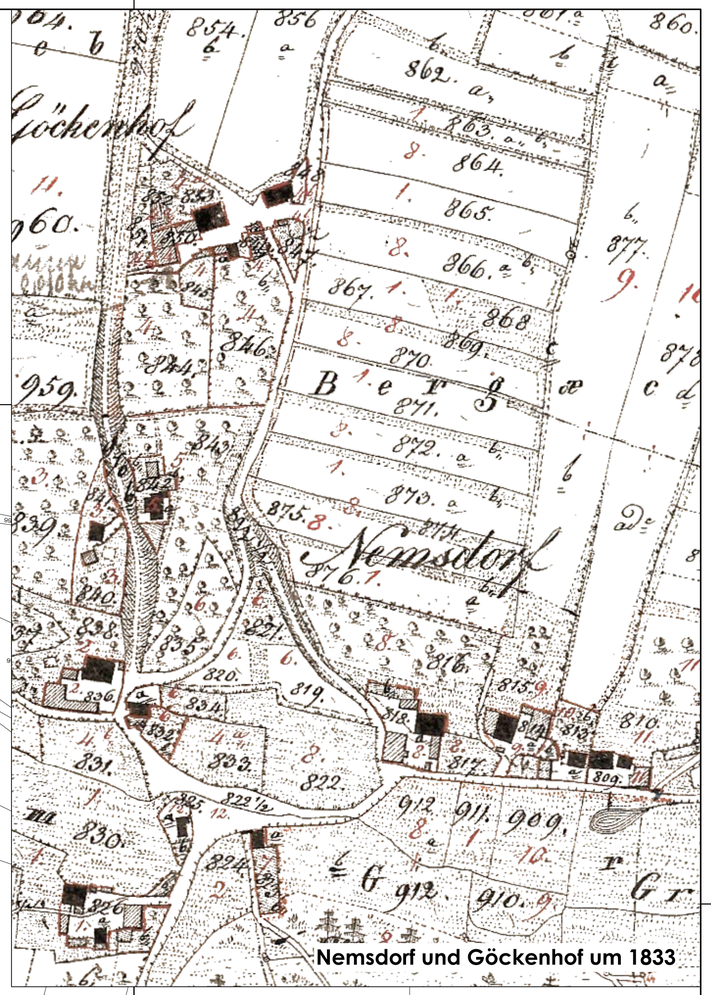
Zusammenfassung

Stärken
- historische Bebauung ist heute noch relativ gut nachvollziehbar
- auf Standorten älterer Bebauung sind teilweise schon frühzeitig Folgebauten entstanden, die das Ortsbild nicht wesentlich verändert haben
- Ortserweiterungen in der 2. Hälfte des 20. Jh. haben sich in allen drei Orten so vollzogen, dass sie den Ortskern räumlich nicht direkt beeinflussen
- unbebaute Talräume, lockere Bebauung mit einigen Freiflächen im Straßenraum und historischer Hohlweg blieben bis heute größtenteils erhalten

Schwächen
- neuzeitliche Nachverdichtungen von landwirtschaftlichen Hofstellen v.a. auf der Hochebene und großräumige Siedlungserweiterungen durch Wohnbebauung prägen heutiges Ortsbild, was Auswirkung auf Fernwirkung der Orte hat
- Ersatzbauten anstelle älterer Bausubstanz wurden nicht nach ortstypischen oder regionalen Bauweisen ausgeführt
- Siedlungserweiterungen durch Wohnbebauung sind größer als Altorte Regelsbach und Nemsdorf

Ansätze für die Dorferneuerungsplanung
- Erhalt der unverbauten Talräume und der lockeren Bebauung in allen drei Orten - einmaliges unverkennbares Ortsbild
- Herausarbeiten historisch bedeutsamer Platzbereiche durch entsprechende Straßenraumgestaltung (z.B. historische Grünfläche in Ortsmitte Regelsbach)
- Konzentration von öffentlichen Nutzungen in der Ortsmitte
- Erhalt der noch vorhandenen Streuobstwiesen und Eingrünung der neuzeitlichen Siedlungserweiterungen (landwirtschaftl. Erweiterungsbauten und Wohnbebauung)
- Beachtung und Einhaltung historischer Raumkanten bei unvermeidlichen Abrissmaßnahmen
- Ersatzbauten an gleicher Stelle bei Abriss historisch bedeutsamer Gebäude





Legende
Siedlungsentwicklung

147 Flurnummer
22 Hausnummer
Wohngebäude
Nebengebäude
Überdachung

Entwicklung der bebauten Flächen
Bebaute Flächen um 1833
bebaute Flächen bis ca. 1957
bebaute Flächen heute

Bewertung
Altort
wichtige Raumkanten
historische Ortsmitte, Zentrum

Die Angaben zur Siedlungsentwicklung sind durch historische Karten belegt.
Quellen: Extraditionsplan 1833, fortgeschriebene Ortspläne um ca. 1935 und 1960. Vermessungsamt Ansbach

PROJEKT : Verfahren Regelsbach (DE)
Gemeinde Rohr
Landkreis Roth

AUFTRAG-GEBER : Teilnehmergemeinschaft Regelsbach (Dorferneuerung)
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken,
Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach

PLANUNG : Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin
91413 Neustadt a.d. Aisch, Kleinerlbacher Ortsstraße 32,
Tel: 09161/88350-12, Fax: 09161/88350-19 E-Mail: kontakt@gruber-freiraumplanung.de

PLAN : Bestandsaufnahme Siedlungsentwicklung
Ortsteile Hengdorf und Nemsdorf/Göckenhof

PLAN NR. : B07.2

MASSTAB : 1: 2000, DATUM: 13.12.2013, GEZ.: KG