STÄDTEBAUFÖRDERUNG GEMEINDE ROHR
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

zur Ausweisung des Sanierungsgebietes „Altort Rohr“

ABSCHLUSSBERICHT

zu den Ergebnissen
der Vorbereitenden Untersuchungen

Stand 28.03.22

IMPRESSUM

Titel: ABSCHLUSSBERICHT zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen

Verfasser: Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner | Karlheinz Zagel |
Alte Salzstr. 20 | 90530 Wendelstein | T 09129 3126 |
Karlheinz.Zagel@t-online.de, www.Zagel-Architekten.de

Fotonachweis: Die Bildrechte der abgebildeten Fotografien und Abbildungen ohne Quellenangabe liegen bei Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel

Förderung: Gefördert durch den Freistaat Bayern im Rahmen der Städtebauförderung

Freistaat Bayern
Bayerisches Staatsministerium
für Wohnen, Bau und Verkehr

ZAGEL. ARCHITEKTEN

Homepage: www.Zagel-Architekten.de

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

INHALT

1 EINFÜHRUNG IN DIE ALTORTSANIERUNG 8
2 ANLASS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN 9
2.1 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ALS VORAUSSETZUNG FÜR DIE SANIERUNG. 10
2.2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN 11
2.3 ZIEL DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN 12
2.4 VERFAHRENSABLAUF 13
2.4.1 Ablaufschema 14
2.4.2 Zeitplan 15
2.4.3 Schritte zur förmlichen Festlegung 16
2.5 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT 17
3 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES 18
4 RAHMENBEDINGUNGEN 20
4.1 BASISDATEN 20
4.2 GEMEINDEFLÄCHE 21
4.3 GEMEINDEGLIEDERUNG (ORTSTEILE) 22
4.4 VERWALTUNGSRAUM 23
4.5 ANBINDUNG AN DAS ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSSYSTEM 27
4.6 BEVÖLKERUNGSSTATISTISCHE GRUNDLAGEN 30
4.6.1 Aktuelle Zahlen des Einwohnermeldeamtes (31.03.20) 30
4.6.2 Bevölkerungsentwicklung seit 1840 30
4.6.3 Altersstruktur der Bevölkerung 31
4.6.4 Bevölkerungsbewegung seit 1960 31
4.6.5 Bevölkerungsprognosen 2031 gegenüber 2017 32
4.7 NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG 37
4.7.1 Geologie 37
4.7.2 Lage im Naturraum 38
4.7.3 Beschreibung und Bewertung der landschaftsökologischen Raumeinheiten 40
5 PLANUNGSVORGABEN 43

5.1 VORGABEN AUS DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG ... 43
5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, Teilfortschreibung 2018) ... 43
5.1.2 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) ... 46
5.2 VORGABEN AUS DER BAULEITPLANUNG ... 52
5.2.1 Gültiger Flächennutzungsplan ... 52
5.2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne ... 54
6 BESTANDSANALYSE ... 55
6.1 ANALYSE FUNKTION, ORTSSTRUKTUR, GEBÄUDENUTZUNG ... 55
6.1.1 Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet ... 56
6.1.2 Leerstand ... 57
6.1.3 Landwirtschaft im Untersuchungsgebiet „Altort Rohr“ ... 57
6.1.4 Bodennutzung in Rohr ... 57
6.1.5 Gewerbebetriebe in Rohr ... 58
6.1.6 Gewerbe und Dienstleistungen im Untersuchungsgebiet „Altort Rohr“ ... 58
6.1.7 Öffentliche Einrichtungen und Versorgungsstrukturen ... 61
6.1.8 Bildungsinfrastruktur ... 62
6.1.9 Kulturelles Leben ... 62
6.1.10 Gesundheitsinfrastruktur ... 62
6.1.11 Nutzungskonflikte ... 62
6.2 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG ... 63
6.2.1 Ortsgeschichte und bauliche Entwicklung ... 63
6.2.2 Denkmalpflege und historische Bausubstanz ... 66
6.2.3 Bau- und Bodendenkmäler ... 66
6.2.4 Historische Bildaufnahmen ... 74
6.2.5 Jüngere bauliche Entwicklung ... 77
6.3 ANALYSE ORTSBILD ... 81
6.3.1 Tradierte Siedlungsstruktur ... 81
6.3.2 Höhenentwicklung der Gebäude ... 82
6.3.3 Dachformen ... 83
6.3.4 Gebäudealter ... 84
6.4 ANALYSE BAUSUBSTANZ ... 85
6.4.1 Ortstypische Gestaltungsmerkmale ... 85
6.4.2 Gebäudezustand ... 90
6.5 ANALYSE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN ... 92
6.5.1 Öffentliche Straßen- und Platzräume ... 92

6.5.2 Private Freiflächen ... 96
6.5.3 Gewässerentwicklungskonzept ... 103
6.5.4 Biodiversitätsprogramm ... 104
6.5.5 Verkehrserschließung / Ortsstraßennetz ... 105
6.5.6 Öffentliche Verkehrsflächen ... 106
6.5.7 Fließender Verkehr ... 106
6.5.8 Ruhender Verkehr ... 107
6.5.9 Fuß- und Radwegesituation ... 107
7 ZUSAMMENFASSENDE ANALYSE ... 108
7.1 FUNKTION, ORTSSTRUKTUR, GEBÄUDENUTZUNG ... 108
7.2 ORTSBILD UND SIEDLUNGSGEFÜGE ... 108
7.3 BAUSUBSTANZ ... 108
7.4 FREIFLÄCHEN ... 109
7.5 VERKEHR ... 109
8 RAHMENPLANUNG, DEFINITION VON ZIELEN ... 110
8.1 ZIELE FUNKTION, ORTSSTRUKTUR, GEBÄUDENUTZUNG ... 110
8.1.1 Wohnen ... 110
8.1.2 Landwirtschaft, Gewerbe & Versorgungseinrichtungen ... 111
8.2 ZIELE ORTSBILD UND SIEDLUNGSGEFÜGE ... 111
8.3 ZIELE BAUSUBSTANZ ... 112
8.4 ZIELE FREIFLÄCHEN ... 115
8.4.1 Öffentliche Freiflächen ... 115
8.4.2 Private Freiflächen ... 119
8.5 ZIELE VERKEHR ... 126
8.5.1 Fahrbahnbreiten & Verkehrsflächen ... 126
8.5.2 Fuß- und Radwege ... 127
8.5.3 Oberflächengestaltung & Beläge ... 127
8.5.4 Innerörtliche Stellplätze und Parkplatzflächen ... 128
8.5.5 Beleuchtung im öffentlichen Raum ... 128
8.6 ZIELE DORFÖKOLOGIE ... 129
8.7 ZIELE NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE ... 133
8.7.1 Leitbilder für den Siedlungsraum / Naturschutz und Landschaftspflege ... 133
9 MASSNAHMEN ... 135
9.1 ORDNUNGSMASSNAHMEN ... 136
9.1.1 Öffentliche Ordnungsmaßnahmen ... 136

9.1.2 Private Ordnungsmaßnahmen ... 139
9.2 BAUMASSNAHMEN ... 139
9.2.1 Öffentliche Baumaßnahmen ... 141
9.2.2 Private Baumaßnahmen ... 148
9.3 SONSTIGE MASSNAHMEN ... 150
9.3.1 Gestaltungsrichtlinien und kommunale Förderprogramme ... 150
9.3.2 Energetische Sanierung ... 151
10 DURCHFÜHRUNG DER MASSNAHMEN ... 152
10.1 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE ... 152
10.2 ZEITPLAN UND PRIORITÄTENLISTE mit KOSTENSCHÄTZUNG ... 153
10.3 ERFORDERLICHKEIT DER SANIERUNGSMASSNAHMEN ... 154
10.4 beteiligung der öffentlichkeit ... 154
10.5 Übergeordnete städtebauliche Entwicklungsziele ... 155
10.6 ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES ... 155
10.7 VERFAHRENSWAHL ... 157
10.8 SANIERUNGSSATZUNG ... 159
11 ANHANG ... 160
11.1 DURCHFÜHRUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG ... 160
11.1.1 Information ... 160
11.1.2 Mitbestimmung ... 164
11.1.3 Konsultation ... 165
11.1.4 Gemeinderatssitzungen, Beschlussfassungen ... 165
11.2 SANIERUNGSSATZUNG ... 170
11.3 PRESSESPIEGEL ... 171
12 ISEK, INTERGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ... 177
12.1 INTEGRIERTE BESTANDSERHEBUNG ... 178
12.2 INTEGRIERTE ERHEBUNG DER MÄNGEL UND DEFIZITE ... 178
12.3 INTEGRIERTE RAHMEN- UND MASSNAHMENPLANUNG ... 178

Quelle: Website Gemeinde Rohr 2020

1 EINFÜHRUNG IN DIE ALTORTSANIERUNG

Bei der Sanierung von Städten und Dörfern geht es um die Erhaltung und Gestaltung der Orte, die für die dort lebenden Menschen vertrauter Lebensraum sind.

Das organisch entwickelte Bild von Straßen und Plätzen, die geschichtlich gewachsenen Bindungen und die nachbarliche Zusammengehörigkeit machen sie zur Heimat. Diese Lebenswelt zu erhalten und human zu gestalten, ist wichtiges Ziel zukunftsgerichteter Städtebaupolitik.

Bei dieser umfassenden Aufgabe geht es um die Beseitigung städtebaulicher, funktionaler, ökologischer oder baulicher Mißstände.
Sie werden im Ortsbild erkennbar, wenn Gebäude vernachlässigt werden oder leerstehen, Läden schließen und Dienstleistungen abwandern.

Nur durch eine umfassende Bestandsaufnahme können die Mißstände in ihren Wechselbeziehungen und in ihrem Ausmaß erkannt und die Ursachen gefunden werden.

Die Notwendigkeit der Sanierung wird mit den Vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen.
Die Vorbereitenden Untersuchungen sind als umfassende Analyse ein erster Schritt zur Beseitigung der Funktions- und Substanzschwächen und schaffen die Grundlagen für die Erneuerungsmaßnahmen, mit denen unsere Städte und Gemeinden als Heimat erhalten werden können.
Sie stellen vom Anfang bis zum Abschluss einer städtebaulichen Erneuerung die wichtigste Arbeits- und Entscheidungshilfe für Gemeinden, Bürger, Planer und staatliche Verwaltungen dar.

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

Felix Fröhlich,
1. Bürgermeister der Gemeinde Rohr

2 ANLASS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Es bestehen gravierende städtebauliche Missstände im Altort von Rohr.

Zum Teil schlechter Zustand der Bausubstanz, des Straßenraumes und Leerstand bzw. Unternutzung der bestehenden teilweise historischen Gebäude sowie funktionale und gestalterische Defizite insbesondere im Verlauf der Ortsdurchfahrten tragen zur negativen Anmutung der Ortsstruktur bei.

Die Beziehung von Straße zu umgebender Bebauung ist weitgehend auf die Erfüllung funktionaler Anforderungen beschränkt.

Durch die Begradigung des Flusses Schwabach und die nahezu komplette Entfernung der Flußbegleitvegetation sind wertvolle Lebensräume verloren gegangen.
Das kanalartige Flußbett mit arten- und strukturarmen Flußbegleitflächen ist vom öffentlichen Raum aus kaum wahrzunehmen.

Der Ort weist eine geringe Durchgrünung auf mit einem Mangel an großkronigen Bäumen.
Die öffentlichen und die privaten Freiflächen sind hochgradig versiegelt.

Für die vielfältigen Veranstaltungen der regen Dorfgemeinschaft fehlt ein geeigneter Dorfplatz.

Es besteht ein dringender Handlungsbedarf, um den Ortskern des Gemeindeteils Rohr zu einem lebendigen Mittelpunkt für die BürgerInnen und BesucherInnen der Gesamtgemeinde Rohr zu entwickeln.

Um diesen Funktions- und Substanzschwächen entgegenzuwirken, beschloss die Gemeinde Rohr die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsrecht.
Es sollen Beurteilungsunterlagen erstellt werden, die sich mit der Notwendigkeit der Sanierung, den sozialen, strukturellen, städtebaulichen und ökologischen Verhältnissen und Zusammenhängen, den anzustrebenden allgemeinen Zielen und mit der Durchführbarkeit der Sanierung befassen.

2.1 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ALS VORAUSSETZUNG FÜR DIE SANIERUNG

Die Vorbereitenden Untersuchungen ermöglichen es der Gemeinde die Ziele der Sanierung zu formulieren und in die städtebauliche Planung umzusetzen.

Durch ausführliche Erhebungen werden Kenntnisse erarbeitet über den Zustand und die Qualität der Gebäude, Freiflächen, Straßen und Platze im Untersuchungsgebiet.
Ergänzt werden diese im Zuge der Beteiligung der BürgerInnen und des Gemeinderates mit Kenntnissen über die Wünsche und Probleme der Menschen, die in Rohr wohnen und arbeiten.

Das Wesen des Ortes, seine Identität, wird durch die Aufnahme, Untersuchung und Bewertung der Gestaltmerkmale des Landschafts- und Ortsbildes erschlossen.
Die Auswertung dieser ortsspezifischen Merkmale bildet die Grundlage für die städtebauliche Sanierung.

Quelle: Geoportal Bayern 2020

Die Beschäftigung mit den Merkmalen der Gestaltung beschränkt sich jedoch nicht nur auf die äußeren Erscheinungsformen.
Der wesentliche Zusammenhang von Form und Funktion sowie von Form und Bedeutung ist Voraussetzung für das Verständnis formaler Merkmale.
Dafür müssen die form- und strukturbestimmenden Inhalte im Verlauf der historischen Ortsentwicklung zum Erkennen und Begreifen der lokalen Identität herausgearbeitet werden.
Eine oberflächliche Ortsbildanalyse würde die regional oder historisch geprägte Architektur nur als formale Textur der Fassaden erfassen und liefe Gefahr, überkommene Formelemente als Ordnungs- und Gestaltungsregeln auf das Planen und Bauern von morgen zu übertragen und damit keine Kontinuität der Gestaltung bewirken, sondern nur Kulissen schaffen, hinter denen sich widersprechende Inhalte verstecken.

2.2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Der Absatz 3 des § 136 des Baugesetzbuches umreißt in gedrängter Form die Beurteilungsunterlagen, die von der Gemeinde mit den Vorbereitenden Untersuchungen zu gewinnen sind, bevor sie ein Sanierungsgebiet förmlich festlegen will.

> Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen
>
> 1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
>
> a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
>
> b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
>
> c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
>
> d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
>
> e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
>
> f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
>
> g) die vorhandene Erschließung,
>
> h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
>
> 2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
>
> a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
>
> b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
>
> c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Der Absatz 1 des § 141 des Baugesetzbuches setzt den rechtlichen Rahmen für die Vorbereitenden Untersuchungen.

Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch Vorbereitende Untersuchungen Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu erarbeiten.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden
(§ 141, Absatz 1, BauGB).

Die vorgefundenen städtebaulichen Mißstände, die in § 136, Absatz 3, BauGB beschrieben sind, müssen die Notwendigkeit der Sanierung rechtfertigen.

Darüber hinaus stellen die Vorbereitenden Untersuchungen die Grundlage bei Entscheidungen im Sanierungsverfahren dar und dienen allen Beteiligten als Entscheidungshilfe zur Durchführung der Gesamtsanierung.

Die Gemeinde klärt, welche städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Probleme in dem Gebiet zu lösen sind und welche Ziele mit der Sanierung erreicht werden können. Die Gemeinde erhält Informationen darüber, mit welchen Auswirkungen sie rechnen muss und was die Sanierung ungefähr kosten wird. Auch über das geeignete sanierungsrechtliche Verfahren und über die voraussichtliche Dauer der Sanierung gewinnt sie Anhaltspunkte. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen geben den Gemeinderäten die erforderliche Beurteilungsgrundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Notwendige Investitionen der Gemeinde werden frühzeitig ermittelt und der langfristigen Haushaltsplanung zugrunde gelegt. Die Untersuchungen geben auch Hinweise auf kommunale Sofortmaßnahmen, von denen Signalwirkungen für den Start der Sanierungsmaßnahme erwartet werden können.

Für die Bürger im künftigen Sanierungsgebiet wird anschaulich dargestellt, welche Veränderungen auf sie zukommen können. Sie sehen, was auf ihrem Grundstück, mit ihrer Wohnung oder ihrem Betrieb und was in ihrer Umgebung geschehen soll. So haben sie frühzeitig die Gelegenheit, an der Sanierung aktiv mitzuwirken.

Die öffentlichen Aufgabenträger (z.B. das Landesamt für Denkmalpflege, die Straßenbaubehörde, das Energieversorgungsunternehmen) erfahren, wo und wann sie sich an der Sanierungsmaßnahme beteiligen sollen.

Die Regierung erhält die notwendigen Beurteilungsgrundlagen für das Anzeigeverfahren der Sanierungssatzung (§ 143) sowie für die Aufstellung des Städtebauförderungsprogramms und für die Bewilligung der Städtebauförderungsmittel.

Quelle: Bay. Staatsministerium des Inneren/Oberste Baubehörde. StbauFö in Bayern. Heft 3.

2.3 ZIEL DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen ist Voraussetzung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes und stellt damit auch die rechtliche Grundlage der gesamten Sanierungsmaßnahme dar.
Die Inhalte wurden erstmalig 1971 im Städtebauförderungsgesetz festgesetzt.
Ab 1987 sind die Regelungen als "Besonderes Städtebaurecht" im Baugesetzbuch (BauGB) verankert und wurden 1998 letztmalig geändert.

> Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände, die ein Gebiet wesentlich verbessern oder umgestalten. Missstände liegen vor, wenn:
>
> 1. die bestehende Bebauung oder sonstige Beschaffenheit des Gebietes "den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht", oder
>
> 2. die, nach Lage und Funktion des Gebietes zugewiesenen Aufgaben erheblich beeinträchtigt sind.

Ziel ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Die Festlegung erfolgt durch die Kommune als Satzungsbeschluss gemäß § 142 Abs. 3 (Sanierungssatzung).

Die Sanierung muss notwendig sein und im öffentlichen Interesse liegen.

> Die Vorbereitenden Untersuchungen stellen insofern die zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung gemäß § 142 Abs. 1 Satz 1 dar, da hier die Notwendigkeit der Sanierung gemäß § 136 nachgewiesen werden muss.
>
> - Es müssen gemäß § 136 Abs. 2 und 3 städtebauliche Missstände im Gebiet nachgewiesen werden.
> - Es muss gemäß § 136 Abs. 1 und § 143 Abs. 1 begründet werden, dass die Sanierungsmaßnahme erforderlich ist, im öffentlichen Interesse liegt und zügig durchgeführt werden kann.
> - Es muss ein Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes und zur Anwendung des vereinfachten oder des umfassenden Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 1, 2 und 4 gemacht werden.
>
> Die Voraussetzungen für den Erlass einer Sanierungssatzung müssen tatsächlich gegeben sein (Tatsachenfeststellung) und sind nicht im Wege einer (Ermessens-) Abwägung zu ermitteln.
>
> Demgegenüber erfolgt die Abgrenzung des Sanierungsgebietes aufgrund einer Abwägung.
>
> *Quelle: Bay. Staatsministerium des Inneren/Oberste Baubehörde, Arbeitsblatt 1, Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, Ausgabe 1999. 4 Vgl.: § 141 BauGB.*

2.4 VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat beauftragte das Büro Karlheinz Zagel, Architekten und Stadtplaner, Wendelstein, mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen.

Im Frühjahr 2020 wurde die bauliche, städtebauliche und grünstrukturelle Bestandsaufnahme durchgeführt und in Themenkarten dargestellt. Alle einsehbaren Gebäude und öffentliche und private Freiflächen im Untersuchungsgebiet wurden hinsichtlich Nutzung, Zustand und Gestaltung bewertet und die damit verbundenen klimatischen und ökologischen Auswirkungen dargestellt.

Die Auswertung historischer Quellen, des verfügbaren statistischen Materials, der von der Gemeinde gestellten einschlägigen Unterlagen anderweitiger Fachplanungen und sonstige Informationen erfolgte parallel zur Aufnahme und Bewertung des Bestandes.

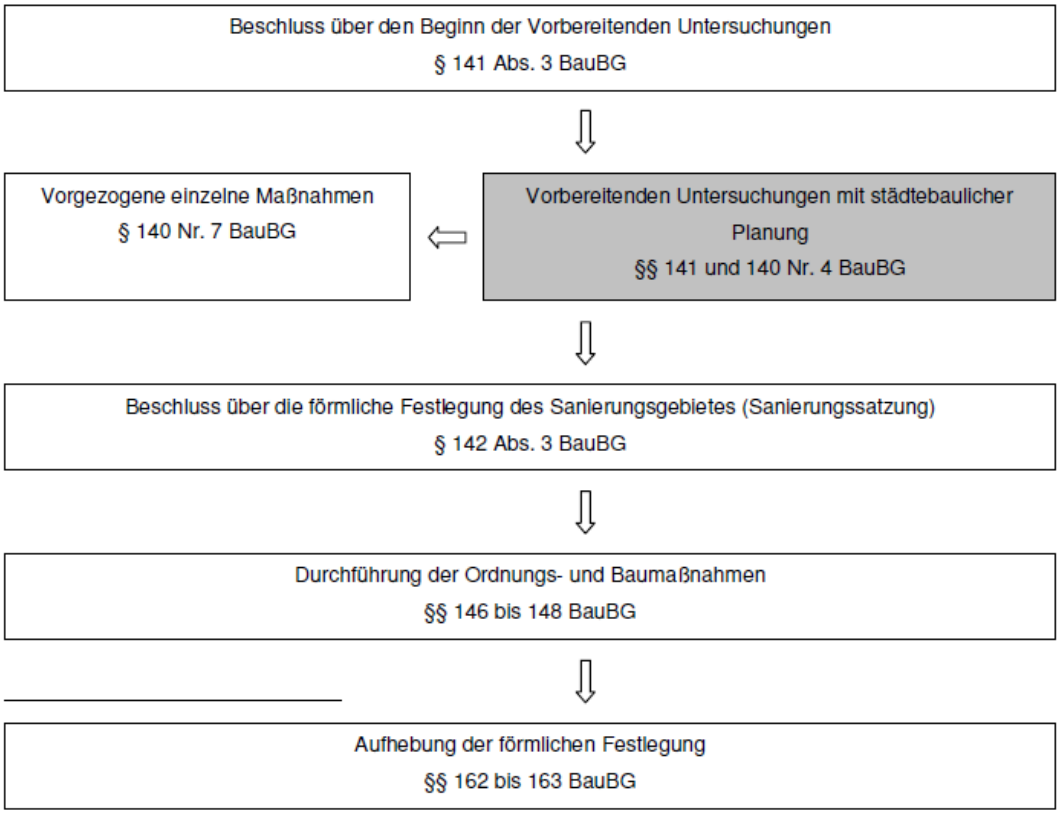
Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen wurden ergänzend eingearbeitet.

Die Ergebnisse wurden als Entwicklungsziele in den Bereichen Bausubstanz, Nutzung, Verkehr und Freiräume in einem Rahmenplan zusammengefasst und in einem Maßnahmenplan als Planungsgrundlage der Ortssanierung konkretisiert.

Die derzeit bekannten Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die im Zuge der Sanierung durchgeführt werden sollen, werden in einem möglichen Zeitplan aufgelistet und in ihren Kosten abgeschätzt.
Bei den privaten Bau- und Ordnungsmaßnahmen handelt es sich um Vorschläge.

Es wurde eine Fotodokumentation zum Zeitpunkt der Bestandserhebung im Jahr 2020 erstellt, um die Auswirkung der Maßnahmen der Ortssanierung dokumentieren zu können.

2.4.1 Ablaufschema



2.4.2 Zeitplan

Beauftragung der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach Beschluss des GR vom 11.06.19	25.07.19
Ankündigung Bürgerinformation Städtebauförderung Rohr	12.06.2020
Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (nach Bewilligungsbescheid)	Mai/Juni 2020
Bestandserhebung	Juni 2020
Information des Gemeinderates über Sinn und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen und dem geplanten Projektablauf (Auftaktveranstaltung)	Juni 2020
Bürgerinformation im Gemeindeblatt	Juni/Juli 2020
Bestandserhebung	Juli 2020
Vorstellung erster Ergebnisse der Bestandserhebungen verwaltungsintern	August/September 2020
Bestandsanalyse	September 2020
Vorstellung der Ergebnisse und Diskussion Grobkonzept Rahmenplanung und allgemeine Sanierungsziele verwaltungsintern	September 2020
Planungsphase / Maßnahmenplanung	Oktober/November 2020
Vorstellung der Ergebnisse und Diskussion Bestand / Analyse Grobkonzept / Rahmenplanung, allgemeine Sanierungsziele und Maßnahmenplanung im Gemeinderat	26.04.21
Beteiligung der Öffentlichkeit, hier: Auslegung der Planunterlagen, Bürgersprechstunde	*14.07.21*
Behördenbeteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit (z.B. öffentliche Ausstellung der Ergebnisse und Anhörung der betroffenen Bewohner und Eigentümer)	*14.07.21 – 14.08.21*
Vorstellung der Ergebnisse und abschließende Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken	
Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen	
Beschlussfassung über die Ziele und Zwecke der Sanierung und über die Rahmen- und Maßnahmenplanung, Beschlussfassung über die Sanierungssatzung undüber die Abgrenzung des Sanierungsgebietes	*Ziel Beschlussfassung Ende 2021*

Hinweis: Die Tabelle Verfahrensablauf wird im Zuge des Verfahrens angepasst und fortgeschrieben.

2.4.3 Schritte zur förmlichen Festlegung

- Grundsatzentscheidung über die Inangriffnahme städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen
- Ortseinsicht und Vorklärung der Aufgabenstellung mit der Bewilligungsstelle der Regierung
- Auswahl eines geeigneten in städtebaulichen Fragen erfahrenen Planungsbüros (Angebotseinholung) mit Auftrag für Vorklärung der Aufgabenstellung
- Abgrenzung eines Gebiets, in dem städtebauliche Missstände vermutet werden, anhand einer Grobanalyse

⇩

➢ Beschluss des Gemeinderates über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ➢ öffentliche Bekanntmachung der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen mit Hinweis auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB	➢ Beauftragung des Planungsbüros in Abstimmung mit der Regierung (ggf. nach Zustimmung zum vorzeitigen Beginn durch die Regierung oder nach Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm)	➢ Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm ➢ ggf. Programmaufnahme ➢ ggf. Zuteilung der Fördermittel ➢ ggf. Bewilligungsantrag für die vorbereitenden Untersuchungen ➢ ggf. Auszahlungsantrag

⇩

➢ Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (Grundlagenermittlung, Katalog der Missstände und Mängel, Ziele und Zweck der Sanierung) ➢ Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans, der erforderlichen Maßnahmen sowie einer ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht ➢ ggf. Gutachten über den Anfangswert	➢ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ➢ Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen ➢ ggf. vorgezogene Ordnungs-/Baumaßnahmen

⇩

- Abstimmung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen und der vorgesehenen förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets mit der Regierung
- Billigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat
- Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
- Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Festlegung

Oberste Baubehörde Bayern, Städtebauförderung in Bayern, Arbeitsblatt Nr 1

2.5 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

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

Die Öffentlichkeitsarbeit erstreckt sich auf folgende Tätigkeitsfelder:

- Information
  (Auftaktveranstaltung, Informationsveranstaltung für Anlieger, Wurfsendung, Bürgerrunden und Anliegerversammlungen, Internetseite)

- Mitbestimmung
  (Workshops, interfraktioneller Arbeitskreis, Arbeitsgruppen, runder Tisch, Mediation, Sprechstunden)

- Konsultation
  (Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden)

- Beschlussfassungen
  (Gemeinderats- und Ausschusssitzungen)

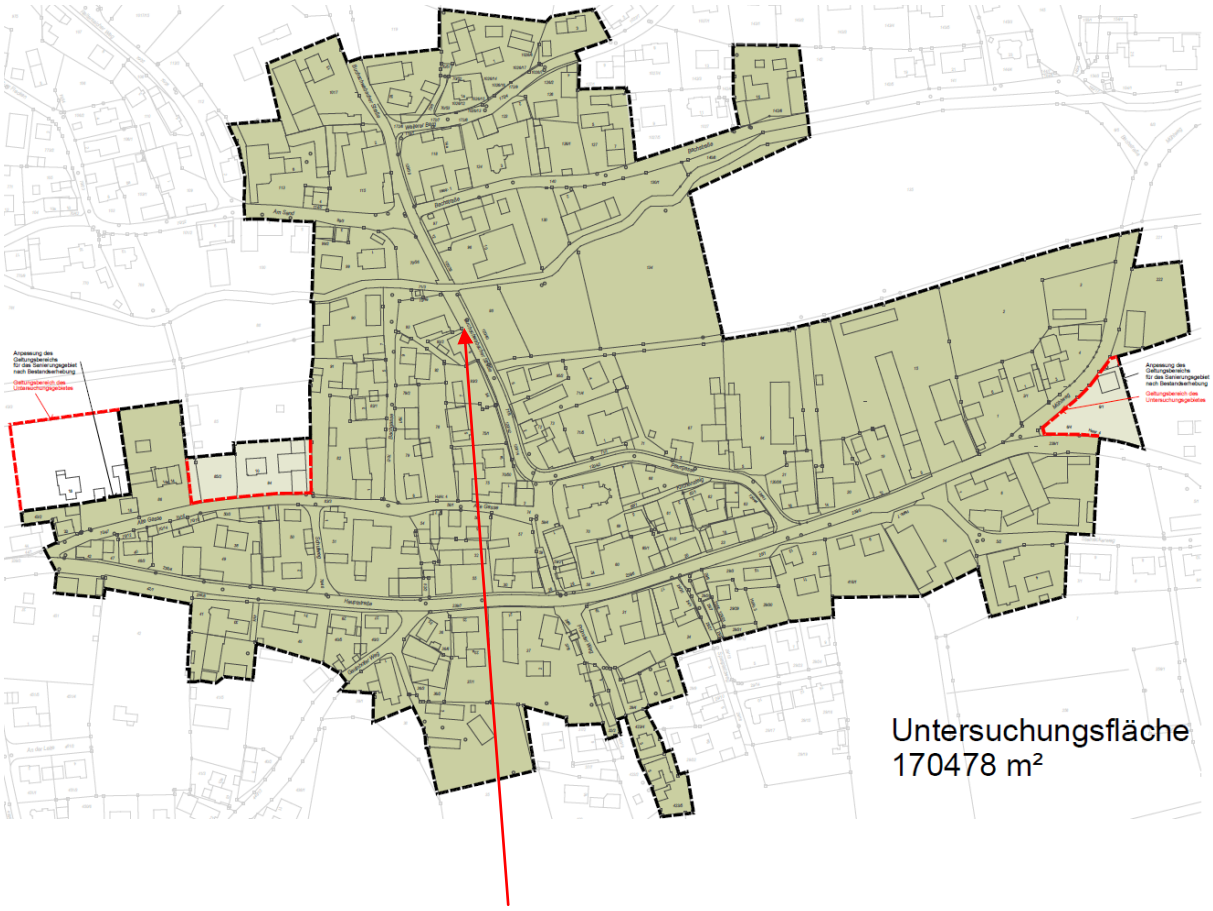
Zur Dokumentierung der Öffentlichkeitsbeteiligung siehe 11.1 DURCHFÜHRUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG.

3 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Der Geltungsbereich umfasst den Kernbereich von Rohr, der das Erscheinungsbild und die Identität des Ortes im Besonderen ausmacht.
Neben Objekten mit Denkmalschutz sind in diesem Bereich historische, ortsbild- und strukturprägende Objekte und Freiräume erhalten, die von der Siedlungsentwicklung zeugen und zu bewahren, zu erhalten oder zu erneuern sind.

In diesem Bereich sind die ortsspezifischen Merkmale durch Bestandserhebungen aufzuspüren und durch deren Auswertung die Grundlagen für die städtebauliche Sanierung zu schaffen.

Die genauen Grenzen sind im nebenstehenden Lageplan dargestellt.



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes mit vorgezogener einzelner Maßnahme nach
§ 140 Nr. 7 BauGB (Dorfplatzgestaltung) im Programm Förderinitiative „Flächenentsiegelung“

Die Untersuchungsfläche beträgt 17,05 ha.

Quelle: Geoportal Bayern 2020

Das Untersuchungsgebiet mit ca. 17 ha stellt den Ortskern und die angrenzenden Straßenzüge dar.
Das gesamte Gemeindegebiet umfasst 4.652 ha Fläche.

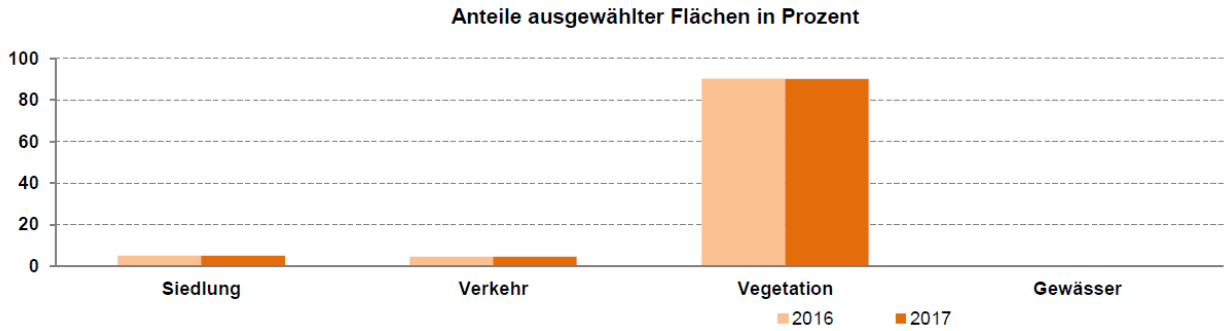
4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 BASISDATEN

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Roth
Gemeindegliederung:	16 Gemeindeteile
Höhe:	350 m ü. NHN
Fläche:	46,49 km^2
Einwohner:	3755 (31. Dez. 2019)
Bevölkerungsdichte:	81 Einwohner je km^2
Postleitzahl:	91189
Vorwahl:	09876
Kfz-Kennzeichen:	RH
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Alte Gasse 1, 91189 Rohr
Website:	www.rohr-mfr.de
Erster Bürgermeister:	Felix Fröhlich (SPD)
Regionalschlüssel	09 576 142
Gauß-Krüger-Koordinaten: Rechtswert	4419444
Gauß-Krüger-Koordinaten: Hochwert.	5467524
Breitengrad	N 49 20 26 (Grad Minuten Sekunden)
Längengrad	O 10 53 29

4.2 GEMEINDEFLÄCHE

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)		Fläche am 31. Dezember 2016[1)] ha	%	2017 ha	%
Siedlung		234	*5,0*	235	*5,1*
dar.:	Wohnbaufläche	77	*1,7*	78	*1,7*
	Industrie- und Gewerbefläche	19	*0,4*	19	*0,4*
Verkehr		212	*4,6*	212	*4,6*
Vegetation		4 192	*90,1*	4 191	*90,1*
dar.:	Landwirtschaft	2 381	*51,2*	2 380	*51,2*
	Wald	1 746	*37,5*	1 746	*37,5*
Gewässer		15	*0,3*	15	*0,3*
Bodenfläche insgesamt		**4 652**	***100,0***	**4 653**	***100,0***
dar.:	Siedlungs- und Verkehrsfläche	446	*9,6*	447	*9,6*



Quelle Satistik Kommunal 2018

4.3 GEMEINDEGLIEDERUNG (ORTSTEILE)

Es gibt 16 amtlich benannte Gemeindeteile (in Klammern ist der Siedlungstyp angegeben):

Christenmühle	(Einöde)
Dechendorf	(Dorf)
Gaulnhofen	(Weiler)
Göckenhof	(Weiler)
Gustenfelden	(Pfarrdorf)
Hengdorf	(Dorf)
Kottensdorf	(Kirchdorf)
Leitelshof	(Dorf)
Leuzdorf	(Dorf)
Nemsdorf	(Dorf)
Prünst	(Dorf)
Regelsbach	(Pfarrdorf)
Rohr	(Pfarrdorf)
Weiler	(Dorf)
Wildenbergen	(Weiler)
Zwieselhof	(Einöde)

Die Untere Mühle ist kein amtlich benannter Gemeindeteil.

Die ehemaligen Regelsbacher Gemeindeteile Bertelsdorf und Eckershof wurden am 1. Januar 1967 nach Stein eingemeindet.

Am 1. Mai 1978 wurden die Gemeinden Gustenfelden, Prünst und Regelsbach im Zuge der Gemeindegebietsreform nach Rohr eingemeindet.

4.4 VERWALTUNGSRAUM

Die Gemeinde Rohr liegt im Nordwesten des Landkreises Roth im Regierungsbezirk Mittelfranken.

Quelle: BayernAtlas

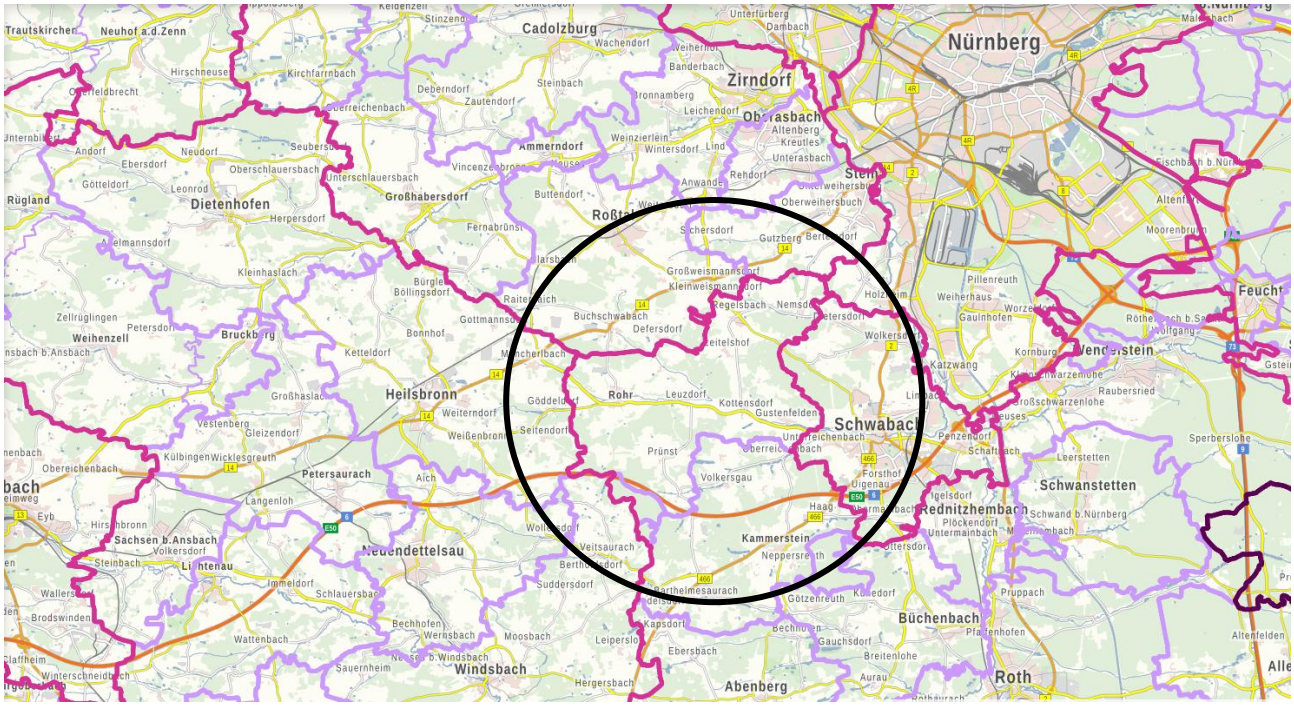
Rohr liegt im Südwesten des Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach und ist außerdem Teil der Metropolregion Nürnberg.

Wichtiger Bezugsort ist die kreisfreie Stadt Schwabach an der östlichen Grenze des Gemeindegebiets.

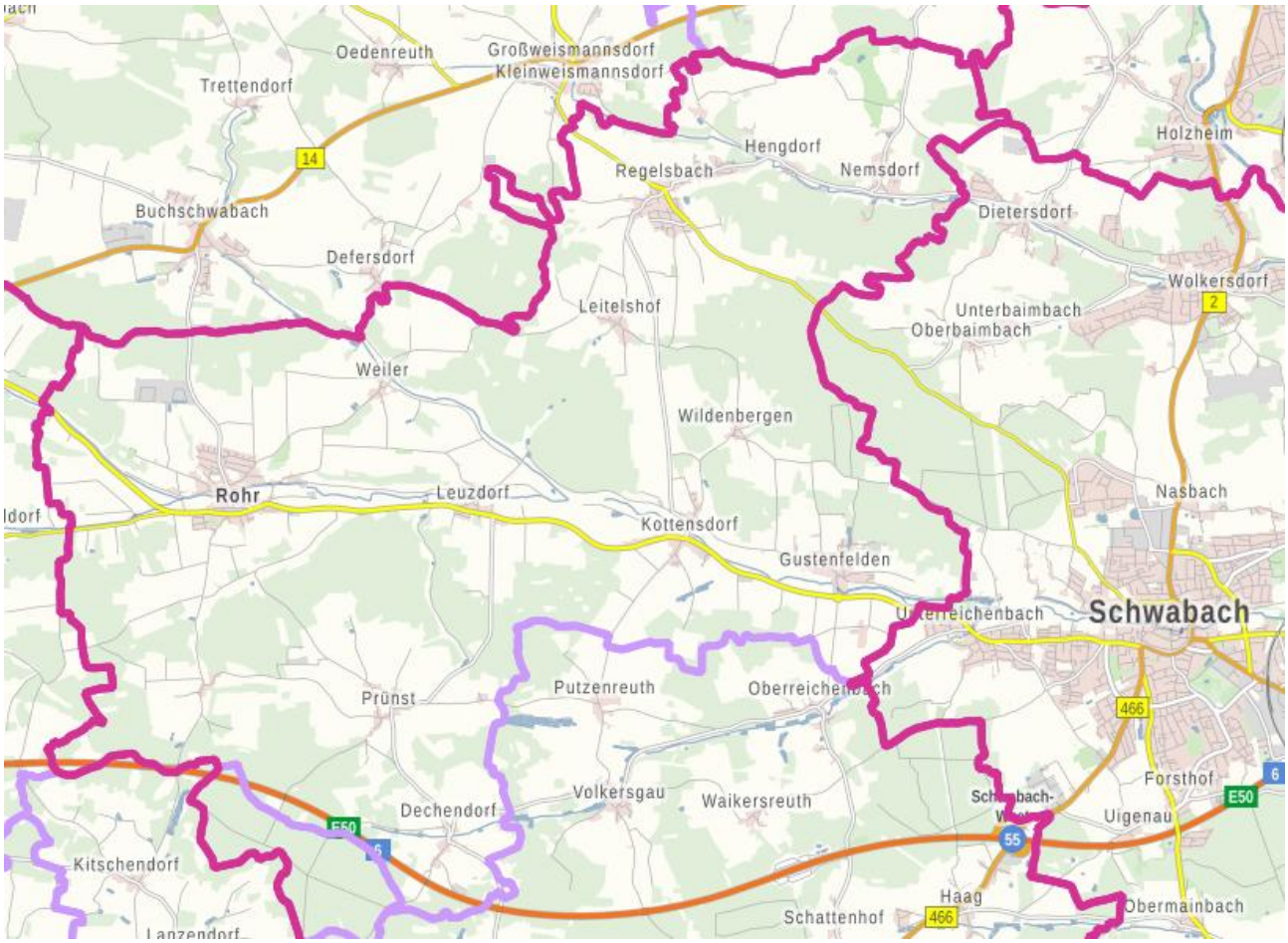
Im Westen liegt die Kleinstadt Heilsbronn.

Die westliche Gemeindegrenze Rohrs bildet somit auch die Grenze zur Planungsregion Westmittelfranken und zum Landkreis Ansbach.

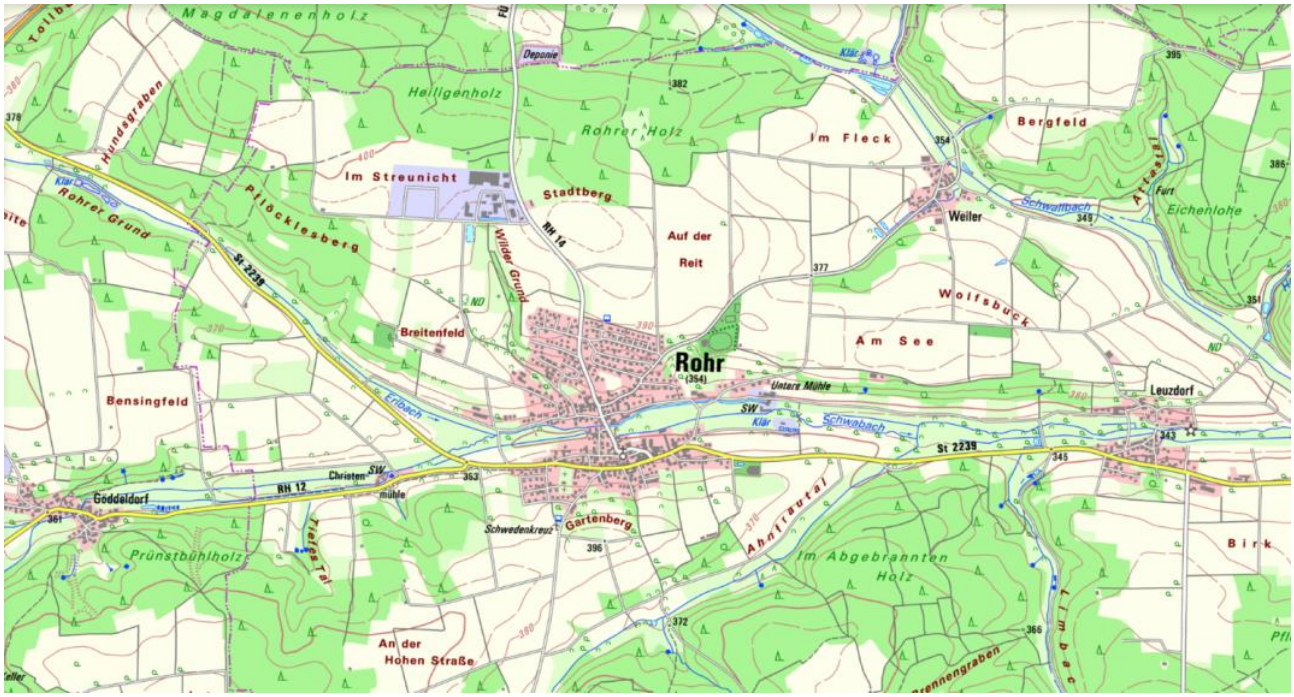
Seit 2014 ist Rohr Teil der 2007 gegründeten Kommunalen Allianz *KABS*, zu der die politischen Gemeinden Kammerstein, Abenberg, Büchenbach und Spalt gehören.



Verwaltungsgrenzen und Grenze Gemeindegebiet, Quelle: Geoportal Bayern 2020



Verwaltungsgrenzen und Grenze Gemeindegebiet, Quelle: Geoportal Bayern 2020 (Ausschnitt)



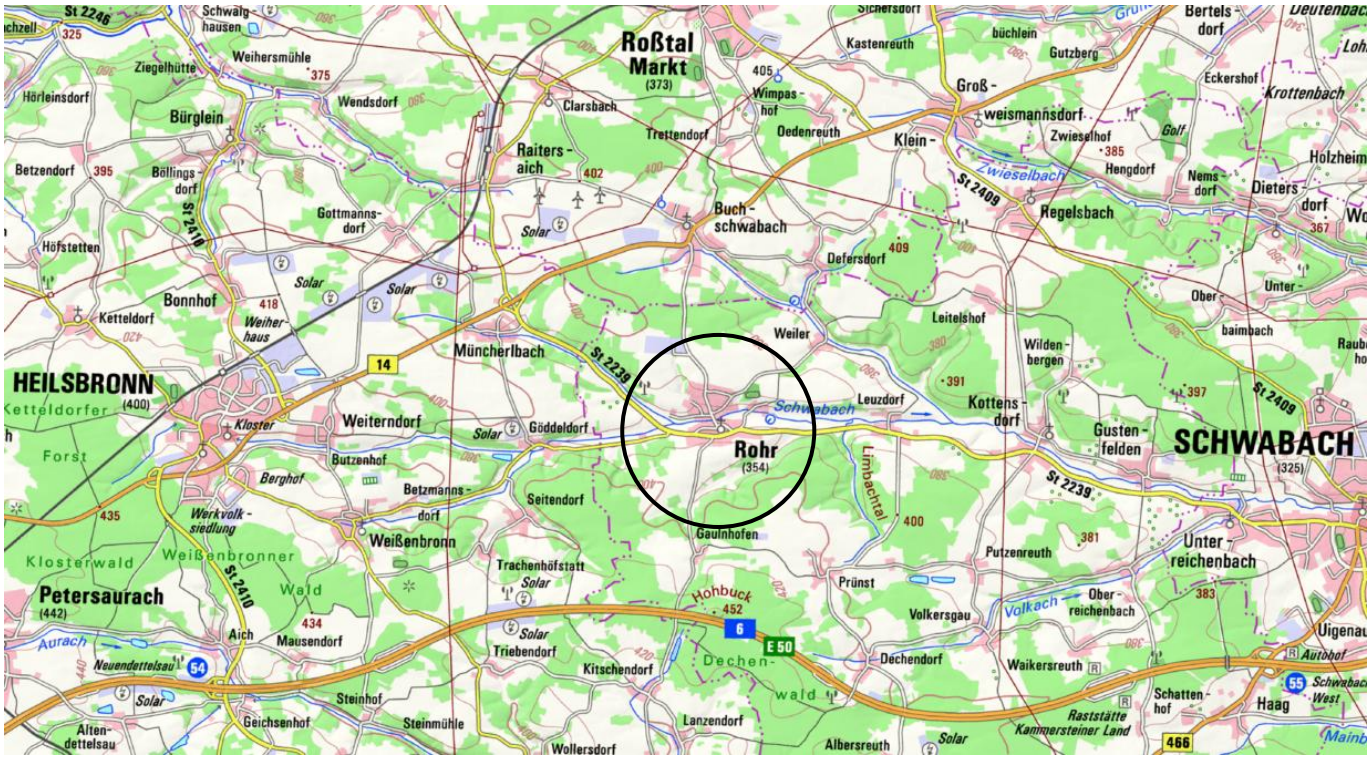
Topografische Basiskarte der Gemeinde Rohr, Quelle: Geoportal Bayern 2020

4.5 ANBINDUNG AN DAS ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSSYSTEM

Die Bundesautobahn A 6 streift das Gemeindegebiet im Süden. Die Gemeinde Rohr verfügt über keine eigene Autobahnausfahrt. Die nächstgelegenen Ausfahrten sind Neuendettelsau im Südwesten und Schwabach-West im Südosten.

Die Staatsstraße St 2239 durchzieht das Gemeindegebiet in West-Ost-Richtung und verbindet Rohr mit seinen Nachbarstädten Heilsbronn im Westen und Schwabach im Osten.
Die Staatsstraße St 2409 durchquert den Ortsteil Regelsbach und führt nach Roßtal im Nordwesten, sowie ebenfalls nach Schwabach.

Vom Ortsteil Regelsbach gelangt man in 2 km auf die Bundesstraße B 14.
Über diese erreicht man in ca. 10 Minuten die Stadt Stein und dahinter das Oberzentrum Nürnberg.

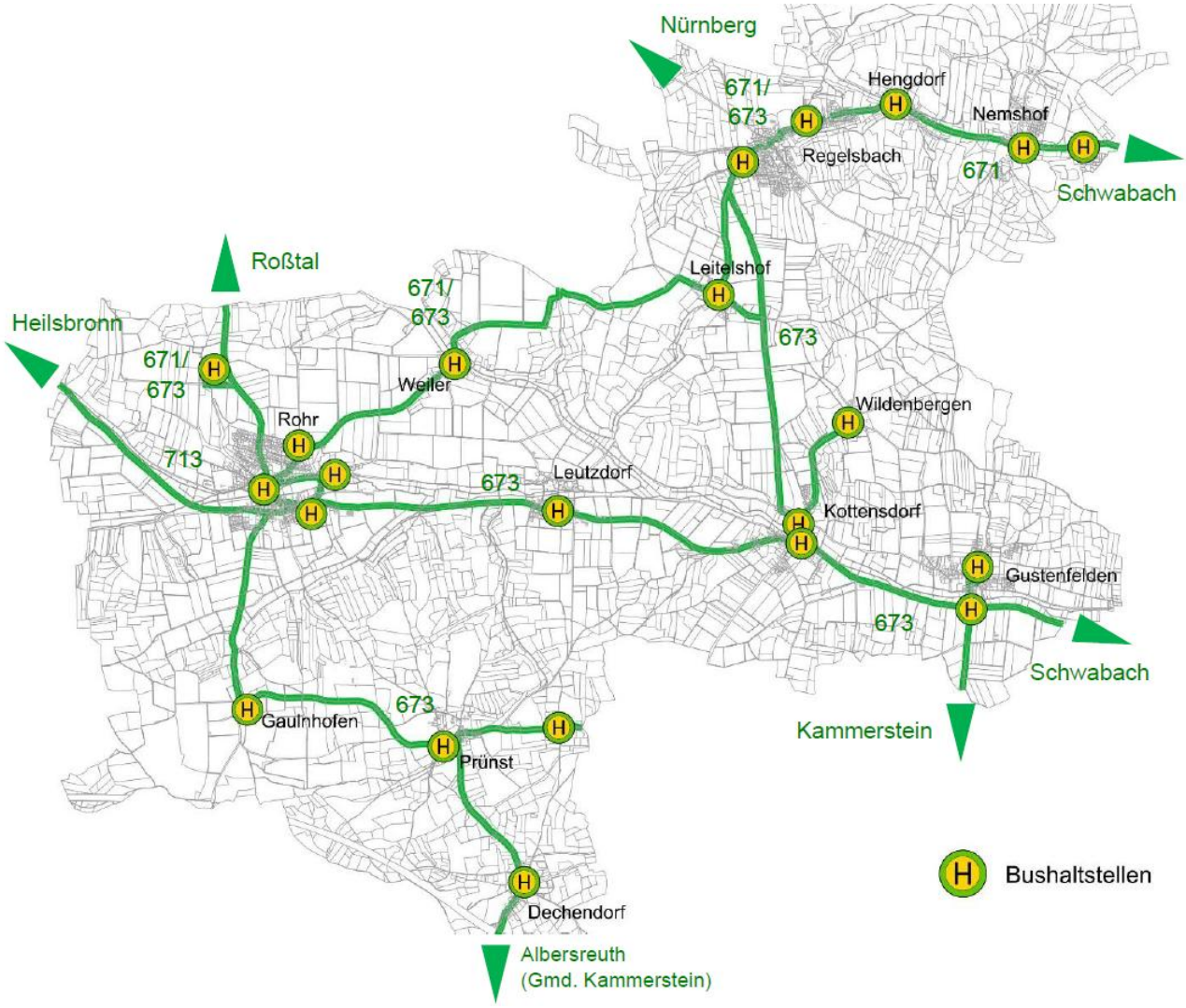


Durch die A6 und die B14 im Norden und Süden von Rohr wird die Ortslage vom überörtlichen Durchgangsverkehr wesentlich entlastet.

Topografische Basiskarte der Gemeinde Rohr, Quelle: Geoportal Bayern 2020

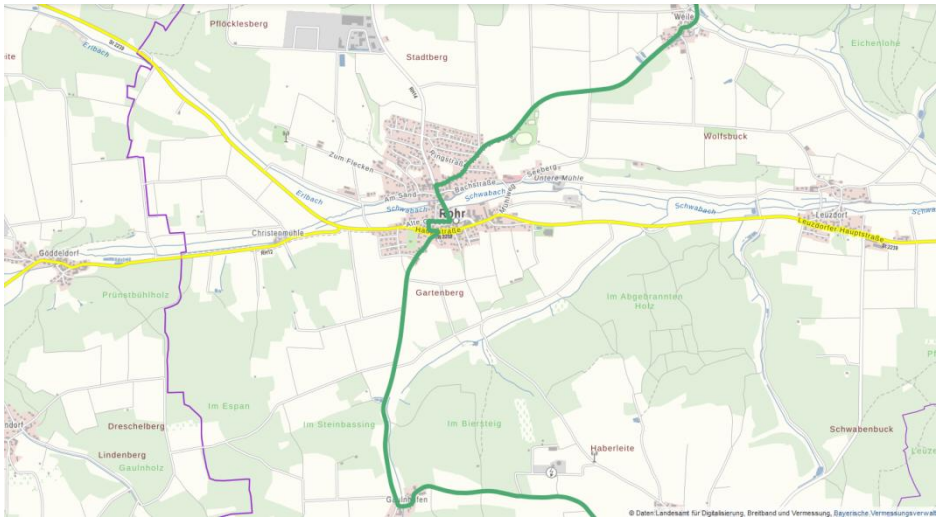
Die Gemeinde Rohr ist nicht an den schienengebundenen öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Die Buslinien 671, 673 und 713 (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) fahren alle Ortsteile an, decken hauptsächlich Fahrten zu Schulzeiten ab und verbinden Rohr mit den umliegenden Städten Heilsbronn, Schwabach und Nürnberg.



Quelle: Karte Verkehr: Buslinien im Gemeindegebiet“

Als Teil des übergeordneten Radwegenetzes kreuzt der Landkreisradweg das Ortsgebiet in nordsüdlicher Richtung.



Quelle: Bayernatlas

4.6 BEVÖLKERUNGSSTATISTISCHE GRUNDLAGEN

4.6.1 Aktuelle Zahlen des Einwohnermeldeamtes (31.03.20)

Zahlen aus dem Einwohnermeldeamt
Einwohner zum 31.03.2020
mit Hauptwohnsitz 3792, mit Nebenwohnsitz 154

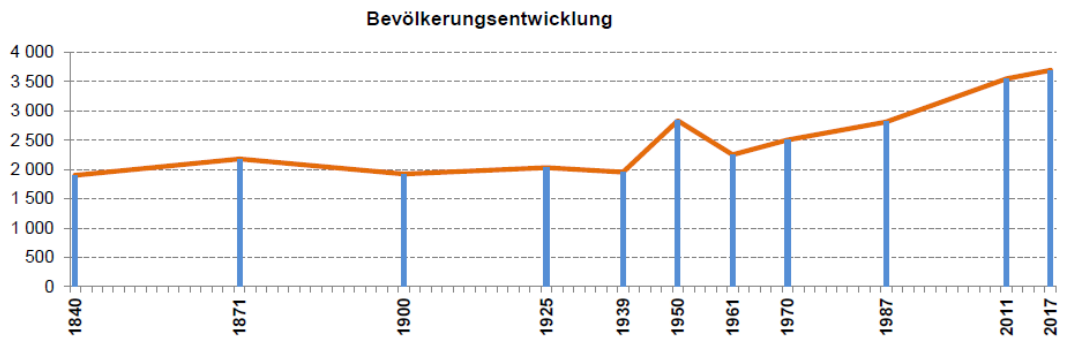
März 2020		Gesamt 2020	
Zuzüge	19	Zuzüge	39
Umzüge	3	Umzüge	10
Wegzüge	13	Wegzüge	38
Geburten	2	Geburten	7
Eheschließungen	1	Eheschließungen	2
Sterbefälle	2	Sterbefälle	7

4.6.2 Bevölkerungsentwicklung seit 1840

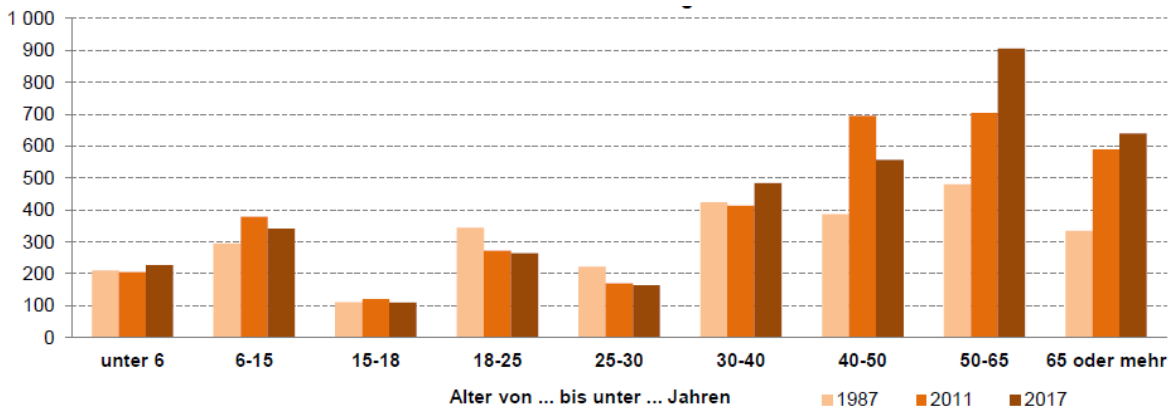
Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung Veränderung 31.12.2017 gegenüber ... in %	Einwohner je km²
01.12.1840	1 902	*94,2*	41
01.12.1871	2 182	*69,3*	47
01.12.1900	1 923	*92,1*	42
16.06.1925	2 032	*81,8*	44
17.05.1939	1 954	*89,0*	42
13.09.1950	2 832	*30,4*	62
06.06.1961	2 254	*63,9*	49
27.05.1970	2 503	*47,6*	54
25.05.1987	2 809	*31,5*	61
09.05.2011	3 551	*4,0*	77

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember insgesamt	Veränderung zum Vorjahr [1] Anzahl	Veränderung zum Vorjahr [1] %
2008	3 459	36	*1,1*
2009	3 503	44	*1,3*
2010	3 532	29	*0,8*
2011	3 542	10	*0,3*
2012	3 548	6	*0,2*
2013	3 598	50	*1,4*
2014	3 566	- 32	*- 0,9*
2015	3 637	71	*2,0*
2016	3 653	16	*0,4*
2017	3 694	41	*1,1*

[1] Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

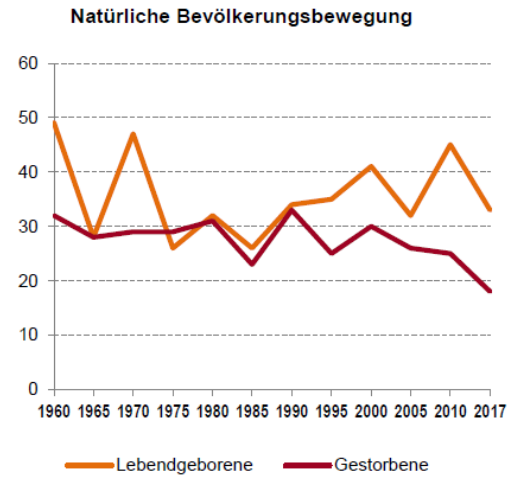


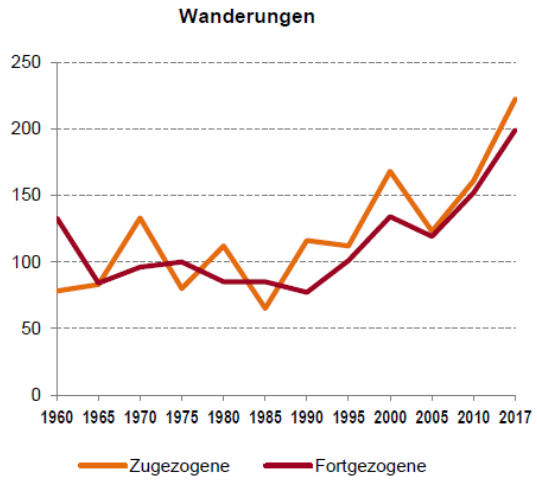
4.6.3 Altersstruktur der Bevölkerung



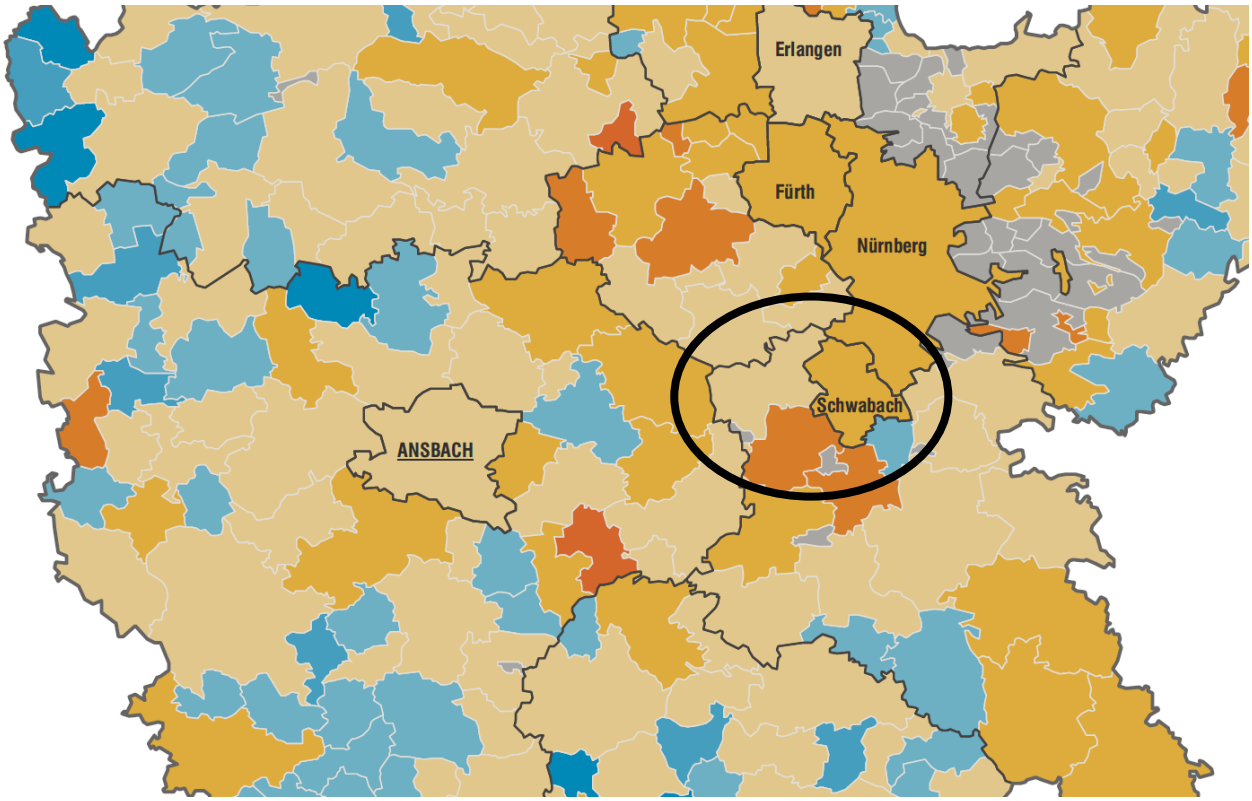
4.6.4 Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs-zunahme bzw. -abnahme (-)
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	49	*19,9*	32	*13,0*	78	*31,7*	133	*54,0*	- 38
1970	47	*18,6*	29	*11,5*	133	*52,8*	96	*38,1*	55
1980	32	*12,1*	31	*11,7*	112	*42,2*	85	*32,0*	28
1990	34	*11,7*	33	*11,4*	116	*40,0*	77	*26,6*	40
2000	41	*12,6*	30	*9,2*	168	*51,5*	134	*41,1*	45
2010	45	*12,7*	25	*7,1*	161	*45,6*	152	*43,0*	29
2014	21	*5,9*	33	*9,3*	238	*66,7*	259	*72,6*	- 33
2015	36	*9,9*	29	*8,0*	259	*71,2*	194	*53,3*	72
2016	39	*10,7*	34	*9,3*	250	*68,4*	238	*65,2*	17
2017	33	*8,9*	18	*4,9*	222	*60,1*	199	*53,9*	38





4.6.5 Bevölkerungsprognosen 2031 gegenüber 2017



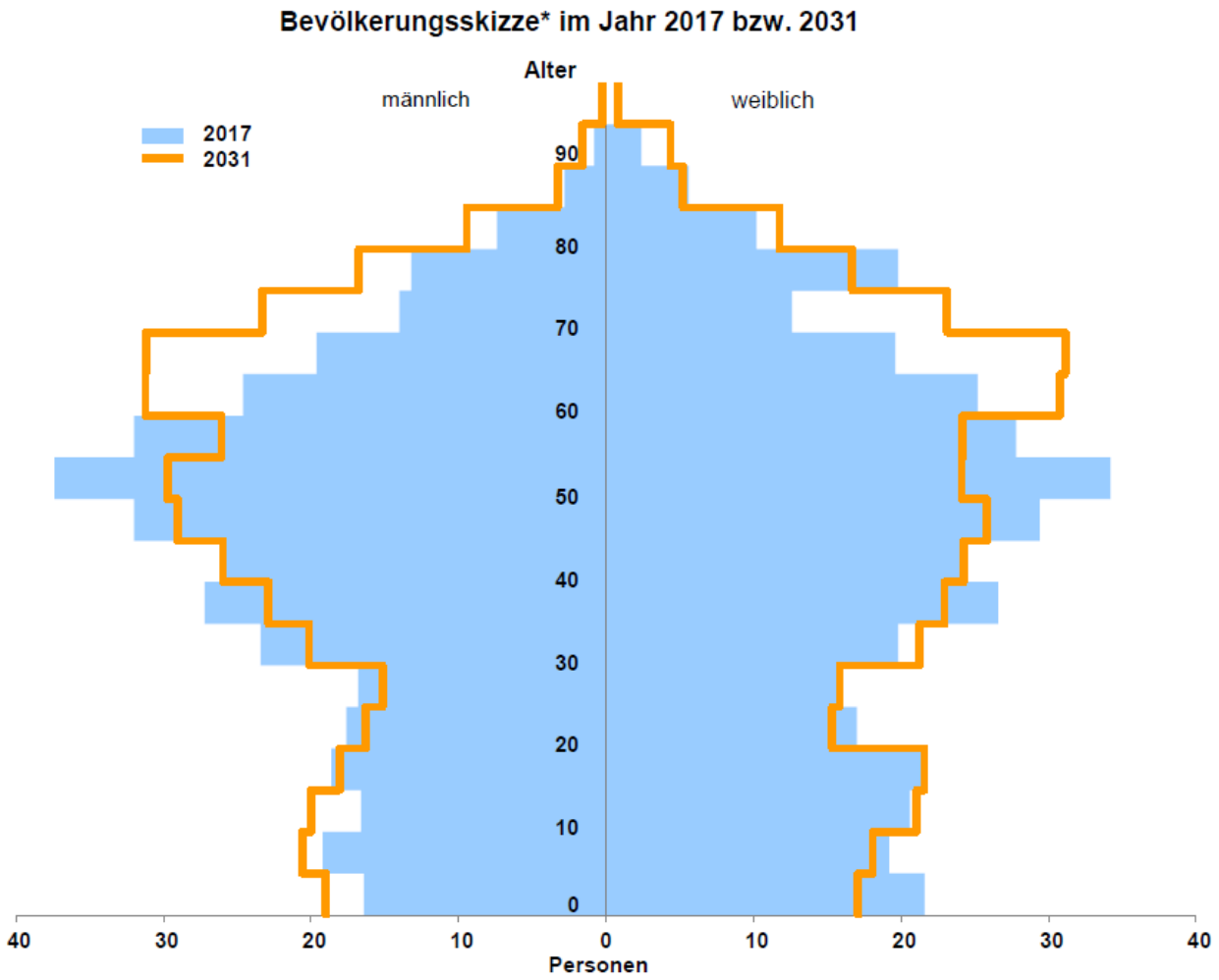
Veränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent	Häufigkeit
unter - 10,0	5
- 10,0 bis unter - 7,5	10
- 7,5 bis unter - 2,5	44
- 2,5 bis unter 2,5	93
2,5 bis unter 7,5	45
7,5 bis unter 10,0	10
10,0 oder mehr	3

Größte Abnahme: Oberickelsheim	-13,2 %
Größte Zunahme: Hagenbüchach	14,7 %
Bayern:	**3,1 %**

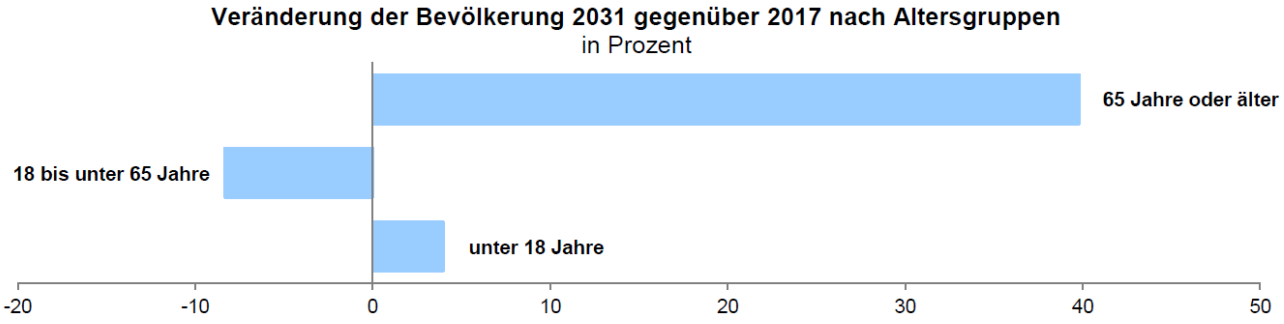
Beiträge zur Statistik – A182C2 201551 – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031

4

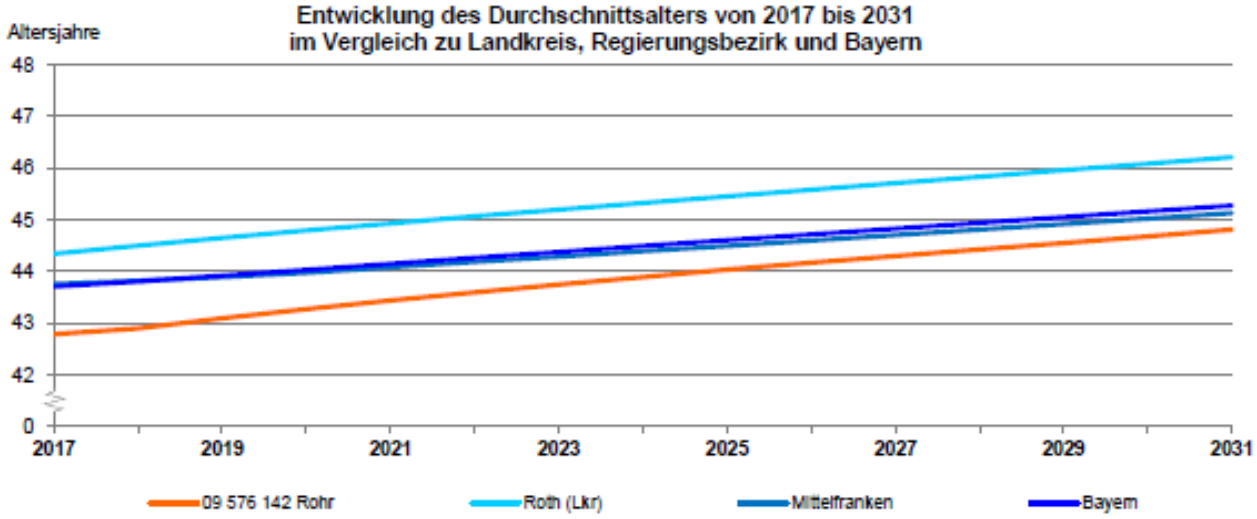
Graphiksammlung 09 576 142 Rohr

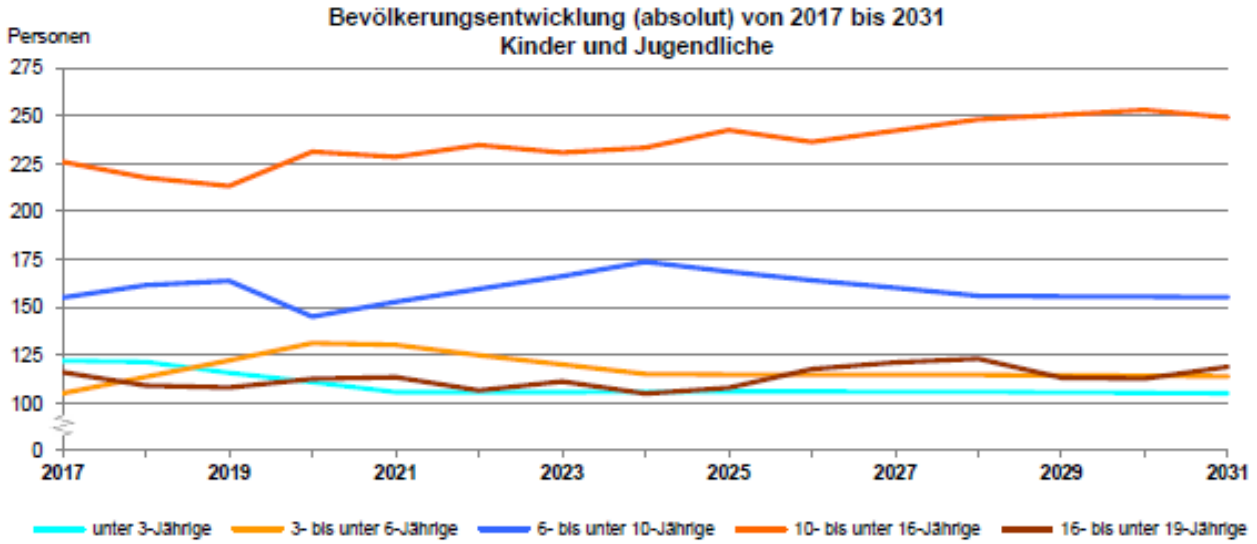


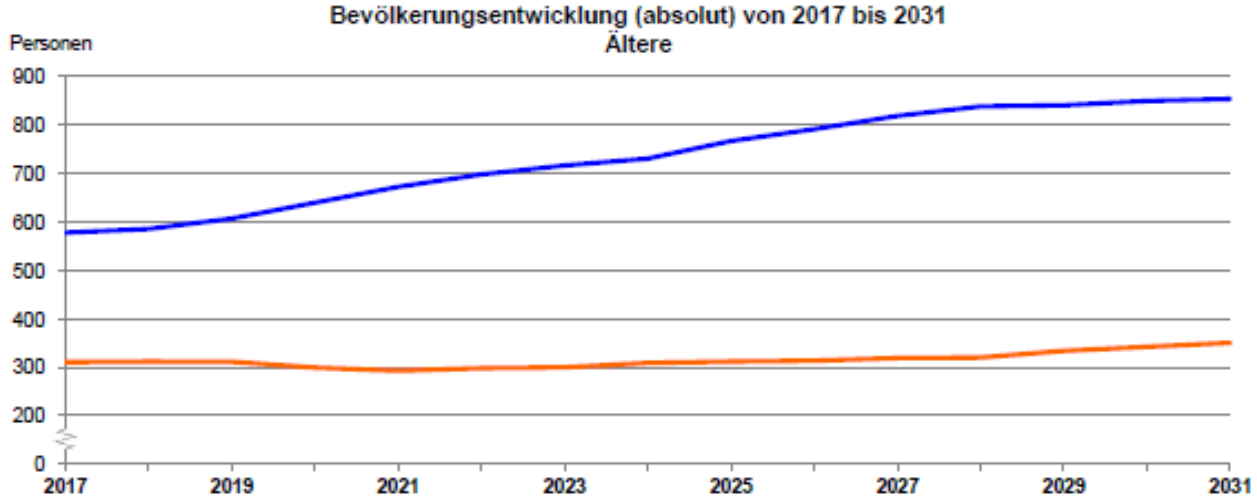
* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.



Noch Graphiksammlung 09 576 142 Rohr







Demographische Indikatoren 09 576 142 Rohr

Bevölkerung		
Bevölkerung insgesamt	2017	3 694
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2024	3 740
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2031	3 780
Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent		
Insgesamt		*2,3*
unter 18-Jährige		*3,9*
18- bis unter 40-Jährige		*-10,0*
40- bis unter 65-Jährige		*-7,3*
65-Jährige oder Ältere		*39,8*
Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 für Kinder und Jugendliche in Prozent		
unter 3-Jährige		*-14,0*
3- bis unter 6-Jährige		*8,4*
6- bis unter 10-Jährige		*0,1*
10- bis unter 16-Jährige		*10,2*
16- bis unter 19-Jährige		*2,4*
Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 für Ältere in Prozent		
60- bis unter 75-Jährige		*47,7*
75-Jährige oder Ältere		*12,8*
Weitere Indikatoren		
Durchschnittsalter in Jahren	2017	*42,8*
	2031	*44,8*
Jugendquotient	2017	*33,7*
	2031	*36,9*
Altenquotient	2017	*28,0*
	2031	*42,5*
Gesamtquotient	2017	*61,7*
	2031	*79,4*
Billeter-Maß	2017	*-0,6*
	2031	*-0,8*

Datenblatt 09 576 142 Rohr

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von … Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	3 694	678	2 376	640
2018	3 710	680	2 390	640
2019	3 720	690	2 360	660
2020	3 720	690	2 350	680
2021	3 730	690	2 340	690
2022	3 730	700	2 330	700
2023	3 730	690	2 330	710
2024	3 740	700	2 310	730
2025	3 740	700	2 300	750
2026	3 750	710	2 280	770
2027	3 760	710	2 250	800
2028	3 760	700	2 250	820
2029	3 770	700	2 230	840
2030	3 770	700	2 200	870
2031	3 780	700	2 180	890

* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Quelle: Alle Diagramme aus Statistik kommunal 2018, Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031

4.7 NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG

4.7.1 Geologie

Das Gemeindegebiet Rohr kann ausgehend von den geologischen Schichten in die Talräume, Hangbereiche und Hochflächen unterteilt werden.

Die Talsohlen bestehen aus quartärem Alluvialboden. In einzelnen Tälern sind anmoorige Bereiche vorhanden, wie beispielsweise in weiten Teilen des Ahnfrautals. Bei Gustenfelden schließen sich Schotter der Hauptterrasse in den Hangbereichen an.

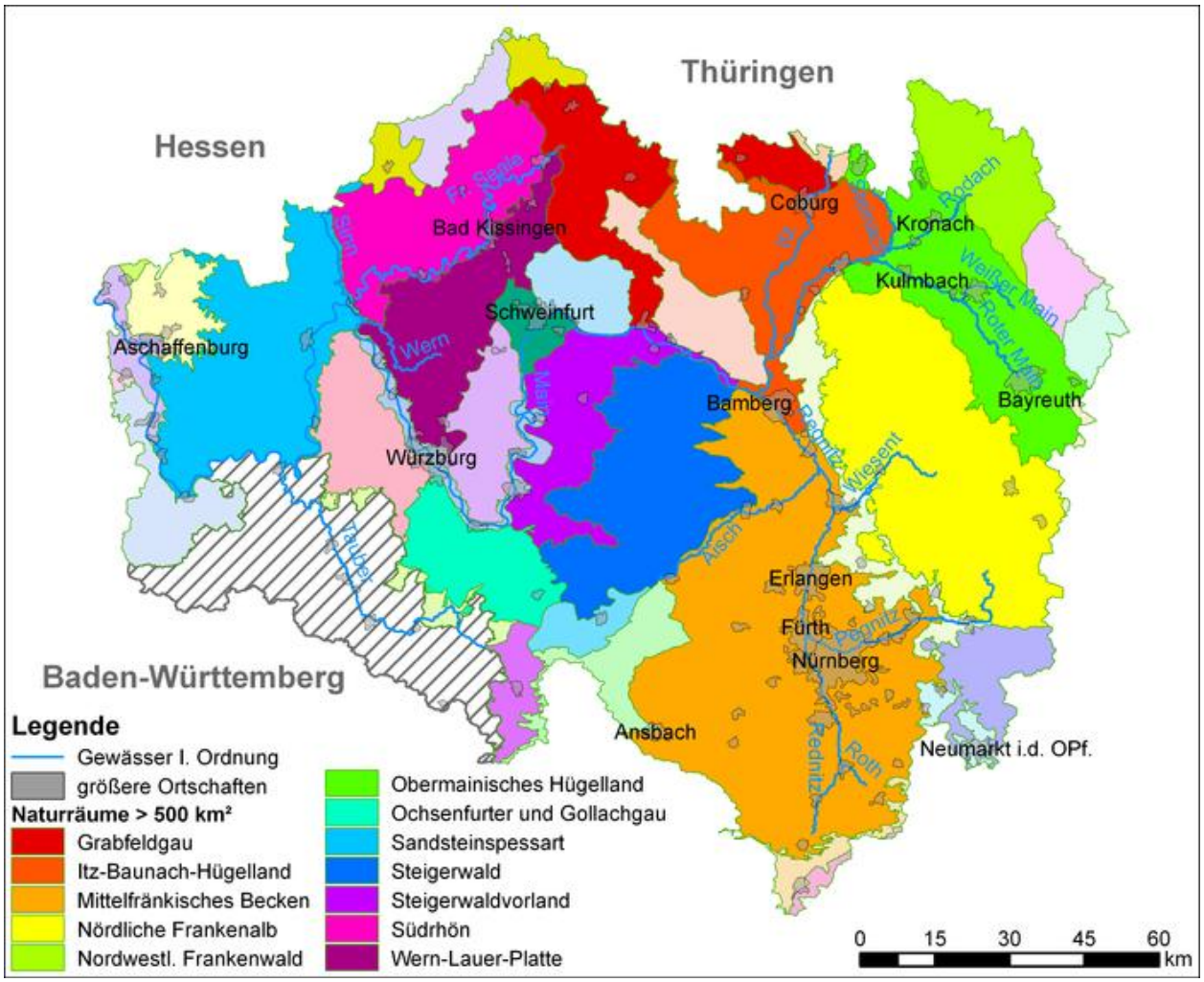
Die Hochflächen und Hangbereiche werden hauptsächlich durch Blasensandstein aus dem Trias gebildet. Vereinzelt sind Bereiche mit hochgelegenen Schotterfluren vorhanden. Auf den Hochflächen südlich des Ahnfrautals, zwischen dem Limbachtal und dem Ahnfrautal, im Bereich des Hinterbergs sowie östlich und südlich von Gustenfelden befinden sich Hangschuttdecken aus Keuper-Material. Östlich von Leitelshof jenseits der RH 11 wird der Untergrund aus einer Löß- und Lößlehmdecke mit Hangschuttbeteiligung gebildet.

An den Hangleiten südlich des Schwabachtals bei Rohr und nördlich des Ahnfrautals lagern „Seitendorfer Zwischenschichten“ im Blasensandstein.
An einzelnen Stellen an der südlichen Gemeindegrenze steht oberer Blasensandstein an.

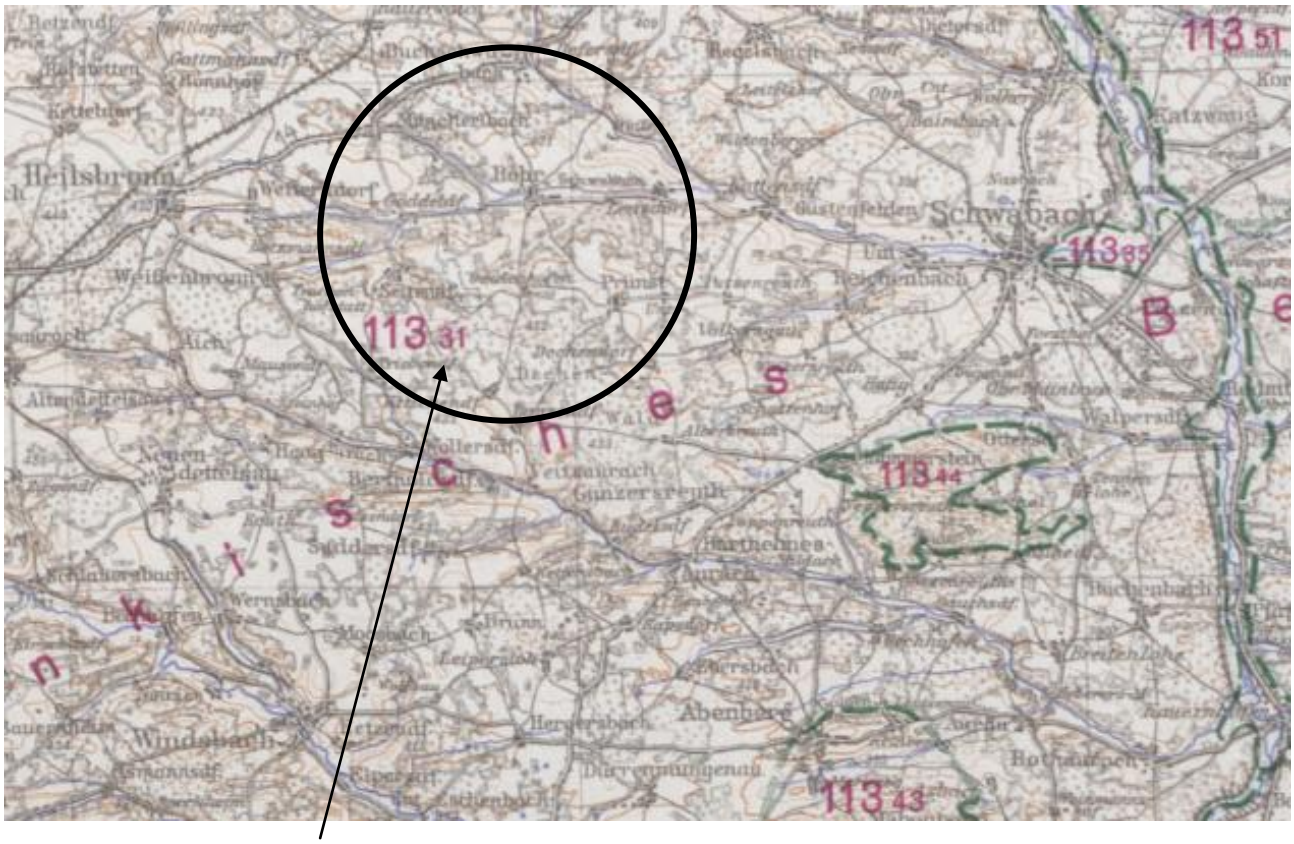
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:25.000 (Stand: 18.05.2015)
Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Rohr TB Markert

4.7.2 Lage im Naturraum

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ sowie in der Naturraum-Einheit 113 „Mittelfränkisches Becken“.



Quelle: Hochwasserrisikomanagement-Plan Main, BayLfU



113.31 Bibert-Schwabach-Rezat-Platten Platten (südlich der Gemeinde Rohr)

Quelle: Geographische Landesaufnahme: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 152 Würzburg. Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg 1963

Die Gemeinde liegt am Südrand des Mittelfränkischen Beckens.
Innerhalb dieser Beckenlandschaft liegt Rohr auf der Bibert-Schwabach-Rezat-Platte, die sich deutlich über das Becken, in dem Nürnberg und Fürth liegen, erhebt.

Mit seinen 2200 Quadratkilometern Fläche ist es eine Haupteinheit in der naturräumlichen Haupteinheitengruppe Fränkisches Keuper-Lias-Land im Südwestdeutschen Schichtstufenland.
Es grenzt – im Norden beginnend – an das Itz-Baunach-Hügelland, das Vorland der Nördlichen, der Mittleren und der Südlichen Frankenalb, an das Östliche Albvorland (der nunmehr Schwäbischen Alb), an die Schwäbisch-Fränkischen Waldberge, an die Frankenhöhe, den Steigerwald und die Haßberge.

Die nördliche Grenze liegt nördlich von Nürnberg, im Osten etwa auf einer Linie von Röthenbach an der Pegnitz nach Freystadt, im Süden auf Höhe Gunzenhausen und im Westen etwas westlich von Ansbach. Im Südwesten gibt es eine Ausbuchtung, die über Dinkelsbühl hinaus bis zur A 7 reicht.

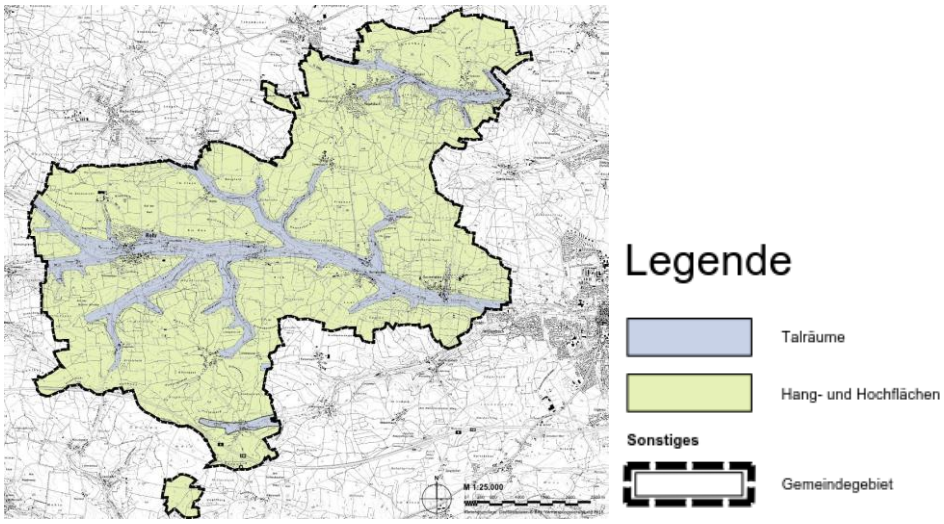
Die Flüsse Zenn, Bibert, Schwabach, Mittlere Aurach und die Fränkische Rezat gliedern das Mittelfränkische Becken. Sie haben sich in den hier dominierenden Sandsteinkeuper und zum Teil auch bis hinunter in den Gipskeuper eingeschnitten. In dem Gebiet wird intensiv Landwirtschaft betrieben, Ackerflächen, Grünland und Waldgebiete wechseln dabei recht kleinräumig.

4.7.3 Beschreibung und Bewertung der landschaftsökologischen Raumeinheiten

Die Schwabach durchzieht das Gemeindegebiet in West-Ost-Richtung auf seiner gesamten Länge. Sie gehört zum Wassereinzugsgebiet der Rednitz und nimmt in der Gemeinde mehrere kleine Nebenbäche auf.
Im Norden fließt der Zwieselbach am Zwieselhof vorbei durch Hengdorf und Nemsdorf und mit seinem Nebengewässer, dem Regelsbach, durch den Gemeindeteil Regelsbach.

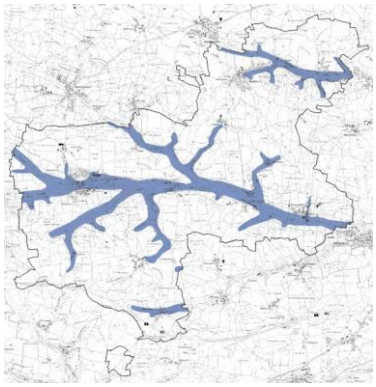
Die Flusstäler und die bis auf 449 Meter aufsteigenden Hügel prägen die Gemeindelandschaft

Die Landschaft in Rohr kann in zwei landschaftsökologische Raumeinheiten gegliedert werden:
Die Talräume sowie die Höhen- und Hangflächen.
Nachfolgend erfolgt eine kurze tabellarische Beschreibung und Bewertung dieser Landschaftsräume, bezogen auf das Gemeindegebiet.



Quelle: Landschaftsökologische Raumeinheiten im Gemeindegebiet“,
Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Rohr TB Markert

4.7.3.1 Talräume



Lage / Abgrenzung

Die Talräume befinden sich über das gesamte Gemeindegebiet verteilt entlang der Fließgewässer. In die Talräume sind neben der flachen Talaue auch die unmittelbar an die Talaue anschließenden Hangfußbereiche einbezogen.

Natürliche Ausstattung

Die Talräume sind hauptsächlich durch fluviatile Ablagerungen des Holozän gekennzeichnet. Daran schließen sich im Schwabachtal und im östlichen Zwieselbachtal limnisch-fluviatile Lehrbergschichten des Keuper an. In den restlichen Talbereichen steht in den Hangbereichen Blasensandstein/ Coburg-Sandstein oder Burgsandstein an.

Ökologische Funktion

Die Talauen sind durch das Element Wasser geprägt. Abgesehen von der anthropogenen Bewirtschaftung bestimmen die Fließgewässer die Ausprägung des Talraumes. Ökologisch bedeutsam sind neben dem Fließgewässer selbst die damit verknüpften Lebensräume wie Nasswiesen, Röhrichte und Hochstaudensäume. Lebensräume trockener Standorte, wie Altgrasfluren und wärmeliebende Säume, sind charakteristisch für die an die Talsohlen anschließenden, südexponierten Hänge, die ebenfalls der Raumeinheit „Talräume“ zugeordnet wurden.

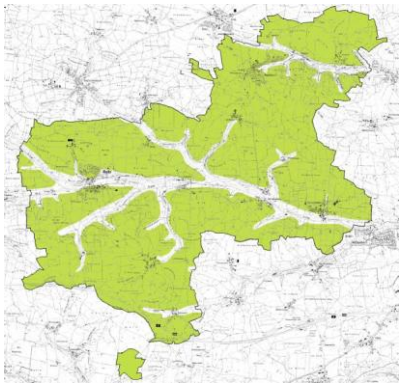
Heutige Nutzung

In den Talräumen herrscht Grünlandnutzung vor. Die untersten Hangbereiche werden teilweise forstwirtschaftlich genutzt. Außerdem befinden sich einige Ortschaften in den Talbereichen.

Bewertung

Die Talräume stellen die Raumeinheit dar, die bezüglich der Vielfalt und Anzahl der naturschutzfachlich wertvollen Strukturen am besten ausgestattet ist. Die Lebensräume sind jedoch eher kleinflächig und mehr oder weniger isoliert voneinander. Naturnahe Bachläufe, wo das Fließgewässer frei mäandriert, sind nur in wenigen Abschnitten vorhanden, wie beispielsweise an der Schwabach und dem Limbach. Häufig sind die Gewässer begradigt, in den Siedlungsgebieten sind sie teilweise künstlich befestigt. Die vorherrschende intensive Grünlandnutzung reicht oft bis unmittelbar an den Gewässerrand. Da Fehlen von Pufferstreifen und Gewässerbegleitgehölz wirkt sich negativ auf die Wasserqualität aus.

4.7.3.2 Hochflächen und Hanglagen



Lage/ Abgrenzung

Die Hangbereiche und Hochflächen nehmen einen Großteil des Gemeindegebietes ein. Sie umfassen sowohl die wenig geneigten Hochebenen, als auch die mehr oder weniger steilen Hänge zu den Talräumen.

Natürliche Ausstattung

Die Raumeinheit ist in weiten Teilen durch Blasensandstein und Coburg-Sandstein gekennzeichnet. Wo diese nicht vorherrschen, kommt Burgsandstein vor. Fluviatile Ablagerungen des Pleistozän sind in einem Teilbereich südwestlich von Kottensdorf zu finden.

Ökologische Funktion

Die forst- und landwirtschaftliche Nutzung prägen die Hang- und Hochflächen. Naturschutzfachlich wertvolle Landschaftselemente sind in Form von Streuobstbeständen, Hecken und Feldgehölzen vorhanden, besonders im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Umland. Die Strukturen liegen meist relativ isoliert voneinander.

Heutige Nutzung

Die Raumeinheit ist durch die anthropogene Nutzung, meist als Acker oder Kiefernforst und seltener als Grünland, gekennzeichnet. Zudem befinden sich Siedlungsflächen innerhalb dieser Raumeinheit.

Bewertung

Meist handelt es sich bei den ausgedehnten Waldgebieten um Kiefernmonokulturen. Die weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen werden zum Großteil intensiv als Acker, hauptsächlich zum Anbau von Getreide oder Mais, genutzt. Im Umfeld der Ortschaften herrscht die Grünlandnutzung vor. Die Strukturausstattung des Landschaftsraumes mit natürlichen Komponenten ist aufgrund der großen Flächeninanspruchnahme durch die anthropogene Nutzung verhältnismäßig gering. Eine Strukturanreicherung mit naturnahmen Lebensräumen kann kurzfristig eine positive Entwicklung der Raumeinheit bewirken.

Quelle: Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Rohr, TB Markert 62/219 Begründung mit Umweltbericht – Geänderter Entwurf vom 10.03.2020

5 PLANUNGSVORGABEN

5.1 VORGABEN AUS DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

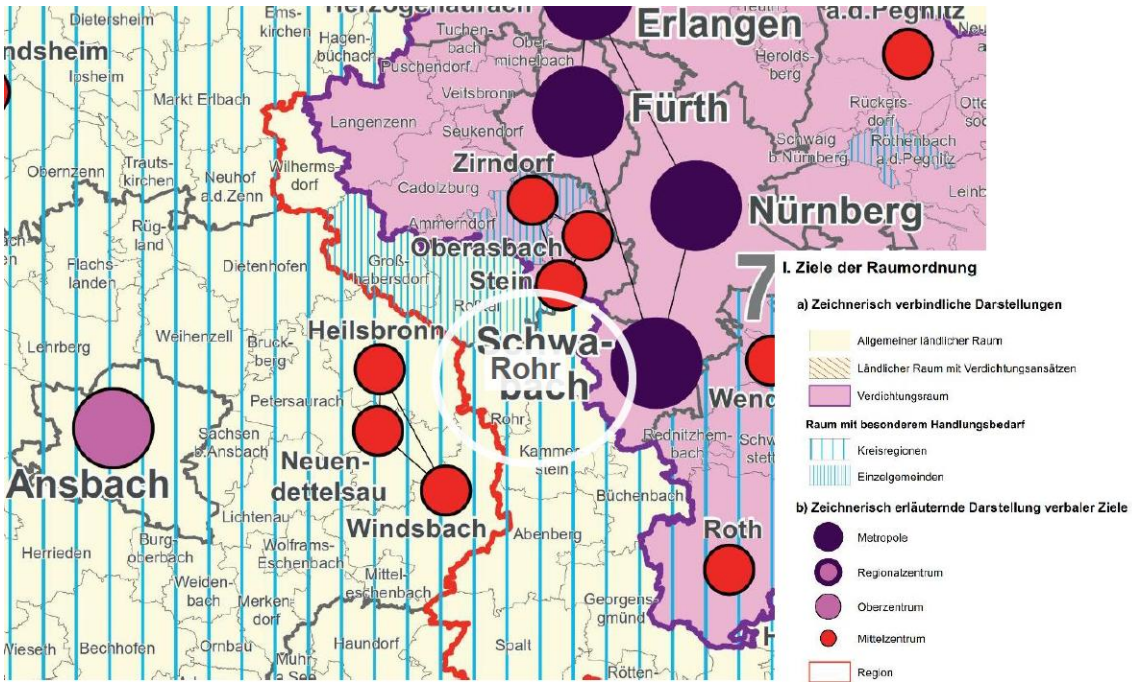
Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP), und seiner Teilfortschreibung vom 01.03.2018, sowie im Regionalplan Region Nürnberg (7) festgelegt.

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, Teilfortschreibung 2018)

Das LEP ist Grundlage und Richtschnur für die räumliche Entwicklung des Freistaats.
Es stellt das wesentliche Instrument zur Verwirklichung des Leitziels bayerischer Landesentwicklungspolitik dar: Die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.

Das LEP hat zur Aufgabe:

- die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen,
- vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden,
- alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren,
- Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.



Quelle: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Teilfortschreibung 2018

Im LEP Bayern ist das Planungsgebiet im Allgemeinen Ländlichen Raum an der Grenze zum Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach dargestellt.
Der Landkreis Roth wird hier als Raum mit besonderem Handlungsbedarf kategorisiert.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind für die städtebauliche Sanierung einschlägig:

> *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [1.1.1 (Z)]*
>
> *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. [1.1.1 (G)]*
>
> *Die räumliche Entwicklung Bayerns […] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. [1.1.2 (Z)]*
>
> *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. [1.1.2 (Z)]*
>
> *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. [1.1.2 (G)]*
>
> *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. [1.1.3 (G)]*

Im LEP 2013 sind für die Entwicklung der Gebietskategorie Allgemeiner Ländlicher Raum folgende Ziele und Grundsätze festgehalten:

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

> *Grundsatz (G)*
>
> *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
>
> *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
>
> *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
>
> *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
>
> *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*
>
> *Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.*

Zu 2.2.5 Begründung (B)

Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt – mit seinen beiden Subkategorien – unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.

Hierzu sind notwendig:

die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot,

die Schließung noch bestehender Lücken bei der Verkehrsinfrastruktur und der bedarfsgerechte Erhalt bzw. Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs,

der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Kindertageseinrichtungen sowie Einrichtungen der schulischen und beruflichen Bildung,

der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Einrichtungen der medizinischen Versorgung,

dem bedarfsgerechten Erhalt und Ausbau von Einrichtungen und Angeboten für ältere Menschen,

die Schaffung branchen- und regionalbezogener wirtschaftsnaher Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen,

der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der eigenständigen Siedlungsstrukturen bzw. des jeweiligen Siedlungscharakters und deren Betonung auch als ökonomischer Standortvorteil,

die Sicherung und Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und umweltverträglichen Land- und Forstwirtschaft,

die Nutzung der regionalen Wertschöpfungspotenziale, die sich insbesondere aus der verstärkten Erschließung und Nutzung Erneuerbarer Energien ergeben und

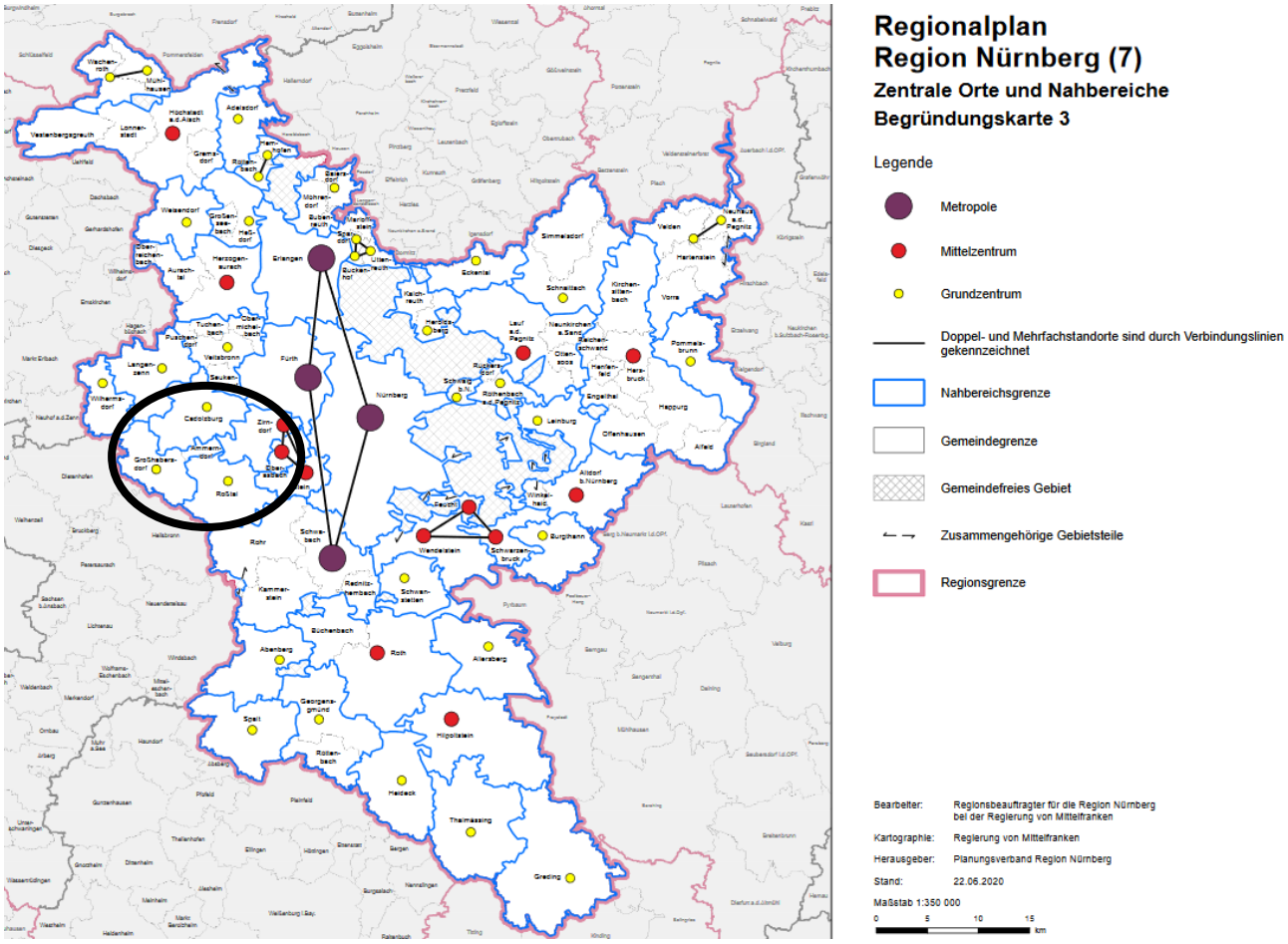
die Lenkung von Nutzungen an räumlich geeignete Standorte.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

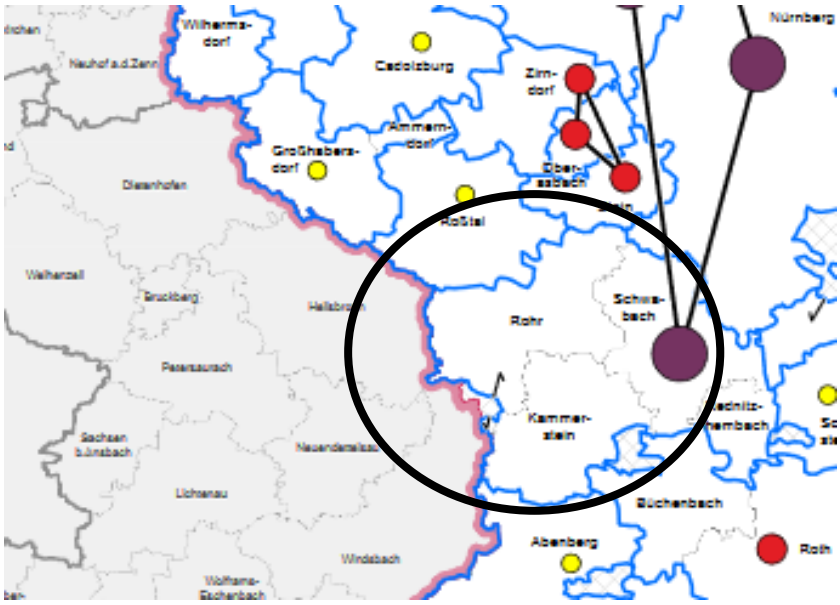
5.1.2 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt.
Die Gemeinde Rohr gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Nürnberg (7), vormals Industrieregion Mittelfranken.

Eingeordnet wird die Gemeinde in der Äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Nächstes Mögliches Oberzentrum ist die Stadt Schwabach.
Die Gemeinde Rohr besitzt laut Regionalplan keine zentralörtliche Funktion.
Sie liegt im Nahbereich des Möglichen Oberzentrums Schwabach, nahe dem Unterzentrum Roßtal.

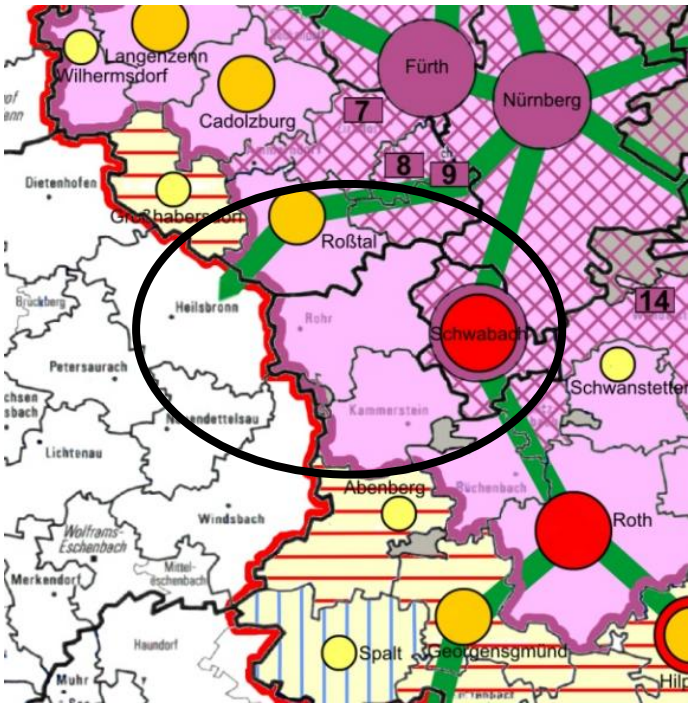


Quelle: Regionalplan Begründungskarte 3 Zentrale Orte, Nahbereiche und Siedlungsschwerpunkte10



Quelle: Regionalplan Begründungskarte 3 Zentrale Orte, Nahbereiche und Siedlungsschwerpunkte10 Ausschnitt

Die Region 7 wird von drei Entwicklungsachsen mit überregionaler und zehn mit regionaler Bedeutung durchzogen (Strukturkarte Region 7).
Rohr liegt an keiner dieser Entwicklungsachsen.



Quelle: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“ (Stand 26.03.2007)

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplan Region Nürnberg (7) sind für die Altortsanierung nach dem Städtebauförderrecht einschlägig:

A I Übergeordnetes Leitbild

5 Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.

6 Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden.

Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.

A II RAUMSTRUKTURELLE ENTWICKLUNG

1 Raumstrukturelles Leitbild

1.1 Die Industrieregion Mittelfranken soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern.

1.2 Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region soll in allen Teilräumen erhalten und weiterentwickelt werden.

Eine weit gehende Vernetzung und Kooperation zwischen den einzelnen Teilräumen soll angestrebt werden.

Auf eine räumlich, altersstrukturell und sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung soll hingewirkt werden.

1.3 Der notwendige Ausbau der Infrastruktur soll weiter vorangetrieben werden und zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen. Die siedlungs- und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung soll sich in allen Teilräumen verstärkt an der Verkehrsanbindung und -erschließung durch die Schiene orientieren.

Auf eine günstigere Zuordnung der Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen soll hingewirkt werden.

1.4 Die wertvollen Landschaftsteile der Region, die sich durch ihre Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, ihre Vielfalt und Schönheit, ihre Erholungseignung sowie ihre besondere klimatische oder wasserwirtschaftliche Funktion auszeichnen, sollen unter Berücksichtigung der Belange und der Funktion der Land- und Forstwirtschaft dauerhaft gesichert werden. Zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen die schützenswerten naturnahen und für den ökologischen Ausgleich bedeutsamen Landschaftsteile zu einem räumlichen Verbundsystem ausgestaltet werden.

…

B II SIEDLUNGSWESEN

1 Siedlungsstruktur

1.1 In der Region soll die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten werden.

1.2 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Es soll deshalb in den folgenden regionalen Grünzügen einer bandartigen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden: […] − Schwabachtal (zur Rednitz), […] einschließlich der Talrandbereiche und Talterrassen.

4.5 Auf die Erhaltung besonders charakteristischer Beispiele dörflicher Siedlungsweise in bäuerlicher Kulturlandschaft soll hingewirkt werden.

B V Technische Infrastruktur

1 Verkehr

1.1 Verkehrsleitbild

1.1.2 Durch die weitere Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen insbesondere die Erreichbarkeit der zentralen Orte vor allem für den Wirtschaftsverkehr und den öffentlichen Personenverkehr verbessert und die Verkehrssicherheit insbesondere für den Fußgänger- und Radverkehr erhöht werden. Dabei soll den Belangen der Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität verstärkt Rechnung getragen werden.

1.1.3 Bei der weiteren Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen die Belange des öffentlichen Personenverkehrs und des Individualverkehrs aufeinander abgestimmt werden. […] Im ländlichen Raum der Region soll die Verkehrserschließung gefördert und ein angemessener Verkehrsanschluss aller Gemeinden vorrangig gewährleistet werden

1.1.8 Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch öffentliche Personennahverkehrsmittel – insbesondere Schienenverkehrsmittel – geachtet werden.

1.4 Straßenbau

1.4.1 Allgemeines

Das Grundkonzept für den motorisierten Individualverkehr soll so ausgebildet werden, dass […] der Verkehr flüssiger gestaltet und in den Landkreisen eine ausreichende Flächenerschließung herbeigeführt wird.

1.4.3 Straßen für den regionalen und überörtlichen Verkehr Straßenbaumaßnahmen für den regionalen und überörtlichen Verkehr sollen vorrangig unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte durchgeführt werden:

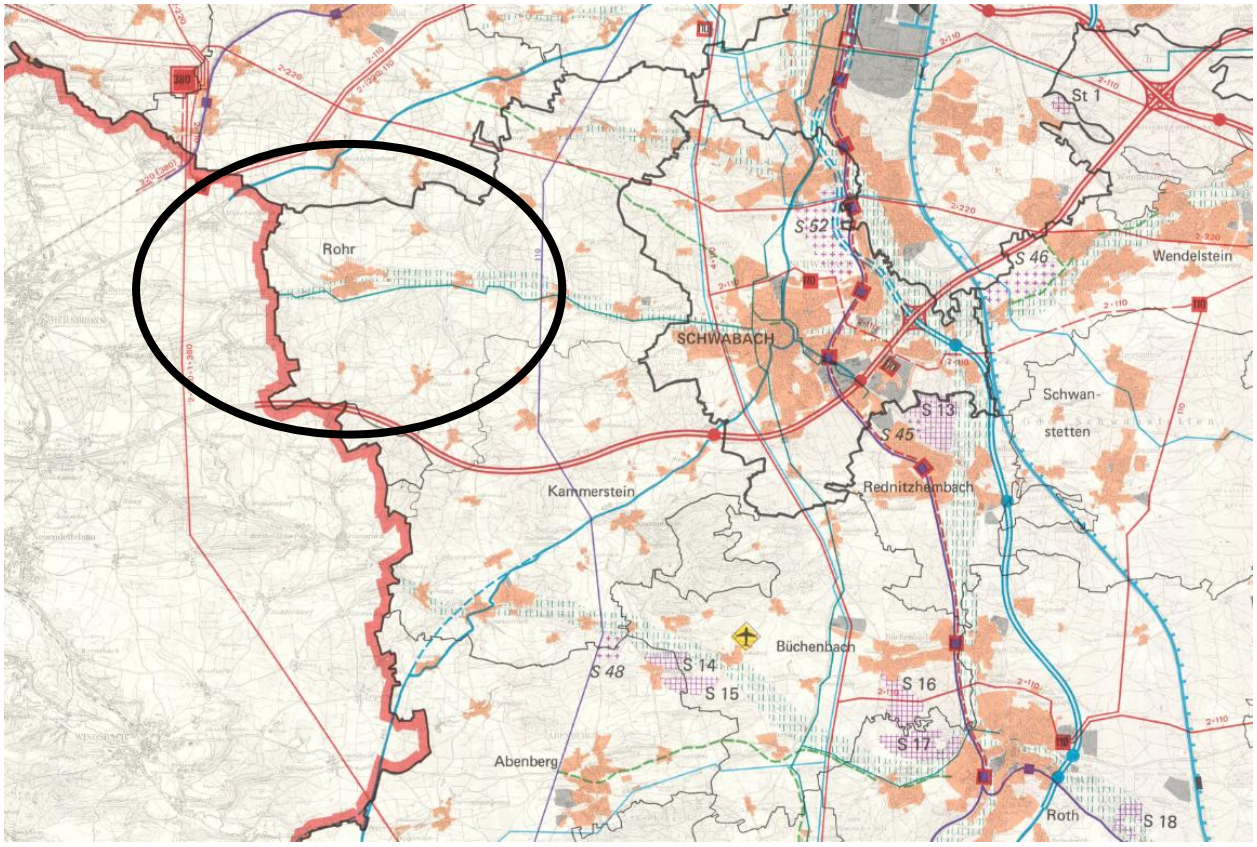
in den Mittelbereichen Roth und Schwabach: Anbindung aller Nahbereiche an die zugehörigen zentralen Orte sowie die Verbindung der zentralen Orte miteinander.

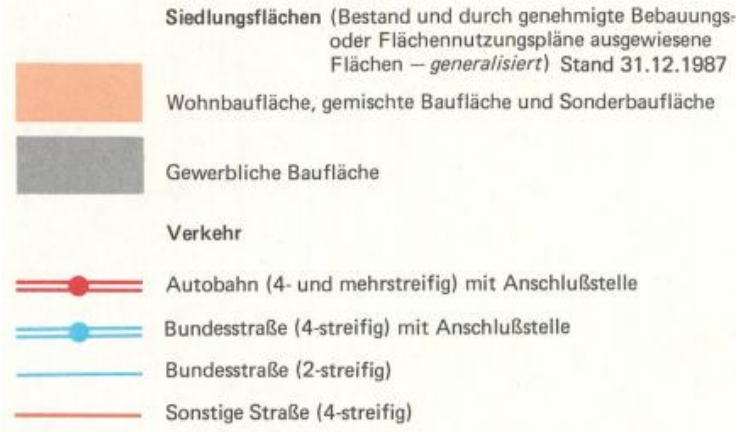
1.5 Radverkehr

1.5.2.1 Das überörtliche und örtliche Radwegenetz soll ergänzt und gepflegt werden, um einen reibungslosen Übergang vom überregionalen Netz in die regionalen Radwegenetze zu gewährleisten.

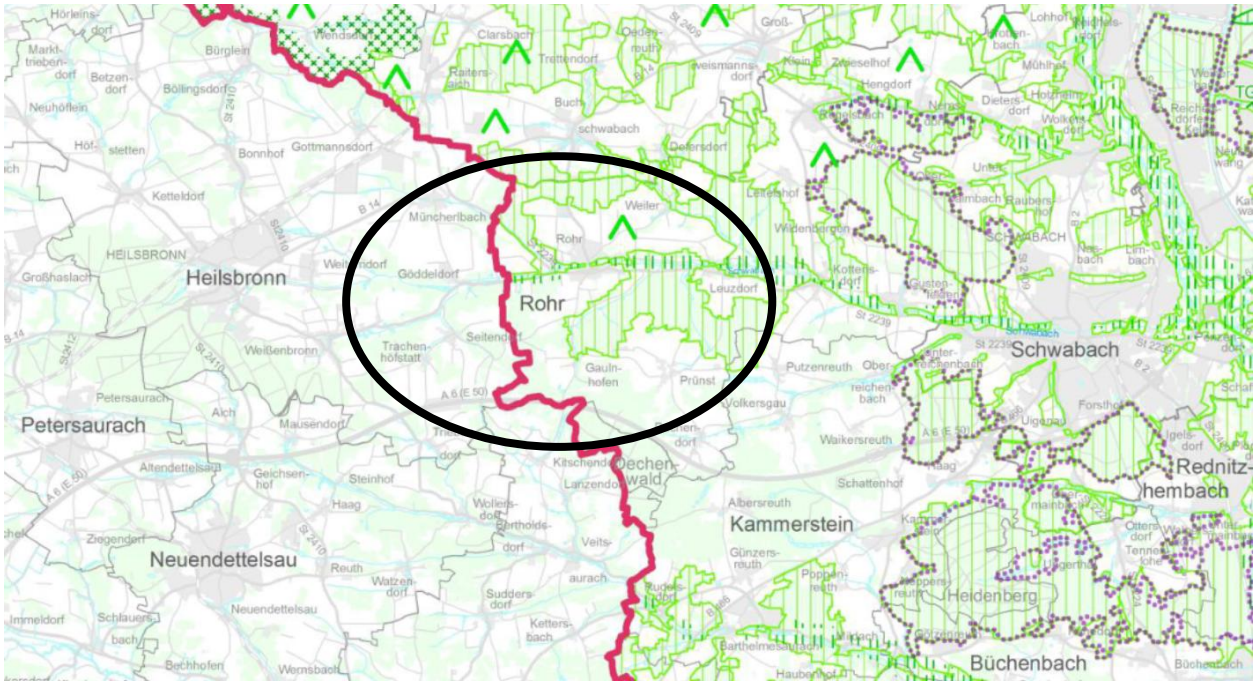
1.5.2.2 Das regionale Grundkonzept für den Radverkehr soll so ausgebildet werden, dass eine Verbindung der Orte miteinander und ein lückenloser Netzcharakter der Radwege entsteht

1.5.3 Auf die Verbesserung einer auf den Radfahrer abgestimmten Infrastruktur soll hingewirkt werden.





Quelle: Regionalplan Karte 2 Siedlung und Versorgung



Ziele der Raumordnung

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Regionaler Grünzug
- Regionsgrenze
- Bannwald
- Naturpark
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet

Quelle: Regionalplan Karte 3 Landschaft und Erholung

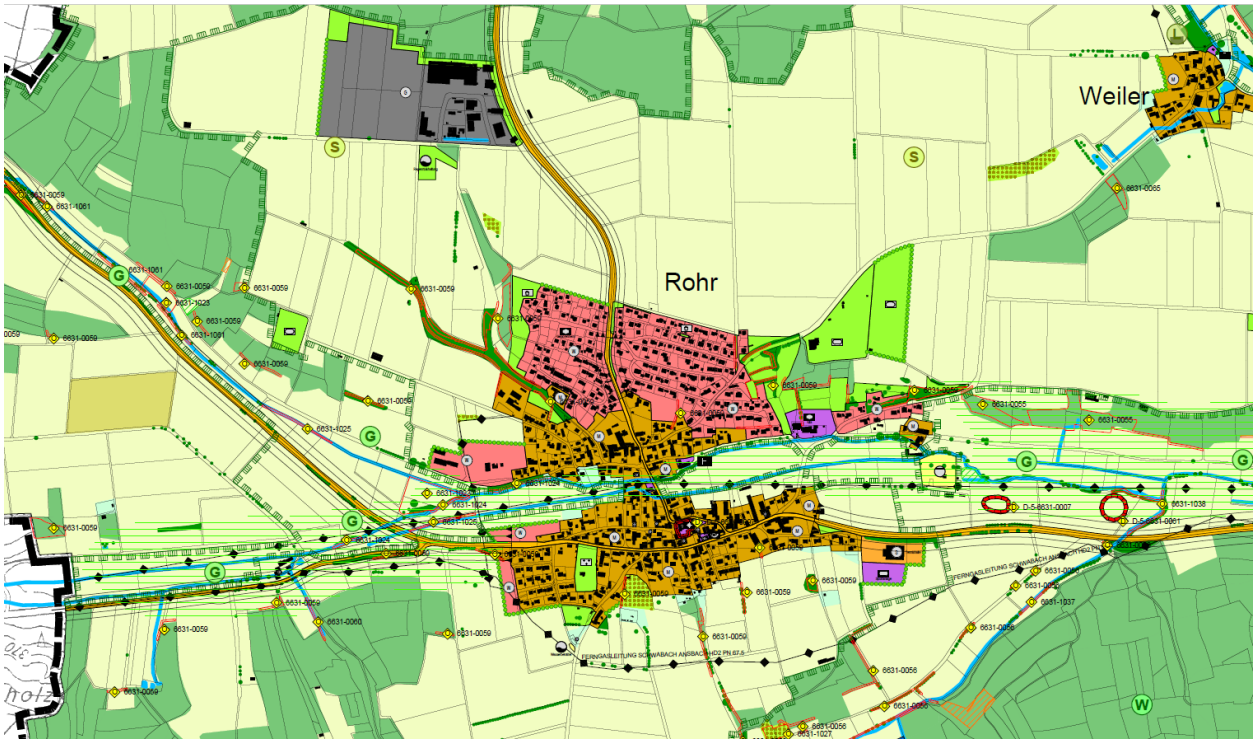
5.2 VORGABEN AUS DER BAULEITPLANUNG

5.2.1 Gültiger Flächennutzungsplan

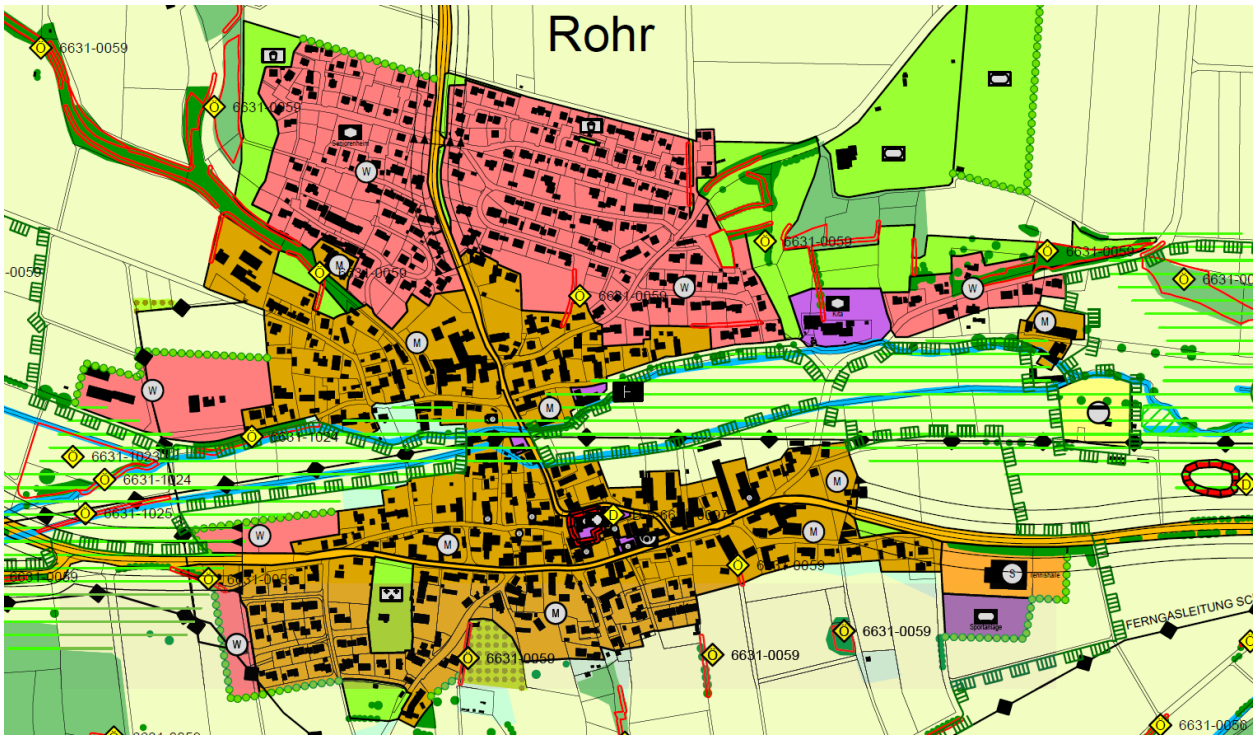
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohr wurde von dessen Bauamt bearbeitet, 1992 durch die Regierung von Mittelfranken genehmigt (rechtskräftig seit dem 22.01.1992) und inzwischen mehrmals geändert. Die letzte Änderung (13. Änderung) erfolgte im Jahr 2018.

Im Jahr 2020 erfolgte eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, mit Begründung und Umweltbericht, bearbeitet durch das Teambüro Markert.

> Der gültige Flächennutzungsplan ist nun schon 28 Jahre alt, es ist daher erforderlich, eine zukunftsweisende Basis für die künftige städtebauliche und strukturelle Entwicklung der Gemeinde zu erarbeiten. Die verfügbaren Flächenreserven für die Entwicklung neuer Wohnund Gewerbebebauung müssen anhand der geänderten Rahmenbedingungen neu geprüft und überarbeitet werden, so dass der Rahmen für die künftige Entwicklung mit einem Zeithorizont von ca. 15 bis 20 Jahren abgesteckt werden kann.
>
> Die Gemeinde Rohr stellt mit dem Flächennutzungsplan auch einen integrierten Landschaftsplan auf. Diese kommunale Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Gemeindegebiet zu konkretisieren und die Maßnahmen zur Erreichung der Ziele zu entwickeln. Es werden die möglichen Auswirkungen von Nutzungsänderungen und die damit verbundenen Zielkonflikte untersucht und im Umweltbericht dargestellt.



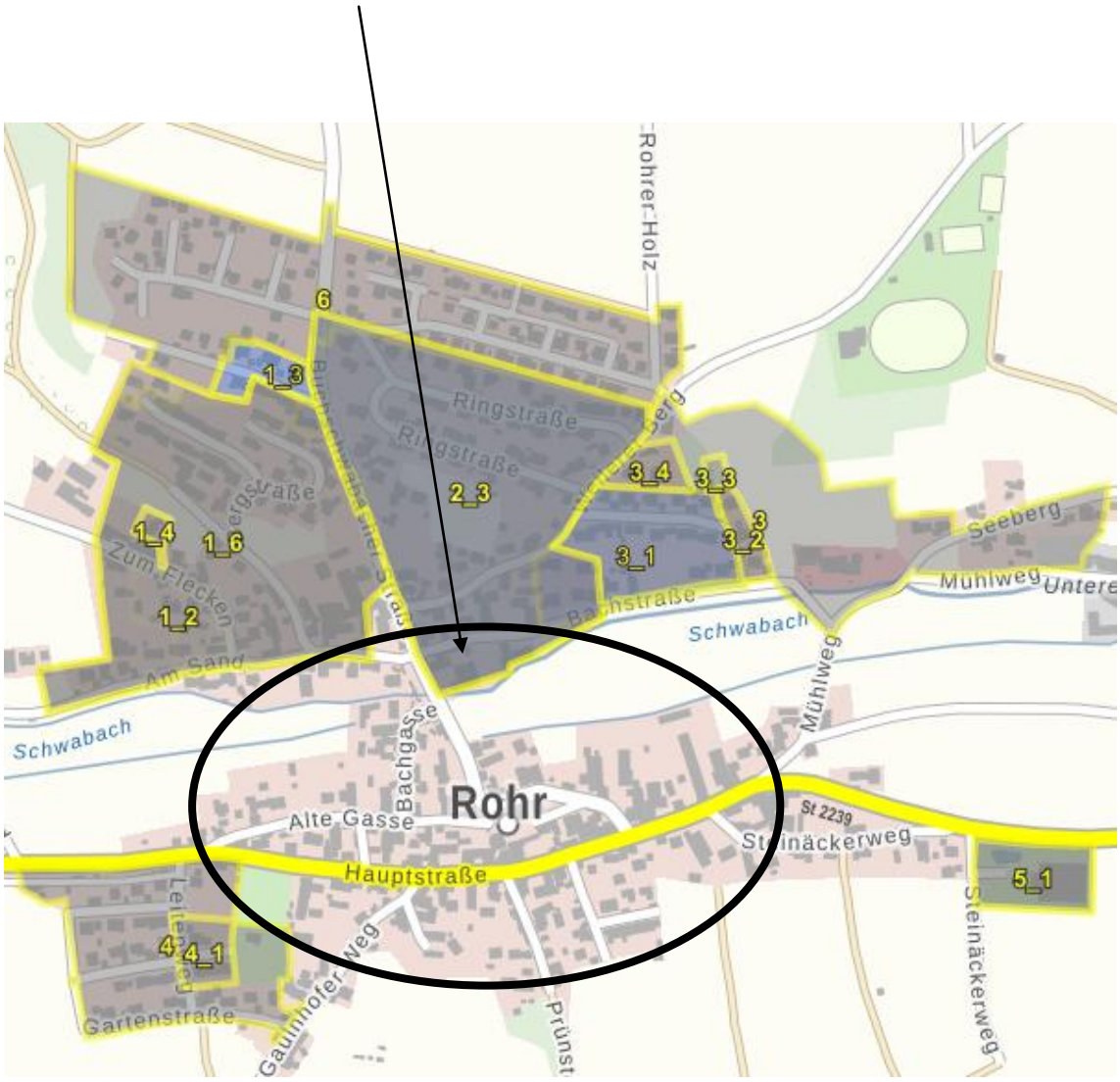
Quelle: FNP, Genehmigungsfassung 08.09.20 Ausschnitt



Quelle: FNP, Genehmigungsfassung 08.09.20 Ausschnitt

5.2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Untersuchungsbereich zu den Vorbereitenden Untersuchungen überdeckt sich zu einem geringen Teil mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 2_3 der Gemeinde Rohr.



Quelle BayernAtlas

6 BESTANDSANALYSE

Bei der Erhebung der Qualitäten und Mängel im städtebaulichen Zusammenhang wurden die Daten nach Relevanz für die Beurteilung des Sanierungsbedarfs und die Herleitung der Maßnahmen ausgewählt.

Städtebauliche Planung ist die Fortschreibung eines Entwicklungsprozesses seit Siedlungsgründung.

Als Sammlung objektiver Fakten und als Erfahrung örtlich individueller Eigenarten ist die Bestandsaufnahme die Grundlage der Planung und ein unverzichtbarer Schritt im Planungsprozess.

6.1 ANALYSE FUNKTION, ORTSSTRUKTUR, GEBÄUDENUTZUNG

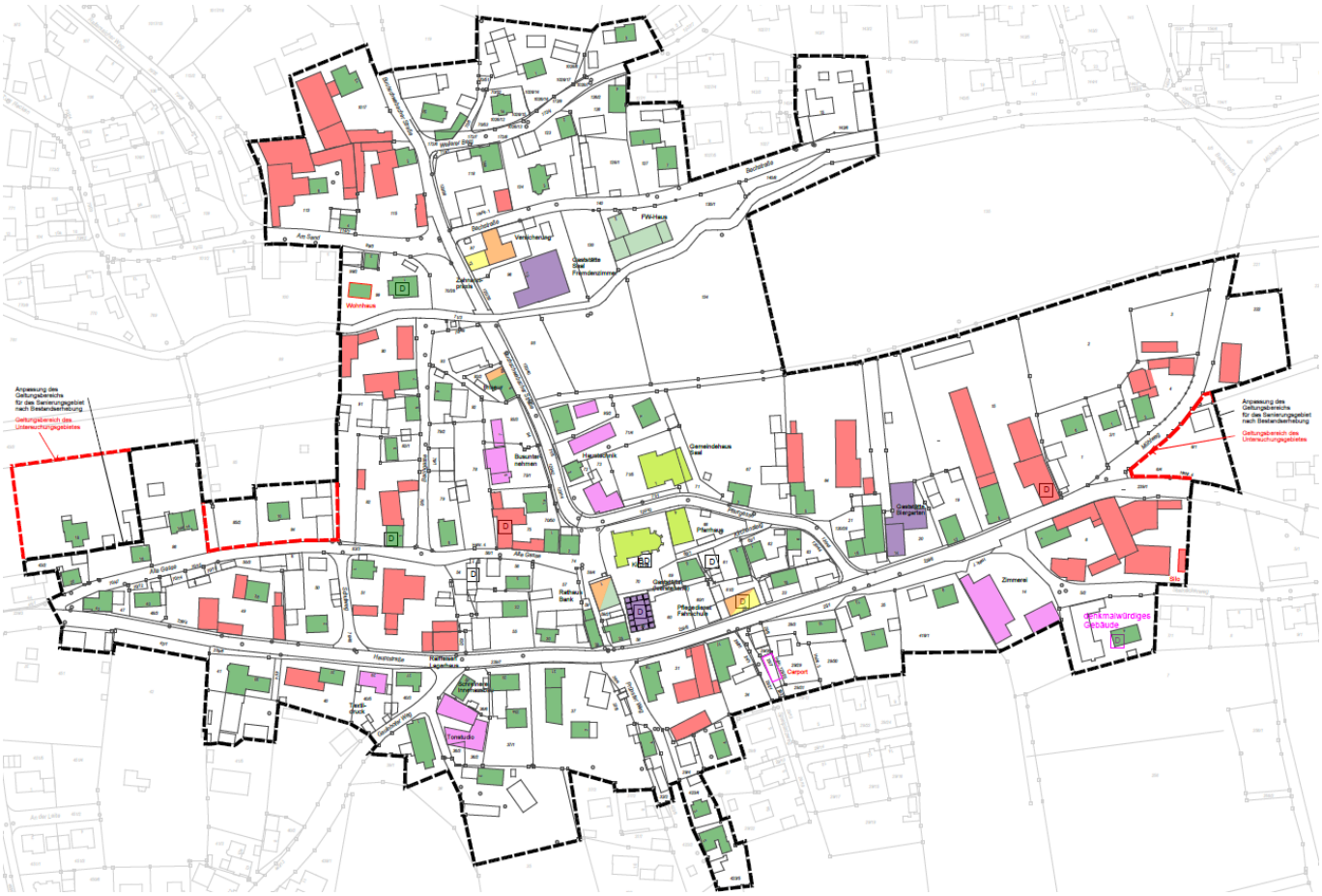
Durch die Ermittlung der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Bestandserhebung werden Kenntnisse über Versorgungsdefizite oder über notwendige oder wünschenswerte Nutzungsänderungen ermittelt.

Rohr ist ein Wohnstandort am Rande des großen Verdichtungsraums Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach (Metropolregion).

Traditionell spielen die Land- und die Forstwirtschaft eine wichtige Rolle in der Gemeinde.
Die Gemeinde ist überwiegend ländlich geprägt.
Zahlreiche Landwirte haben im Gemeindegebiet ihre Anbauflächen.

Die Arbeitsplatzzentralität ist nicht sehr ausgeprägt.
Die Hauptorientierung der Gemeinde und ihrer Bewohner geht nach Nürnberg, Schwabach und Heilsbronn, sowie den Landkreis Ansbach.

6.1.1 Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet



ANALYSE GEBÄUDENUTZUNG / LEERSTÄNDE

- Öffentliche Dienstleistung und Verwaltung Gemeindeeinrichtungen
- Wohnen
- Einzelhandel, Ladengeschäft
- Gastronomie, Übernachtungsbetriebe
- Handwerk, Gewerbe
- Landwirtschaft (aktive Betriebe)
- Dienstleistung, Büro, Bank
- Gesundheitssektor: Arztpraxis, Pflegedienst, etc.
- Kirche, kirchliche Einrichtung
- Leerstand
- OOO Garagen, Carports

Themenkarte Gebäudenutzung und Leerstände

6.1.2 Leerstand

Nur ganz wenige Hauptgebäude stehen vollständig leer, z.B. das denkmalgeschützte Gasthaus Weller.

Es ist zu vermuten, dass insbesondere Scheunen und weitere Gebäude- / Geschossbereiche leer stehen oder nur noch teilweise genutzt bzw. untergenutzt werden, was von außen nicht immer erkennbar ist.

Ein gehäufter Leerstand ist nicht sichtbar und stellt somit im Untersuchungsgebiet kein drängendes Problem dar.

6.1.3 Landwirtschaft im Untersuchungsgebiet „Altort Rohr“

Im Untersuchungsgebiet gibt es 5 Vollerwerbs- und 8 Nebenerwerbsbetriebe (Stand 2021).

Besonders der Anbau von Tabak nimmt eine wichtige Rolle ein.
Einen hohen regionalen Bekanntheitsgrad hat der Apfelanbau in der Umgebung von Gustenfelden.
Die Äpfel werden in Hofläden, vor allem im Ortsteil Gustenfelden und am Markt in Schwabach angeboten.

6.1.4 Bodennutzung in Rohr

Nutzungsart	Fläche in ha			
	2003 [1]	2007 [1]	2010 [1)3)]	2016 [1)3)]
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	2 315	2 248	2 228	2 173
darunter Dauergrünland	407	415	399	439
darunter Wiesen und Weiden [2]	.	.	398	438
Ackerland	1 879	1 787	1 770	1 694
darunter Getreide	940	858	814	687
darunter Weizen insgesamt	270	260	268	265
Roggen	41	46	36	46
Wintergerste	360	328	304	.
Sommergerste	43	12	12	.
Hülsenfrüchte	20	.	.	11
Hackfrüchte	105	76	67	.
darunter Kartoffeln	.	40	37	7
Gartengewächse	11	.	21	5
Handelsgewächse	266	201	187	132
darunter Winterraps	.	.	31	17
Pflanzen zur Grünernte	466	558	629	795
darunter Silomais einschließlich Grünmais	332	407	463	648

6.1.5 Gewerbebetriebe in Rohr

23. Verarbeitendes Gewerbe sowie Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden sowie Gewerbeanzeigen seit 2011

Jahr	Betriebe von Unternehmen mit im Allgemeinen 20 oder mehr Beschäftigten [1]			Gewerbeanzeigen [2]	
	Betriebe [3]	Beschäftigte [3]	Bruttoentgelte in 1 000 €	Gewerbeanmeldungen	Gewerbeabmeldungen
2011	1	.	.	36	19
2012	1	.	.	32	31
2013	1	.	.	42	29
2014	1	.	.	39	36
2015	1	.	.	42	27
2016	1	.	.	38	42
2017	1	.	.	59	39

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

[2] Bis 2016 ohne Automatenaufsteller und Reisegewerbe, ab 2017 ohne Reisegewerbe. - [3] Monatsdurchschnitt; ab 2007 Stand 30.09.

24. Bauhauptgewerbe seit 2013

Gegenstand der Nachweisung	Bauhauptgewerbe [1] (Vorbereitende Baustellenarbeiten, Hoch- und Tiefbau)				
	2013	2014	2015	2016	2017
Betriebe Ende Juni	10	7	7	6	6
Tätige Personen Ende Juni	43	37	37	32	31
Baugewerblicher Umsatz des Vorjahres in 1000 € [2]	3 204	2 732	2 849	2 318	2 227

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008). [2] Gesamtumsatz bis einschließlich Berichtsjahr 2016.

Quelle: Alle Diagramme aus Statistik kommunal 2018

6.1.6 Gewerbe und Dienstleistungen im Untersuchungsgebiet „Altort Rohr“

Ortsteil	Straße	Hs.nr.	Gewerbeart
Rohr	Am Sand	6	Kälte-/Klimatechnik
Rohr	Alte Gasse	1	Gemeinde Rohr & VR-Bank Heilsbronn
Rohr	Alte Gasse	6	Holzhandel
Rohr	Alte Gasse	10	Landmaschinenmechaniker
Rohr	Am Stadtberg	4	Softwareentwicklung
Rohr	Bachgasse	1	Anfertigung, Anpassung, Änderung u. Reparatur sämtlicher Pferdesportartikel

Rohr	Bachgasse	6	Frisör, Verkauf von Mode und Acceoires
Rohr	Bachstraße	2	Feuerwehrhaus
Rohr	Bachstraße	3	Verkauf und Beratung von Bastelartikeln
Rohr	Bachstraße	25	Kindergarten Evang.
Rohr	Bergstraße	10	Herstellung und Vertrieb von Computersoftware und - hardware & Photovoltaik
Rohr	Buchschwabacher Straße	4	Sanitär-, Heizung, Lüftung und Landtechnik
Rohr	Buchschwabacher Straße	5	Bus- und Reiseunternehmen
Rohr	Buchschwabacher Straße	10	Getränkeheimdienst, Gastroservice
Rohr	Buchschwabacher Straße	10	Die Erbringung von Post- und Telekommunikationsleistungen sowie Serviceleistungen für die Deutsche Post AG und Serviceleistungen für die Deutsche Postbank AG
Rohr	Buchschwabacher Straße	10	Schank- und Speisewirtschaft
Rohr	Buchschwabacher Straße	10	Betrieb einer Photovoltaikanlage
Rohr	Buchschwabacher Straße	12	Vermittlung von Versicherungen und Bausparverträgen & Stromerzeugung durch Photovoltaikanlage
Rohr	Buchschwabacher Straße	13	Erwerb und Verwaltung, Verwertung von Grundstücken
Rohr	Gaulnhofer Weg	1	Montagen und Handel mit Bauelementen und Möbel
Rohr	Hauptstraße	8	Landwirt
Rohr	Hauptstraße	14	Gaststättenbetrieb
Rohr	Hauptstraße	17	Bäckerei und Lebensmittel (GESCHLOSSEN !!!!!)
Rohr	Hauptstraße	19	Landwirt
Rohr	Hauptstraße	20	Fahrschule
Rohr	Hauptstraße	23	Kundenbetreuung Fa. Eismann
Rohr	Hauptstraße	27	Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen

Rohr	Hauptstraße	28	Seniorenservice (Fahr- und Besuchsdienste)
Rohr	Hauptstraße	29	Herstellung und Verkauf von Kunstobjekten in Keramik, Metall und anderen Werkstoffen
Rohr	Hauptstraße	29	Siebdruck
Rohr	Hauptstraße	29	Darbietung musikalischer Werke, Erstellung von Tonaufnahmen und deren Vermarktung
Rohr	Hauptstraße	32	Betrieb einer Photovoltaikanlage
Rohr	Hauptstraße	33	Versicherungsagentur
Rohr	Kirchensteig	3	Trockenbau
Rohr	Kirchensteig	5	Installation und Wartung von Kommunikationsanlagen
Rohr	Kirchensteig	5	Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung
Rohr	Kirchensteig	5	Hausmeisterservice
Rohr	Kirchensteig	5	Trockenbau
Rohr	Kirchensteig	5	Baukonstruktion
Rohr	Mühlweg	3	Landwirt
Rohr	Mühlweg	15	Mühle und Sägewerk
Rohr	Pfarrgasse	3	Handel mit Elektrohaushaltsgeräten (neu und gebraucht)
Rohr	Pfarrgasse	3	Handel mit nicht genehmigungspflichtigen Gütern (Computerteile und Zubehör)
Rohr	Pfarrgasse	4	Pfarramt
Rohr	Schulweg	1	Stromerzeugung durch Photovoltaik
Rohr	Spielplatzweg	3	Handel mit Tierfuttermitteln
Rohr	Steinäckerweg	1	Landwirt
Rohr	Weilerer Berg	1	Betrieb von Photovoltaikanlagen
Rohr	Weilerer Berg	4	Personal Training

Quelle: Gewerbeamt Gemeinde Rohr 2021

6.1.7 Öffentliche Einrichtungen und Versorgungsstrukturen

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Landwirtschaft.

Das Ortszentrum befindet sich im Bereich um die Pfarrkirche.
Hier sind Rathaus, Raiffeisenbank und das ev. Gemeindezentrum mit Theatersaal angesiedelt, die die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen darstellen.

Wohnortnahe (fußläufige) Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Altort von Rohr:

- mit dem Gasthof Bierlein gibt es eine gut gehende und ambitionierte Gaststätte,
- Michael Winkler betreibt am Sand den Selbstbedienungsladen „Milchtankstelle“ (Milch, Fleisch und Wurst aus Dechendorf),
- es gibt im Untersuchungsgebiet keine Metzgerei und keine Bäckerei.

Knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes, gibt es:

- die Biokäserei Burger (Milchprodukte, Nudels, Eier) als ältesten Biolandbetrieb im Landkreis, (Zum Flecken),
- den mobilen Dorfladen KaRo (Kammerstein / Rohr) am Dorfplatz (1x in der Woche),
- das beliebte Bistro des TSV Rohr, das ehrenamtlich in der Tennishalle betrieben wird.

Eine vollständige Versorgung mit Gütern des Täglichen Bedarfs ist ausschließlich mit dem Pkw möglich.

Landwirtschaftliche Direktvermarkter sind konzentriert im Ortsteil Gustenfelden.

Die größeren Einzelhandelsstrukturen (Lebensmittelmärkte, Drogerieartikel, Textilwaren etc.) finden sich in Schwabach oder Heilsbronn.

6.1.8 Bildungsinfrastruktur

2021 gab es in Rohr folgende Einrichtungen:

- Die Kindertagesstätte mit 3 Kinderkrippngruppen, 4 Kindergartengruppen und einer Waldkindergartengruppe ist die größte im Landkreis.
- Die Grundschule Rohr gab es bis Anfang der 70-er Jahre.
  Das Gebäude war bautechnisch nicht mehr für schulische Zwecke geeignet.
  Der Neubau wurde zentral in Regelsbach errichtet.

6.1.9 Kulturelles Leben

Seit 1979 besteht die Amateurtheatergruppe der Gemeinde Rohr: Theatergruppe Rohr e. V.

Regelmäßige Veranstaltungen ind Rohr sind:

- Kirchweihe
- Kulinarische Künstlermeile
- Weihnachtsmarkt
- Kirchliches Gemeindefest

6.1.10 Gesundheitsinfrastruktur

2021 gab es in Rohr eine Zahnarztpraxis (Christine Nöcker-Schneider, Buchschwabacher Str. 12) und eine Allgemeinarzt-Gemeinschaftspraxis (Karl-Heinz Leupold und Dr. med. Lucia Ruder, Seeberg 10).

Die Adler-Apotheke in Schwabach bietet ab Hernst 2021 einen „Pick-Up-Service“ an.
Ein Arzneimittelbriefkasten wird täglich geleehrt (vor der Allgemeinarztpraxis am Rohrer Seeberg) und anschließend werden die Medikamente an die Haustüre geliefert.

6.1.11 Nutzungskonflikte

Für gravierende Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe, Landwirtschaft oder Wohnnutzung gibt es keine Hinweise.

6.2 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

6.2.1 Ortsgeschichte und bauliche Entwicklung

Der Ortsteil Rohr war im Mittelalter der Hauptort des zu St. Emmeram in Regensburg gehörenden Gebiets am Oberlauf der Schwabach.

Die wichtige Straße im Tal verband das Kloster Heilsbronn mit der Stadt Schwabach.

Im Jahre 1192 weihte Bischof Otto von Eichstätt in Rohr eine Steinkirche, die einen früheren Bau aus Holz ersetzte, ein.
Im Dreißigjährigen Krieg fiel das Gotteshaus den Flammen zum Opfer, entstand aber bereits in den Jahren 1651/1652 wieder neu.
Zur damaligen Zeit bestand ein Drittel der Einwohner von Rohr aus eingewanderten protestantischen Österreichern (Exulanten).

Das Ortsbild von Rohr ist durch Fachwerkhäuser mit Sandsteinsockel aus dem 17. und 18. Jahrhundert geprägt.

Das Wasser der Schwabach wurde bei Rohr zum Betrieb von zwei Mühlen (die Christenmühle und die Untere Mühle) genutzt. Die westlich von Rohr gelegene Christenmühle gehörte ursprünglich dem Deutschen Orden (auch heute ist die Mühle noch in Betrieb), während sich die Untere Mühle im Besitz der Zollern befand.

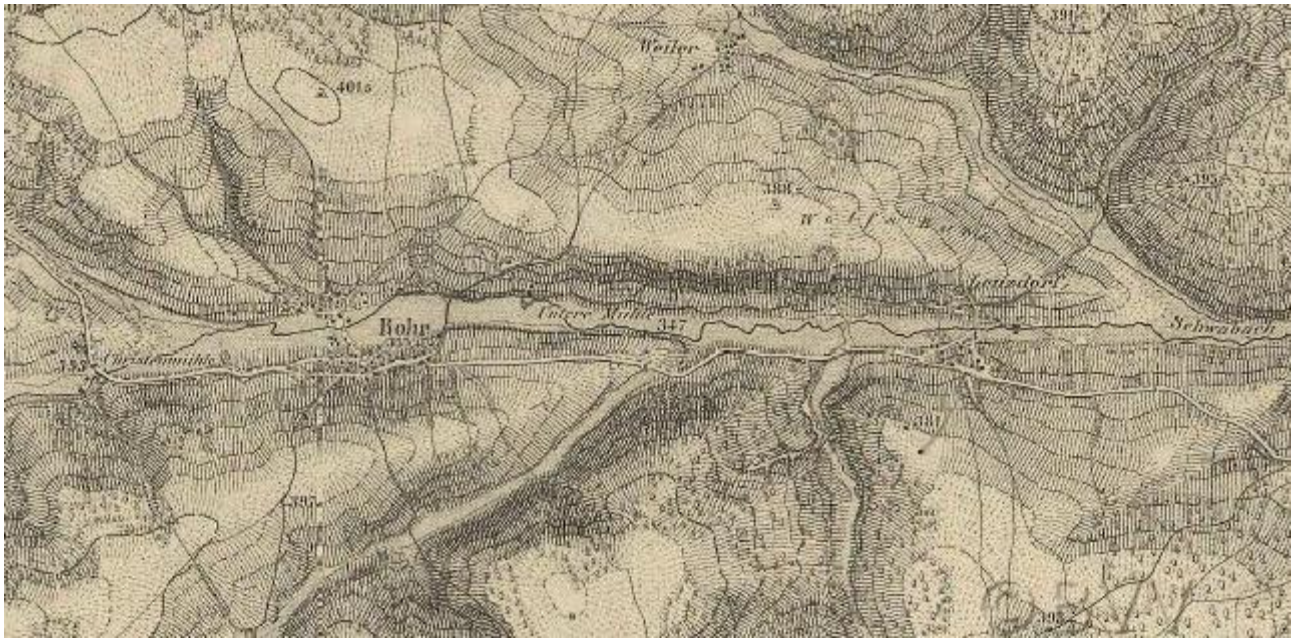
Infolge der schlechten wirtschaftlichen Situation der Gemeinde Rohr wanderte Mitte des 19. Jahrhunderts fast jeder zehnte Rohrer in die Vereinigten Staaten von Nordamerika aus.

Quelle: Website der Gemeinde Rohr

Quelle: Bayernatlas Historische Karte Uraufnahme um 1806 - 1864

Quelle: Bayernatlas Historische Karte Uraufnahme um 1806 – 1864 (Ausschnit)

Quelle: Bayernatlas Historische Karte um 1860



Quelle: Bayernatlas Historische Karte um 1860 (Ausschnitt)

6.2.2 Denkmalpflege und historische Bausubstanz

Der wichtigste historische Bereich ist die im Kern spätgotische (1493) evangelisch-lutherische Pfarrkirche St. Emmeram einschließlich umfriedetem Kirchhof und benachbartem Pfarrhof (17./18. Jahrhundert).

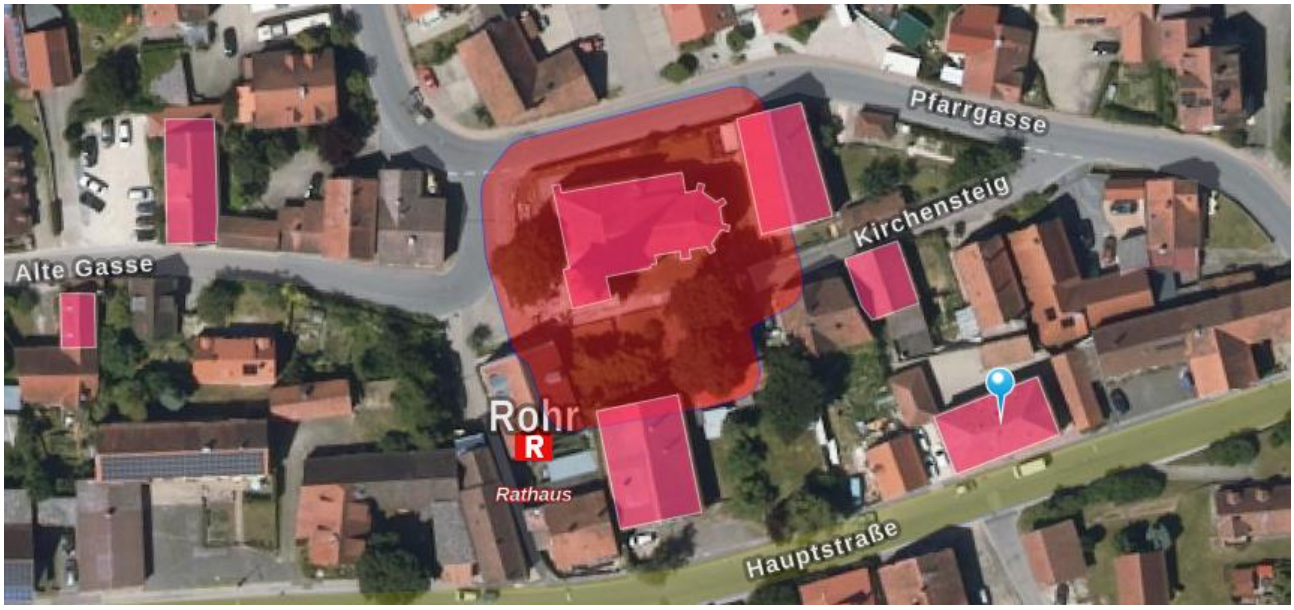
Kriegerdenkmal für die Opfer des 2. Weltkrieges, Gedenktafel für die Opfer des 1. Weltkrieges

6.2.3 Bau- und Bodendenkmäler

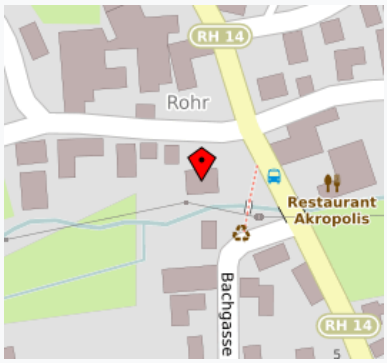
Im Folgenden sind alle im Untersuchungsgebiet liegenden Bau- und Bodendenkmäler gemäß der aktuellen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aufgeführt.
In den relevanten Karten wurden alle in der Liste aufgeführten Einzeldenkmäler mit „D“ gekennzeichnet.

Im Bereich eines Bodendenkmals sowie seines Umfelds bedürfen alle Bodeneingriffe einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG.

Quelle: BayernAtlas, © Daten:Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020



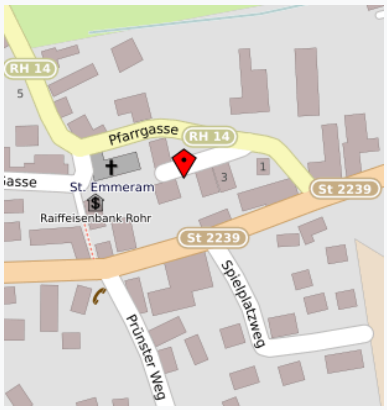
Quelle: BayernAtlas, © Daten:Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020 (Ausschnitt)

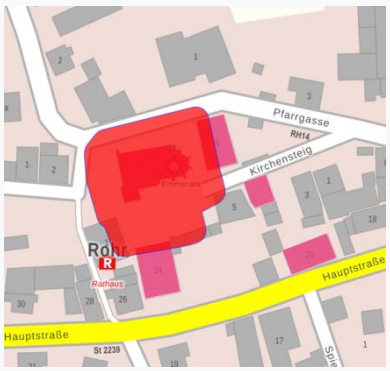
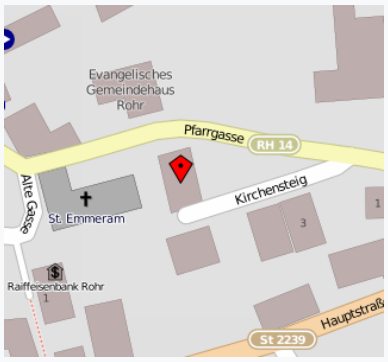
Lage	Objekt	Bild
Alte Gasse 7 (♁ Standort) 	D-5-76-142-3 Ehemaliges Bauernhaus Kleiner, giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und -giebel, erste Hälfte 19. Jahrhundert.	
Am Sand 1 (♁ Standort)  	D-5-76-142-5 Wohnhaus Zweigeschossiger, traufseitiger Steilsatteldachbau mit verputztem Sandsteinerdgeschoss, Backsteinobergeschoss und Fachwerkgiebel, 18./19. Jahrhundert, bezeichnet mit „1759“ und „1847“, Obergeschoss 1900 erneuert.	

Lage	Objekt	Bild
Bachgasse 1 (♁ Standort) 	D-5-76-142-6 Ehemaliges Bauernhaus Erdgeschossiger, giebelständiger Steilsatteldachbau mit Fachwerkgiebel und Zwerchhaus-Ausbau, 18. Jahrhundert, Zwerchhaus vor 1900.	

Lage	Objekt	Bild
Buchschwabacher Straße 1 a (♁ Standort) 	D-5-76-142-7 Scheune Langgestreckter Fachwerkbau auf Sandsteinsockel mit Steilsatteldach, um 1895, 1912 verlängert.	
Hauptstraße 8 (♁ Standort) 	D-5-76-142-9 Scheune Giebelständiger Fachwerkbau mit Steilsatteldach, um 1800, 1902 straßenseitig verlängert.	

Lage	Objekt	Bild
Hauptstraße 20 (♁ Standort) 	D-5-76-142-10 Ehemaliges Schulhaus Zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Walmdach, 1836–1842.	
Hauptstraße 24 (♁ Standort) 	D-5-76-142-11 Gasthaus Zweigeschossiger, giebelständiger Sandsteinquaderbau mit Steilsatteldach und Aufzugsdächlein, im Kern Fachwerkanlage des 17./18. Jahrhunderts, bezeichnet mit „1760“.	
Kirchensteig 3 (♁ Standort)	D-5-76-142-12 Scheune Fachwerkbau mit Steilsatteldach, 1899.	

Lage	Objekt	Bild
		
Pfarrgasse 2 (♁ Standort)	D-5-76-142-14	
	Evangelisch-lutherische Pfarrkirche St. Emmeram Sandsteinquaderbau mit eingezogenem, polygonal geschlossenem Chor, seitlichem Turm mit Spitzhelm und zweigeschossigem Langhausvorbau mit Walmdach, flachgedecktes Langhaus mit zweiseitig umlaufender Empore und Chor mit Kreuzrippengewölbe, im Kern spätgotisch, 1493, Langhausverbreiterung 1544, Umbauten und Restaurierung 1651–62, 1731/32 und 1911/12; mit Ausstattung.	

Lage	Objekt	Bild
	D-5-6631-0097 Bodendenkmal Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Emmeram von Rohr sowie ihrer Vorgängerbauten einschließlich umfriedetem Kirchhof mit Körperbestattungen. Verfahrensstand* Benehmen nicht hergestellt	
Pfarrgasse 4 (♁ Standort) 	D-5-76-142-15 Pfarrhof Zweigeschossiger, giebelständiger Steilsatteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und -giebel, 17./18. Jahrhundert.	

*Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert
(Es ist zu beachten, dass im Landkreis Roth die Bodendenkmäler erst nach Abschluss der Nachqualifizierung vollständig angezeigt werden.)

Quelle: BayernViewer-Denkmal, 2021

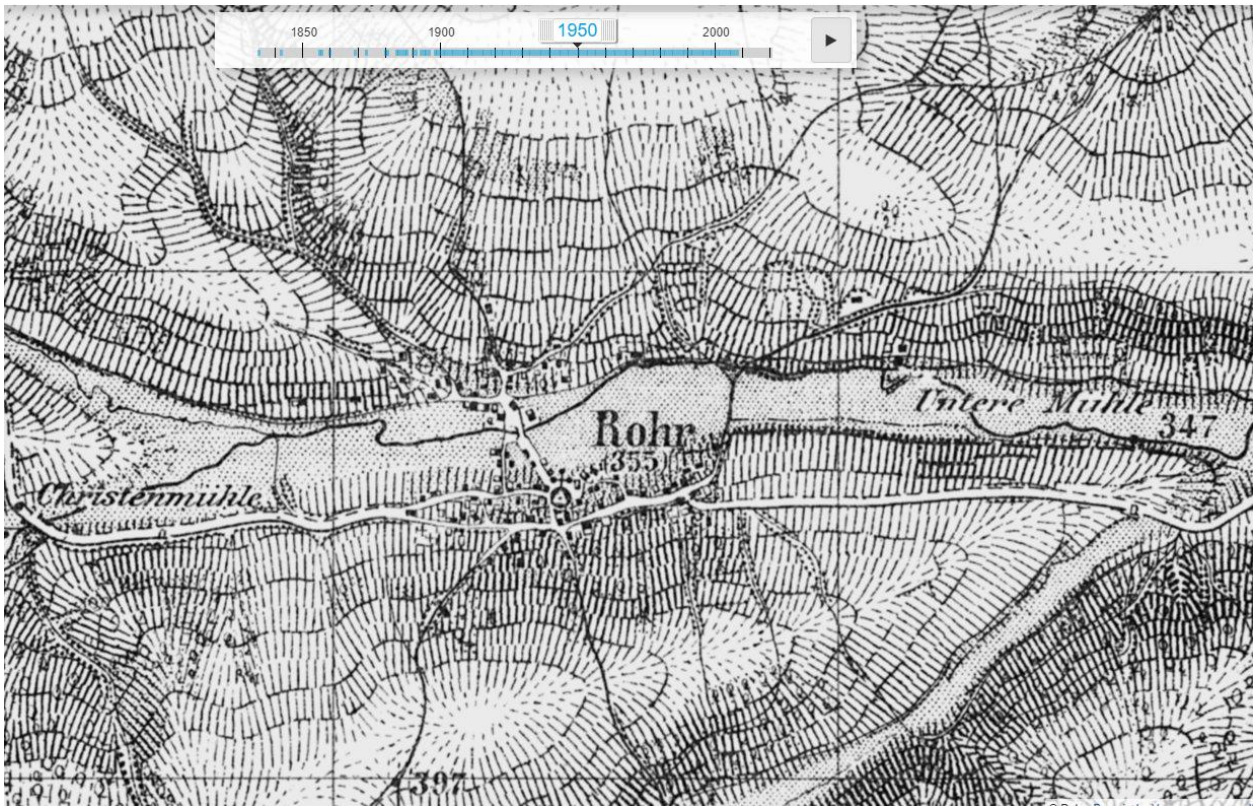
6.2.4 Historische Bildaufnahmen

Luftbild 1955

Quelle: alle Bilder Privatbesitz von Klaus-Dieter Gugel

6.2.5 Jüngere bauliche Entwicklung

Die älteren Gebäude vor 1920 im Untersuchungsgebiet finden sich entlang der Ortsdurchfahrt (St. 2239, Hauptstraße), dem Bereich Alte Gasse und Pfarrgasse um die Kirche und an der Buchschwabacher Straße (RH 14).



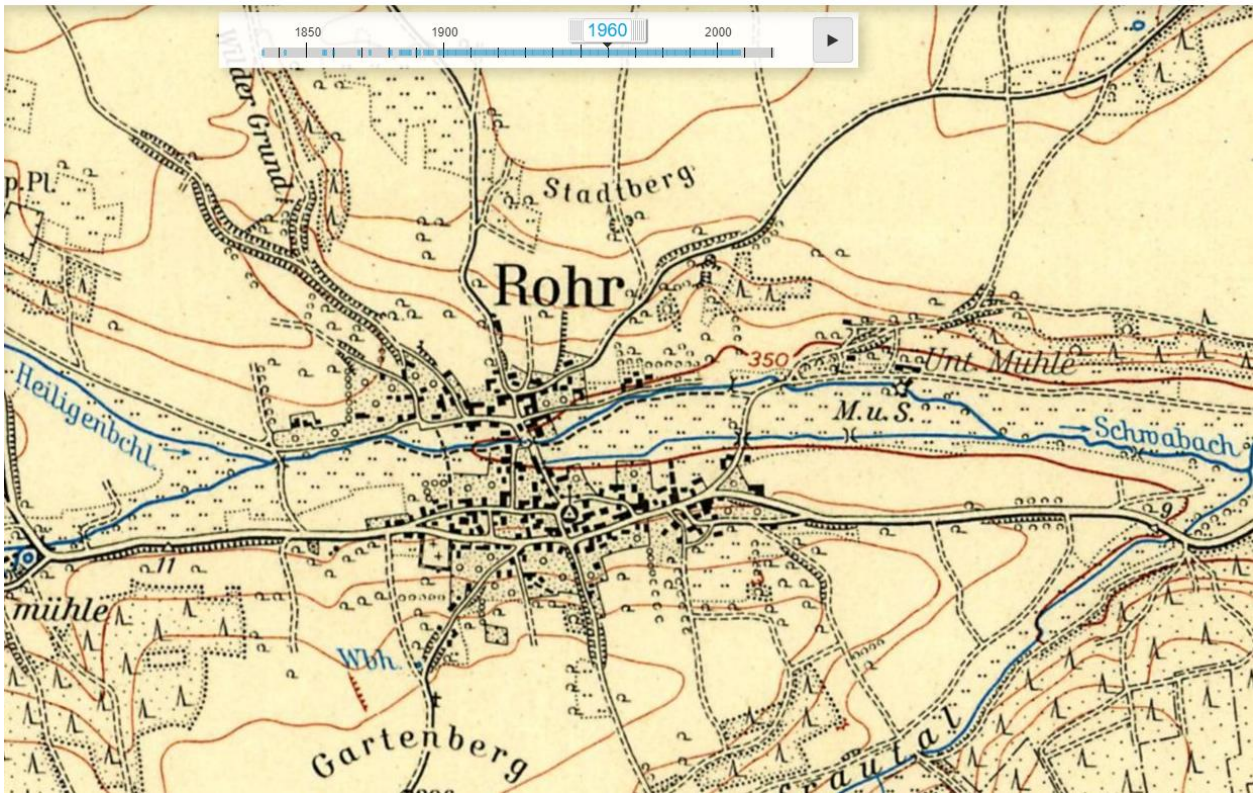
Karte Rohr 1950, entnommen aus: BayernViewer, Historische Karten, 2021

In den 60-er und 70-er Jahren erfolgte eine Bautätigkeit als Ergänzung, Erweiterung und Verdichtung des Bestandes.

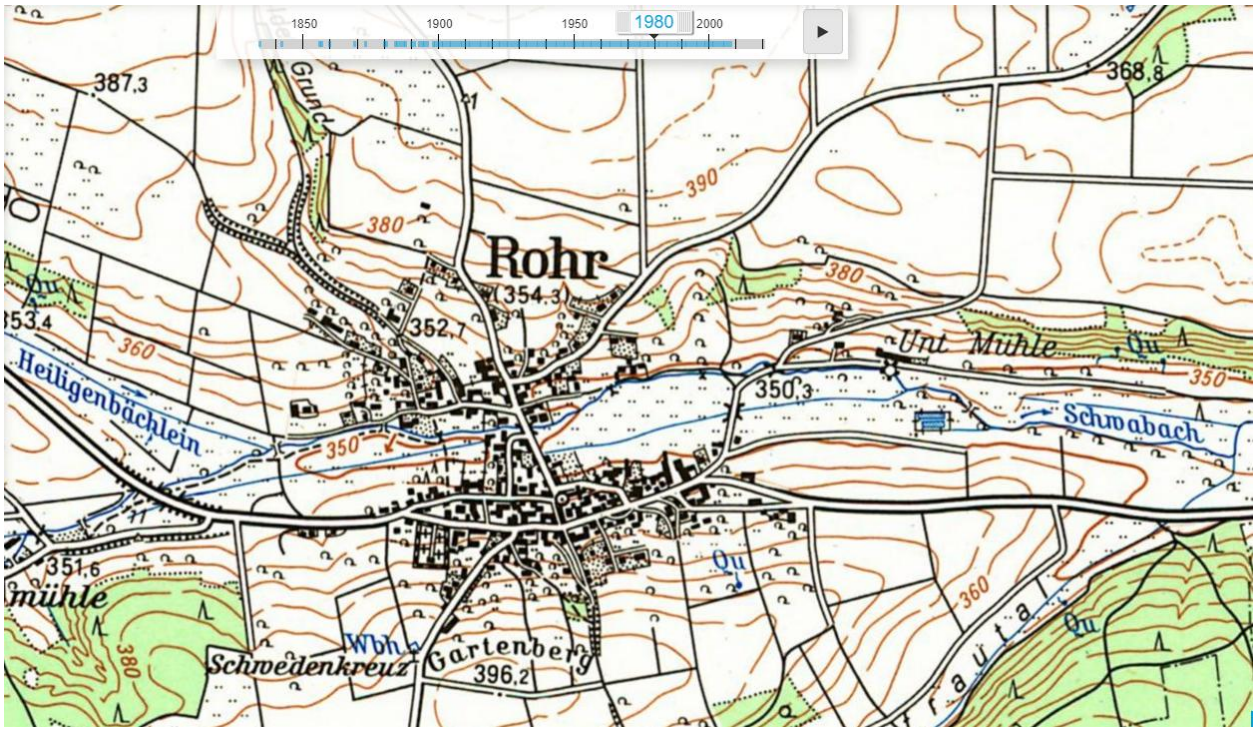
In den 80-er und 90-er Jahren begann die Ausweisung von Baugebieten zur Schaffung von Wohnbauflächen.

Ab dem Jahr 2000 sind die Baugebiete im Norden Rohrs noch erweitert worden.

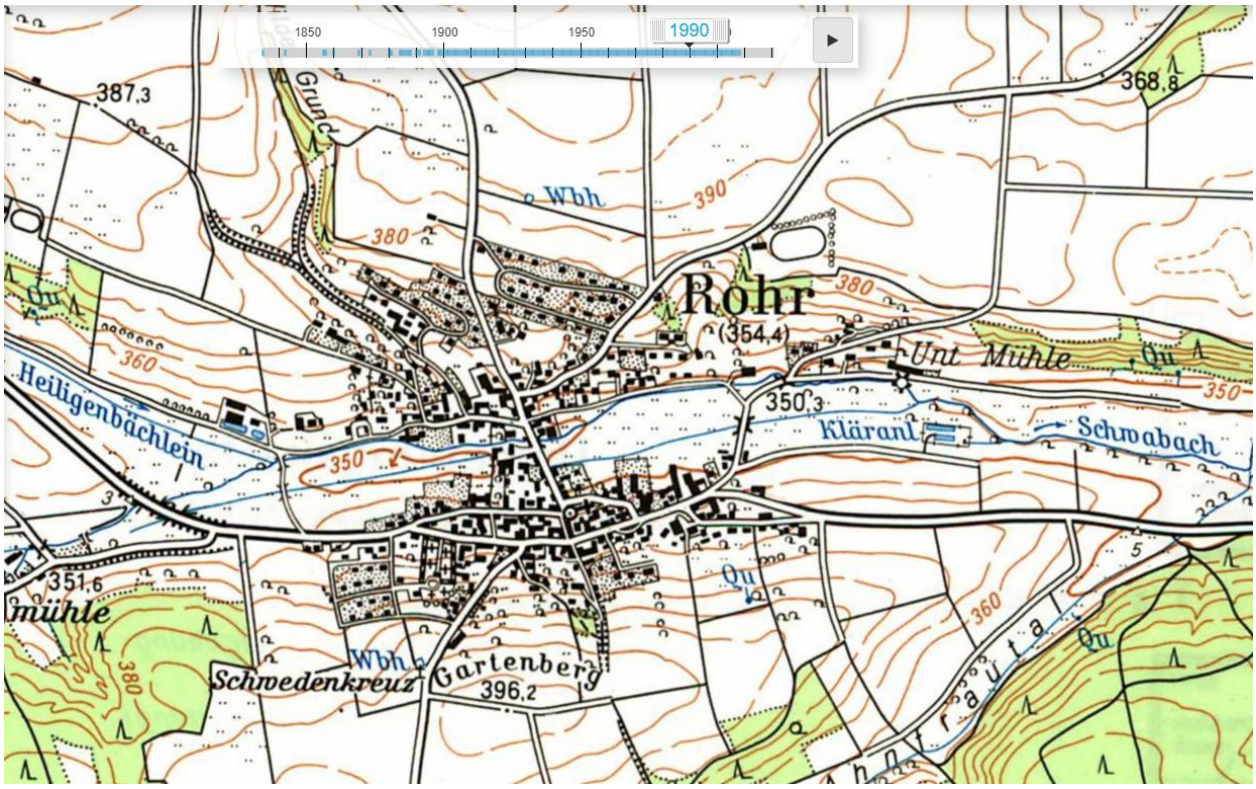
Seitdem sind auf Grund anderweitiger Flächenwidmungen oder Schutztatbestände keine weiteren größeren Flächenausweisungen mehr möglich und politisch auch nicht gewünscht.



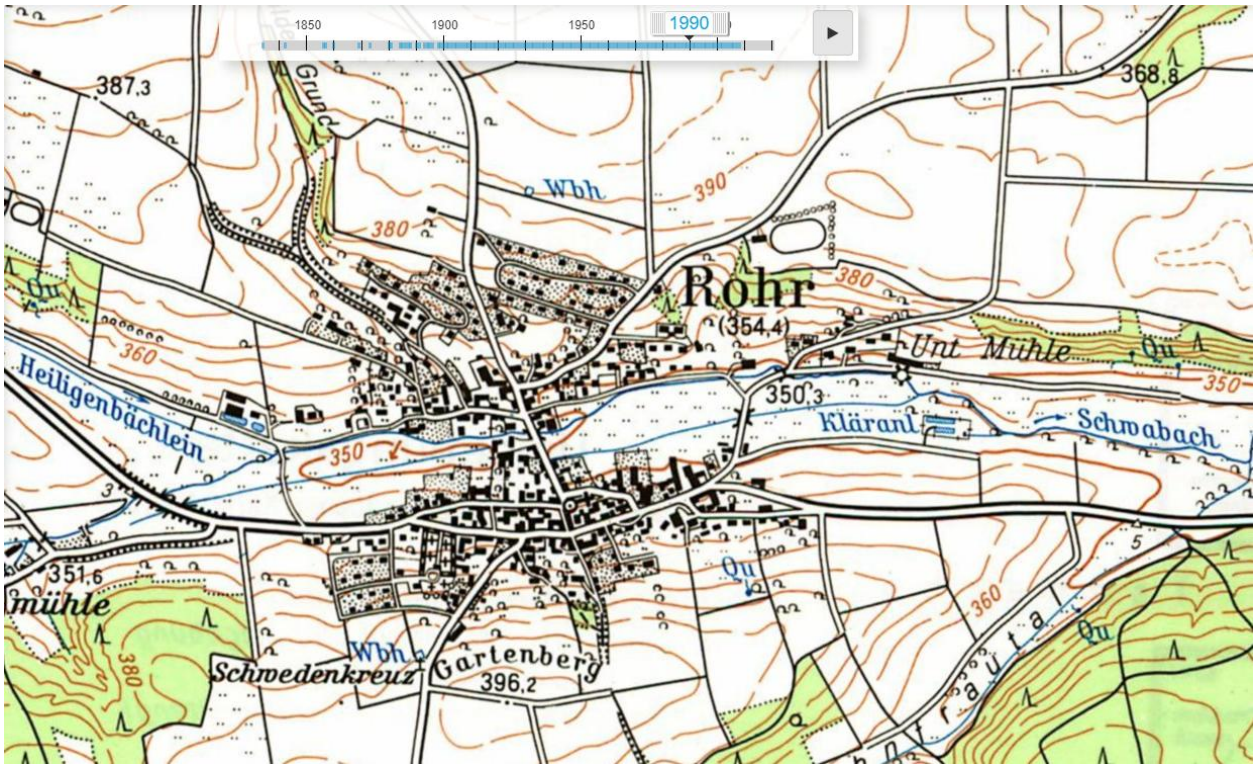
Karte Rohr 1960, entnommen aus: BayernViewer, Historische Karten, 2021



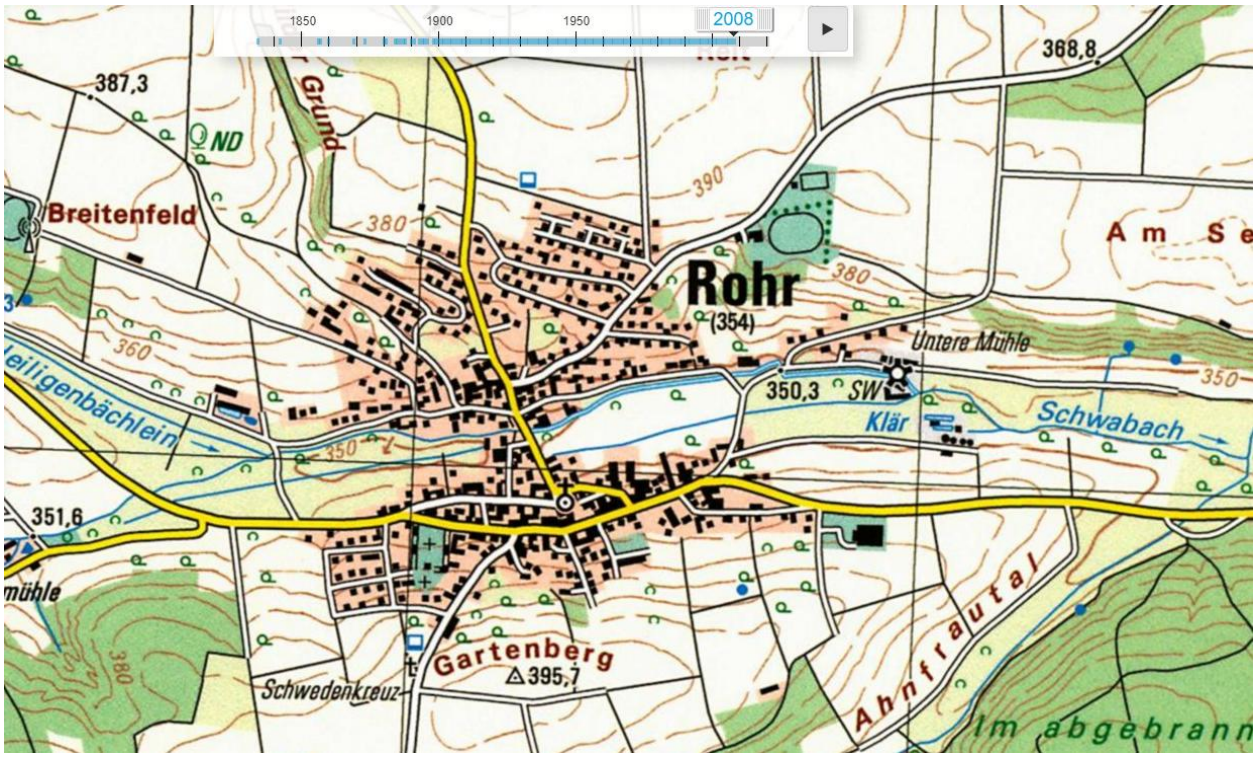
Karte Rohr 1980, entnommen aus: BayernViewer, Historische Karten, 2021



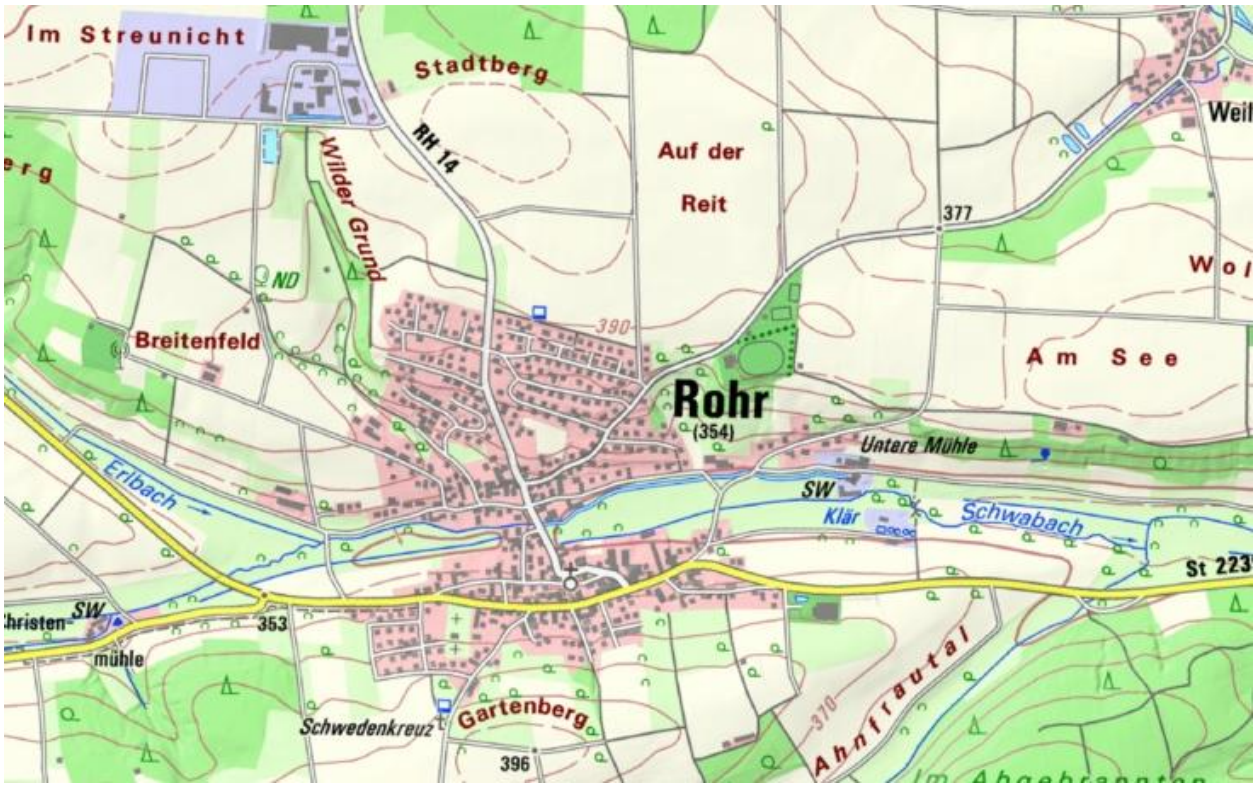
Karte Rohr 1990, entnommen aus: BayernViewer, Historische Karten, 2021



Karte Rohr 2000, entnommen aus: BayernViewer, Historische Karten, 2021



Karte Rohr 2008, entnommen aus: BayernViewer, Historische Karten, 2021



Karte Rohr 2021, entnommen aus: BayernViewer, Historische Karten, 2021

6.3 ANALYSE ORTSBILD

Zum Erscheinungsbild einer Ortschaft zählen neben den Gebäuden und ihren Baudetails auch die Straßen, Plätze und Freiflächen mit ihrer Ausstattung bis hin zu den Landschaftsanteilen und die Topographie.

Luftbild Rohr / Altort mit Talraum der Schwabach, Überfliegung 2019

6.3.1 Tradierte Siedlungsstruktur

Das gewachsene Ortsbild wird geprägt von der überlieferten Größe und Proportion der Baukörper und ihren Gliederungen, deren Lage im Ortsgrundriß und der Fassadenabfolge entsprechend der überlieferten Parzellenstruktur.

Eine wesentliche Rolle spielt dabei die Stellung der Gebäude, die Hauptfirstrichtung, die Bauflucht bzw. der Abstand zur Straße und nicht zuletzt die charakteristische Dachform (insbesondere das Verhältnis Dach zu aufgehender Wand).

Das Bild der Straßen und Plätze wird geprägt von den verwendeten Materialien und Farben, den Baukörpergliederungen und den handwerklichen Details in Verbindung mit der Vegetation.

In gelungenen Fällen ist die Gesamtheit des Siedlungsgefüges als homogene und zusammengehörige Struktur erlebbar mit Differenzierungen in Details und Material, mit lebhaften Raumbildungen, als harmonische Verbindung von Bauerken, Freiräumen und Vegetation.

Moderne Formen und Materialien in dieses gewachsene Orts- und Straßenbild historisch geprägter Orte einzufügen ist schwierig und ohne entsprechend ausgebildete Fachleute nicht zu bewerkstelligen.

Das giebelständige Hauptgebäude mit Orientierung zum Straßenraum und die querstehender Scheune im hinteren Bereich (Dreiseithof) sind typisch für die mitteleuropäischen Ortsbilder des Mittelalters und der frühen Neuzeit, wobei nicht selten auf die schmuckvolle Ausführung der Giebel großer Wert gelegt wurde.

Durch Grundstückszusammenlegungen und den damit verbundenen Umbauten und Aufstockungen kam es im 17. und 18. Jahrhundert verbreitet zur Umwandlung von schmalen giebelständigen zu breiteren traufständigen Häusern und damit zur Veränderung des ursprünglichen Ortsbildes.

Besonderen Nutzungsarten entsprachen traditionell besondere Bauformen.
Gebäude mit hoheitlicher Bedeutung wiesen von jeher besondere Dachformen auf, z.B. Walm- und / oder Mansarddächer.
Neben der begrenzten Varietät der sichtbaren Ortsmerkmale bilden diese Abweichungen die spezifischen Charakteristika eines Ortes und setzen Akzente und Orientierungspunkte im Ortsbild.
Diese Orientierungspunkte - Kirchen, markante Einzelgebäude (z.B. Pfarrhäuser, Schulen, Ämtergebäude, etc.), Türme oder Wehranlagen – ergeben identitätsstiftende Blickbeziehungen.

6.3.2 Höhenentwicklung der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet finden sich überwiegend zweigeschossige Hauptgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (mit maximal drei Vollgeschossen) und eingeschossige Hauptgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (mit maximal zwei Vollgeschossen).

Weiter ist im Altort die landwirtschaftliche Prägung mit teilweise stattlichen landwirtschaftlichen Nebengebäuden noch deutlich ablesbar.
Durch die Raumhöhe und die große Grundfläche kommen sie, auch bei etwas flacherer Dachneigung in etwa auf die gleiche Gesamthöhe wie die dazugehörigen zweigeschossigen Hauptgebäude.

6.3.3 Dachformen

Die Dachflächen, Dachformen, Dachmaterialien und deren Zustand wurden im Rahmen dieser Untersuchungen soweit einsehbar erhoben, darüber hinaus mit Hilfe aktueller Luftbilder ergänzt. Kriterium der Erhebungen ist die städtebauliche Relevanz, d.h. die Auswirkung auf das Straßen- und Ortsbild.

Ein Blick auf die Luftbilder des Untersuchungsgebietes zeigt auch für Rohr die für die ganze Region typische Dachlandschaft mit Satteldächern.
Die Wohngebäude sind überwiegend giebelständig.

Vorherrschende Dachform im Untersuchungsgebiet ist das Satteldach mit Dachneigungen zwischen 40° und 52°. Daneben kommen in wenigen Ausnahmefällen Mansarddächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer (Halb- oder Schopfwalmdächer) vor.
Bei Gewerbe- und landwirtschaftlichen Wirtschaftsbauten und sonstigen Nebengebäuden sind auch flachgeneigte Dächer zu beobachten.

Das historisch bedingte ortstypische Material ist in Rohr die naturrote Ziegeldeckung, die immer noch das Ortsbild dominiert und weithin sichtbar prägt.

In vielen fränkischen Orten sind heute Biber-, Falz- und Pfannenziegel nebeneinander zu sehen und stören dabei das Ortsbild aus der Ferne nicht wesentlich, sehr wohl jedoch aus der Nähe mit den damit einhergehenden unpassenden Detailausbildungen insbesondere im Trauf- und Ortgangbereich.

Hier stören auch die Ortgangbiberschwänze, die statt der Zahnleiste mit Hängebrett verwendet werden.

Bei historischen und gestalterisch wertvollen oder ihnen benachbarten Gebäuden stellen vom naturroten Biberschwanz abweichende Eindeckungen immer einen gestalterischen Mangel dar.

6.3.4 Gebäudealter

Die älteren Gebäude vor 1920 im Untersuchungsgebiet finden sich entlang der Ortsdurchfahrt (St. 2239, Hauptstraße), dem Bereich Alte Gasse und Pfarrgasse um die Kirche und an der Buchschwabacher Straße (RH 14).

Die Pfarrkirche stammt im Kern aus dem 15. Jhdt. (1493), der Pfarrhof aus dem 17./18. Jhdt. und der Wellerbräu (bezeichnet mit „1760“) aus dem 18. Jhdt.
Einige wenige weitere Gebäude lassen sich aus dem 18. Jhdt. datieren und einige aus dem 19. Jhdt. (siehe 6.2.2 Denkmalpflege und historische Bausubstanz).

Bei der Beurteilung des Baualters im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die städtebaulich relevanten Gebäude, also vorwiegend Hauptgebäude und markante Nebengebäude, nach dem tatsächlichen Erscheinungsbild eingeschätzt und der Grad der Überformung subjektiv beurteilt. Nebengebäude oder nicht einsehbare Gebäudeteile (in den rückwärtigen Bereichen in Form von Garagen, Schuppen etc.) können bei dieser Erhebung vernachlässigt werden.

Kategorien Gebäudealter:

- vor 1890 erbaut
- 1890 – 1920 erbaut
- 20er – 50er erbaut
- 60er - 90er erbaut
- 90er – heute erbaut

6.4 ANALYSE BAUSUBSTANZ

6.4.1 Ortstypische Gestaltungsmerkmale

Die Beschreibung charakteristischer und ortstypischer Gestaltungsmerkmale bezieht sich auf die Gebäude im historischen Ortskern.

Im Untersuchungsgebiet ortstypisch ist eine Mischung aus verputzten Fassaden und Fassadenteilen (regionaltypische Fein- und Glattputze), Fachwerk, Sandstein und in geringerem Umfang Sichtziegel (Backstein, Klinker, Hartbrandziegel).

Das Fachwerk ist insbesondere als Sichtfachwerk bei Wohngebäuden meist nur an Teilbereichen der Fassade vorzufinden.
Scheunen sind oft vollständig als Fachwerkkonstruktion errichtet.
Die Kombination Sandstein und Fachwerk ist ortstypisch und charakteristisch für Rohrs Bebauung im Ortskern.

Ein traditionelles Element ist der unverputzte Sandstein, vorkommend bis auf wenige Ausnahmen meist im Erdgeschoß- oder Sockelbereich, mit darauf aufgebautem Fachwerk, manchmal auch mit einem Sichtziegelobergeschoß.

Reine Sandsteinfassaden sind die Ausnahme.

Es gibt auch reine Sichtziegelfassaden.
In der Regel haben sie Zier- und Gliederungselemente aus Sandstein.

Bei neueren oder sanierten Gebäuden wurden oft Strukturputze und / oder unpassende, d.h. zu grelle oder leuchtende Fassadenfarben verwendet.

Industriell hergestellte Fassadenverkleidungen stören im Regelfall den historischen Kontext.
Materialien wie Faserzement („Eternit“), Blech, keramische Fliesen und Kunststoffplatten, die zum Schutz der Gebäude an Wetterseiten oder im Sockelbereich verwendet wurden, stören das Ortsbild.
Das gilt auch für Natursteinverblendungen, v.a. wenn sie aus ortsfremden und / oder polierten Materialien (z.B. Granitplatten) hergestellt wurden.

Durch neue Anbauten, Balkonvorbauten, Dachloggien, große Dachüberstände, etc. wurde das Ortsbild wesentlich beeinträchtigt, oft verstärkt durch nicht passende Farbgebung.

Konstituierend für ein intaktes Ortsbild sind die historischen Baudetails, z.B. Ortgang- und Traufausbildungen, Gesimse, Gurtbänder, Fensterumrahmungen, Fensterläden und Fensterbänke, Türen, und Tore.

Dazu gehören auch Beschriftungen und Zunft-oder Wirtshausschilder.
Sie zeugen noch heute von einer sorgfältigen und aufwändigen handwerklichen Ausführung.
Besonders prächtig ist das Zunftschild beim Gasthaus Weller. Es ist als Ausleger (Nasenschild) mit erheblichem kunsthandwerklichem Aufwand aus Eisen geschmiedet.

Leider sind sie bis auf wenige Ausnahmen verändert oder entfernt worden, oft auch durch nicht sachgerechte Modernisierung.
Veränderte Nutzungsansprüche an Gebäude und Freiflächen, der empfundene Wertverlust des Ländlich-Bäuerlichen zugunsten städtischer Formensprache und moderne Ansprüche an Wohn- und Geschäftsräume führten häufig zu einer Modernisierung unter Verlust historischer Gestaltungselemente.

Neue Kunststofffenster mit ungeteilten Glasflächen oder nicht das Glas teilenden Scheinsprossen, Rollos statt Klappläden, Haustüren aus Metall und Kunststoff sowie Dacheindeckungen aus unterschiedlich gefärbten Betondachsteinen, Wellkunststoff oder Faserzement und ähnliche Materialien tragen zum Verlust des historischen Ortsbildes bei.

Sprossenattrappen stören die Fensterproportionen erheblich.
Scheinsprossen aus Holz, Messing oder PVC zwischen oder vor den Scheiben sind unterproportioniert im historischen Kontext nicht vertretbar.

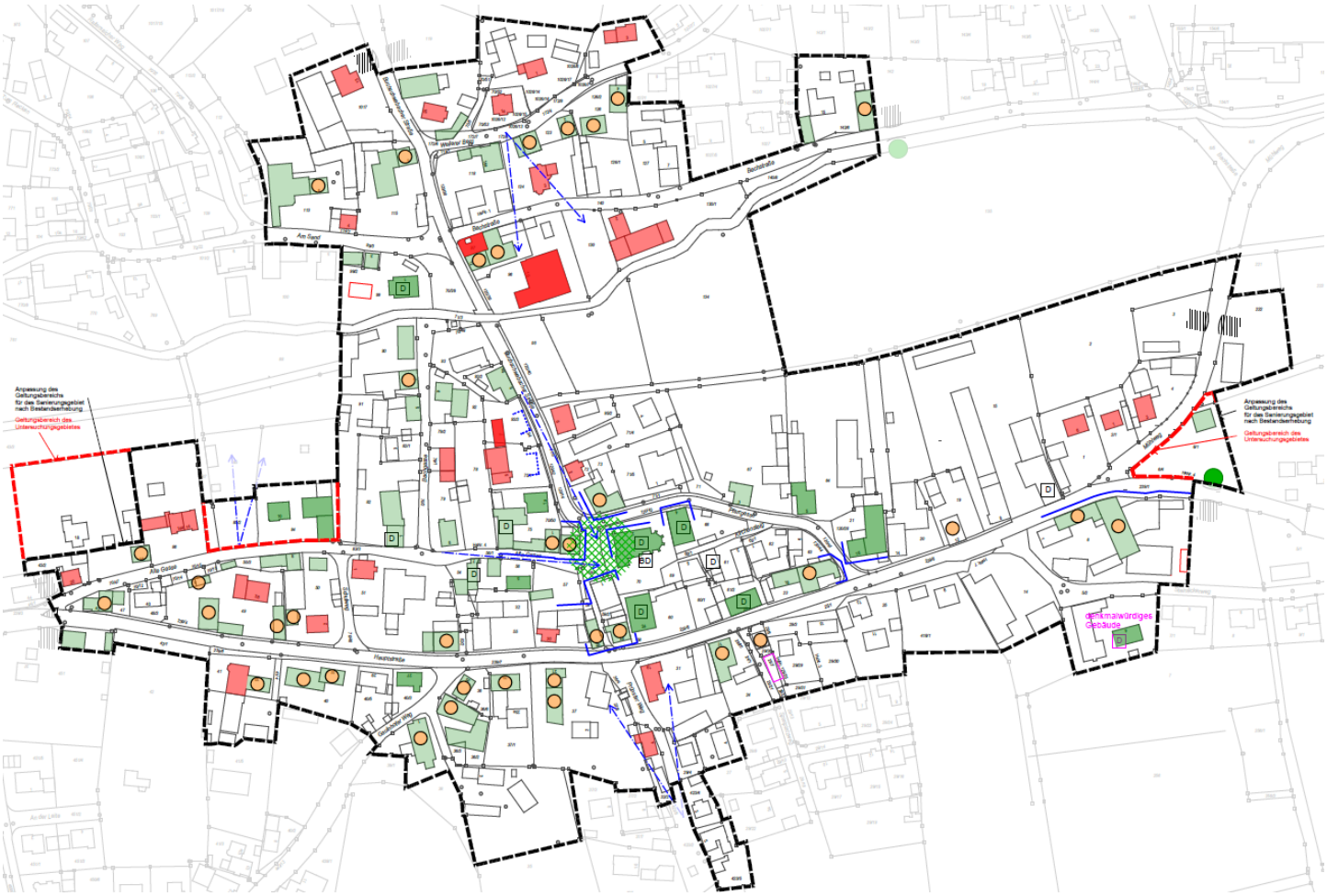
Wiener Sprosse“

Das gilt auch für aufgeklebte Sprossenattrappen aus Holzprofilen außen und Sprossenattrappen aus Aluminiumprofilen zwischen den Isolierglasscheiben („Wiener Sprosse“).
Diese irreführende Form der zweiteiligen Attrappe widerspricht den Grundsätzen der Denkmalpflege bei Eingriffen in die Bausubstanz hinsichtlich Authentizität und Werk- und Materialgerechtigkeit.**

Über diesen handwerklichen und qualitativen Unterschied zwischen Original, historisch korrekter Kopie und einer Imitation hinaus sind Scheinsprossen aus Holz, Messing oder PVC zwischen oder vor den Scheiben unterproportioniert und nach der Rohrer Baufibel nicht förderfähig.

*** Quellen:*

Michael Petzet: Grundsätze der Denkmalpflege. In: Denkmalpflege Informationen. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. München 1987.
Wolf Schmidt: Reparatur historischer Holzfenster. In: Denkmalpflege Informationen. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München 2004, S. 21.
Dieter J. Martin, Michael Krautzberger: Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, München 2006, S. 238.



ANALYSE ORTSBILD / RAUMWIRKUNG

- ortsbildprägendes Gebäude starke postitive Ortsbildwirkung
- regionaltypisches Gebäude postitive Ortsbildwirkung
- potentiell ortsbildprägendes Gebäude mit gestalterischen Mängeln
- potentiell ortsbildprägendes Gebäude mit erheblichen gestalterischen Mängeln
- ortsuntypisches Gebäude
- ortsuntypisches Gebäude mit negativer Ortsbildwirkung
- markante Raumkante
- fehlende Raumkante
- wichtige Blickachsen
- wichtiger Aussichtspunkt
- markante Plätze
- ortsbildprägendes Engstelle Torwirkung
- ortsbildprägendes Engstelle Torwirkung mit Baum / Naturelement
- ortsbildprägender Grünbestand Einzelbaum, Baumgruppe, Grünfläche
- ortsbildprägender Grünzug
- BD Bodendenkmal
- D Denkmal
- D denkmalwürdiges Gebäude

Themenkarte Ortsbild, Raumwirkung

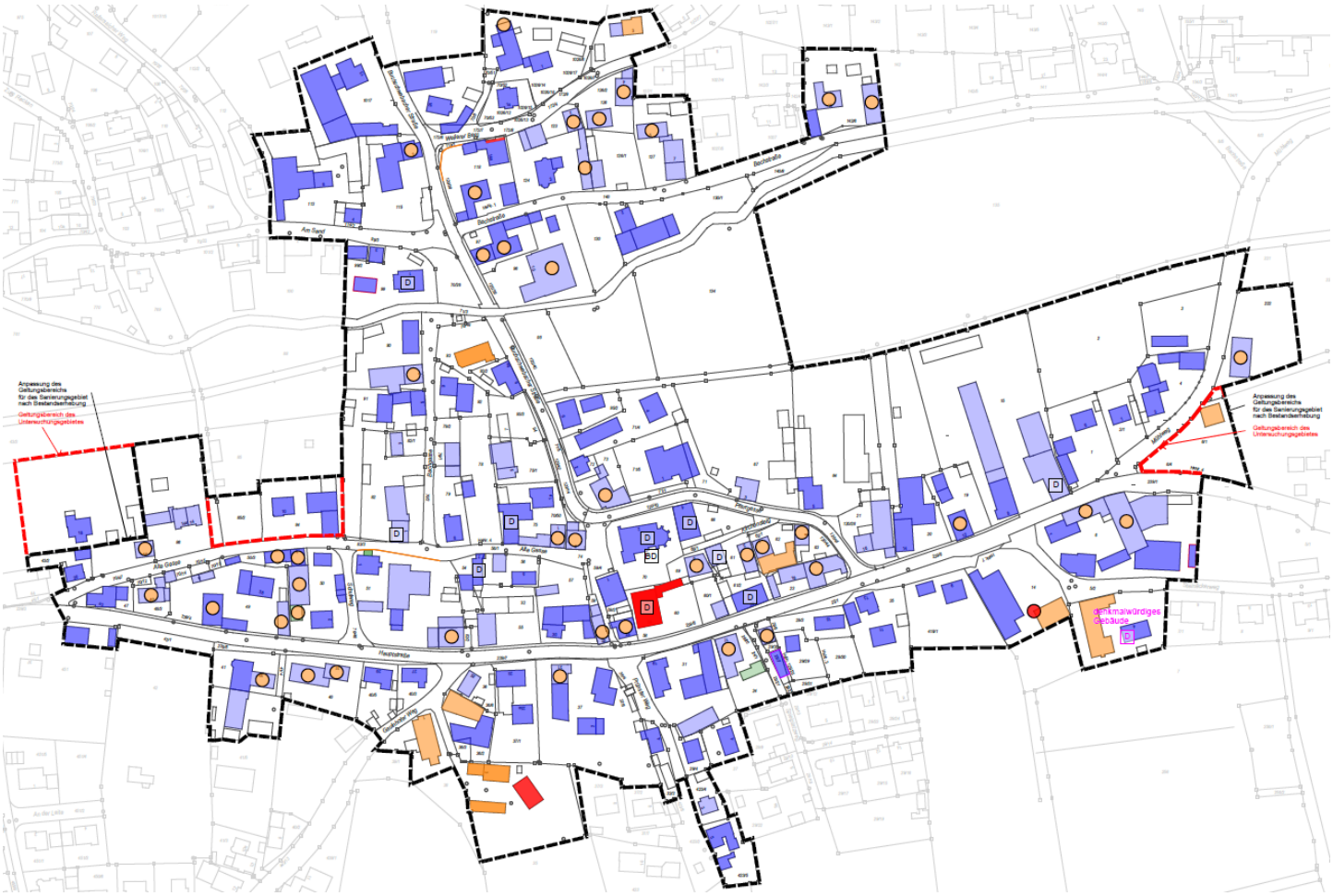
6.4.2 Gebäudezustand

Der allgemeine bauliche Zustand hinsichtlich Bausubstanz oder Gestaltung wurde im Rahmen dieser Untersuchung von außen bewertet. Eine genauere Beurteilung mit Innenbegehung ist nicht Gegenstand Vorbereitender Untersuchungen, soll jedoch hiermit angestoßen werden.
Gestaltungsmängel werden nur bei historischen Gebäuden (vor 1918) bewertet. Neu- oder Nachkriegsbauten werden gestalterisch nicht beurteilt.
Nebengebäude wie Schuppen und Garagen etc. werden nur in Ausnahmefällen beurteilt.

Es erfolgte eine Einteilung in folgende Bewertungsgruppen:

- Guter Bauzustand
  Bereits erneuerte / sanierte Gebäude ohne wesentl. Mängel
- Mittlerer Bauzustand
  Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei leichten Mängeln sind in geringem Umfang erforderlich, z.B. neue Anstriche, kleine Ausbesserungsarbeiten im Putzbereich, Erneuerung von Fenstern etc.
- Schlechter Bauzustand
  Starke Mängel z.B. starke Putz- und / oder Feuchteschäden, Mängel an tragenden Bauteilen etc. erfordern umfassende Erneuerungsarbeiten, unter Umständen sind konstruktive Eingriffe erforderlich.
- Gefährdete Bausubstanz
  Sofortmaßnahmen und umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich, insbesondere bei einsturzgefährdeten Baukörpern.

Beispiel für ein Denkmal mit erheblichen gestalterischen Mängeln im Bereich Farbgestaltung und Fensterdetails.



- guter Gebäudezustand ohne wesentliche Mängel
- Gebäudezustand mit leichten Mängeln
- Gebäudezustand mit leichten Mängeln weitere Mängel werden vermutet
- schlechter Gebäudezustand
- schlechter Gebäudezustand weitere substanzgefährdende Mängel werden vermutet
- schlechter Gebäudezustand Bausubstanz in Gefahr
- Ensemble
- D Denkmal
- D denkmalwürdiges Gebäude

Themenkarte Bausubstanz, Gebäudenutzung, Geschossigkeit

6.5 ANALYSE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Im öffentlichen Raum fränkischer Ortschaften hatten Grünelemente traditionell eher einen geringen Stellenwert.
Obst-, Gemüse- und Blumengärten fanden sich auf privaten Grundstücken.
Landwirtschaftlichen Hofstellen waren Hofbäume zugeordnet.
Gastwirtschaften hatten Freischankflächen mit großen schattenspendenden Laubbäumen, oftmals Linden.

Die bauliche Verdichtung der letzten hundert Jahre, der Flächenanspruch des Verkehrs und ein Paradigmenwechsel in ästhetischer und funktionaler Hinsicht, weg vom Bäuerlich-Ländlichen, hin zum Städtisch-Modernen bewirkte eine Tendenz zur Versiegelung der Freiflächen und zum Verlust der Grünelemente mit fatalen Auswirkungen auf die ländlichen Ortsbilder.

In den letzten Jahren gewann der Wunsch der Bevölkerung nach Grünausstattung erheblich an Bedeutung, nicht zuletzt durch die Erkenntnisse klimatischer und ökologischer Zusammenhänge.
Die Qualität von Grün- und Freiflächen ist entscheidend für die Lebensqualität eines Ortes.
Wichtige Qualitätsmerkmale sind die Nutzbarkeit der Freiflächen, ihre Aufenthaltsqualität und ihr Beitrag zu Klimaschutz und Biodiversität.

Zu den Freiflächen gehören neben Randflächen und Aufweitungen des Straßen-, Rad- und Gehwegenetzes die öffentlichen Freiräume wie Plätze, Grünanlagen, Friedhöfe, Sport- und Spielplätze, Naherholungsflächen und die umgebende Landschaft.
Auch private Grünflächen sind, soweit sie einsehbar sind, ein wichtiges Element im Ortsbild. Auch sie tragen zum innerörtlichen Klima und zur Biodiversität bei.

Das Luftbild zeigt deutlich die gute Durchgrünung des Gebietes durch private Freiflächen an den straßenabgewandten Seiten.
Es zeigt aber auch einen hohen Versiegelungsgrad im Ortskern im öffentlichen Raum und den daran angrenzenden Privatflächen.
Hier sind sehr wenige Grünflächen vorhanden und der Großteil der privaten Höfe ist weitgehend versiegelt.

6.5.1 Öffentliche Straßen- und Platzräume

Die größte öffentliche Freifläche bildet auf beiden Seiten der Buchschwabacher Straße der Talraum der Schwabach.
Die öffentlichen (und auch die angrenzenden privaten) Freiflächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Der kanalisierte Verlauf der Schwabach im Bereich der Brücke mit seinen arten- und strukturarmen Flußbegleitflächen ist vom öffentlichen Raum aus kaum wahrzunehmen.
Wertvolle Lebensräume sind hier verloren gegangen.

Die Talaue entlang der Schwabach ist im Bereich der Ortslage unterbrochen durch Gebäude und vor allem durch versiegelte Freiflächen.

Im Vordergrund steht die (ruhende) verkehrliche Nutzung, die Grüngliederung fehlt und eine Aufenthaltsqualität, z.B. durch Sitzbänke und angemessene Baumpflanzungen ist nicht gegeben.

Die Ortsmitte und das Ortsbild werden durch die ausgeräumten und versiegelten Flächen entscheidend negativ prägt.

Die geringe vorhandene Durchgrünung ist nicht standortgerecht.
Es gibt zu wenige großkronige Bäume als Schattenspender.
Die Nutzbarkeit wird bestimmt durch das direkt am kanalisierten Flußbett stehende Trafohaus und das bis vor kurzem als Bauhof genutzte Feuerwehrhaus mit seinen Erschließungsflächen.
Beide sind im Zuge der Dorfplatzgestaltung mittlerweile abgebrochen.

Es fehlt ein Dorfplatz mit entsprechender Infrastruktur für vielfältige Veranstaltungen, um den Ortskern zu einem lebendigen Mittelpunkt für die Bürger und Besucher der Gemeinde Rohr zu entwickeln.

Es gibt infolge der Hangsituation eine Reihe von (teils haushohen) Stützmauern.
Sie sind in den allermeisten Fällen ohne jede Begrünung oder Vorpflanzung und prägen das Ortsbild entscheidend negativ (z.B. die Ortseinfahrt von Schwabach kommend).

Die Beziehung von Straße zu umgebender Bebauung ist weitgehend auf die Erfüllung funktionaler Anforderungen beschränkt.

6.5.2 Private Freiflächen

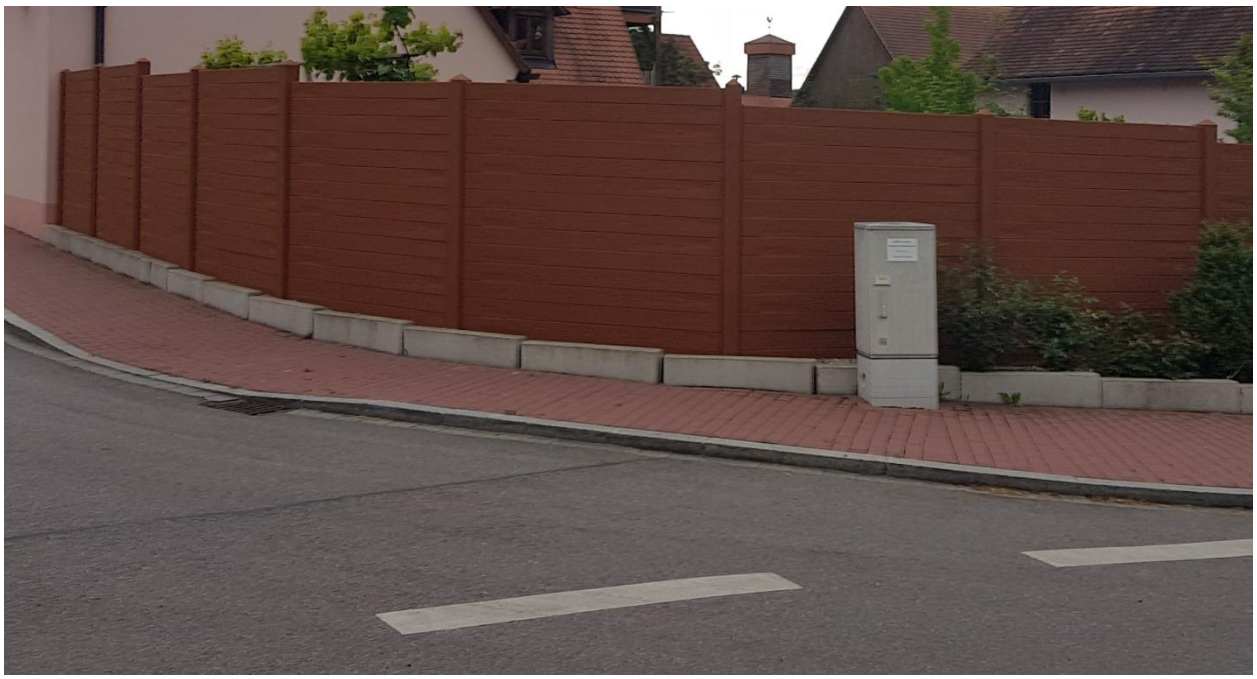
Der Zustand, die Gestaltung und die Nutzbarkeit der privaten Freiflächen sind sowohl für die Bewohner als auch für das Ortsbild von großer Bedeutung.

In den straßenabgewandten Bereichen gibt es begrünte und unversiegelte Freiflächen.
Die vorhandenen straßenzugewandten Flächen entlang der Ortsdurchfahrten werden oft zum Parken bzw. als Lagerflächen oder Wirtschaftshöfe genutzt und sind dementsprechend stark versiegelt.
Die größeren Hofflächen sind weitgehend funktional geordnet.

Die versiegelten Flächen weisen keinerlei Gestaltungswillen auf.

AKROPOLIS

Die Ortsmitte und das Ortsbild werden durch die ausgeräumten und versiegelten privaten Flächen, die in die ausgeräumten und versiegelten öffentlichen Flächen übergehen, entscheidend negativ geprägt.
Im Vordergrund steht auch bei den privaten Freiflächen in der Ortsmitte die (ruhende) verkehrliche Nutzung.
Aufenthaltsflächen sind oft gegen den öffentlichen Raum mit nicht passenden Materialien abgeschirmt.



Neben den ökologischen Nachteilen der Asphaltflächen sind diese auch gestalterisch dem Ortsbild sehr abträglich.
Die Freiflächen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind und daher auch sehr stark auf den öffentlichen Raum wirken, sind mit gestalterisch unbefriedigenden Materialien oft von Gebäudekante bis Gebäudekante versiegelt.

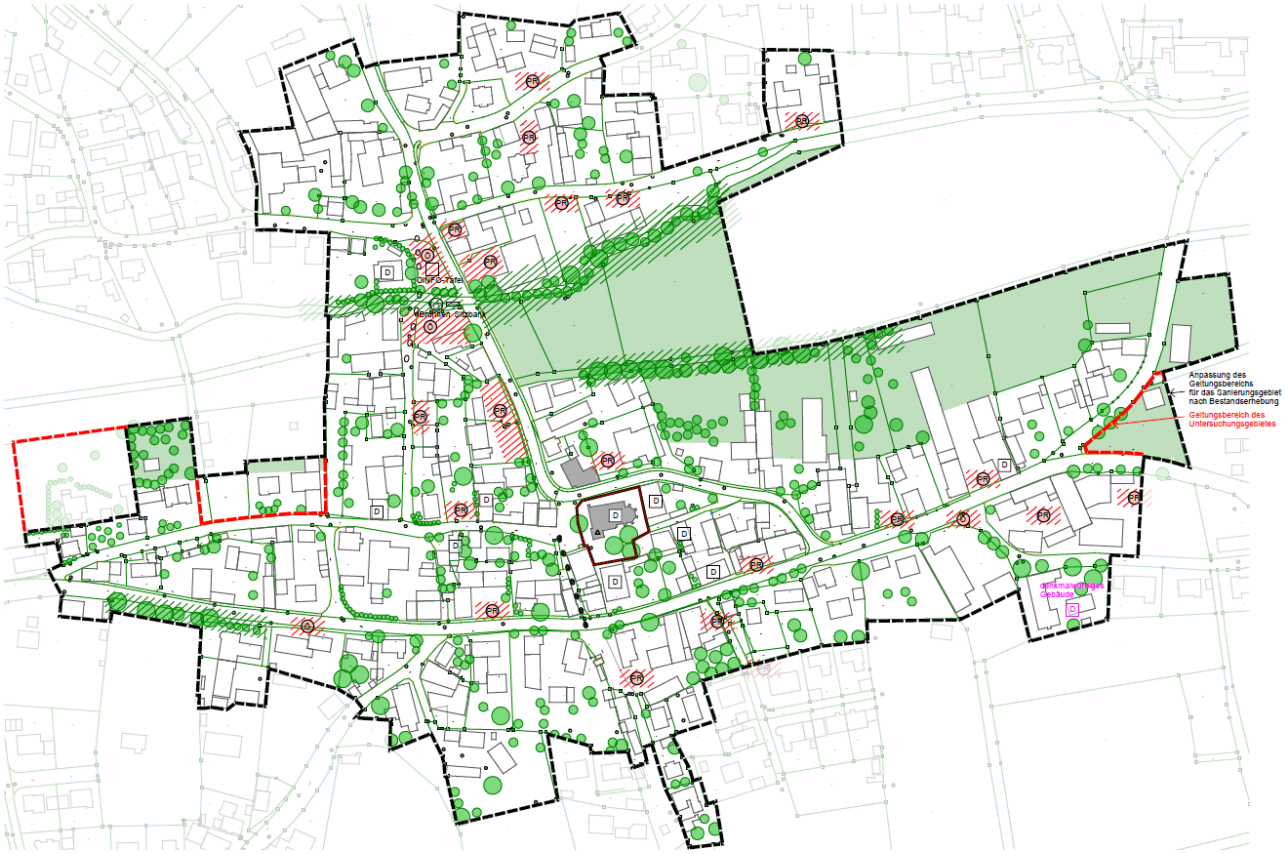
In einigen Bereichen sind durchaus noch die ehemaligen dörflichen Grünstrukturen zu finden wie beispielsweise ein großer Hofbaum, Spaliergehölze und Nutzbeete sowie Pflanzflächen („Bauerngärten“).

Diese Strukturen sollten erhalten bzw. wieder aufgenommen werden, da sie wesentlich zu einem hochwertigen Ortsbild beitragen und zum traditionellen Hofraum gehören.

Für die Begrünung von (fensterlosen) Giebeln, insbesondere von Nebengebäuden, z.B. durch Rankgerüste für Spalierobst gibt es leider nur noch wenige Beispiele.

An den straßenabgewandten Seiten der Anwesen innerhalb des Untersuchungsgebietes besitzt ein hoher Anteil der Grundstücke zum Teil stattliche Gartenflächen in unterschiedlicher Ausgestaltung.

Schön gestaltete Gärten sowie alter wertvoller Baumbestand lassen gestalterisch und ökologisch wertvolle Freiflächen entstehen.



FREIFLÄCHEN / GRÜNSTRUKTUREN

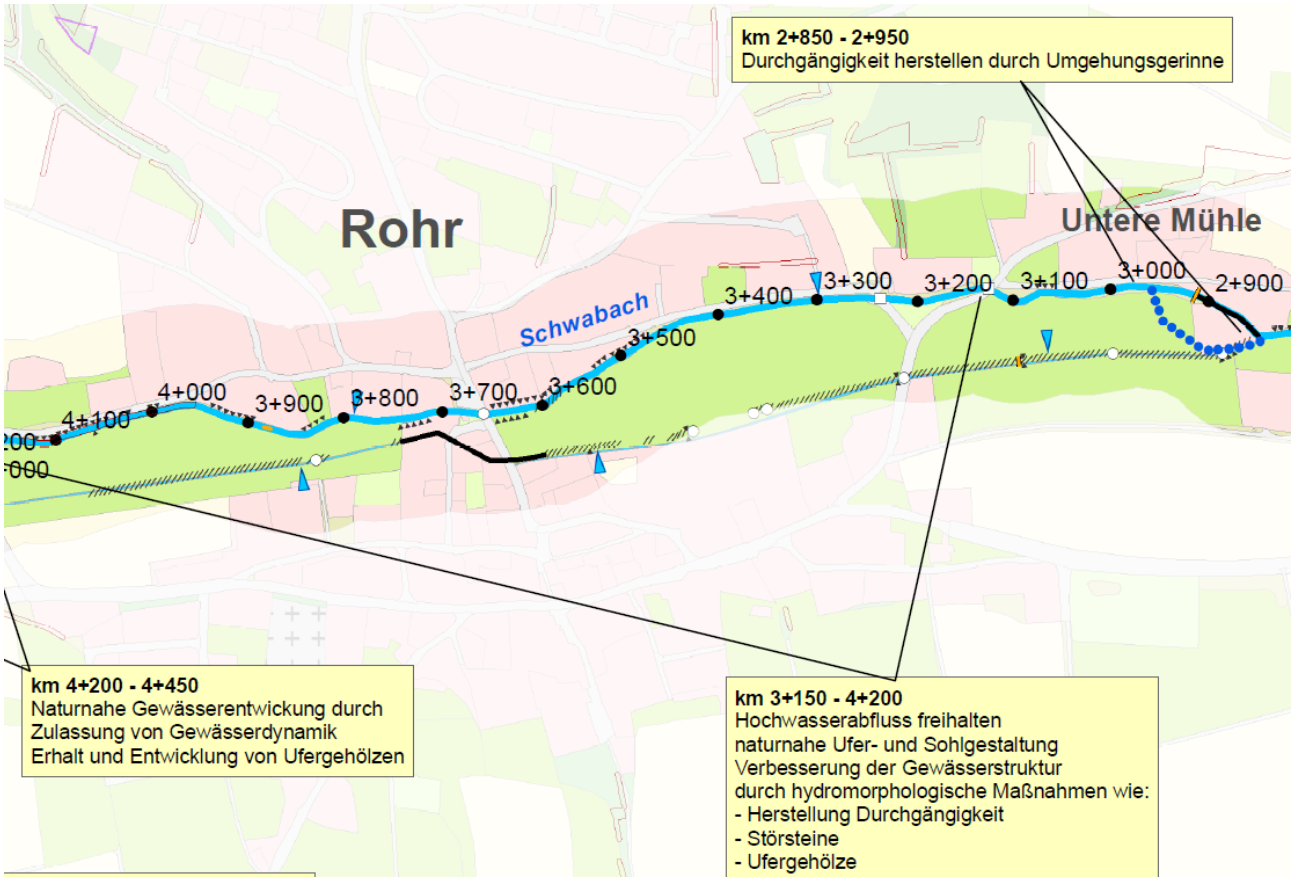
- Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege)
- Öffentliche Grünflächen
- Private Verkehrsflächen (Zufahrten, Höfe)
- Private Grünflächen
- Zusammenhängende Grünstrukturen
- Vorhandener Baumbestand
- Vorhandene Hecken, Strauchgruppen
- Wichtige Fußwegeverbindung
- Fehlende Fußwegeverbindung
- Öffentlicher Aufenthaltsbereich
  - Sitzbank
  - Brunnen
  - INFO-Tafel
- Gestaltungs-, Entsiegelungsbedarf
- Ö Versiegelte öffentliche Freiflächen
- PR Versiegelte private Freiflächen

Themenkarte Freiflächen. Grünstrukturen

6.5.3 Gewässerentwicklungskonzept

Für den Bereich der Schwabach werden im Gewässerentwicklungskonzept folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Hochwasserabfluss freihalten
- naturnahe Ufer- und Sohlgestaltung
- Verbesserung der Gewässerstruktur durch hydromorphologische Maßnahmen, z.B. Herstellung Durchgängigkeit, Störsteine, Ufergehölze
- Errichtung von Pufferstreifen und naturnahe Gewässerentwicklung durch Zulassung von Gewässerdynamik
- Erhalt und Entwicklung von Ufergehölzen
- Verbesserung des natürlichen Rückhalts durch Auenmodellierung



Gewässerentwicklungskonzept Büro TEAM 4
Die Zusammenfassung des Erläuterungsberichtes erfolgt ggf. nach dessen Fertigstellung.

6.5.4 Biodiversitätsprogramm

Ziel der Bayerischen Biodiversitätsstrategie ist es, Maßnahmen zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Bayern aufzuzeigen und dem bayerischen Weg entsprechend möglichst auf freiwilliger Basis umzusetzen (Freiwilligkeit vor Ordnungsrecht).

Die bayerische Biodiversitätsstrategie beinhaltet vier zentrale Ziele:

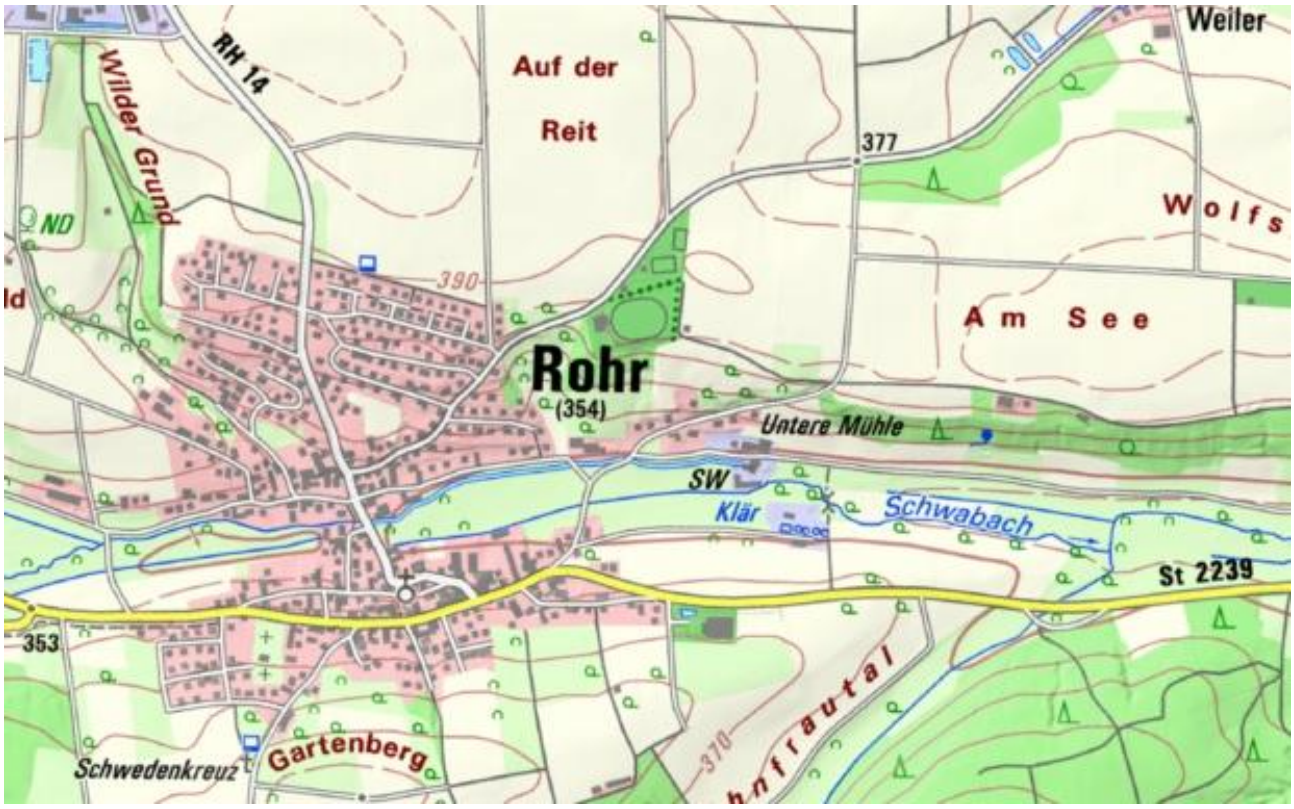
- Sicherung der Arten- und Sortenvielfalt
- Erhaltung der Vielfalt der Lebensräume
- Verbesserung der ökologischen Durchlässigkeit von Wanderbarrieren wie Straßen, Schienen und Wehre
- Vermittlung und Vertiefung von Umweltwissen

Auf die Biodiversitätsstrategie aufbauend hat der Bayerische Ministerrat im Juli 2014 das Programm „NaturVielfaltBayern – Biodiversitätsprogramm Bayern 2030“ mit zusätzlichen ressortübergreifenden Maßnahmen beschlossen. Der Beschluss erfolgte in enger Zusammenarbeit mit betroffenen Verbänden und Institutionen, vor allem mit den Landnutzern und Grundeigentümern.
Informationen und Aktionen im Programm NaturVielfaltBayern werden in einem eigenen Internetportal präsentiert.

Quelle: Website der Gemeinde

6.5.5 Verkehrserschließung / Ortsstraßennetz

Den Ort durchschneidet die Ortsdurchfahrt (St. 2239, Hauptstraße) in Ost:West-Richtung.
In der Ortsmitte zweigt die Buchschwabacher Straße (RH 14) nach Norden ab.



6.5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Untersuchungsgebiet ist im Wesentlichen ein mittlerer bis guter Straßenzustand abzulesen.
Die Straßen im Untersuchungsgebiet weisen überwiegend nur leichte oder räumlich sehr begrenzte technische Mängel auf (kleinere oder größere Ausbesserungen, Pfützenbildung, leichte Risse im Belag).

6.5.7 Fließender Verkehr

Die Ortsdurchfahrt im Bereich der St. 2239 ist auf die Bedürfnisse einer Staatsstraße abgestimmt und setzt den Primat auf den motorisierten PKW- und LKW-Verkehr.

Durch den guten Ausbauzustand der geradlinigen Linienführung sind überhöhte Geschwindigkeiten möglich.

Eine Gestaltung für andere Verkehrsteilnehmer oder zur Stärkung der Aufenthaltsqualität, z.B. durch Begrünung, wurde nicht angestrebt.

6.5.8 Ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet sind in geringem Maße öffentliche Stellplätze ausgewiesen.
Kraftfahrzeuge werden bei Bedarf am Straßenrand geparkt.
Auf den Privatgrundstücken steht daneben ausreichend Platz für die Unterbringung der Privat-Pkws zur Verfügung.
Probleme mit ruhendem Verkehr waren im Rahmen der Bestandsaufnahme in Rohr erkennbar.

Der Bereich der Buchschwabacher Straße nördlich der Brücke über die Schwabach ist nahezu vollständig versiegelt und wird weitestgehend zum Parken genutzt.

Dieser Bereich soll durch die in Planung befindliche Dorfplatzgestaltung eine Aufwertung erfahren, wobei die Stellplätze neu geordnet werden.

6.5.9 Fuß- und Radwegesituation

Durch Rohr verläuft der Landkreisradweg auf der Trasse der bestehenden Straßen ohne gesonderte Markierung.
Der Landkreis Roth hat durch den gesamten Landkreis Wanderwege ausgewiesen, die in Karten (3 verschiedene Wandermappen) dokumentiert sind. Die Gemeinde Rohr ist darin mit dem Wanderweg Rund um Regelsbach und dem "Zweitälerweg" vertreten.

7 ZUSAMMENFASSENDE ANALYSE

7.1 FUNKTION, ORTSSTRUKTUR, GEBÄUDENUTZUNG

- Eine vollständige Versorgung mit Gütern des Täglichen Bedarfs ist ausschließlich mit dem Pkw möglich.
- Ein gehäufter Leerstand ist nicht sichtbar und stellt somit im Untersuchungsgebiet kein drängendes Problem dar.
- Einen funktional-strukturellen Mangel stellt das Fehlen eines Dorfplatzes dar.
  Es fehlt ein Dorfplatz mit entsprechender Infrastruktur für vielfältige Veranstaltungen, um den Ortskern zu einem lebendigen Mittelpunkt für die Bürger und Besucher der Gemeinde Rohr zu entwickeln.

7.2 ORTSBILD UND SIEDLUNGSGEFÜGE

- Eine Vielzahl von neueren Gebäuden, aber auch von nicht fachgerecht sanierten Altbauten, fällt durch untypische Gestaltungsmerkmale ins Auge.
- Bei den sanierten Altbauten handelt es sich um nicht standortgerechte Dacheindeckungen, insbesondere an Nebengebäuden, Fassadenverkleidungen mit ortsuntypischen Materialien (Fliesen, Kunststoff- oder polierten Natursteinplatten), grelle Fassadenfarben oder unpassende Fensterformate.
  Bei den Neubauten wurde in der Regel eine städtebauliche Einfügung gar nicht beabsichtigt.

7.3 BAUSUBSTANZ

- Der Verfall der Bausubstanz ist nicht das bauliche Hauptdefizit Rohrs, sondern die nicht der historischen Bausubstanz angmessene Sanierung früherer Jahre und die nicht ins Ortsbild passenden Ersatzbauten nach Abbruch der historischen Vorgängerbauten.
- Gleichwohl ist gerade eines der bedeutendsten Gebäude Rohrs leerstehend und ist durch Bestandsverlust bedroht: das Gasthaus Weller in der Hauptstraße 24, ein stattliches, reich verziertes Sandsteingebäude aus dem 18. Jhdt.

7.4 FREIFLÄCHEN

- Der kanalisierte Verlauf der Schwabach im Bereich der Brücke mit seinen arten- und strukturarmen Flußbegleitflächen ist vom öffentlichen Raum aus kaum wahrzunehmen. Wertvolle Lebensräume sind hier verloren gegangen.
  Die Talaue entlang der Schwabach ist im Bereich der Ortslage unterbrochen durch versiegelte Freiflächen.

- Im Vordergrund steht die verkehrliche Nutzung, die Grüngliederung fehlt und eine Aufenthaltsqualität, z.B. durch Sitzbänke und angemessene Baumpflanzungen ist nicht gegeben. Die ausgeräumten und versiegelten Flächen prägen das Ortsbild entscheidend negativ und wirken sich nachteilig aus auf das Klima und die Biodiversität.
  Es gibt zu wenige großkronige Bäume als Schattenspender.

- Die Beziehung von Straße zu umgebender Bebauung ist weitgehend auf die Erfüllung funktionaler Anforderungen beschränkt.
  Die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Verkehr im Bereich der Ortsdurchfahrt und aller anderen Straßen mit ihrem hohen Versiegelungsgrad findet man auch bei vielen der angrenzenden Hofflächen.

- In Hangbereichen gibt es einige gewaltige Stützmauern ohne jede Begrünung oder Vorpflanzung, die das Ortsbild schwer beeinträchtigen.

7.5 VERKEHR

- Im Untersuchungsgebiet ist im Wesentlichen ein mittlerer bis guter Straßenzustand vorhanden.

- Der Primat liegt auf dem motorisierten PKW- und LKW-Verkehr.
  Eine Gestaltung für andere Verkehrsteilnehmer oder zur Stärkung der Aufenthaltsqualität, z.B. durch Begrünung, war nicht beabsichtigt.

- Die Nutzungsausweitung im Bereich der Verkehrsflächen auf Fußgänger und Radfahrer und der Paradigmenwechsel hin zu Belangen des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität erfordern eine Reduzierung der Fahrbahnbreiten und der Radien auf das notwendige Maß.

8 RAHMENPLANUNG, DEFINITION VON ZIELEN

8.1 ZIELE FUNKTION, ORTSSTRUKTUR, GEBÄUDENUTZUNG

Die Maßnahmen der Städtebauförderung sollen den Altort und seine Potentiale als Versorgungs- und Wohnstandort sichern und weiterentwickeln.
Die Versorgungsfunktion für den täglichen Bedarf sollte z.B durch die Ansiedlung einer Verkaufsstelle für Backwaren und Fleischwaren und eines Dorfladens mit Lebensmitteln und Haushaltswaren vor Ort wieder hergestellt werden. Dies muss auch ohne PKW möglich sein.

Bei der Erhaltung und Stärkung der Wohnnutzung ist Rücksichtnahme auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten notwendig und umsetzbar. Eine Ansiedlung für die Wohnnutzung störender Betriebe muss vermieden werden.

8.1.1 Wohnen

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes ist als gemischte Baufläche (M) gem. Baunutzungsverordnung ausgewiesen.
Die Wohnfunktion im Altort von Rohr stellt neben der landwirtschaftlichen Ausrichtung insgesamt die Hauptnutzung dar. Die Wohnnutzung soll erhalten bleiben und neben den gemischten Strukturen (Landwirtschaft, Gewerbe, Handwerk und vereinzelt Handel) in Zukunft an Bedeutung weiter gewinnen.
Um einen lebendigen Ortskern zu gewährleisten sollte die charakteristische Mischung von Wohnen in den Obergeschossen und Arbeiten im Erdgeschoss gefördert werden.
Die anderswo damit verbundenen mehr oder weniger ausgeprägten Nutzungskonflikte sind hier kaum vorhanden.

Die in historischen Altortbereichen häufig gegebene Wohnbelegung durch ältere alleinstehende Personen und dadurch ein gewisses Potential an ungenutztem oder untergenutztem Wohnraum ist im Untersuchungsgebiet im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen zwar nicht konkret nachzuweisen. Trotzdem müssen längerfristig Maßnahmen ergriffen werden, die das Wohnen im Altort auch für junge Familien mit Kindern attraktiv machen.
So kann eine Nutzungsintensivierung der bestehenden Bausubstanz und eine Belebung des Altortes insgesamt erfolgen.

Zusätzlicher Wohnraum im Altort kann durch Umnutzung und Sanierung ungenutzter, oder weitgehend untergenutzter Nebengebäude, durch eine intensivere Nutzung bestehender Wohngebäude sowie durch die Neuordnung in Teilbereichen erreicht werden. Es gilt die vorhandene Infrastruktur verstärkt zu nutzen, anstatt neue Infrastruktur aufzubauen.

- Mittelfristig wird eine Neubebauung des Grundstücks des Busunternehmens Koch nach dessen Verlagerung angestrebt werden.
  Hier käme eine seniorengerechte und barrierefreie Wohnnutzung, evtl. mit einem Senioren- oder Mehrgenerationentreffpunkt in Betracht.

8.1.2 Landwirtschaft, Gewerbe & Versorgungseinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet „Altort Rohr“ bestehen noch 5 landwirtschaftliche Betriebe im Vollerwerb und 8 landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb.
Mit den für ein Dorfgebiet ortsüblichen Immissionen ist zu rechnen.

Die gemischten Nutzungen (Landwirtschaft, Gewerbe, Handwerk, Raiffeisenbank und vereinzelt Handels- und Dienstleistungsbetriebe) und die Gemeinbedarfsnutzungen (Kindergarten, kirchl. Einrichtungen, Rathaus, Altenpflege, Feuerwehrhaus, etc.) im Untersuchungsgebiet „Altort Rohr“ oder direkt angrenzend, sollen erhalten und ausgebaut werden.

Ladengeschäfte insbesondere eine Verkaufsstelle für Backwaren und Fleischwaren sollten über den tageweise vorhandenen mobilen Dorfladen KaRo (1x in der Woche am Dorfplatz), der Biokäserei und den Selbstbedienungsladen hinaus zur Deckung des täglichen Bedarfs wieder angesiedelt werden.
In einer alternden Gesellschaft wird die vom PKW unabhängige Versorgung immer wichtiger.
Dazu gehört auch ein fußläufig erreichbarer Dorfladen mit Lebensmitteln und Haushaltswaren.

8.2 ZIELE ORTSBILD UND SIEDLUNGSGEFÜGE

Bei der künftigen baulichen Weiterentwicklung geht Innenentwicklung eindeutig vor flächenverbrauchender Erweiterung durch Ausweisung neuer Bauflächen.

Stattdessen sollten maßvolle Ergänzungen oder Abrundungen der Siedlungsfläche erfolgen.

Bei städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen gilt grundsätzlich der Vorrang der erhaltenden Erneuerung. Der mögliche Erhalt eines Gebäudes ist dem Abriss aus stadtplanerischer, architektonischer und ökologischer Sicht vorzuziehen.

Der Verfall der Bausubstanz ist nicht das bauliche Hauptdefizit Rohrs, sondern die nicht der historischen Bausubstanz angemessene Sanierung früherer Jahre und die nicht ins Ortsbild passenden Ersatzbauten nach Abbruch der historischen Vorgängerbauten.

8.3 ZIELE BAUSUBSTANZ

Der Abriss historischer Bausubstanz und eine anschließende Neubebauung sollten nur dann erfolgen, wenn eine Umnutzung des Gebäudes und dessen Sanierung nicht realisierbar sind.

- Eine wichtige Entscheidungshilfe ist in solchen Problemfällen die Erstellung eines Sanierungsgutachtens. Im Rahmen des Gutachtens wird die Bausubstanz untersucht, werden Umbaumaßnahmen vorgeschlagen und die Realisierungschancen genau abgewogen.

Bei allen baulichen Maßnahmen im Bestand muss der Erhalt historischer Bausubstanz und Baudetails angestrebt werden.

Markante Wirtschaftsgebäude im Untersuchungsgebiet mit hohem ortsgeschichtlichem und städtebaulichem Wert in Form der großen landwirtschaftlichen Scheunen sind nach Möglichkeit zu erhalten und ggf. umzunutzen.
Ein Abriss von kleineren untergeordneten Nebengebäuden zur Flächenentsiegelung, zur ökologischen Aufwertung und zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist besonders in den rückwärtigen Bereichen bzw. in den Innenbereichen möglich oder sogar wünschenswert, muss aber im Einzelfall in Abhängigkeit von den Nutzungsanforderungen beurteilt werden.

Es gibt außer Kirche und Pfarrhaus kein Gebäude im gesamten Untersuchungsgebiet, das in einem bis ins Detail komplett fehlerfreien denkmalgerechten Zustand wäre, bezogen auf das komplette Erscheinungsbild.

Bei zu sanierenden Altbauten muss auf denkmalgerechte Baustoffe und Materialien, Fenster, Türen, und Baudetails sowie Putze und Fassadenfarben Wert gelegt werden.
Sandsteinfassaden und Sichtfachwerk sind nach Möglichkeit zu sanieren oder bei Eignung wieder freizulegen.
Zur Sicherung der charakteristischen Gestaltungsmerkmale sollte die Entfernung ortsuntypischer Materialien und der Rückbau ortsuntypischer Fassadenelemente vorgenommen werden.

Bei Neubauten muss der städtebaulichen Einfügung größte Aufmerksamkeit geschenkt werden, von den Planern, von der der Planung das Einvernehmen erteilenden Gemeinde und von den Genehmigungsbehörden.
Erforderlich ist ein behutsames Einfügen durch Berücksichtigung der Positionierung, der Maßstäblichkeit und der Proportionen der bestehenden Bausubstanz im Altortbereich.
Zur Sicherung einer harmonischen Einfügung dienen insbesondere der Einbau maßstabs- und detailgerechter Fenster und Türen und die Verwendung regionaltypischer Bau- und Dachmaterialien.
Es sind nur ortsbildgerechte Putzarten mit entsprechender Farbauswahl zu verwenden.

- Diese Gestaltungsmerkmale sind in der gemeindlichen Baufibel detailliert erläutert (Siehe 9.3.1).

Dringend sollte eine Nutzung für das leerstehende Gasthaus Weller in der Hauptstraße 24, ein stattliches, reich verziertes Sandsteingebäude von 1760 und eines der bedeutendsten Gebäude Rohrs, gefunden werden und in diesem Zuge eine denkmalgerechte Sanierung durchgeführt werden.

Das Gebäude ist komplett bis ins Baudetail weitestgehend denkmalgerecht erhalten.
Der Grund dafür ist, dass an dem Gebäude bisher nahezu keine Sanierungen vorgenommen wurden.

- Zur Gewährleistung der Gestaltqualität bei einer künftigen Sanierung sollte die Gemeinde im Rahmen der Städtebauförderung das Gebäude ggf. mit Hilfe eines Sanierungsträgers im Zwischenerwerb ankaufen und die denkmalgerechte Sanierung gewährleisten.

Der gemeindliche Zwischenerwerb wurde mittlerweile durchgeführt und ein Sanierungsgutachten in Auftrag gegeben.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Bausubstanz größtenteils in Privatbesitz, so dass Sanierungsmaßnahmen an der Bausubstanz künftig fast ausschließlich in Form von privaten Baumaßnahmen durchgeführt werden oder, soweit erforderlich, im Zwischenerwerb durch die Gemeinde.

Sanierungsbedürftige Bausubstanz im gemeindlichen Besitz besteht nicht.

Öffentliche Sanierungsmaßnahmen wie Straßenraum- und Platzgestaltungen besitzen eine Initialwirkung für die Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen.

Zur Unterstützung privater Bauherren durch die Gemeinde Rohr bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bestehen in Zusammenarbeit mit der Städtebauförderung folgende Förderprogramme:

- Kostenlose gestalterische Sanierungsberatung durch einen Architekten im Zuge der Sanierungsbetreuung,

- Förderungen für Fassaden- und Hofgestaltungsmaßnahmen im Rahmen des Fassadenprogramms auf der Grundlage der Baufibel,

- Förderung von umfassender Gebäudesanierung (Einzelmaßnahmen) zur grundlegenden Erhaltung oder Erneuerung der Gebäude auf der Grundlage eines Sanierungsgutachtens insbesondere bei ortsbildprägenden Gebäuden.

8.4 ZIELE FREIFLÄCHEN

Das wichtigste Ziel der weiteren Ortsentwicklung Rohrs ist die Entsiegelung öffentlicher und privater Freiflächen und eine dem ländlichen Standort entsprechende Bepflanzung, insbesondere mit Schatten spendenden Großbäumen.

Mit der Beseitigung der gestalterischen Mängel bei den Freiflächen tritt auch eine ökologisch/klimatische Verbesserung ein, eine Stärkung des Artenschutzes und der Biodiversität.
Auch die Aufenthaltsqualität und damit die Wohn- und Lebensqualität im Altort werden dadurch wesentlich erhöht.

8.4.1 Öffentliche Freiflächen

8.4.1.1 Gestaltungs des Dorfplatzes

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich die umfangreichsten öffentlichen bzw. öffentlich wirksamen privaten Freiflächen im Bereich der Uferzone der Schwabach.

Der kanalisierte Verlauf der Schwabach mit seinen arten- und strukturarmen Flußbegleitflächen muss im Zuge der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen renaturiert werden.
Der Flusslauf muss im öffentlichen Raum vor allem im Bereich der Brücke in der Ortsmitte wieder erlebbar gemacht werden.

In der Ortsmitte sollte im Verbund mit der renaturierten Schwabach ein Dorfplatz für die vielfältigen kulturellen Zwecke der äußerst regen und engagierten Rohrer BürgerInnen angelegt werden.

Beispiel: Renaturierung des Gauchsbaches in Feucht

Die ausgeräumten und versiegelten Flächen in der Ortsmitte, die dadurch entscheidend negativ geprägt wird, sind zu entsiegeln und standortgerecht zu durchgrünen, wo es möglich ist mit großkronigen Bäumen.

Die Beziehung von Straße zu umgebender Bebauung ist von der bisherigen Beschränkung auf die Erfüllung funktionaler Anforderungen auf eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zu erweitern.

Der Primat sollte von der verkehrlichen Nutzung durch Entsiegelung, Grüngliederung, Sitzmöglichkeiten und angemessene Baumpflanzungen als Schattenspender auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die ökologische und klimatische Aufwertung verlagert werden.

Dieser Paradigmenwechsel ist auch bei vielen der angrenzenden Hofflächen durch Überzeugungsarbeit bei den Eigentümern im Zuge der Sanierungsberatung anzustreben.

Im Bereich der einseitig auf den motorisierten Fahrverkehr ausgerichteten Ortsdurchfahrt besteht, ebenso wie im Bereich aller anderen Straßen, ein hoher Versiegelungsgrad mit zu geringer Durchgrünung in Anbetracht der ländlichen Lage des Ortes.

Beispiel: Renaturierung des Gauchsbaches in Feucht

8.4.1.2 Begrünung der Stützmauern

Die gewaltigen Stützmauern in den Hangbereichen müssen begrünt und / oder vorgepflanzt werden.

Die Stützmauern sichern private Gebäude. Die Pflanzflächen zur Begrünung befinden sich auf öffentlichem Grund.

Bei der Neugestaltung der Grünflächen im öffentlichen Raum, insbesondere an der Schnittstelle zum privaten Bereich (z.B. bei der Begrünung der Stützmauern), ist eine Beteiligung der Bewohner am Planungs- und Bauprozess erforderlich.
Damit kann die Identifikation und Bereitschaft zur Erhaltung und Pflege der Freiflächen erhöht werden.

8.4.1.3 Gestaltung des öffentlichen Straßenraums

Die Erneuerung und Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes insbesondere entlang der Ortsdurchfahrten ist ein wichtiger Ansatzpunkt für die Altortsanierung.
Eine einheitliche Formensprache auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für die Neugestaltung des gesamten Straßenraumes ist prägend für den Charakter eines Ortes.

Die Zuständigkeit der Kommune für den öffentlichen Raum ermöglicht eine schnelle Vorgehensweise und Realisierung von Erneuerungsmaßnahmen.

Freiflächen im öffentlichen Raum wirken sich auf das Wohnumfeld der Bewohner aus.
Gestaltungsmaßnahmen im öffenlichen Raum regen die angrenzenden Bewohner zur Eigeninitiative an und wirken als Signal für private Sanierungsmaßnahmen.

Randbereiche in Privatbesitz, die eine öffentliche Wirksamkeit haben, müssen bei der Neugestaltung berücksichtigt und einbezogen werden.
Sie werden hier als private Ordnungsmaßnahmen aufgeführt.

An dieser privat-öffentlichen Schnittstelle ist ein eingehender Abstimmungsbedarf erforderlich und Voraussetzung für das Gelingen der gesamten Altortsanierung.

Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums muss wegkommen von der einseitigen Orientierung an die Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Die Neugestaltung der Hauptstraße hat das Ziel einer verbesserten Wohn- und Aufenthaltsqualität und einer Aufwertung des Ortsbildes durch Entsiegelungs und Begrünungsmaßnahmen mit einher gehenden Verbesserungen für Klimaschutz und Biodiversität.

Es sollten durch die Pflanzung von Bäumen entlang der Ortsdurchfahrt und durch die Erweiterung und Anlage von Grünflächen in den Randbereichen weitere hochwertige Freiflächen geschaffen werden.
Der Straßenraum würde dadurch gegliedert und verschattet.

Neben der Klimawirksamkeit würden Lebensräume für Insekten und Vögel geschaffen.

Beim Erhalt, der Aufwertung und Weiterentwicklung der öffentlichen Freiflächen sollte eine Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen verfolgt werden.

Die beschrieben Maßnahmen, die die Kreisstraße RH 14 direkt oder indirekt betreffen, sind in gesonderten Plänen detailliert darzustellen und im Einzelnen von der Tiefbauverwaltung im LRA Roth genehmigen zu lassen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.

Die Tiefbauverwaltung plant aktuell einen Geh- und Radweg entlang der RH 14 Richtung Buchschwabach. Die genaue Lage (östlich oder westlich der RH 14) befindet sich noch in Abstimmung.

8.4.2 Private Freiflächen

Die den Gebäuden zugeordneten, zum Straßenraum geöffneten, meist in hohem Maße versiegelten Hofflächen der oftmals noch landwirtschaftlich geprägten Anwesen von Rohr sollten soweit möglich entsiegelt und bepflanzt werden.

Neben den öffentlich wirksamen Hofflächen besitzen aber auch kleinere Vorflächen und Zufahrtsbereiche eine Bedeutung für das dörfliche Bild.
Hier ist eine Abstimmung mit der gemeindlichen Straßenraumgestaltung erforderlich.

Die auf den öffentlichen Straßenraum abgestimmte Gestaltung der Beläge, selbst kleine Grünflächen vor den Gebäuden, begrünte oder vorgepflanzte Mauern und Fassadenbegrünungen tragen zur gestalterischen Aufwertung einzelner Anwesen und des Ortsbildes bei, und steigern den Wohnwert und die Aufenthaltsqualität.

Die Umgestaltung der privaten Flächen kann nur durch eine überzeugende Öffentlichtkeitsarbeit angeregt und durch Fördermaßnahmen angeschoben werden.
Die Beteiligung der Bürger ist eine wesentliche Voraussetzung für das Übergreifen der öffentlichen Sanierungsmaßnahmen in den privaten Bereich.

Die in Rohr noch vorhandenen alten und gewachsenen Grünausstattungen im privaten Bereich gilt es zu sichern, zu pflegen und nach regionaltypischen und ökologischen Gesichtspunkten weiterzuentwickeln (z.B. Erhalt standortgerechter Hofbäume, Bauerngärten und Spaliergehölze, etc.).

Dies führt zu einer Erhöhung der Aufenthalts- und Lebensqualität der Bewohner, zu einer Verbesserung des Dorfklimas und einer Förderung der Biodiversität.
Auch die Gebäude selbst und mit ihnen das Ortsbild werden gestalterisch aufgewertet.

8.4.2.1 Tradition des Hofbaumes

Die Tradition des Hofbaumes sollte wiederbelebt werden.

Man pflanzte schon seit frühesten Zeiten aus unterschiedlichen, teils rein praktischen, aber auch religiösen Beweggründen verschiedene Bäume im Bereich der landwirtschaftlichen Hofanlagen an.

Direkt vor dem Wohnhaus stand häufig eine einzelne große Sommerlinde, Eiche oder Esskastanie, deren Pflanzung schon im 17. Jahrhundert durch Förderungsmaßnahmen erheblich verstärkt worden ist. Seit dem 19. Jahrhundert treten auch Rotbuchen auf.

Diese Hofbäume sollten die angrenzenden Gebäude und den für das bäuerliche Leben wichtigen Vorplatz beschatten.
Vielfach stand zudem unter dem dichten Laubwerk eine zum Ausruhen einladende Holzbank.

Vor der Westseite der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, also der Wetterseite, stand vielfach eine Baumreihe, aus Linden oder Eichen, die Schutz vor der Witterung und Blitzeinschlag bieten sollten.
Die Bäume kamen also einer Wand gleich, die Regen, Hagel, Sturm und auch Kälte fernhielten und so Mauerwerk und Ziegeldach der großen Bauernhäuser schützten.
Zudem wuchsen einzelne Eichen, Buchen und Eschen, die hauptsächlich der Sicherung des eigenen Bau- und Möbelholzbedarfs dienten, auf einer Wiese hinter dem Haus oder aus platztechnischen Gründen auch innerhalb der Haushecke.

Bei den bescheideneren Anwesen stand anstelle der hochstämmigen Bäume ein Holunderbusch, der daher auch Hofholunder genannt wird und der im Volksaberglauben als heilig galt.
Aus den Blüten kochte man Gesundheitstees und aus den Beeren stellte man Säfte und Gelees her.

Zu jedem Hof gehörten ein oder mehrere Walnussbäume, die an der Rückseite des Hauses, der Stallseite, ihren Platz hatten, da die Ausdünstungen der Blätter als Abwehrmittel gegen Insekten galten. Eingeführt wurde diese Baumart aus Südosteuropa und Mittelasien schon im frühen Mittelalter.

Hofbäume stellen in Verbindung mit den jeweiligen Höfen ein wichtiges kulturhistorisches Landschaftselement dar, da sie in enger Verbundenheit mit der Siedlungsgeschichte stehen.

In ihrer von Generation zu Generation überlieferten und ortstypischen Verwendung gehören sie ganz unverwechselbar in die bäuerliche Kulturlandschaft und vervollständigen das Erscheinungsbild alter Hofanlagen.

Hofbäume sind auch mit heutiger Wohnnutzung vereinbar.

Wer jemals das Laub von Eichen, Buchen, Linden oder Ulmen von der Hoffläche gefegt hat, kann die Arbeit einschätzen, die diese Hofbäume verursachen.

Der Hofbaum ist leider auf dem Rückzug. Wenn ein kranker Hofbaum gefällt werden muss, wird meist kein neuer gepflanzt. Für die Landwirte und ihre Familien bedeutet das weniger Arbeit.
Die abgängigen Bäume, die beispielsweise durch Pilze verursachte Stamm- oder Wurzelfäule aufweisen, müssen aus sicherheitstechnischen Gründen häufig gesichert oder sogar gefällt werden.

Andererseits gibt es gute Gründe, die für einen Hofbaum sprechen.

Ein Hofbaum, der schon über Jahrzehnte steht, wertet die Hofanlage optisch auf. Viele Hofbäume gehören zur Familie. Sie wurden schon vom Großvater des heutigen Betriebsleiters gepflanzt. Sie dienen als Klettergerüst, tragen Schaukeln, spenden Schatten und schützen vor Wind.

Mit der Auswahl der geeigneten Baumart und dem richtigen Erziehungsschnitt in den ersten Jahren kann man sich viel Arbeit ersparen.

Einmal am richtigen Standort gepflanzt und anfangs gepflegt, kann eine Eiche gut 500 Jahre alt werden. Linden, die weicheres Holz haben, werden in der Regel nicht ganz so alt wie Eichen; 300 Jahre sind aber durchaus möglich. Auch Buchen können 200 bis 300 Jahre alt werden. Wer über diese Klassiker zur Hofbegrünung nachdenkt, sollte den Bäumen allerdings auch auf die Wurzeln schauen:

Gut geeignet als Hofbäume sind Eichen, da sie als Tiefwurzler nicht so empfindlich auf Bodendruck reagieren. Die Traubeneiche (Quercus petraea) wächst gut auf trockenen Böden. Die Stieleiche (Quercus robur) dagegen kommt besser auf feuchten und schweren Böden zurecht. Das Eichenlaub und auch die Früchte lassen sich gut wegfegen.

Die Linde zählt zu den Herzwurzlern. Sie wurzelt nicht so tief wie die Eiche und bildet wenige starke Seitenwurzeln aus. Um eine gesunde Krone zu entwickeln, braucht der Baum viel freie Wurzelfläche.

Die Buche reagiert als Flachwurzler sehr empfindlich auf Bodenverdichtung und Überbauung. Das ist beim Befahren von Hofflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen oft ein Problem.

Ein weiterer, wichtiger Punkt bei der Auswahl eines Hofbaumes ist die Frage, ob unter der wachsenden Baumkrone auf Dauer Maschinen durchfahren können.
Eichen haben mit 4 bis 5 m ein hohes Lichtraumprofil, so dass landwirtschaftliche Maschinen gut darunter herfahren können. Das gilt ebenso für Linden, und zwar sowohl für die klassische Winterlinde ((Tilia cordata) als auch für die etwas höher werdende Sommerlinde (Tilia platyphyllos).

Die Kastanie ist ein schöner Hofbaum, wenn sie am Rand der Hofraums steht. Denn mit ihren tief herabhängenden Ästen behindert sie den Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

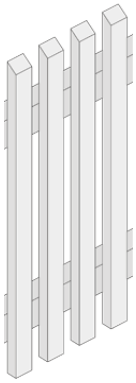
Der Ahorn ist wegen seines guten Lichtraumprofils für die Hoffläche geeignet. Aber seine flügelähnlichen Samen sind sehr keimfreudig. Sie sorgen in benachbarten Beeten und Rasenflächen für reichlich „Nachwuchs“, den man in Handarbeit entfernen muss. Allerdings gibt es unterschiedlich keimfreudige Typen unter den etwa 40 verschiedene Arten. Hier kann eine gute Baumschule beraten, welcher Ahorn für den vorgesehenen Standort geeignet ist.

Quellen: Naturschutz im Kreis Kleve, ein Projekt von Thomas Bäumen,
Wochenblatt für Landwirtschaft und Landleben, Presseorgan des Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverbandes e.V.

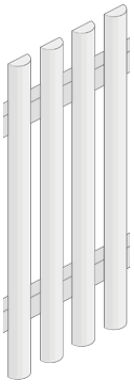
8.4.2.2 Gestaltung der Einfriedungen

Auch bei der Gestaltung der Einfriedungen ist die Wirkung auf das Ortsbild zu beachten. Wünschenswert sind, falls eine Einfriedung überhaupt notwendig ist, einfache Lattenzäune oder Eisenstabzäune und bei massiveren Einfriedungen verputzte und begrünte Mauern oder Sandsteinmauern.

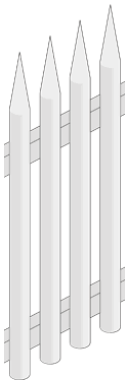
Holzzäune gehören zu den traditionellsten Einfriedungen und sind besonders in ländlichen Gebieten üblich. Ein Holzzaun besteht immer aus Pfosten, an denen waagrechte Traglatten für die Befestigung der einzelnen Zaunelemente (z.B. Bretter, Latten, Staketen) montiert werden, wobei Pfosten und Traglatten auch aus verschiedenen Materialien bestehen können.
Als Pfosten eignen sich Holz, Mauerpfeiler, Metallpfosten oder Steinsäulen, als Traglatten dient neben Holz z.B. auch Eisendraht, wie beim Staketenzaun.
Die Haltbarkeit und die Wartungsintensität eines Holzzaunes sind abhängig von der gewählten Holzart und davon, ob das Holz mit Lasuren oder Lacken oberflächenbehandelt wird.



Lattenzaun aus gehobelten Latten, ca. 20 x 40 mm bis 30 x 50 mm, mit pult-, giebel- oder pyramidenförmiger Spitzenausbildung, die im Abstand einer Lattenbreite an der Tragkonstruktion befestigt werden



Holzzaun aus Staketen (Halbrundholz oder gespaltene Holzstäbe)



Holzzaun aus Hanicheln (entrindete Fichtenstangen, die geschält und nicht zylindrisch gefräst sind)

Sockel sollten zur Migration von Kleinlebewesen vermieden werden und dürfen in Ausnahmefällen höchstens 0,20 m über Straßenniveau herausragen.

8.5 ZIELE VERKEHR

Die Ansprüche des Verkehrs sind in den letzten Jahrzehnten gestiegen und es bedarf der genauen Abwägung, welche Nutzungs- oder Flächenansprüche für Landwirtschaft, Gewerbe, Einzelhandel und die hier wohnenden Menschen tatsächlich erforderlich und sinnvoll sind.

In jüngerer Zeit haben sich die Ansprüche an den fließenden und ruhenden Verkehr in den Ortschaften zugunsten einer verbesserten Wohn- und Aufenthaltsqualität und einer gestiegenen Wertschätzung des Ortsbildes verändert.

Eine im Zuge der Altortsanierung vorgenommene Gestaltung des öffentlichen Raums orientiert sich nicht mehr einseitig an den funktionalen Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs, sondern berücksichtigt das Ortsbild und die Bedürfnisse der hier wohnenden Bürger in besonderer Weise.

8.5.1 Fahrbahnbreiten & Verkehrsflächen

Durch eine Reduzierung der Fahrspurbreiten und den Rückbau überdimensionierter Straßeneinmündungen und Kreuzungsbereiche können entsiegelte Flächen mit Aufenthaltsqualität gewonnen werden.
Überdimensionierte Straßeneinmündungen und Kreuzungsbereiche spiegeln die Vorrangstellung der verkehrlichen Nutzung und die Hauptbeanspruchung der öffentlichen Freiflächen durch den Verkehr besonders in den Einmündungsbereichen Buchschwabacher Straße, Am Sand und Bachstraße wieder. Die Einmündungen und Querschnitte sollten unter städtebaulichen Gesichtspunkten auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

Verschiebt sich der Nutzungsschwerpunkt in dieser Weise, sind weitere Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung anzustreben.
Entsprechend der RASt 06 sind Straßenbreiten von 5,00m für einen Begegnungsverkehr von Pkw und Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (unter 40km/h) und beengten Bewegungsspielräumen ausreichend.
In den Straßen mit höherer Verkehrsbelastung und Busverkehr müssen Straßenbreiten von 6,00m bis 6,50m eingeplant werden.

In erhöhten Gefahrenbereichen, z.B. bei Engstellen oder in unüberschaubaren oder schlecht einsehbaren Bereichen sollten besondere Maßnahmen zum Schutz der Fußgänger (z.B. Einengung der Fahrspur, Hochbord oder Poller) getroffen werden.
Dem Fußgänger sollten für Gehwegbereiche in der Regel 1,50m bis 2,00m zur Verfügung stehen. Besonderes Augenmerk ist auf Schul- und KiTa-Wege und die Sicherheit der Kinder zu legen.

Die beschrieben Maßnahmen, die die Kreisstraße RH 14 direkt oder indirekt betreffen, sind in gesonderten Plänen detailliert darzustellen und im Einzelnen von der Tiefbauverwaltung im LRA Roth genehmigen zu lassen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.

8.5.2 Fuß- und Radwege

Alle Wegeverbindungen, insbesondere ein von Fahrverkehr unabhängig geführtes Fußwegenetz, tragen dazu bei, Besorgungen im Ortskern zu Fuß erledigen zu können.
Kurze fußläufige Verbindungen, eine adäquate Oberflächengestaltung und eine ausreichende Beleuchtung sind ausschlaggebend für die Annahme solcher Wege.
Beispielhaft für die Notwendigkeit einer solchen Verbindung ist der Durchgang zwischen Hauptstraße und Kirche neben dem Rathaus.

Hierbei sollte nicht nur die Sanierung und Gestaltung vorhandener Verbindungen berücksichtigt werden, sondern geprüft werden, ob die Möglichkeit besteht weitere kurze und sichere Verbindungen – abseits der Verkehrsstraßen – neu anzulegen.

Grundsätzlich sind die vorhandene Wegeführungen zu sichern und in einem guten baulichen Zustand zu halten bzw. neu zu gestalten sowie neue Ergänzungen zu schaffen.

Eine barrierefreie Verbindung zwischen dem höher gelegenen Ortsteil an der Hauptstraße und dem tiefer gelegenen Bereich an der Kirche wäre von großer städtebaulicher Bedeutung.
Traditionell hatte das Gasthaus Weller an seiner der Kirche zugewandten Rückseite eine Treppenanlage, die es mit dem Seiteneingang der Kirche verband. Diese Verbindung sollte durch die Sanierung der Treppe wiederhergestellt werden.
Sie sollte durch die Errichtung eines Aufzuges barrierefrei sein (siehe Gasthaus Weller, 9.2.1.3).

8.5.3 Oberflächengestaltung & Beläge

Bei den Neugestaltungsmaßnahmen im Straßenraum sind die städtebauliche Situation, die verkehrliche Nutzung, die fußgänger- und radfahrergerechte Ausgestaltung sowie die Auswirkungen auf Ortsbild und Aufenthaltsqualität zu berücksichtigen.

Die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern gewinnt dabei oberste Priorität.
Sie erfordert eine Verlangsamung des Autoverkehrs durch auf den speziellen Ort bezogene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung.

Ein wichtiger Gesichtspunkt für die Eignung des Altortes als Wohnstandort ist die Lärmentwicklung durch Fahrgeräusche. Auf das Notwendige reduzierte Fahrbahnabmessungen reduzieren die Geschindigkeit.

Die Materialauswahl wird in Rohr durch die vorgezogene Gestaltung des Dorfplatzes im Grundsatz vorgegeben und sollte als Materialkonzept zumindest für den Altort weitergeführt werden.
Es sind dies Granitpflaster oder hochwertige muschelkalkfarbene Betonsteine in unterschiedlicher Größe und Natursteinrinnen für bedeutsame Bereiche mit Aufenthaltsqualität, wie z.B. den Dorfplatz und hochwertiges Betonpflaster und Granitrinnen in Verbindung mit Asphaltfahrspuren für Bereiche mit höherer Verkehrsbelastung und Busverkehr.

Die Gestaltungsmaßnahmen sollten unter Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge erfolgen.

8.5.4 Innerörtliche Stellplätze und Parkplatzflächen

Im Altort von Rohr ist aufgrund der bestehenden Baustrukturen und dem insgesamt hohen Freiflächenanteil die Unterbringung der privaten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück möglich. Öffentliche Stellplätze sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Bei der Neugestaltung von Straßen im Untersuchungsgebiet sollten bestehende Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen und Begrünung aufgewertet und gegliedert werden.

8.5.5 Beleuchtung im öffentlichen Raum

Die Folgen des Kunstlichts für uns und die Umwelt sind enorm, da der natürliche Rhythmus von Tag und Nacht in den Zellen nahezu aller Lebewesen verankert ist.

Als Lichtverschmutzung bezeichnet man die Veränderung des natürlichen Nachtlichts von Mond und Sternen durch künstliche Lichtquellen.
Ein Großteil des Lichts entweicht in die Atmosphäre. Dort streut es sich an Aerosolen. So entstehen diffuse Lichtglocken über unseren Siedlungen.

Lichtsmog stört das Ökosystem und macht auch uns Menschen krank, indem er die innere Uhr aus dem Rhythmus bringt.

Menschen:	Zu viel Kunstlicht hemmt die Produktion des Schlaf- und Regenerationshormons Melatonin. Die Folge können unter anderem Schlafstörungen sein.
Insekten:	Fluginsekten werden von künstlichen Lichtquellen angezogen und umkreisen sie bis zu Erschöpfung und Tod.
Pflanzen:	Werden Bäume nachts angestrahlt, behalten sie ihre Blätter im Herbst länger und erfrieren dadurch leichter.
Flerdermäuse:	Kunstlicht vertreibt Fledermäuse, z.B. aus historischen Bauwerken, wenn sie nachts angestrahlt werden.
Vögel:	Singvögel werden zur Änderung ihrer Aktivitätsphasen gezwungen. Zugvögel verlieren die Orientierung.

Ob beleuchtete Straßenzüge, Schilder oder Fassaden: Oftmals wird das Licht nicht zielgerichtet eingesetzt und mehr Fläche als notwendig beleuchtet.
Verwendet werden oft viel zu helle Lampen mit schädlichem Lichtspektrum.

Einige technische Maßnahmen können für Verbesserungen sorgen:

Abschirmung:	Reflektoren lenken das Licht nur dorthin, wo es benötigt wird.
Lichtintensität:	Licht kann bedarfsorientiert gedimmt und geschaltet werden, z.B. mit Bewegungsmeldern, Dämmerungsschaltern oder Zeitschaltuhren.
Farbtemperatur:	Als besonders schädlich gilt hoher Blauanteil. Deshalb sind warmweiße Lampen mit 1700 bis 2200 Kelvin zu bevorzugen.

Quellen:BMBF, BMWi, Nabu, Landesnaturschutzverband BW e.V., MDPI, science.org, ST 02.04.22.

8.6 ZIELE DORFÖKOLOGIE

Eine intakte Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und der hohe Erholungswert der Landschaft sollen erhalten und verbessert werden. Neben den baulichen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekten sind im Rahmen der Altortsanierung die ökologischen Belange ein wichtiger Sanierungszweck.

Die Ortssanierung kann dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern, den Klimaschutz und die Biodiversität zu fördern und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und den Wohnwert für die Bewohner zu erhöhen.

Dies kann z.B. durch Flächenentsiegelung, Anlage von Grünflächen, Bepflanzung durch standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher, Begrünung von Fassaden und Stützmauern oder Gewässerrenaturierung ebenso geschehen wie durch umweltfreundliche Materialien und Energiekonzepte der Gebäude und des Ortes insgesamt.
Entsiegelungen bewirken nicht zuletzt die wünschenswerte und notwendige Versickerung des Regenwassers.

Der kanalisierte Verlauf der Schwabach vor allem im Bereich der Brücke in der Ortsmitte muss im Zuge der Städtebauförderung renaturiert werden.
Durch eine naturnahe Ufer- und Sohlgestaltung mit Erhalt und Entwicklung von Ufergehölzen ist die Biodiversität seiner arten- und strukturarmen Flußbegleitflächen wesentlich zu erhöhen.
Wertvolle Lebensräume können hier wieder entstehen.

Der Flusslauf ist vom öffentlichen Raum aus wieder erlebbar zu machen.

Beispiel: Renaturierung des Gauchsbaches in Feucht

Für den Bereich der Schwabach sind folgende Maßnahmen geplant
(fachliche Grundlage: Gewässerentwicklungskonzept TEAM 4):

- Die Unterbrechung der Talaue entlang der Schwabach im Bereich der Ortslage durch versiegelte und ausgeräumte Freiflächen ist wieder rückgängig zu machen.
- Durch hydromorphologische Maßnahmen, z.B. Herstellung der Durchgängigkeit, Störsteine, Ufergehölze ist eine Verbesserung der Gewässerstruktur anzustreben.
  Ziel ist Errichtung von Pufferstreifen zur naturnahen Gewässerentwicklung durch Zulassung von Gewässerdynamik.
- Dabei ist der Hochwasserabfluss freizuhalten.
- Durch Auenmodellierung kann der natürliche Rückhalt verbessert werden.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Fassung vom 01.09.2013 sind Städte und Gemeinden angehalten, Flächen zu sparen und die Innenentwicklung vorrangig zu behandeln.
Die Ausweisung neuer Flächen soll unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und nur erfolgen, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
Somit stellt die Ressourcenschonung das oberste Ziel bei der zukünftigen Ortsplanung dar.
Der Erhaltung und Stärkung der historischen Altstädte- und orte kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist die erhaltende Erneuerung.
Dadurch werden Ressourcen gespart, Bauschutt vermieden und die bei der Errichtung des Gebäudes bereits aufgewendete Energie (graue Energie) erhalten.
Ein Abriss historischer Bausubstanz kann nur dann erfolgen, wenn eine Umnutzung des Gebäudes bzw. eine Sanierung nicht realisierbar sind.
Durch den Erhalt und die zeitgemäße Modernisierung bestehender Gebäude im Altort wird der Landschaftsverbrauch gemindert.
Raumreserven können durch die Sanierung bzw. Umnutzung bestehender mindergenutzter Gebäude und durch Dachausbauten aktiviert werden.

Bei Bestandssanierungen ist auch der Artenschutz zu beachten.
Die hier lebenden gesetzlich geschützten und zum Teil hoch bedrohten Tierarten müssen geschützt werden.

Ein Abriss von Nebengebäuden zur Flächenentsiegelung und Begrünung kann im Einzelfall nach gründlicher Begutachtung auch aus ökologischen Gründen wünschenswert sein, wenn damit eine Erhöhung des Grünanteils und eine Verbesserung des Kleinklimas im Ort einhergehen.

Flach- und leicht geneigte Dächer sollten extensiv bzw. intensiv begrünt werden, um neben klimatischen Gesichtspunkten (in den Substraten und den Pflanzen kann das Wasser gespeichert und allmählich über die Verdunstung an die Atmosphäre abgegeben werden) auch für die im Siedlungsraum zu erwartende Tierwelt geeignete Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Bei allen Baumaßnahmen, Sanierungen wie Neubauten, sollte der ökologische Aspekt bei der Materialauswahl und beim Energiekonzept berücksichtigt werden.
Der Erhalt bzw. die Wiederverwendung von vorhandenen, naturbelassenen Materialien bei Sanierungsmaßnahmen und die Verwendung regenerierbarer oder recycelbarer Baustoffe bei Neubauten tragen ebenso wie umweltfreundliche Energiekonzepte zum Klimaschutz und zur Biodiversität bei.
Dies führt auch zu einem gesünderen Wohnumfeld.

Die Gestaltungsmaßnahmen sollten unter Verwendung luft- und wasserdurchlässige Beläge erfolgen.

Versiegelter Bereich Omnibus Koch

Versiegelter Bereich Dorfplatz, Gasthaus Böhm

Die Freiflächengestaltung unter ökologischen Gesichtspunkten ist bei den anstehenden großräumigen Neustrukturierungen und Neubebauungen im Altortbereich (z.B. Verlagerung der Unternehmung Omnibus Koch siehe 9.2.2.1, Umnutzung Gasthas Böhm siehe 9.2.1.2) besonders zu beachten.

Die bestehenden Grünstrukturen müssen gesichert und ihre Vernetzung verbessert werden.
Aber auch kleine Pflanzflächen zur Begrünung von Mauern und Fassaden sind möglichst zu erhalten, zu schützen, zu ergänzen oder neu zu schaffen.

Durch die Neupflanzung von möglichst verschiedenartigen heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bzw. durch den Ersatz bestehender, standortuntypischer Pflanzen sollen Rückzugsgebiete für die Bodenflora und Fauna geschaffen werden, die zum ökologischen Gleichgewicht im Altort beitragen.

8.7 ZIELE NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

8.7.1 Leitbilder für den Siedlungsraum / Naturschutz und Landschaftspflege

Bezüglich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden für die zwei landschaftsökologischen Raumeinheiten im Gemeindegebiet differenzierte Leitbilder /-ziele aufgestellt.

8.7.1.1 Täler

Die Talauen sind als Wiesentäler mit offenem Landschaftscharakter zu entwickeln, die durch mäandrierende Fließgewässer mit gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen, Hochstaudenfluren und Feuchtlebensräumen gekennzeichnet sind.

Die landwirtschaftliche Nutzung im Talgrund sollte in Form einer standortangepassten, extensiven Nutzung als Grünland stattfinden, wobei Pufferzonen zu Gewässern und Biotopen berücksichtigt werden.

Die Täler sind als Erholungsräume mit optimalen Bedingungen zur landschaftsbezogenen, naturverträglichen Erholung zu erhalten. Eine weitere Erschließung durch Wander- und Radwege erfolgt unter Berücksichtigung von schützenswerten Lebensräumen und Arten.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes in den Talsohlen der Fließgewässer ist eine bauliche Entwicklung zu vermeiden. Um die landschaftliche Qualität zu erhalten, sind Grünzäsuren zwischen den Siedlungseinheiten freizuhalten.
Eine zusätzliche Erschließung durch Verkehrstrassen sollte sich auf das unbedingt notwendige Maß beschränken.

8.7.1.2 Hochflächen und Hanglagen

Die Hochflächen und Hanglagen sind charakterisiert durch ein Mosaik aus Landwirtschaftsflächen und Forstgebieten.

Die offenen, intensiv genutzten Teilräume sind mit vielfältigen Hecken, Feldgehölzen und Streuobstwiesen zu bereichern. Auch blütenreiche Raine, Brachen und Altgrasfluren sollen zur Strukturierung der Kulturlandschaft beitragen.

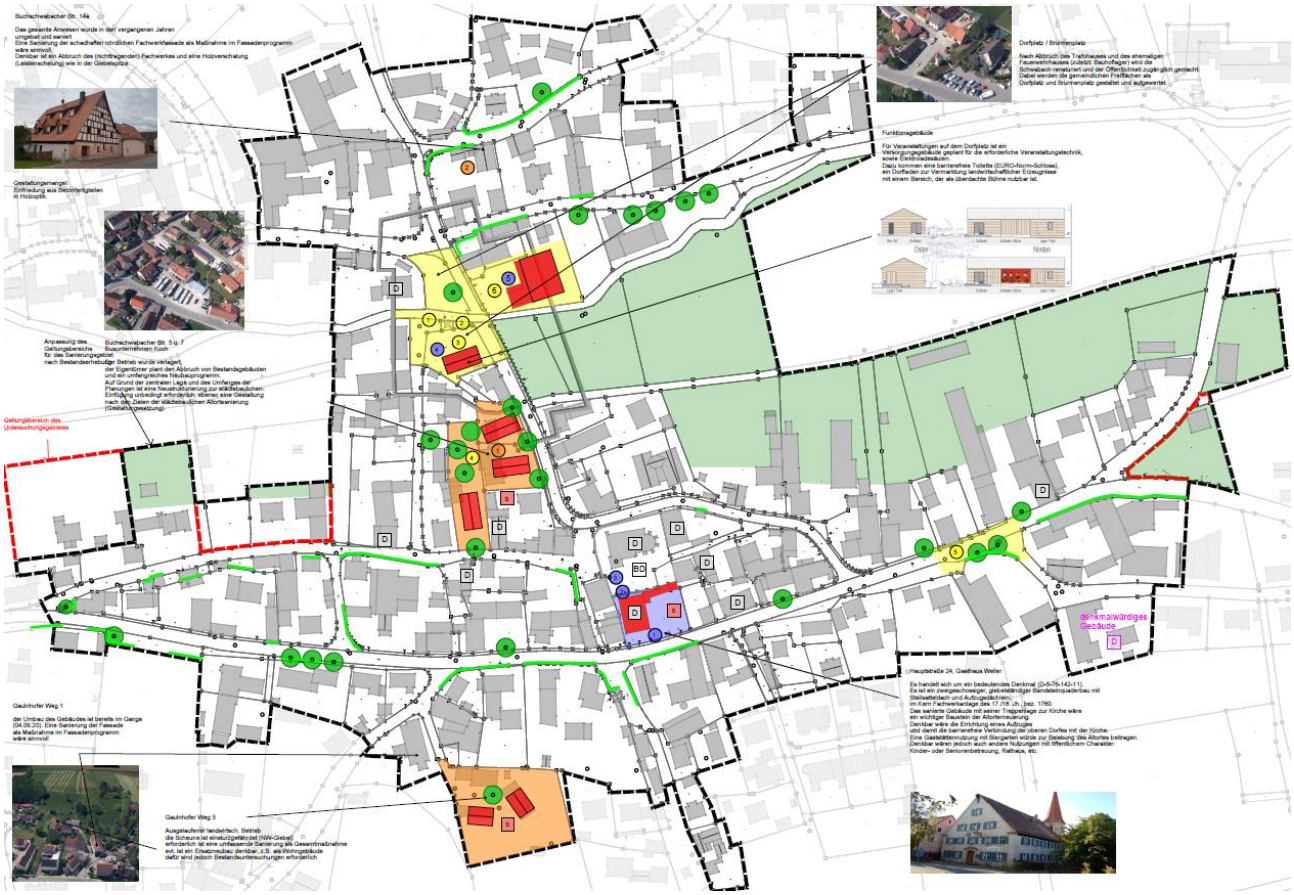
Die Lebensräume innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Landschaft sind gut miteinander zu vernetzen und sollten ein typisches Arten- und Lebensraumspektrum aufweisen. Die forstwirtschaftlich genutzten Flächen sollten durch einen hohen Laubholzanteil und gestufte Waldränder gekennzeichnet sein.

Die Naherholung ist weiterhin durch die Erschließung mit Wander- und Radwegen und die Schaffung neuer Möglichkeiten für die Freizeitnutzung zu fördern.

Bei der Siedlungsentwicklung sind schützenswerte Landschaftselemente zu berücksichtigen.

Quelle: Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Rohr, TB Markert 62/219 Begründung mit Umweltbericht – Geänderter Entwurf vom 10.03.2020

9 MASSNAHMEN



Ordnungsmaßnahmen

1 Neugestaltung Dorfplatz

2 Abriss Trafohaus

3 Abriss FW-Haus / Bauhofgebäude

4 Verlagerung Busunternehmen

5 Neugestaltung Hauptstraße im Bereich Bushaltestelle

Öffentliche Bau- und Sanierungsmaßnahmen

1 Sanierung Gasthaus Weller

2 Treppenanlage zur fußläufigen Verbindung zwischen Gasthaus und Kirche

3 Funktionsgebäude zu 2. (barrierefreie Toilette)

4 Funktionsgebäude Dorfplatz (barrierefreie Toilette, Bühne, Dorfladen)

Private Bau- und Sanierungsmaßnahmen

1 Neubebauung ehem. Busunternehmen

2 Fassadengestaltung Buchschwabacher Str. 14a

Private Freiflächengestaltungsmaßnahmen (Entsiegelung, Gestaltung der Einfriedung, etc.)

Anpflanzen von Einzelbäumen

Anpflanzen von Hecken, Strauchgruppen

Begrünung von Wänden, Stützmauern

Vorschlag Neubau eines Gebäudes

Sanierung eines Gebäudes

S Sanierungsgutachten, Nutzungskonzept erforderlich

Empfehlung Abbruch

Karte Maßnahmenplan

Die in der Rahmenplanung zusammengefassten allgemeinen Zielsetzungen für eine gesamtheitliche Sanierung des Altortes von Rohr werden in der Maßnahmenplanung konkretisiert und als öffentliche und private Einzelmaßnahmen dargestellt.

9.1 ORDNUNGSMASSNAHMEN

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde.
Hierzu gehören:

- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
- sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

In der Systematik des Städtebauförderrechtes werden Gestaltungsmaßnahmen im Bereich von Erschließungsflächen den Ordnungsmaßnahmen zugerechnet.

9.1.1 Öffentliche Ordnungsmaßnahmen

9.1.1.1 Dorfplatzgestaltung

Der kanalisierte Verlauf der Schwabach wird in diesem Bereich im Zuge der Dorfplatzgestaltung renaturiert.

Durch eine naturnahe Ufer- und Sohlgestaltung mit Erhalt und Entwicklung von Ufergehölzen wird die Biodiversität seiner arten- und strukturarmen Flußbegleitflächen wesentlich erhöht.
Wertvolle Lebensräume können hier wieder entstehen.

Der Flusslauf wird vom öffentlichen Raum aus wieder erlebbar gemacht.

An dieser Stelle in der Ortsmitte sollte im Verbund mit der renaturierten Schwabach ein Dorfplatz für die vielfältigen kulturellen Zwecke der äußerst regen und engagierten Rohrer Bürger angelegt werden.

Der Primat wird von der verkehrlichen Nutzung durch Entsiegelung, Grüngliederung, Aufstellen von Sitzbänken und angemessene Baumpflanzungen als Schattenspender auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die ökologische und klimatische Aufwertung verlagert.

Neben der Bushaltestelle ist eine Elektro-Ladesäule für 2 Ladeplätze vorgesehen.

Zur Gewährleistung der vielfältigen unter Beteiligung der Bürger entwickelten Nutzungen wird anstelle des leerstehenden Feuerwehrhauses, das zuletzt als Bauhof genutzt wurde, ein Versorgungsggebäude errichtet (Siehe öffentliche Baumaßnahmen 9.2.1).

Die Planungen und die vorbereitenden Maßnahmen im Tiefbau sind bereits im Gange.
Während der Entwurfsphase der Vorbereitenden Untersuchungen zur Altortsanierung können nach § 140 Nr. 7 BauGB Fördermaßnahmen vorgezogen werden, um dem Gesamtverfahren einen förderlichen Anfangsschub geben.

9.1.1.2 Förderinitiative Flächenentsiegelung

Die Dorfplatzgestaltung wird gefördert nach dem Programm „Förderinitiative Flächenentsiegelung“

Der Zweck der Initiative lautet wie folgt:

> Die Förderinitiative „Flächenentsiegelung“ ist Teil des Maßnahmenpakets zum Flächensparen der Bayerischen Staatsregierung. Die Gemeinden erhalten gezielte Unterstützung für die dauerhafte Entsiegelung befestigter Flächen und die Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie für Flächenrecycling auf kommunaler Ebene.
>
> Die bayerische Entsiegelungsprämie ist ein Anreiz für die Städte und Gemeinden, aktiv für den Umwelt- und Naturschutz zu handeln. Mit Hilfe von staatlicher Förderung werden wasserundurchlässig befestigte oder überbaute Flächen entsiegelt und damit die Bodenqualitäten dauerhaft verbessert. Durch die Maßnahmen werden mindergenutzte Flächen reaktiviert und einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt. Beispielsweise können auch Aspekte der Biodiversität berücksichtigt und eine Verbesserung der Versickerungsfähigkeit herbeigeführt werden.
>
> Förderinhalte
>
> Bezuschusst werden Maßnahmen, die der Entsiegelung befestigter Flächen dienen.
> Dies sind insbesondere:
>
> Die Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes, durch vollständige Entsiegelung befestigter Flächen, Wechsel von Bodenbelägen zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit, Maßnahmen der Begrünung.
>
> Das Flächenrecycling von Brachfächen, insbesondere, gewerblicher, industrieller oder militärischer Brachen, sowie Brachfächen der Bahn, durch Ordnungsmaßnahmen auf Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden, Freilegung brachliegender Flächen.
>
> Die Erstellung von Konzepten, Planungen und Gutachten sowie Beratungsleistungen, die der Vorbereitung der städtebaulichen Erneuerung dienen, können gefördert werden, sofern sie im Zusammenhang mit den Zielen der Förderinitiative stehen.

9.1.1.3 Neugestaltung der Hauptstraße

Überdimensionierte Straßeneinmündungen und Kreuzungsbereiche werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

9.1.2 Private Ordnungsmaßnahmen

Vorschläge für private Maßnahmen zur Hofgestaltung und Entkernung von Innenbereichen sind Empfehlungen.
Sobald Fördermittel beantragt werden, sind die Gestaltungsgrundsätze der Baufibel zu beachten.

Randbereiche in Privatbesitz, die öffentlich genutzt werden oder eine starke öffentliche Wirksamkeit haben und der Neugestaltung bedürfen, werden hier als öffentlich bedeutende Ordnungsmaßnahmen mit aufgeführt.

Für Maßnahmen zur Gestaltung der Höfe bedarf es genauer Kenntnisse über die jetzige Nutzung der Freiflächen und der angrenzenden Baustruktur und über die Planungen und künftigen Nutzungsabsichten der jeweiligen Eigentümer.
Diese Abstimmung erfolgt im Rahmen der Sanierungsbetreuung durch Ortstermine und Sprechstunden.

9.2 BAUMASSNAHMEN

Die altortgerechte Sanierung der Bausubstanz trägt neben der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen zur Verbesserung des Ortsbildes bei und ist ein Hauptziel der städtebaulichen Erneuerung.

Der Wohn- und Wirtschaftsstandort des Sanierungsgebietes „Altort Rohr“ soll durch Beseitigung der Substanzschwächen weiterentwickelt werden.

Unterscheidung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im BauGB:

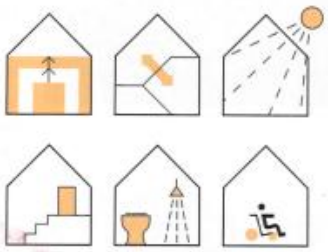
Beispiele für Modernisierung:

Haustechnische Verbesserungen

Sanitäre, heizungs-, lüftungs- und elektrotechnische Verbesserungen in Wohnungen und Gebäuden.

Wohnungstechnische Verbesserungen

Veränderungen der Raumnutzung, der Größe und der Orientierung von Räumen, Verbesserung der Belichtung und Belüftung, Schaffung von Wohnungsanschlüssen. Verbesserung im Sanitärbereich (WC, Bäder), alten- bzw. behindertengerechter Ausbau.



Bautechnische Verbesserungen

Erhöhung der Wärmedämmung und des Schallschutzes an Wänden, Decken und Fußböden, Fenstern und Türen.

Erschließungstechnische Verbesserungen

Ver- und Entsorgung im Gebäude (Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser)

Beispiele für Instandsetzungen:

Förderfähig im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen

Trockenlegung von Wänden und Böden

Ausbesserung und Ersatz von Dacheindeckungen und die Ausbesserung der Dachkonstruktion.

Erneuerung des schadhaften Außenputzes und Regenrinnen, Fallrohre und Verwahrungen.

Ersatz schadhafter Fenster- und Rollläden.

Ersatz und Ausbesserung schadhafter Wand- und Deckenbeschichtungen und Bodenbeläge.

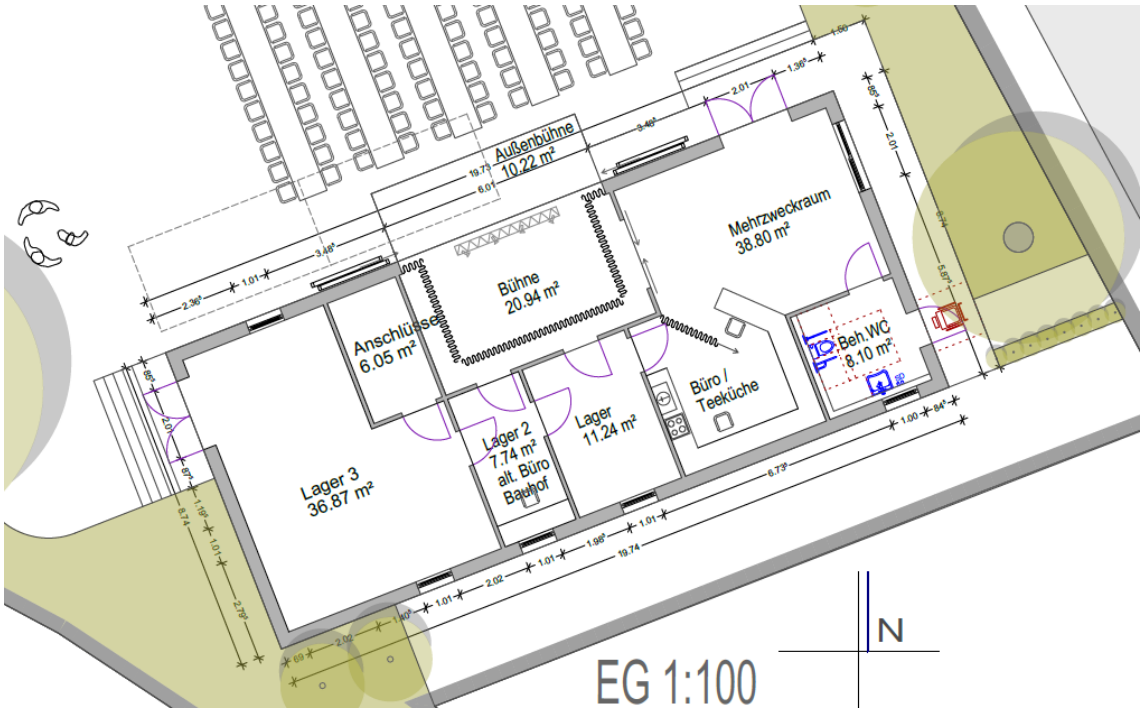
9.2.1 Öffentliche Baumaßnahmen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich derzeit keine sanierungsbedürftigen Gebäude im kommunalen Besitz.
Der gemeindliche Zwischenerwerb von für den Sanierungserfolg wesentlichen Privatanwesen wird empfohlen (Siehe 9.2.1.2 und 9.2.1.3).

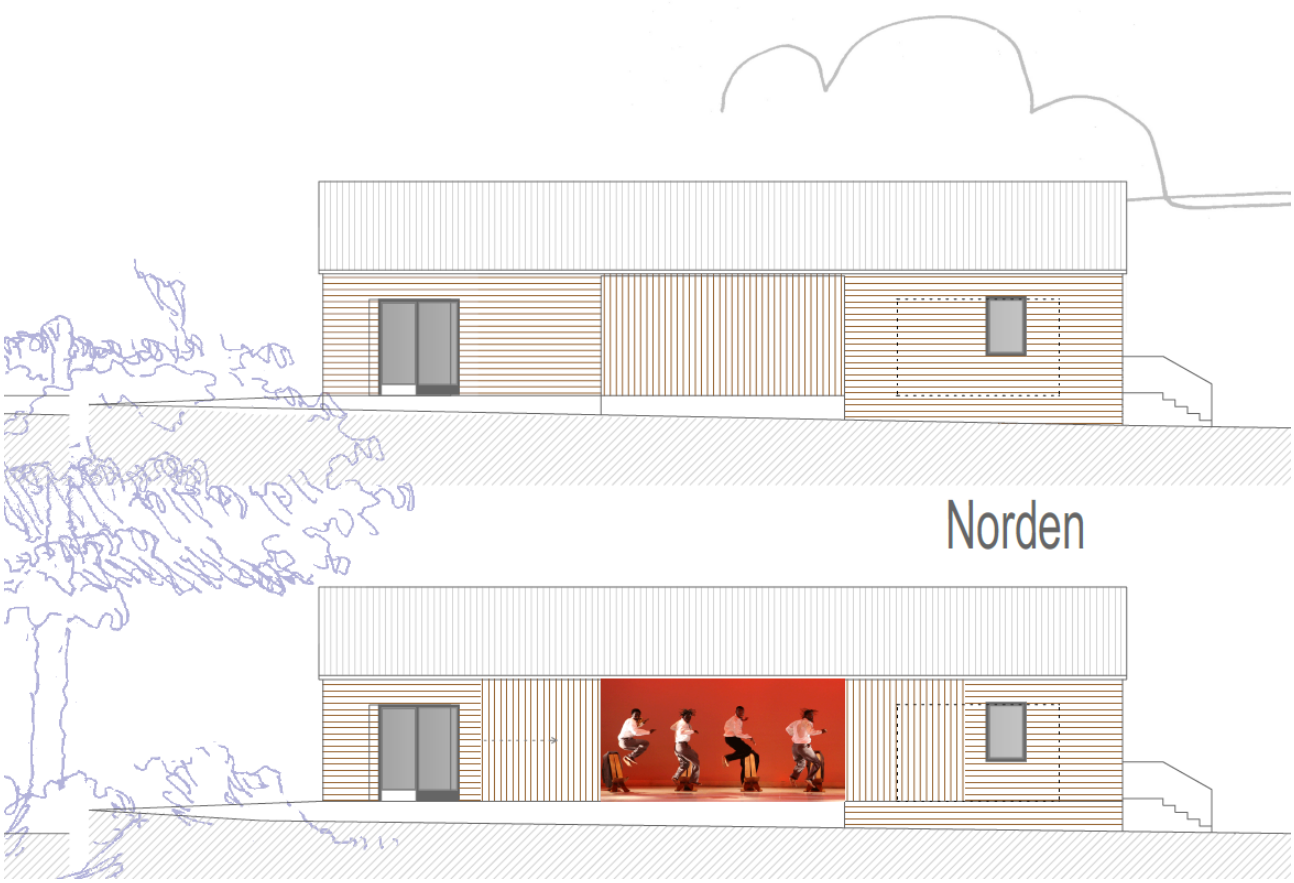
9.2.1.1 Funktionsgebäude am Dorfplatz

Im Zuge der Dorfplatzgestaltung (siehe 9.1.1.1) soll ein Funktionsgebäude errichtet werden.

Das Gebäude ist über eine Rampe barrierefrei erreichbar.
Durch die Anordnung der Rampe an der höchsten Stelle des Gehsteiges sind lediglich knappe 20 cm zu überwinden.



An der Gebäudeecke zur Straße befindet sich ein Mehrzweckraum für vielfältige Begegnungsmöglichkeiten für die Rohrer Bürgerschaft, z.B. Senioren- und Jugendarbeit, Kultur- und Bildungsveranstaltungen, Vereine, etc.
Er besitzt einen Nebenraum, der sich zum Platz hin öffnen lässt.
Dieser offene und überdeckte Bereich kann auch als Bühne bei Veranstaltungen (z.B. für Musikgruppen) genutzt werden oder auch als Theaterbühne.
In der Gemeinde Rohr gibt es eine aktive und beliebte Theatergruppe mit Zuspruch über die Gemeinde hinaus. Sie könnte hier mehrmals im Jahr Freiluftveranstaltungen durchführen.
Das wäre ein großer Zugewinn für das kulturelle Dorfleben.



Das Gebäude enthält Toiletten als heutzutage unverzichtbare Grundausstattung bei Veranstaltungen und ein barrierfreies WC mit Euro-Schließanlage.
Für große Veranstalten, z.B. Kirchweih, wird ein Toilettenwagen aufgestellt.

Dazu kommen Technik- und Lagerräume sowohl für Veranstaltungen (Stühle, Tische, Festschmuck, etc.) als auch für die zentrale Technik der Infrastruktur des Gesamtplatzes.

9.2.1.2 Umbau des Gasthofes Böhm im Erdgeschossbereich zum Rathaus

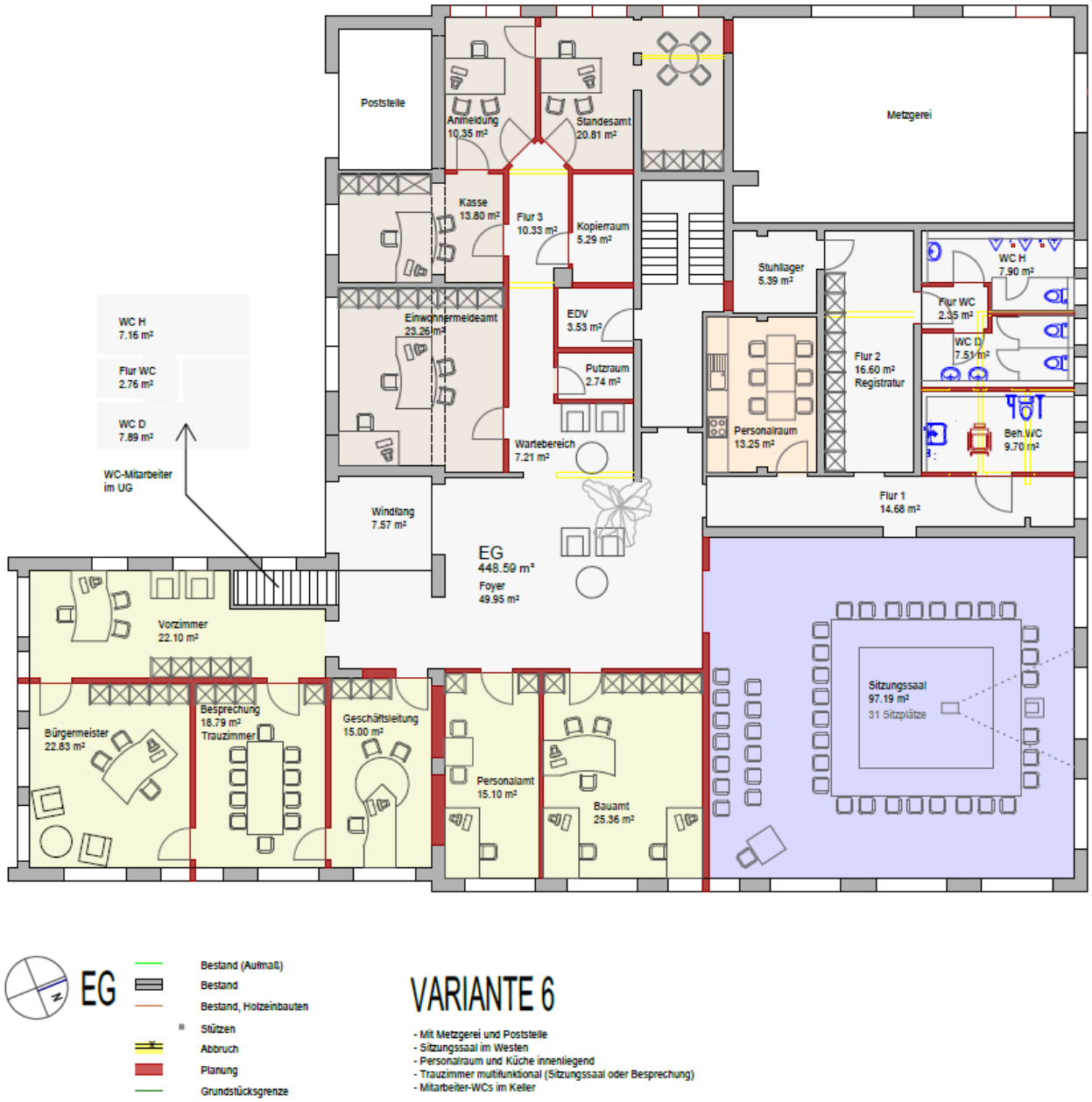
Der leerstehende Gasthof Böhm soll im Erdgeschossbereich zum Rathaus umgebaut werden.

Die Eignung der Flächen für eine Rathausnutzung wird derzeit geprüft.

Der städtebauliche Mehrwert entsteht dadurch, dass das Gebäude direkt an den zu gestaltenden Dorfplatz angrenzt.

Neben der deutlichen baulichen Aufwertung kann auch die Renaturierung der Schwabach, die wesentlicher Bestandteil der Dorfplatzgestaltung ist, auf der anderen Seite der Brücke weitergeführt werden.

Erste Planungsüberlegungen:



Voraussetzung für weitere Überlegungen ist, dass der Kühlraum der Metzgerei für die Rathausnutzung zur Verfügung steht. Ein Abtrennen dieser Fläche erzeugt eine ungünstige Grundrissorganisation mit zu großen innenliegenden und nicht natürlich belichtbaren Räumen.
Auch die zur Verfügung gestellte Gesamtfläche würde ohne die Metzgereifläche dem Raumprogramm nicht entsprechen.

9.2.1.3 Gasthaus Weller

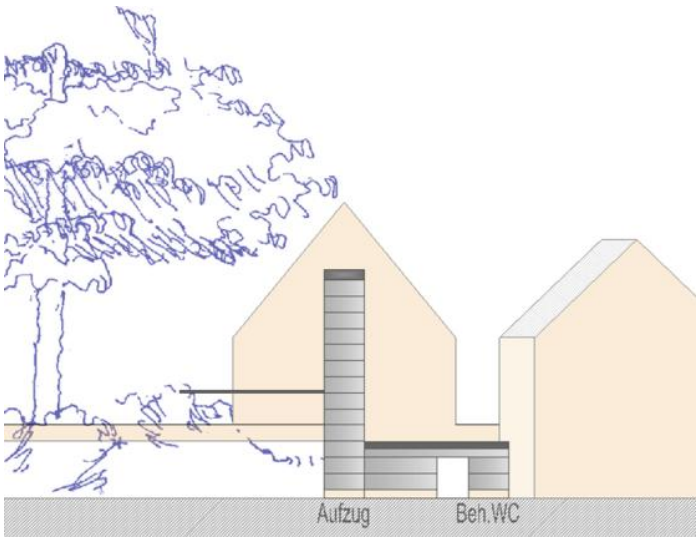
Mit den Eigentümern des leerstehenden Gasthaus Weller werden derzeit Gespräche geführt, in welcher Form das Gebäude einer Sanierung und Wiederbelebung zugeführt werden kann.

Es gibt außer Kirche und Pfarrhaus kein Gebäude im gesamten Untersuchungsgebiet, das in einem weitgehend fehlerfreien denkmalgerechten Zustand wäre, unter Verwendung regionaltypischer Bau- und Dachmaterialien, mit maßstabs- und detailgerechten Fenstern und Türen, sowie ortsbildgerechten Putzarten mit entsprechender Farbauswahl.

Lediglich das leer stehende historische Wellerbräu-Gasthaus ist weitgehend bis ins Baudetail denkmalgerecht erhalten.
Grund dafür ist, dass an dem Gebäude bisher keine Sanierungen vorgenommen wurden.

- Zur Gewährleistung der Gestaltqualität bei einer künftigen Sanierung sollte die Gemeinde im Rahmen der Städtebauförderung das Gebäude ggf. mit Hilfe eines Sanierungsträgers ankaufen und die denkmalgerechte Sanierung gewährleisten.

  (Anm. Stand Januar 2022:
  das Gebäude wurde mittlerweile von der Gemeinde erworben und ein Sanierungsgutachten in Auftrag gegeben)

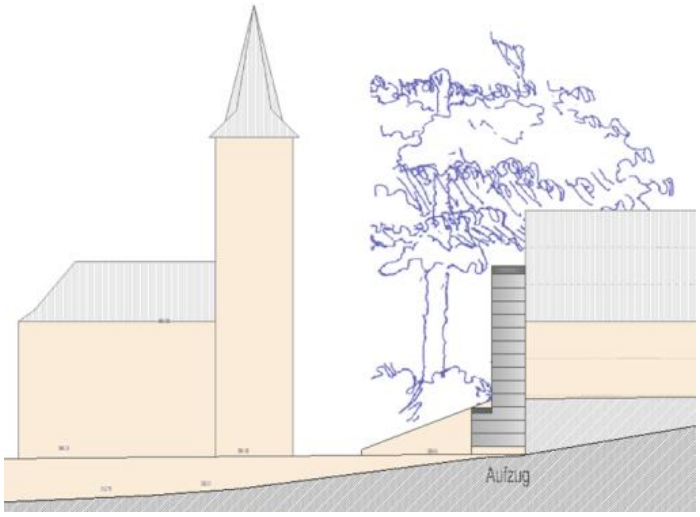


Barrierefreie Verbindung zwischen dem Gasthaus Weller und der Kirche mit einem Aufzug

Traditionell hatte das Gasthaus an seiner der Kirche zugewandten Rückseite eine Treppenanlage, die es mit dem Seiteneingang der Kirche verband.

Diese Verbindung sollte durch die Sanierung der Treppe wiederhergestellt werden. Sie sollte durch die Errichtung eines Aufzuges barrierefrei sein.

Eine barrierefreie Verbindung zwischen dem höher gelegenen Ortsteil an der Hauptstraße und dem tiefer gelegenen Bereich an der Kirche wäre von großer städtebaulicher Bedeutung.



Barrierefreie Verbindung zwischen dem Gasthaus Weller und der Kirche mit einem Aufzug

9.2.2 Private Baumaßnahmen

Grundsätzlich sind alle Gebäude im Sanierungsgebiet mit baulich gestalterischen Mängeln sanierungswürdig.

Hier besteht die Möglichkeit von Förderungen für umfassende Gebäudesanierungen mit Kostenerstattungsbetrag bzw. von Fördermöglichkeiten für die Erstellung von Modernisierungsgutachten (siehe 9.3.1).

Darüber hinaus besteht die Förderung über das Fassadenprogramm (siehe 9.3.1.2).
Neben städtebaulich wirksamen Maßnahmen an der Fassade und am Dach stellen auch Entsiegelungen, Begrünungen, Gestaltung der Einfriedung, etc. auf privatem Grund förderfähige Maßnahmen dar.
Alle Eigentümer im Sanierungsgebiet haben Anspruch auf eine kostenlose fachliche Beratung.
Die Gebühren für eine Sanierungsberatung werden von der Gemeinde übernommen und von der Förderbehörde bezuschusst.

Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln ist die Erfüllung der in der Gestaltungsfibel formulierten Gestaltungskriterien (siehe 9.3.1.1).

Maßnahmen in Sanierungsgebieten sind steuerlich begünstigt (siehe 9.3.1.3).

Für nicht geförderte private Sanierungsmaßnahmen stellen die Beratungen im Zuge der Sanierungsbetreuung Empfehlungen dar.

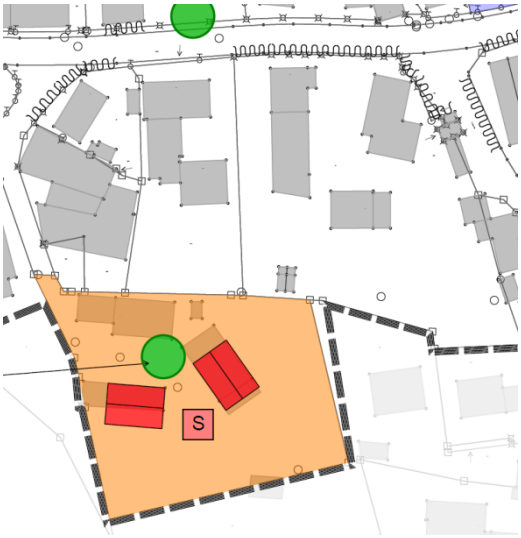
9.2.2.1 Omnibus Koch, Buchschwabacher Str. 5 u. 7

Der Betrieb wird derzeit verlagert.
Der Eigentümer plant den Abbruch von Bestandsgebäuden und ein umfangreiches Neubauprogramm.

Auf Grund der zentralen Lage und des Umfanges der derzeitigen Planungen ist eine an den Zielen der Altortsanierung ausgerichtete Neustrukturierung zur städtebaulichen Einfügung unbedingt erforderlich, ebenso eine Gestaltung nach den Zielen der städtebaulichen Altortsanierung (Gestaltungsfibel).

Hier käme eine seniorengerechte und barrierefreie Wohnnutzung, evtl. mit einem Senioren- oder Mehrgenerationentreffpunkt, evtl. auch eine Seniorentagesstätte in Betracht.

9.2.2.2 Gaulnhofer Weg 3



Bei dem ausgelaufenen landwirtschaftlichen Betrieb ist die Scheune einsturzgefährdet (NW-Giebel).

Erforderlich ist eine umfassende Sanierung als Gesamtmaßnahme, evt. ist ein Ersatzneubau denkbar, z.B. als Wohngebäude.
Dafür sind jedoch Bestandsuntersuchungen erforderlich (Sanierungsgutachten).

Für die leerstehenden Nebengebäude wäre ein 2. Wohngebäude denkbar.

9.3 SONSTIGE MASSNAHMEN

9.3.1 Gestaltungsrichtlinien und kommunale Förderprogramme

9.3.1.1 Baufibel

Die gestalterischen Richtlinien zur Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes dienen als "Baufibel" (bebilderte Broschüre) den Bürgern als Empfehlung für die Gestaltung ihrer Gebäude.

Durch die Herleitung und die bebilderte Erläuterung der Kriterien für qualitätvolles landschaftgebundenes Bauen wird das Bewusstsein der Öffentlichkeit für Baukultur geschärft.

Die Gestaltungsprinzipien der Baufibel müssen eingehalten werden, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden.

Eine Kombination von Gestaltungsrichtlinien und einer sog. Anreizförderung im Rahmen von kommunalen Förderprogrammen zeigen sich als gute Basis für eine Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen im Sinne des historischen Ortsbildes.

Die Gemeinde Rohr bietet im Zusammenhang mit der Städtebauförderung folgende Förderprogramme für die Gestaltung von Fassaden und Hofbereichen an:

- kostenlose gestalterische Sanierungsberatung
- Fassadenprogramm: Förderung für das Ortsbild verbessernde Maßnahmen an der Fassade und am Dach des Hauptgebäudes und der Nebengebäude und für Hofgestaltungs- und Entsiegelungsmaßnahmen.

9.3.1.2 Fassadenprogramm / Förderrichtlinien

Ziel des Fassadenprogramms ist die Erhaltung und Verbesserung des ortstypischen eigenständigen Charakters des Ortsbildes im Altort.

Eigentümer sollen bei Durchführung der förderfähigen Maßnahmen, wie z. B. an Fassaden einschl. Fenstern und Türen, an Dächern und Dachaufbauten, der Umgestaltung und Entsiegelung von Freiflächen sowie Maßnahmen zur energetischen Verbesserung, unterstützt werden.

Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

- Die Höhe der Förderung beträgt maximal 30 % der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 10.000,-- EUR je Einzelmaßnahme. Eine Gesamtmaßnahme kann aus bis zu 3 geförderten Einzelmaßnahmen (Hauptgebäude, Nebengebäude oder Freifläche) bestehen.

Zeitlich wird eine Gesamtmaßnahme auf höchstens fünf Jahren begrenzt.

Voraussetzung für die Zuwendung dieser Fördermittel ist, dass die Gestaltungsprinzipien der Baufibel eingehalten werden und somit gesichert wird, dass die Maßnahmen zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

9.3.1.3 Einkommenssteuergesetz

Zur Förderung und als Anreiz für Bauaktivitäten an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet hat der Gesetzgeber im Einkommenssteuergesetz die Möglichkeit der erhöhten Absetzungen geschaffen.

Dafür ist eine Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB bzw. von Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines erhaltenswerten Gebäudes in Sanierungsgebieten gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a EstG erforderlich (Modernisierungsvereinbarung).

9.3.2 Energetische Sanierung

Sanierungswillige werden auf die bestehenden Programme des Landes und des Bundes hingewiesen. Die Städtebauförderung ist subsidiär, d.h. sie deckt das Ortsbild verbessernde Maßnahmen ab, für die andere Programme nicht einschlägig sind.

10 DURCHFÜHRUNG DER MASSNAHMEN

Im bisherigen Verfahren wurden die Ziele der Altortsanierung von den Rohrer Bürgern positiv aufgenommen. Es konnte sowohl ein Interesse als auch eine Bereitschaft der Bewohner bzw. Eigentümer zur Sanierung der Bausubstanz und zur Verbesserung des Ortsbildes festgestellt werden.

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

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

10.1 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Eigentumsverhältnisse in der Gemeinde Rohr ermöglichen eine gelungene Altortsanierung, da ein großer Teil der Rohrer im eigenen Anwesen auf dem eigenen Grundstück wohnt.

Gewerbliche und / oder auswärtige Vermieter ohne näheren Bezug zur Gemeinde und zu den kommunalen Sanierungsabsichten sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden.

Wesentliche Flächen, für die Maßnahmen geplant sind, befinden sich im Gemeindeeigentum sind für Erneuerungsmaßnahmen im öffentlichen Raum verfügbar.

Insofern sind in Rohr die Voraussetzungen für Neugestaltungsmaßnahmen sehr gut.

Großflächige Spekulationen können im Untersuchungsgebiet nahezu ausgeschlossen werden.

Von einer Kartierung der Eigentumsverhältnisse wurde in Absprache mit der Gemeindeverwaltung Rohr abgesehen.

10.2 ZEITPLAN UND PRIORITÄTENLISTE MIT KOSTENSCHÄTZUNG

	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN / SAN.BER.	51.000 €	zzgl. Sanierungsberatung 15 T€/p.a.	
1.BA	PLATZGESTALTUNG NORDSEITE (BRUNNENPLATZ)	696.000 €		
2.BA	MASSNAHMEN AM / IM WASSER	188.000 €		
3.BA	PLATZGESTALTUNG SÜDSEITE (FESTPLATZ)	677.000 €		
3.BA	FUNKTIONSGEBÄUDE	528.356 €	*Summe 3.BA*	*1.205.356 €*
4.BA	PLATZGESTALTUNG / GASTHAUS BÖHM			

		Planungskosten	Baukosten	Maßnahme-kosten	Kosten aufaddiert	Maßnahmekosten aufaddiert		
2019	FLÄCHENENTSIEGELUNG ORTSKERN						*Fertigstellung mit Erreichen der Gesamtkosten*	
1. BA	Planungen	20.000 €			20.000 €			
	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN	10.000 €			10.000 €			
2019	Summe	30.000 €		30.000 €				
2020	FLÄCHENENTSIEGELUNG ORTSKERN							
1. BA	Planungen	80.000 €			100.000 €			
	Abwicklung der Baumaßnahme							
2. BA	Planungen	5.000 €			5.000 €			
	Abwicklung der Baumaßnahme							
3. BA	Planungen	40.000 €			40.000 €			
	Abwicklung der Baumaßnahme							
4. BA	Planungen							
	Abwicklung der Baumaßnahme							
		125.000 €						
	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN	31.000 €			41.000 €			
2020	Summe	156.000 €		156.000 €				
2021	FLÄCHENENTSIEGELUNG ORTSKERN							
1. BA	Planungen	100.000 €			200.000 €			
	Abwicklung der Baumaßnahme							
2. BA	Planungen	20.000 €			25.000 €			
	Abwicklung der Baumaßnahme							
3. BA	Planungen	80.000 €			120.000 €			
	Abwicklung der Baumaßnahme							
4. BA	Planungen	5.000 €			5.000 €			
	Abwicklung der Baumaßnahme							
		205.000 €						
	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN	10.000 €			51.000 €		*51.000 €*	*Gesamtkosten*
2021	Summe	215.000 €		215.000 €				
					Maßnahmekosten (Planungs- und Baukosten)			
2022	FLÄCHENENTSIEGELUNG ORTSKERN							
1. BA	Planungen	20.000 €			220.000 €			
	Abwicklung der Baumaßnahme		476.000 €		476.000 €	696.000 €	*696.000 €*	*Gesamtkosten*
2. BA	Planungen	10.000 €			35.000 €			
	Abwicklung der Baumaßnahme		153.000 €		153.000 €	188.000 €	*188.000 €*	*Gesamtkosten*
3. BA	Planungen	80.000 €			200.000 €			
	Abwicklung der Baumaßnahme		1.005.356 €		1.005.356 €	1.205.356 €	*1.205.356 €*	*Gesamtkosten*
4. BA	Planungen	20.000 €			25.000 €			
	Abwicklung der Baumaßnahme						*2.089.356 €*	*Gesamtkosten*
2022	Summe	130.000 €	1.634.356 €	1.764.356 €				
Summe 2019-2022		531.000 €	1.634.356 €	2.165.356 €				

Weitere Maßnahmen, z.B. Gestaltungsmaßnahmen an der Hauptstraße, sind noch in einem frühen Meinungsbildungs- und Abstimmungsstadium.

10.3 ERFORDERLICHKEIT DER SANIERUNGSMASSNAHMEN

Die Ergebnisse der "Vorbereitenden Untersuchungen" sind Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung. Auf Basis der "Vorbereitenden Untersuchungen" hat der Rat der Gemeinde Rohr am 17.12.21 beschlossen, das Sanierungsgebiet „Altort Rohr“ als Satzung förmlich festzulegen.

Die vorliegenden Untersuchungen haben bestätigt, dass entsprechende Potenziale und Defizite sowie Missstände vorliegen. Es ist erforderlich, städtebauliche, denkmalpflegerische und sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die der Aufwertung des die Missstände aufweisenden Untersuchungsgebietes dienen.

Für das Untersuchungsgebiet ist ein besonderer Entwicklungsbedarf und damit die Notwendigkeit der Sanierung festzustellen. Eine zügige Durchführung der Sanierung liegt im öffentlichen Interesse.

Mit der Sanierung wird eine umfassende Erneuerung und positive Entwicklung im Sanierungsgebiet „Altort Rohr“ ermöglicht.

Der vorliegende städtebauliche Maßnahmenplan bildet die Grundlage für die Durchführung der Sanierung.

10.4 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Mitwirkung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgte auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes.
Anregungen sind entsprechend der Abwägung in die weiteren Planungen eingearbeitet.
Die kontinuierliche Mitwirkung der BürgerInnen hat in Workshops und Bürgerversammlungen stattgefunden und wird durch die Sanierungsbetreuung fortgesetzt (siehe 11.1, DURCHFÜHRUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG).

10.5 ÜBERGEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

Übergeordnete städtebauliche Entwicklungsziele der Sanierung sind:

- Erhalt der Nutzungsmischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie.
- Entwicklung der Attraktivität und Lebendigkeit des Altortes durch eine verbesserte Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel) mit einer fußläufigen Versorgung mit dem Sortiment des täglichen Bedarfs.
- Verbesserung des Ortsbildes und der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen unter Neuordnung der Verkehrsflächen.
- Verbesserung der Wohngesundheit, des Klimaschutzes und der Biodiversität.
- Altortgerechte Sanierung von Gebäuden und Fassaden und sorgfältige städtebauliche Einfügung von Neubauten in das Ortsbild.

10.6 ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Als Kriterien zur Gebietsabgrenzung wurden Gesichtpunkte der Siedlungsstruktur, der Ortsgeschichte, der Ortsentwicklung und eine Einschätzung der baulichen und städtebaulichen Qualitäten herangezogen.

Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca.17,09 ha und ist damit nicht nennenswert größer als das Untersuchungsgebiet (ca.17,04 ha).

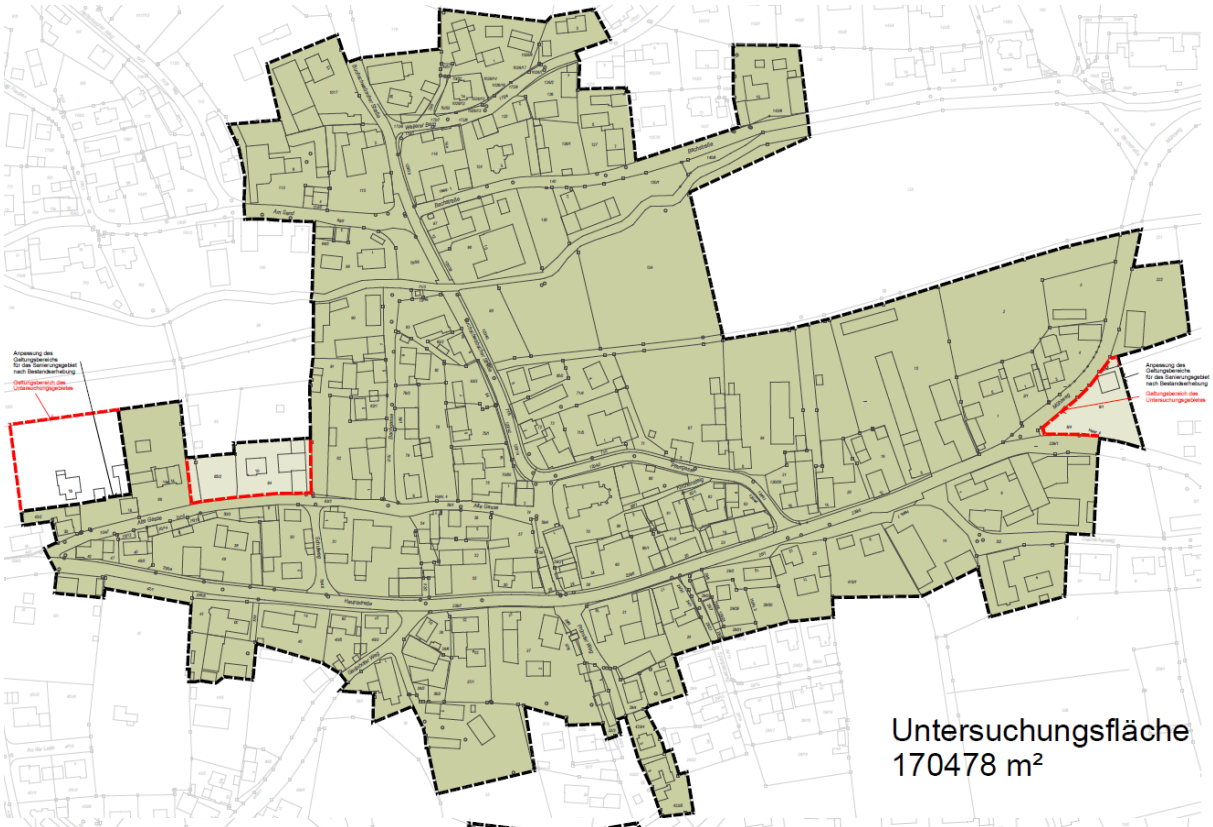
Das Sanierungsgebiet SAN „Altort Rohr“ bildet die Abgrenzung für den Einsatz der öffentlichen Mittel. Im übrigen Ortsgebiet ist eine Förderung nur in begründeten Ausnahmefällen möglich und auch nur dann, wenn die Ziele der betreffenden Maßnahme den Zielen der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechen bzw. mit dem Sanierungsgebiet verknüpft werden können.

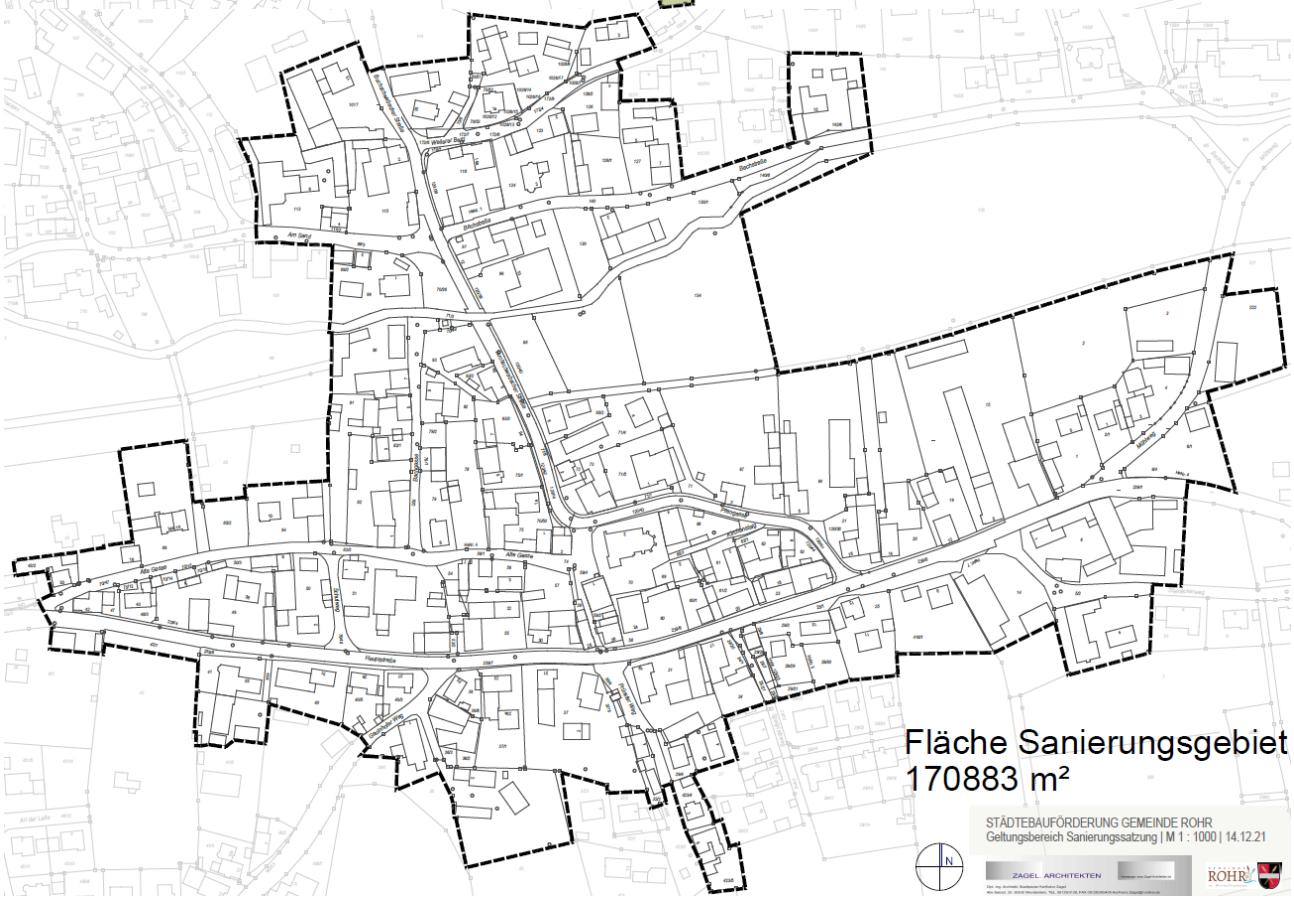
Auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen ist gemäß § 142 Abs. 1 BauGB bzw. § 171b Abs. 2 BauGB das Fördergebiet durch Beschluss der Gemeinde Rohr räumlich abgegrenzt und beschlossen worden.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte als gemeindliche Satzung.

Die entsprechend den Empfehlungen beschlossene Satzung vom 17.12.21 ist im Anhang dargestellt (10.8, SANIERUNGSSATZUNG).

Nach derzeitigem Kenntnisstand soll die Sanierung möglichst in den nächsten 15 Jahren abgeschlossen werden.


Untersuchungsfläche
170478 m²


Fläche Sanierungsgebiet
170883 m²
STÄDTEBAUFÖRDERUNG GEMEINDE ROHR
Geltungsbereich Sanierungssatzung | M 1 : 1000 | 14.12.21
ZAGEL ARCHITEKTEN

10.7 VERFAHRENSWAHL

Mit der Anwendung des förmlichen Sanierungsrechtes kann sichergestellt werden, dass Bürger und öffentliche Aufgabenträger in einer gesetzlich verlässlichen Weise beteiligt werden und bodenrechtliche Sicherungsinstrumente zur Verfügung stehen.

Mit dem Satzungsbeschluss nach § 142 Abs. 3 BauGB über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) schafft der Gemeinderat die Grundlage für die finanzielle Förderung der Sanierungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung und auch das notwendige rechtliche Instrumentarium für die Umsetzung der Sanierungsziele.

Mit der Bekanntmachung des Beschlusses und der Satzung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

In der Sanierungssatzung wird die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, das gewählte Sanierungsverfahren und der Umfang der Genehmigungspflichten festgelegt.

Im § 142 Abs. 4 BauGB ist die Möglichkeit vorgesehen, ein Sanierungsgebiet im "vereinfachten" oder im "umfassenden" Verfahren festzusetzen.

Im "umfassenden" Verfahren finden die nachfolgenden besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 bis § 156a BauGB Anwendung:

- § 153: Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
- § 154: Ausgleichsbetrag des Eigentümers
- § 155: Anrechnen auf den Ausgleichsbetrag
- § 156: Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung
- § 156a: Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB wird für das Sanierungsgebiet SAN „Altort Rohr“ das vereinfachte Verfahren vorgeschlagen, da die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnittes für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind, und so das Verfahren entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel auch einfacher gestaltet werden kann.

Mit einer nennenswerten Wertsteigerung der Bodenpreise durch das Sanierungsverfahren ist nicht zu rechnen, so dass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeiträge zu erheben.

Die Anlieger haben bei der Neugestaltung von Straßen und Plätzen mit Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) bzw. mit Erschließungsbeiträgen zu rechen.

Nach § 144 BauGB können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge festgelegt werden. Zunächst sollte kraft Satzung der volle Genehmigungsvorbehalt geregelt werden.

Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen gehören:

- nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die in § 144 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen (z.B. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen sowie erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen)
- nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Vereinbarungen über schuldrechtliche Vertragsverhältnisse (z.B. Miet- oder Pachtverträge)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechtes (z.B. Grunddienstbarkeit)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird (z.B. Kaufvertrag)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB die Teilung eines Grundstücks

10.8 SANIERUNGSSATZUNG

Ein Sanierungsgebiet wird als Satzung förmlich festgelegt, wenn die Sanierung notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt.

In der Sanierungssatzung werden festgelegt

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

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

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

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

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

Nach Abschluß der Vorbereitenden Untersuchungen billigt die Gemeinde deren Ergebnisse einschließlich der Ziele und Gründe der Sanierung und beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung). Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.21 wurde der wie in Punkt 10.6 dargestellte Umgriff des Sanierungsgebietes „Altort Rohr“ vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

11 ANHANG

11.1 DURCHFÜHRUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeitsarbeit erstreckt sich auf folgende Tätigkeitsfelder Information, Mitbestimmung, Konsultation und Beschlussfassungen.

11.1.1 Information

(Auftaktveranstaltung, Informationsveranstaltung für Anlieger, Wurfsendung, Bürgerrunden und Anliegerversammlungen Internetseite)

ROHR Aus der Verwaltung Juni 2019

den Themenbereichen, wie beispielsweise „Gewässer“, „Siedlungen“, „Forst“, „Agrarlandschaft“; „Öffentliche Flächen“ erarbeiteten die Teilnehmer*innen Vorschläge für weitere Entwicklungen, die positive Auswirkungen auf die biologische Artenvielfalt im Gemeindegebiet nehmen sollen. Am Ende der 4-stündigen Arbeitssitzung stand eine beeindruckende Ergebnispräsentation. Sehr erfreulich ist, dass die Mitwirkenden aus vielen unterschiedlichen Interessensvertretungen, wie Forst- und Landwirtschaft, Jagdwesen, Naturschutz, Kommunalpolitik, Kirche und Fachbehörden beteiligt waren. Die Ergebnisse werden demnächst dokumentiert zur Verfügung gestellt. Beschlossene Arbeitsaufträge noch für dieses Jahr waren das Anbringen von Vogelnistkästen, Pflanzaktionen mit dem Kindergarten Rohr und die Planung einer Fortbildungsreihe zur Biodiversität im Herbst, mit beteiligten Fachbehörden und Verbänden. Der nächste Workshop findet am Montag, den 30. September um 18:00 Uhr statt. Der Tagungsort wird noch bekannt gegeben.

Städtebauförderung für Rohr

Eine Delegation von Mitgliedern des Gemeinderates und Mitglieder des Rohrer Kärwa-Vereines haben sich am 4. Juni einen ersten Entwurf zur Neugestaltung des Dorfplatzes an der Schwabach in Rohr, zusammen mit dem Städtebauplaner Karl-Heinz Zagel aus Wendelstein angesehen. Für das erweiterte Voruntersuchungsgebiet, dem historischen Ortskern von Rohr, hat der Gemeinderat die vorläufige Gebietskulisse beschlossen. Für dieses innerörtliche Areal wird nun eine Dokumentation erarbeitet, der sich ein Beschluss über ein Sanierungsgebiet anschließt. In der Mai-Ausgabe wurde bereits berichtet.

Ihr/Euer

Felix Fröhlich

Erster Bürgermeister

Bürgerinformation über die Erweiterung des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen und über den Vorentwurf zur Dorfplatzgestaltung Juni 2019 (§ 140 Nr. 7 BauGB)

Mitteilungsblatt Gemeinde Rohr Juni 2019

Aus der Verwaltung ROHR

Städtebauförderung für die Ortschaft Rohr

Chance für Neugestaltung der Ortsmitte und Sanierungen

Liebe interessierte Leserin, lieber Leser,

die Ortsentwicklung des Dorfkernes zu einem liebens- und lebenswerten Raum für alle Generationen, ist ein wichtiges Ziel unserer Gemeinde. Deshalb wurden in den zurückliegenden Jahren regelmäßig Anträge zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm gestellt. Für den Altort Rohr waren wir 2018 erfolgreich.

Als erster Schritt soll im Rahmen eines Entsiegelungsprogrammes der Dorfplatz am Fließgewässer der Schwabach neu gestaltet werden. Der Rückbau des alten Feuerwehrhauses (Bauhof) und die Neuplanung eines Funktionsgebäudes, das für Feiern und Veranstaltungen, wie der Rohrer Kirchweih oder der Kunst-und-Kulturmeile genutzt werden kann sind ebenso enthalten wie die Renaturierung der Schwabach.

In einem weiteren Schritt wurde für den Altort ein Gebiet festgelegt, in dem eine so genannte Vorbereitende Untersuchung stattfinden soll. Alte und historische Bauwerke, Bauernhöfe, Scheunen, Handwerksbetriebe, die das Ortsbild bestimmen, sollen Haus für Haus erfasst und dokumentiert werden. Daraus werden dann die Maßnahmen eines Sanierungskonzeptes für den gesamten Altort entwickelt.

Für diese öffentlichen und privaten Maßnahmen wird ein Sanierungsgebiet festgelegt. Im Rahmen der Jahresanträge zur Städtebauförderung können - für im Sanierungsgebiet liegende Gebäude – Zuwendungsanträge gestellt werden.

Um alle Grundstückseigentümer im Voruntersuchungsgebiet über die Möglichkeiten der Städtebauförderung im Allgemeinen und die Chancen der Ortsentwicklung im Altort im Besonderen informieren zu können, laden wir Sie in den nächsten Wochen zu einer Informationsveranstaltung ein.

Danach werden wir für gezielte Fragen und einzelne Grundstücke zusätzlich Sprechstunden anbieten, die von der Verwaltung und vom beauftragten Architektur- und Stadtplanungsbüro Karlheinz Zagel abgehalten werden.

Ab Frühsommer besucht Herr Zagel dann nach und nach alle Grundstückseigentümer, um den eventuellen Sanierungsbedarf für jedes einzelne Gebäude zu erheben und geplante Maßnahmen mit dem Eigentümer zu besprechen. Für solche Maßnahmen sind Zuschüsse der Städtebauförderung möglich.

Voraussetzung dafür ist eine durch die Maßnahme bewirkte Verbesserung für die Funktion und das Erscheinungsbild des Altortes. Das könnte eine Ortsbildverbesserung durch die Gestaltung von Fassaden, Fenstern, Einfriedungen, Außenanlagen oder Hofeinfahrten sein. Ebenso in Frage kommen Entsiegelungen und Begrünungen, sowie die Beseitigung von städtebaulichen Missständen, z.B. Leerstände.

Die einzelnen Termine werden den betroffenen Eigentümern rechtzeitig bekannt gegeben. ■

Nächster Redaktionsschluss ist der 13.06.2019 Die nächste Ausgabe erscheint ca. 28.06.2019

Bürgerinformation über den Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen, und Beauftragung des Büros Karlheinz Zagel, Architekten und Stadtplaner, Wendelstein, mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen Mai 2019 (§ 141, Absatz 3, BauGB)

Mitteilungsblatt Gemeinde Rohr Mai 2019

IN ROHR DAHEIM
leben arbeiten erholen genießen

GEMEINDE ROHR in Mittelfranken

Alte Casse 1
91189 Rohr
Tel. 09876/9775-0
Fax 09876/9775-40

info@rohr-mfr.de
www.rohr-mfr.de

Bekanntmachung

gemäß § 141 Abs. 3 Sätze 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen zur Einleitung der Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Der Gemeinderat Rohr hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11. Juni 2019 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1, 3 BauGB beschlossen und zwar für die Ortsmitte des Gemeindeteils Rohr. Der Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen wird hiermit gem. § 141 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gegeben.

Es werden vorbereitende Untersuchungen (VU) im Rahmen der städtebaulichen Sanierung für ein neues, noch festzulegendes Sanierungsgebiet durchgeführt. In seiner Gesamtheit umfasst das Untersuchungsgebiet eine Größe von rund 15,6 ha; das Untersuchungsgebiet ergibt sich aus dem dieser Bekanntmachung als Bestandteil beigefügten Karte (Kartenstand 26.03.2019).

Zweck der in dem Gebiet durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen ist es gem. § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die Gemeinde Rohr hat das Architektur- und Stadtplanungsbüro Karlheinz Zagel aus 90530 Wendelstein mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zur Erarbeitung der Beurteilungsunterlagen beauftragt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger Anwendung.

Auskunftspflicht nach § 138 Abs. 1 bis 4 BauGB:
Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils, das im Untersuchungsgebiet liegt, Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind (auf Befragen) nunmehr verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden (§ 141 Abs. 4 i.V.m. § 138 Abs. 1 BauGB).

(2) Die erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Gemeinde erhoben, dürfen sie nur an die Gemeinde weitergegeben werden; die Gemeinde darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des § 157 BauGB sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sind die Daten zu löschen. Soweit die erhobenen Daten für die Besteuerung erforderlich sind, dürfen sie an die Finanzbehörden weitergegeben werden.

(3) Die mit der Erhebung der Daten Beauftragten sind bei Aufnahme ihrer Tätigkeit nach Maßgabe des Absatzes 2 zu verpflichten. Ihre Pflichten bestehen nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.

(4) Verweigert ein nach Absatz 1 Auskunftspflichtiger die Auskunft, ist § 208 Satz 2 bis 4 über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgelds entsprechend anzuwenden. Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

Aufgrund des § 141 Abs. 4 BauGB können ab sofort innerhalb des Untersuchungsgebietes Entscheidungen über Bauvorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB (Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten) durch die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde bis zu zwölf Monate zurückgestellt werden (§ 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2 i.V.m. § 15 Abs. 2, 1 BauGB).

Hinweise:

1. Die vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB **vor der Festlegung eines Sanierungsgebietes** durchzuführen.
2. **Das Untersuchungsgebiet ist nicht mit dem Sanierungsgebiet gleichzusetzen**; dieses wird vielmehr nach den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen mit erst noch zu erlassender Sanierungssatzung förmlich festgelegt.

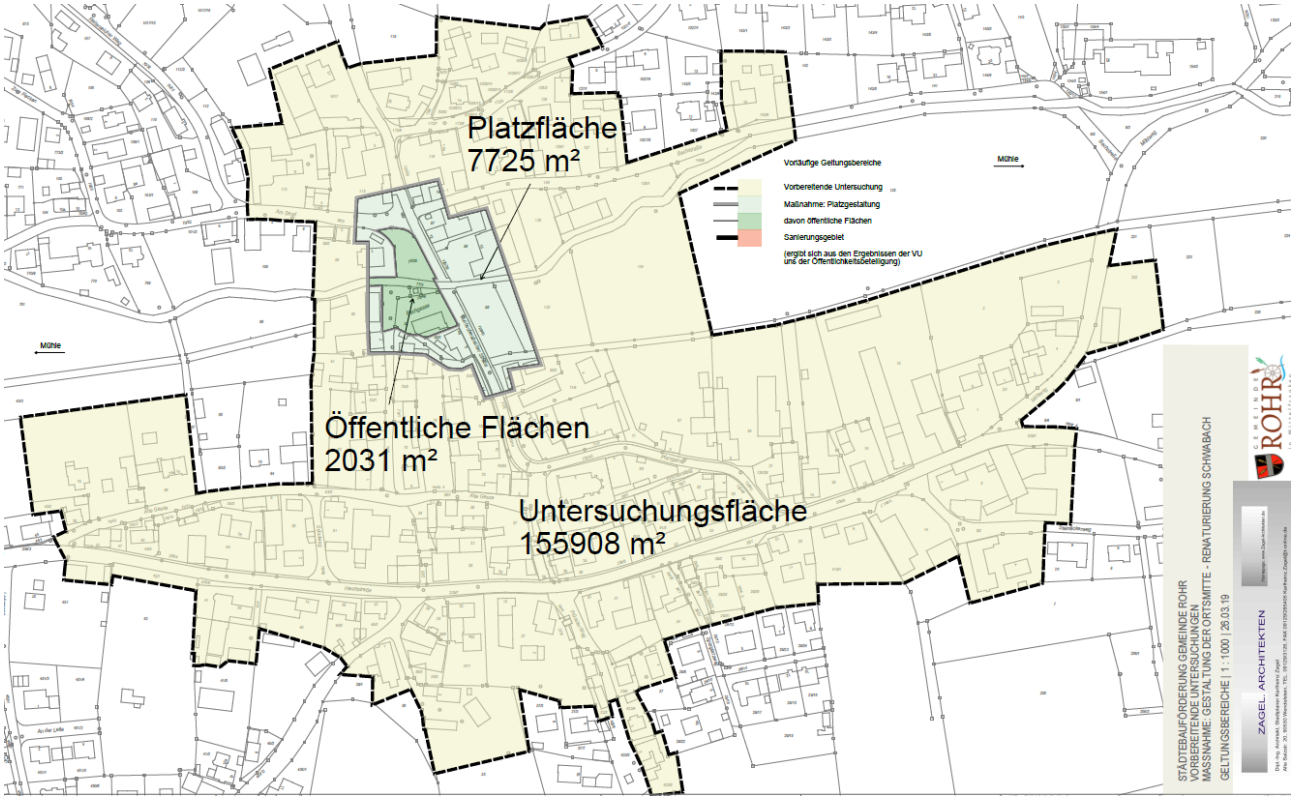
Rohr, den 1. Juli 2019
Gemeinde Rohr

Fröhlich
Erster Bürgermeister

(S.)

Bürgerinformation: Bekanntmachung über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen 01.07.2019

Aushang, Internet



Bürgerinformation zur Ankündigung der Vorbereitenden Untersuchungen, Untersuchungsfläche 01.07.2019

11.1.2 Mitbestimmung

(Workshops, interfraktioneller Arbeitskreis, Arbeitsgruppen, Runder Tisch, Mediation, Sprechstunden)

In Gesprächen während der Bestandsaufnahme 2020 vor Ort wurden Anregungen der betroffenen Bürger aufgenommen und in die Planung der Vorbereitenden Untersuchungen integriert.

In einem interfraktionellen Arbeitskreis wurden die einzelnen Planungsschritte beraten, die Erarbeitung des Fassadenprogramms und der Baufibel in mehreren Treffen begleitet und die Gemeinderatssitzungen vorbereitet. An den Treffen am 01.10.20, 04.03.21 und 26 04.21 nahmen teil: Erwin Duerr, Bgm. Felix Froehlich, Klaus-Dieter Gugel, Manfred Hummel, Alexandra Keller, Klaus Popp, Matthias Schwarz.

Am 14.07.2021 wurden im Rahmen einer Anliegerversammlung und einer anschließenden Bürgersprechstunde im Gasthaus Bierlein Informationen über den Stand und die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gegeben.
Die von den Bürgern geäußerten Wünsche, Hinweise und Anregungen wurden eingearbeitet.

11.1.3 Konsultation

(Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden - Stellungnahmen)

Parallel zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 und § 139 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung aller Planungsunterlagen gemäß §§ 137 und 138 BauGB im Zeitraum vom 20.07.21 – 20.08.21.

Anregungen oder Bedenken konnten von Seiten der Bürger vorgebracht werden, berührten aber nicht die Grundzüge der Planung. Die Reaktionen waren ausschließlich positiv.

Die Planungsabsichten wurden mit den beteiligten Behörden abgestimmt.

11.1.4 Gemeinderatssitzungen, Beschlussfassungen

(Gemeinderats- Ausschusssitzungen)

- GR 16.06.2020

  Einführung in das Sädtebauförderrecht,
  Beispiele gelungener Städtebaufördermaßnahmen (Teil 1)

- GR 11.08.2020

  Einführung in das Sädtebauförderrecht,
  Beispiele gelungener Städtebaufördermaßnahmen (Teil 2),
  Vorstellung der nach dem derzeitigen Planungsstand geplanten privaten und öffentlichen Bau- und Ordnungsmaßnahmen, insbesondere die Dorfplatzgestaltung mit dem Funktionsgebäude

- GR 26.04.2021

  Im öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung am 26.04.21 wurde der Zwischenbericht der Vorbereitenden Untersuchungen und der Maßnahmenplan vorgestellt.
  Die Inhalte wurden gebilligt und die Verwaltung ermächtigt, mit diesen Unterlagen die Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen und die weiteren Verfahrensschritte in Abstimmung mit der Regierung v. Mfr. einzuleiten.
  Ebenso beraten und beschlossen wurde das kommunale Fassadenprogramm mit den Förderrichtlinien (siehe 9.3.1 Gestaltungsrichtlinien und kommunale Förderprogramme) sowie eine Baufibel für den Altort als Grundlage für die Ausgabe von Fördermitteln.
  Beschlussfassung über die Billigung des Vorentwurfs der Vorbereitenden Untersuchungen und die Beteiligung der Öffentlichkeit.

Beschlussfassung über den Vorentwurf der Vorbereitenden Untersuchungen:

IN ROHR DAHEIM
leben arbeiten erholen genießen

GEMEINDE ROHR in Mittelfranken

AUSZUG AUS DEM BESCHLUSSBUCH DER GEMEINDE ROHR

Sitzungstag: 26. April 2021

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich.

TOP 1 Vorstellung und Beschlussfassung über die Billigung des Vorentwurfs der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Ausweisung des Sanierungsgebietes "Altort Rohr" im Rahmen der Bayerischen Städtebauförderung

Sachvortrag:

Im Vorfeld der Gemeinderatssitzungen am 16.06.2020 und am 11.08.2020 hat Herr Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner Karl-Heinz Zagel, der mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Festlegung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes beauftragt ist, den jeweiligen Sachstand und die weitere Vorgehensweise erläutert. Corona-bedingt konnte leider die Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung noch nicht stattfinden. Dies wird nachgeholt, sobald die Vorgaben dies zulassen. Die Vorgehensweise zur Vorbereitung städtebaulicher Sanierung/en ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt, §§ 136 ff die jeweiligen Schritte wurden entsprechend „abgearbeitet“ und eingehalten, auch die erforderlichen Bekanntmachungen sind erfolgt.

Herr Zagel hat zwischenzeitlich umfangreiche Bestandsaufnahmen getätigt, diese analysiert und als Entwurf in einen 155 Seiten umfassenden Ergebnisbericht eingearbeitet.

Der Entwurf ist diesem Sitzungspunkt als Anlage beigefügt und wird von Herrn Zagel im Folgenden persönlich vorgestellt und erläutert.

Der Gemeinderat wird um Kenntnisnahme und um Billigung des vorliegenden Zwischenberichtes zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen gebeten, sodass die Feinabstimmung auf dieser Basis in den nächsten Wochen und Monaten erfolgen kann. Die Sanierungssatzung für das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet gem. § 142 Abs. 3 BauGB soll dann bis spätestens Ende des Jahres 2021 erfolgen.

Auf den Sitzungspunkt TOP 2 der heutigen Sitzung hinsichtlich der Auflegung eines kommunalen Förderprogrammes nebst Gestaltungsfibel, wird verwiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom vorliegenden Zwischenbericht zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und billigt diese.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

Für die Richtigkeit des Auszuges
Die Übereinstimmung des auf den beiden vorstehenden Seiten und auf dieser Seite abgedruckten Auszuges mit dem Original wird bestätigt.

Rohr, den 29.04.2021

Felix Fröhlich
Erster Bürgermeister

Beschlussfassung über das kommunale Fassadenförderprogramm und die Förderrichtlinien:

IN ROHR DAHEIM
leben arbeiten erholen genießen

GEMEINDE ROHR in Mittelfranken

AUSZUG AUS DEM BESCHLUSSBUCH
DER GEMEINDE ROHR

Sitzungstag: 26. April 2021

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich.

TOP 2 Vorstellung und Beschlussfassung des kommunalen Fassadenförderprogramms und der diesem zugrunde liegenden Förderrichtlinien nebst Gestaltungsfibel für die städtebauliche Ortskernsanierung des Hauptortes Rohr im festgesetzten bzw. noch festzusetzenden Sanierungsgebiet

Sachvortrag:

Auf den Sitzungspunkt TOP 1 der heutigen Sitzung wird verwiesen. Mit der Genehmigung des Entwurfs der Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung des Sanierungsgebietes „Altort Rohr“ ist ein weiterer Schritt in Richtung der Festlegung des abschließenden Umfangs des förmlichen Sanierungsgebietes erfolgt. Ziel ist es, die erforderliche Sanierungssatzung bis Ende des Jahres 2021 zu beschließen.

Zur Förderung und als Anreiz für Bauaktivitäten an Gebäuden im Sanierungsgebiet hat der Gesetzgeber im Einkommensteuergesetz die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzungen geschaffen. Aber auch die Kommune selbst möchte mit der Auflegung eines Förderprogrammes ihren Beitrag dazu leisten, private Baumaßnahmen zu bezuschussen die zu einer Ortsbildverbesserung führen und damit zu einer Realisierung der städtebaulichen Ziele.

Da jedoch nur Maßnahmen als förderfähig in Betracht kommen, welche der städtebaulichen Zielsetzung nicht zuwiderlaufen, ist es unabdingbar, hierfür entsprechende Richtlinien und Grundlagen zu schaffen, sodass es klare Vorgaben und Handreichungen gibt.

Zu diesem Zwecke wurde federführend durch Herrn Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner Karl-Heinz Zagel und einem Arbeitskreis, welchem die Rohrer Gemeinderatsmitglieder Klaus Popp, Matthias Schwarz, Manfred Hummel, Erwin Dürr und Klaus-Dieter Gugel angehören (vgl. TOP 9 der öffentlichen Sitzung vom 08.09.2020), eine Förderrichtlinie erarbeitet, welche durch eine Gestaltungsfibel ergänzt wird um nahezu auf einen Blick beurteilen zu können, ob beabsichtigte Maßnahmen den Vorgaben entsprechen und die Zielvorgaben der städtebaulichen Entwicklung erfüllen. Auch die Förderstelle an der Regierung von Mittelfranken wurde laufend in die Erarbeitung dieser Grundlagen eingebunden – die Gemeinde Rohr bekommt ihre gewährten Zuschüsse aus Mitteln des Bayerischen Städtebauförderprogramms mit 60% bezuschusst, sprich bei einem gemeindlichen Zuschuss an Privat in Höhe von beispielsweise 10.000 € beträgt der gemeindliche Eigenanteil 4.000 €.

Sämtliche erarbeitete Unterlagen sind diesem Sitzungspunkt als Anlage beigefügt.

Folgende Eckpunkte seien herausgegriffen:

- Höhe der Förderung: maximal 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 10.000 € je Objekt
- Das jährliche zur Verfügung stehende Fördervolumen wird auf 40.000 € pro Jahr begrenzt; sollte dieses nicht ausgeschöpft werden, könnte der noch zur Verfügung stehende Betrag als Haushaltsausgaberest in das Folgejahr übertragen werden
- Die Förderung erfolgt nur einmal pro Objekt; werden an einem Objekt mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, wie z. B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, gilt dies als Gesamtmaßnahme
- Eine Gesamtmaßnahme kann aus bis zu 3 geförderten Einzelmaßnahmen (z. B. Hauptgebäude, Nebengebäude oder Freifläche) bestehen
- Planungskosten für Architekten/Ingenieure können mit bis zu 10% der förderfähigen Kosten anerkannt werden
- Die Bagatellgrenze liegt bei 5.000 €, sprich nur Maßnahmen, deren förderfähige Kosten darüber liegen werden bezuschusst
- Die gemeindliche Bezuschussung ist subsidiär zu anderen Fördermöglichkeiten
- Eigenleistungen sind nicht förderfähig; nur bei entsprechend fachgerechter Ausführung besteht die Möglichkeit der Bezuschussung der Materialkosten
- Die Bindungsfrist beträgt 20 Jahre
- Die Gestaltungsvorgaben richten sich nach den Empfehlungen der Gestaltungsfibel
- Interessierte Bauherren können sich kostenlos zur beabsichtigten Baumaßnahme beraten lassen

Da bereits jetzt mehrere Anfragen vorliegen und Herr Zagel bereits 9 Sanierungsberatungen durchgeführt und dokumentiert hat, ist man mit der Regierung übereingekommen, dass die Gemeinde, sobald das Fassadenförderprogramm beschlossen wurde, Förderzusagen an Private vergeben kann. Zwingende Voraussetzung, dass die Gemeinde dann jedoch wiederum ihren staatlichen Förderanteil erhält ist jedoch, dass die Sanierungssatzung bis Ende 2021 erlassen wird.

Beschluss:

Die erarbeiteten und vorgelegten Förderrichtlinien nebst ergänzender Gestaltungsfibel werden mit den im Sachvortrag dargelegten Eckpunkten genehmigt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Förderrichtlinie auszufertigen. Die Förderrichtlinie tritt verbindlich zeitgleich mit der Sanierungssatzung in Kraft. Die Verwaltung wird ermächtigt, Anpassungen an der Gestaltungsfibel und an den für den Vollzug der Fassadenförderrichtlinie benötigten Unterlagen vorzunehmen, soweit diese deren Grundzüge nicht erheblich tangieren. Dies trägt im Vollzug der Fassadenförderrichtlinie zur Verwaltungsvereinfachung bei, sodass bei leichten Abweichungen nicht jedes Mal ein Gemeinderatsbeschluss herbeigeführt werden muss.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	17

- GR 14.12.21

  Beschluss der Satzung der Gemeinde Rohr über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Rohr“ (Sanierungsgebietssatzung)

IN ROHR DAHEIM
leben arbeiten erholen genießen

GEMEINDE ROHR in Mittelfranken

AUSZUG AUS DEM BESCHLUSSBUCH
DER GEMEINDE ROHR

Sitzungstag: 14. Dezember 2021

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich.

TOP 6 Beschluss über den Erlass der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Rohr“ (Sanierungsgebietssatzung)

Sachvortrag:

Auf die in der Vergangenheit behandelten Tagesordnungspunkte zum Thema „Städtebauförderung“ wird Bezug genommen, zuletzt auf den Sitzungspunkt TOP 3 der öffentlichen Sitzung vom 09.11.2021.

Der Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gem. §141 Abs. 3 BauGB erfolgte per Beschluss vom 11.06.2019 (TOP 16 öffentlich). Im Folgenden wurde durch das beauftragte Architekturbüro Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner Karlheinz Zagel aus Wendelstein die Bestandserhebung durchgeführt, der Gemeinderat laufend über den Sachstand informiert. Ebenso sind entsprechende Informationen über das gemeindliche Mitteilungsblatt erfolgt, zudem wurde der Verfahrensstand auf der gemeindlichen Homepage dokumentiert. Die Vorstellung und Beschlussfassung über die Billigung des Vorentwurfs der VU erfolgte am 26.04.2021 (TOP 1 öffentlich). Die Verfahrensschritte wurden eng mit der Förderstelle bei der Regierung von Mittelfranken abgestimmt, die Bürgerbeteiligung erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 14.07.2021.

Ein Sanierungsgebiet wird als Satzung förmlich festgelegt, wenn die Sanierung notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt. Die Notwendigkeit wird mit den vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen. Nachdem diese nunmehr abgeschlossen sind erfolgt als nächster Schritt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes mittels einer Sanierungssatzung. In der Satzung wird die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets als städtebauliche Gesamtmaßnahme, das gewählte Sanierungsverfahren (umfassend oder vereinfacht, siehe unten), der Umfang der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge (§144 BauGB) festgelegt. Auf den parallel in der Abschlussphase befindlichen Abschlussbericht über die vorbereitenden Untersuchungen (insbesondere Seiten 152 bis 158) wird verwiesen.

Im durch Satzung festgelegten Sanierungsgebiet kann auf der Grundlage der städtebaulichen Planung die eigentliche Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen beginnen. In der Regel ist die Sanierungssatzung Voraussetzung für die Förderung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in einem Städtebauförderungsprogramm (wobei die Dorfplatzsanierung als sogenannte vorgezogene Maßnahme ebenfalls gefördert wird). Auch die Förderung privater Vorhaben durch die Gemeinde erlangt nunmehr durch die Sanierungssatzung Rechtsverbindlichkeit. Im Sanierungsgebiet gibt es bestimmte Abgaben- und Auslagenbefreiungen sowie steuerliche Erleichterungen.

Mit einer rechtsverbindlichen Sanierungssatzung erlangen neben den Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen der §§136 bis 164b (=sachlich, räumlich und zeitlich begrenzt anwendbares Sonderrecht) auch weitere Bestimmungen Bedeutung:

- Veränderungssperre
- Zurückstellung von Baugesuchen, Untersagung von Bauvorhaben und der Beseitigung baulicher Anlagen
- Teilungsgenehmigung
- Vorkaufsrecht
- Umlegung
- Enteignung
- Genehmigungspflicht
- Miet- und Pachtverhältnisse
- Landwirtschaft

Die Abgaben- und Auslagenbefreiung wird auf bestimmte Grunderwerbsvorgänge erweitert (vgl. §151 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauGB). Für bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine erhöhte Absetzung von Herstellungskosten oder Anschaffungskosten sowie eine Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand entsprechend des EStG möglich.

Der Entwurf der Sanierungssatzung die dem Satzungsmuster der seinerzeitigen Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern entspricht (vgl. Arbeitsblatt Nr. 1 „Städtebauförderung in Bayern“, Ausgabe 1999) und deren erforderliche Festsetzungen und Regelungen entsprechend der im Arbeitsblatt veröffentlichten Empfehlungen und Hinweise erarbeitet und überprüft wurden, ist diesem Sitzungspunkt als Anlage beigefügt. Die Verfahrenswahl ist entsprechend zu begründen (siehe nachfolgend):

Begründung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Rohr“ im vereinfachten Verfahren

Der Geltungsbereich umfasst den Kernbereich von Rohr, der das Erscheinungsbild und die Identität des Ortes im Besonderen ausmacht. Neben Objekten mit Denkmalschutz sind in diesem Bereich historische, ortsbild- und strukturprägende Objekte und Freiräume erhalten, die von der Siedlungsentwicklung zeugen und zu bewahren, zu erhalten oder zu erneuern sind.

Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen, die Bereiche um die Kirche, die Diakonie und um das ehemalige Feuerwehrhaus als Gemeinbedarfsflächen. Der Altort ist heute Mittelpunkt eines großen Gemeindegebiets mit mehreren Ortsteilen, das im Zuge des raschen Wachstums des Ballungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen seinen jetzigen Charakter erhalten hat. Trotz der gemeindlichen Wachstumsphase und entsprechender Planungen hat der Altort sein historisches Gepräge hinsichtlich des Ortsgrundrisses und wesentlicher Teile seiner Bebauung bisher behaupten können.

Für das Gebiet werden seit dem 22.05.2019 die vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 StBauFG erarbeitet. Die Bestandsaufnahme aller Gebäude des Untersuchungsgebietes ergab, dass sich ein Teil der Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand befindet, der eine grundlegende Erneuerung erforderlich macht.Im öffentlichen Bereich sind vor allem bei der Erneuerung der Straßen- und Wegeflächen umfangreiche Maßnahmen notwendig, insbesondere Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen zur Stärkung des Klimaschutzes und der Erhöhung Biodiversität. Durch eine Begradigung des Flusses und nahezu komplette Entfernung der Flussbegleitvegetation sind wertvolle Lebensräume verloren gegangen und das Ortsbild ist schwer beeinträchtigt worden.

Die Bestandserhebung benennt folgende Missstände:

- *Kanalisierter, nicht erlebbarer Verlauf der Schwabach im Bereich der Brücke und der angrenzenden Flächen*
- *Arten- und strukturarme Flussbegleitflächen*
- *Kanalartiges Flussbett, vom öffentlichen Raum aus kaum wahrzunehmen*
- *Hoher Versiegelungsgrad öffentlicher und privater Freiflächen*
- *Ungeordnete, ungestaltete und nicht standortgerechte Möblierung (Schilder, Hinweistafeln, Vereinsschaukästen, Abfallcontainer, etc.)*
- *Flächenverschwendende Anordnung der Stellplätze*
- *Geringe Durchgrünung des Ortskerns, keine großkronigen Bäume*
- *Fehlender Dorfplatz für vielfältige Veranstaltungen*
- *Fehlende Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten*
- *Fehlende Infrastruktur für Veranstaltungen (Versorgungsgebäude mit barrierefreiem WC mit Euronormschließanlage und Nebenräumen mit überdachtem Bereich, z.B. zur Bühnennutzung)*

Als allgemeine Sanierungsziele wurden herausgearbeitet:

- *Bauliche Erhaltung des historischen Rohr durch Sicherung und gegebenenfalls erhaltende Sanierung von Gebäuden mit ortsbildprägendem Charakter*
- *Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen und Hausgrößen*
- *Bewahrung des vorhandenen historischen Straßen- und Wegesystems und die Gliederung des Straßenraums und dabei eine Verbesserung der Gestaltung der öffentlichen Räume*
- *Sicherung des Altort- und Landschaftsbildes;*
- *Renaturierung der Schwabach im Bereich der Brücke und der angrenzenden Flächen*
- *Anlegen einer standortgerechtenFlussbegleitvegetation*
- *Schaffung von wertvollen Lebensräumen für entsprechende Fauna und Flora*
- *Schaffung eines Zugangs zum Fluß mit Aufenthalts- Sitz- und Spielmöglichkeiten am und im Wasser*
- *Entsiegelung öffentlicher und privater Freiflächen*
- *Durchgrünung zur Verbesserung des Mikroklimas der Biodiversität und Erhöhung der Aufenthaltsqualität*
- *Schaffung eines barrierefreien Dorfplatzes für vielfältige Veranstaltungen zur Belebung der Ortsmitte und Steigerung der Aufenthalts- und Wohnqualität*
- *Erhaltung der Nutzungsmischung aus Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe, Entwicklung des Altortes zu einem attraktiven Wohnort mit begrenzter Entwicklung des Fremdenverkehrs und des Geschäftslebens*

Dazu kommen:

- *Unterstützung von privaten Erneuerungsmaßnahmen, die den übrigen allgemeinen Sanierungszielen nicht widersprechen*
- *Information und Beteiligung der Bevölkerung im Sanierungsprozess*

Im Sanierungsgebiet liegt der Schwerpunkt der Durchführungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Bodenordnende Maßnahmen kommen - soweit dies abzusehen ist – im privaten Bereich nicht in Betracht. Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen bewirken voraussichtlich keine erheblichen Bodenwertsteigerungen.

Es ist daher sinnvoll, ein vereinfachtes Verfahren i.S. des Baugesetzbuches anzuwenden, da die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnittes für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind, und so das Verfahren entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel auch einfacher gestaltet werden kann.

Der Gemeinderat wird um Erlass der Sanierungssatzung gebeten.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die abschließend erarbeiteten Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und beschließt auf dieser Grundlage die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Altort Rohr“ im vereinfachten Verfahren. Der hierzu erforderliche Erlass der Sanierungsgebietssatzung wie in der Anlage beigefügt, wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Für die Richtigkeit des Auszuges
Die Übereinstimmung des auf den beiden vorstehenden Seiten und auf dieser Seite abgedruckten Auszuges mit dem Original wird bestätigt.

Rohr, den 20.12.2021

Felix Fröhlich
Erster Bürgermeister

11.2 SANIERUNGSSATZUNG

Satzung der Gemeinde Rohr
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Altort Rohr“
(Sanierungsgebietssatzung)

Vom 17. Dezember 2021

Aufgrund des § 142 Abs 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Rohr folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 17,05 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Altort Rohr“.
Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1000 des Planungsbüros Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel, Wendelstein vom 14.12.2021 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.
Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.
Das Sanierungsgebiet „Altort Rohr“ bildet die Abgrenzung für den Einsatz von öffentlichen Fördermitteln. Im Übrigen ist eine Förderung nur in begründeten Ausnahmefällen möglich und auch nur dann, wenn die Ziele der betreffenden Maßnahme den Zielen der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechen bzw. mit dem Sanierungsgebiet verknüpft werden können.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und diese dadurch auch nicht erschwert wird.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung zum 01.01.2022 rechtsverbindlich.

Rohr, den 17. Dezember 2021
Gemeinde Rohr

(S.)

Popp
Zweiter Bürgermeister

11.3 PRESSESPIEGEL

Neuer Dorfplatz für zwei Millionen Euro

Der Rohrer Gemeinderat hat den Jahresantrag für Mittel aus der **STÄDTEBAUFÖRDERUNG** beschlossen.

VON NORBERT WIESER

ROHR – Der Rohrer Gemeinderat hat in der November-Sitzung den Jahresantrag für das Städtebauförderungsprogramm 2021 beschlossen. Das Maßnahmenpaket umfasst die Neugestaltung des Dorfplatzes mit Neubau eines Funktionsgebäudes und dem Zugang zum Wasserlauf der Schwabach in der Ortsmitte von Rohr.

Die Kosten sind mit rund zwei Millionen Euro angesetzt. Es wird eine Förderung von 1,23 Millionen Euro erwartet.

Die Gemeinde Rohr kommt erstmals in ihrer Geschichte in den Genuss des bayerischen Städtebauförderungsprogramms. Im Dezember 2018 wurde der erste Jahresantrag gestellt. Der zweite Antrag folgte ein Jahr später. Beim ersten Projekt soll nun der Bereich um den Dorfplatz in Rohr ein völlig neues Gesicht bekommen. Die städtebauliche Maßnahme ist in drei Bauabschnitte gegliedert. 350 000 Euro sind für die vorbereitenden Maßnahmen, wie Abbrucharbeiten, kalkuliert. Das Bauhofgebäude (früheres Feuerwehrgerätehaus) wurde bereits abgerissen.

Der erste Bauabschnitt mit geschätzten Kosten von 300 000 Euro umfasst die Neugestaltung des bisher asphaltierten Dorfplatzes, der künftig zu einem Brunnenplatz umgestaltet werden soll. Dazu wird eine Flächenentsiegelung vorgenommen.

Der bisher auf der Südseite der Schwabach platzierte Sonnenbrunnen, der anlässlich der 5. Kulinarischen Künstlermeile im Jahr 2009 eingeweiht worden ist, bekommt dann auf diesem Areal nördlich der Schwabach seinen neuen Standort.

Festplatz geplant

Der zweite mit 188 000 Euro kalkuliert Bauabschnitt umfasst die Schaffung eines Wasserzugangs zur Schwabach. 1,17 Millionen Euro sind dann für den dritten Bauabschnitt angesetzt. Dabei soll ein neuer Festplatz mit Neubau eines Funktionsgebäudes im Süden der Schwabach entstehen.

Für das von Planer Karlheinz Zagel entworfene Konzept seien Gesamtkosten von 2,01 Millionen Euro kalkuliert und staatliche Fördermittel von 1,23 Millionen Euro zugesagt, so Bürgermeister Felix Fröhlich. Je nach Art der Einzelmaßnahme beträgt der Fördersatz 60 oder gar 80 Prozent der förderfähigen Kosten. Diese sind meistens jedoch niedriger als die tatsächlichen Ausgaben.

Die Jahresmeldung für 2021 umfasst als weitere Maßnahme die Erarbeitung einer „Städtebaulichen Sanierungssatzung“. Die vorbereitende Untersuchung des Stadtplaners kostet 55 000 Euro. Hierfür ist eine Förderung von 25 000 Euro zugesagt. Mit 60 Prozent werden die weiteren Maßnahmen „Sanierungsberatung“ und „Erarbeitung von Fassadenrichtlinien“ bezuschusst.

Beschluss Jahresantrag 2021 ST 14.11.20

Bürgermeister Felix Fröhlich (Mitte) mit Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel (links) und Tiefbauingenieur Andreas Lippert (rechts).

Priorität für attraktiven Dorfplatz

Rohr: Mehr Wohn- und **AUFENTHALTSQUALITÄT** soll durch etliche Maßnahmen erreicht werden.

ROHR – Die Gemeinde Rohr ist zur Altortsanierung ins bayerische Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden. In der Gemeinderatssitzung wurde der erforderliche Jahresantrag für die anstehenden Bauabschnitte gebilligt (wir berichteten).

Der Erste Bürgermeister der Gemeinde Rohr, Felix Fröhlich, erläutert, dass es dabei um die Erhaltung und Gestaltung der Orte gehe, die für die dort wohnenden Menschen vertrauter Lebensraum seien. Diese Lebenswelt zu erhalten und human zu gestalten, sei wichtiges Ziel zukunftsgerichteter Städtebaupolitik.

Bei dieser umfassenden Aufgabe geht es um die Beseitigung städtebaulicher, funktionaler, ökologischer oder baulicher Missstände. Dafür werden im Moment durch das Büro des Architekten und Stadtplaners Karlheinz Zagel aus Wendelstein die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt.

Sie schaffen als umfassende Analyse die Grundlagen für die Erneuerungsmaßnahmen und sind vom Anfang bis zum Abschluss der städtebaulichen Erneuerung die wichtigste Arbeits- und Entscheidungshilfe für Gemeinde, Bürger, Planer und staatliche Verwaltungen.

Einzelne Bau- und Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde, von denen Signalwirkungen für den Start der Sanierungsmaßnahme zu erwarten sind, können nach dem Baugesetzbuch vorgezogen werden. Im Fall der Gemeinde Rohr ist das die Gestaltung des Dorfplatzes mit der Revitalisierung der Schwabach nach Plänen von Karlheinz Zagel. Diese Maßnahme wird gefördert im Rahmen der Förderinitiative „Flächenentsiegelung Ortskern“.

Sie ist Teil des Maßnahmenpakets zum Flächensparen der bayerischen Staatsregierung. Die Gemeinden erhalten dabei gezielte Unterstützung für die dauerhafte Entsiegelung befestigter Flächen und die Aufwertung des öffentlichen Raumes mit dem Ziel, aktiv für den Umwelt- und Naturschutz und Biodiversität zu handeln.

Geplant ist in Rohr die Renaturierung der Schwabach vorerst im Bereich des Altortes mit Anlage einer standortgerechten Flussbegleitvegetation. Dies schafft wertvolle Lebensräume für Fauna und Flora. Hier können auch Teilziele der Biodiversitätsstrategie der Projektgemeinde auf dem „Marktplatz der Biodiversität“ mit umgesetzt werden.

Ein Zugang zum Fluss bietet den Bürgern Aufenthalts-, Sitz- und Spielmöglichkeiten am und im Wasser. In der Vergangenheit sind durch die Begradigung des Flusses und die nahezu komplette Entfernung der Flussbegleitvegetation wertvolle Lebensräume verloren gegangen.

Der kanalisierte Verlauf der Schwabach im Bereich der Brücke und der angrenzenden Flächen mit arten- und strukturarmen Flussbegleitflächen ist vom öffentlichen Raum aus kaum wahrzunehmen.

Mehr Wohnqualität für den Altort

Die Ortsmitte weist einen hohen Versiegelungsgrad öffentlicher und privater Freiflächen auf. Auch Erkenntnisse aus den Untersuchungen der Initiative „Bodenständig“ kommen zum Tragen. Die Verhinderung von Bodenerosion bei Starkregen vermindert auch den Sedimenteintrag in die Fließgewässer, also auch in die Schwabach. Neben der klimatisch wirksamen Entsiegelung und Durchgrünung wird die Aufenthalts- und Wohnqualität im Altort erhöht.

Die Gestaltung eines barrierefreien Dorfplatzes für vielfältige Veranstaltungen bewirkt eine Belebung der Ortsmitte. Anregungen aus dem lokalen seniorenpolitischen Gesamtkonzept sollen mit in die Planungen einfließen. Die Abbrucharbeiten für das ehemalige Feuerwehrgebäude sind bereits durchgeführt, bis Ende des Jahres ist der Abbruch des Trafohauses geplant.

Diese im sechsstelligen Bereich liegenden Rückbaukosten werden vollständig durch die N-Ergie übernommen.

Die Abbrüche sowie die Erneuerung der Infrastruktur, geplant und geleitet vom Büro des Tiefbauingenieurs Andreas Lippert aus Rednitzhembach, sind wichtige Voraussetzungen für die Durchführung der Gestaltungsmaßnahmen in den Jahren 2021 und 2022.

Abgeschlossen wird die städtebauliche Gesamtmaßnahme mit dem Neubau eines Versorgungsgebäudes für Festveranstaltungen. Das Gebäude hat einen offenen und überdeckten Bereich als Wetterschutz, beispielsweise für Theaterveranstaltungen im Freien, bietet Toiletten und ein barrierefreies WC mit Euronorm-Schließanlage.

Die Belange der örtlichen Vereine, der Jugend und der Senioren sollen für die Funktionalität des Gebäudes bestmöglich mit einfließen. Das genaue Raumprogramm wird derzeit unter Beteiligung interessierter Bürgerinnen und Bürger sowie Gemeinderäte entwickelt. st

Baubeginn Dorfplatz ST 18.11.20

Städtebauförderung im Altort Rohr

PROBLEM ERKANNT Versiegelung von Freiflächen und deren Gestaltung, die sich am Verkehr orientiert.

ROHR - Im Saal des Gasthauses Bierlein hat die Informationsveranstaltung zur Städtebauförderung im Altort von Rohr stattgefunden, die begeisterte Reaktionen der Bürger hervorrief. Bürgermeister Felix Fröhlich stellte die Grundzüge der Städtebauförderung vor. Es gehe um die Beseitigung städtebaulicher, funktionaler, ökologischer oder baulicher Missstände, darum die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern, das Ortsbild aufzuwerten und eine nachhaltige Ortsentwicklung im Hinblick auf Klimaschutz und Biodiversität zu verwirklichen.

Der mit der Sanierungsplanung beauftragte Architekt und Stadtplaner Karlheinz Zagel aus Wendelstein stellte die Ergebnisse des Analyseteils vor. Die Mängel wurden nach verschiedenen Gesichtspunkten in Themenkarten zusammengetragen, zum Beispiel Bausubstanz und Gebäudezustand, Freiflächen und Grünstrukturen, Gebäudenutzung und Leerstände, Ortsbild und Raumwirkung, sowie die Verkehrssituation. Daraus ergeben sich die vielfältigen Einzelmaßnahmen, die zusammen eine gelungene Altortsanierung ergeben sollen. Sie werden in einem Maßnahmenplan zusammengefasst.

Anhand zahlreicher bebilderter Beispiele wurden gelungene Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und Freiflächen aus anderen Kommunen vorgestellt und erläutert und allen Teilnehmern wurde schnell klar, wo im Altort von Rohr die Hauptprobleme liegen: Es ist die großflächige Versiegelung öffentlicher und privater Freiflächen und deren weitgehend an den Ansprüchen des fließenden und ruhenden motorisierten Verkehrs orientierte Gestaltung.

Hier kann die Sanierungsplanung gerade im Hinblick auf Klimaschutz, Gewässermanagement und Biodiversität wertvolle Beiträge leisten. Diese Ziele sind auch ausschlaggebend für die Umgestaltung des Dorfplatzes mit Schaffung eines Wasserzugangs zur renaturierten Schwabach, was als vorgezogene Maßnahme derzeit schon realisiert wird. Die Ortsmitte von Rohr soll ökologisch aufgewertet und in einen einladenden, zentralen Begegnungs- und Veranstaltungsort verwandelt werden.

Zur weiteren Information liegen die Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung Rohr aus. Friedrich Siemandel und Alexandra Keller von der Gemeindeverwaltung sind die Ansprechpartner. Kommentare und Vorschläge zum Thema sind ausdrücklich erwünscht.

Zur Pflege und Entwicklung des gewachsenen Ortsbildes hat die Gemeinde ein kommunales Fassadenprogramm beschlossen, das Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Ortsbildverbesserung führen, mit Zuschüssen fördert. **srh**

INFO
Informationen und Formulare auf der gemeindlichen Homepage www.rohr-mfr.de

ST 04.08.21 Anliegerversammlung

Der Rohrer Dorfplatz soll schöner werden. Dies ist eines der großen Ziele des Städtebauförderprogramms im Altort. Erste Maßnahmen wie der Abbruch des Trafohauses sind bereits erfolgt. Die Umgestaltung wäre ohne die staatlichen Zuschüsse nicht möglich. Von ihnen können auch Bürgerinnen und Bürger bei Sanierungsmaßnahmen profitieren.

Interview ST 27.12.21

Ortskern als lebendiger Mittelpunkt

STÄDTEBAUFÖRDERUNGSPROGRAMM Seit 2019 hat Rohr im Altort einmalige Gestaltungsmöglichkeiten. Dies gilt nicht nur für gemeindliche Freiflächen und Gebäude. Auch Privatbürger können Zuschüsse bekommen. Ein Gespräch mit Bürgermeister Felix Fröhlich und Planer Karlheinz Zagel.

Die Gemeinde Rohr ist seit 2019 erstmals in ihrer Geschichte mit dem Altort im Städtebauförderungsprogramm. Dies eröffnet sowohl für die Kommune wie auch für die im Sanierungsgebiet liegenden Privatanwesen bisher nicht gekannte Möglichkeiten, bestimmte Maßnahmen fördern zu lassen. Wir haben mit dem von der Gemeinde Rohr beauftragten Stadtplaner Karlheinz Zagel und Bürgermeister Felix Fröhlich über die Städtebauförderung und die sich daraus ergebenden Chancen für den Altort Rohr gesprochen.

Herr Fröhlich, Herr Zagel, warum hat die Gemeinde Rohr bei der Regierung von Mittelfranken die Aufnahme ins Städtebauförderprogramm beantragt?

Felix Fröhlich: Es bestehen aus ortsplanerischer Sicht Mängel im Altort von Rohr. Beispielsweise gibt es leerstehende oder untergenutzte Gebäude, die teilweise auch historische Bedeutung haben. Es gibt zudem auch funktionale und gestalterische Defizite der Freiflächen. Es fehlt ein geeigneter Dorfplatz. Der Ortskern von Rohr soll zu einem lebendigen Mittelpunkt entwickelt werden. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs muss durch geeignete Maßnahmen verbessert werden.

> **Erstes Projekt: Dorfplatz mit Renaturierung der Schwabach**

Karlheinz Zagel: Die Beziehung der Straße zur umgebenden Bebauung ist weitgehend auf die Erfüllung funktionaler Anforderungen beschränkt. Durch die Begradigung der Schwabach und die nur spärlich vorhandene Bachbegleitvegetation gingen wertvolle Lebensräume verloren. Der Bach wird vom öffentlichen Raum aus kaum wahrgenommen. Der Ortskern weist eine geringe Durchgrünung auf. Es gibt fast keine großkronigen Bäume. Die öffentlichen und die privaten Freiflächen sind hochgradig versiegelt. Zusammengenommen haben diese Gegebenheiten negative Auswirkungen auf die Ziele des Klimaschutzes und der Artenvielfalt.

Wie kann man dem entgegenwirken und Verbesserungen herbeiführen?

Fröhlich: Um diese Funktions- und Substanzschwächen aufzuzeigen, hat der Gemeinderat beschlossen, eine „vorbereitende Untersuchungen“ nach dem Städtebauförderungsrecht durchzuführen.

Zagel: Mit diesen „vorbereitenden Untersuchungen“ werden Beurteilungsunterlagen erstellt. Darin werden die Notwendigkeit der Sanierung sowie die sozialen, strukturellen, städtebaulichen und ökologischen Verhältnisse und Zusammenhänge erfasst. Gleichzeitig werden die anzustrebenden Ziele und die Möglichkeiten der Sanierung aufgezeigt.

Welche städtebaulichen Fehlentwicklungen gilt es zu verbessern?

Fröhlich: Ich denke, Leerstände sind im Untersuchungsgebiet nicht das Hauptproblem. Vorrangig sollen negative Entwicklungen frühzeitig erkannt und diesen entgegengewirkt werden.

Zagel: Bei zahlreichen „neueren“ Gebäuden und bei nicht fachgerecht sanierten Altbauten fallen untypische Gestaltungsmerkmale ins Auge. Bei sanierten Altbauten wurden oft keine standortgerechten Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen mit ortsuntypischen Materialien wie Fliesen, Kunststoff- oder polierten Natursteinplatten, grelle Fassadenfarben oder unpassende Fensterformate und -konstruktionen verwendet. Bei den Neubauten war oftmals eine städtebauliche Einfügung nicht beabsichtigt. Bauliches Hauptdefizit ist somit die nicht der „historischen“ Bausubstanz angemessene Sanierung in früheren Jahren und die nicht ins Ortsbild passenden Ersatzbauten nach Abbruch der Vorgängerbauten.

Gibt es bereits eine Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Bereich bei Freiflächen oder Gebäuden?

Fröhlich: Erstes gemeindliches Projekt ist die Dorfplatzgestaltung mit Renaturierung der Schwabach in der Ortsmitte. Die Schaffung eines Wasserzuganges, der Abbruch des Trafohauses und die Erdverkabelung der Hochspannungsleitung wären ohne Zuschüsse der Städtebauförderung nicht denkbar gewesen. Für das von der Gemeinde erworbene ehemalige Gasthaus Weller „Zum Goldenen Hirschen“ in der Hauptstraße wird derzeit ein Sanierungsgutachten vorbereitet.

Zagel: Ergänzend dazu kann man sagen, dass es grundsätzlich wohl keine umfassende Altortsanierung gäbe, wenn diese nicht mit Fördermittel bezuschusst und durch die planerischen und rechtlichen Instrumente der Förderbehörden möglich gemacht würde.

Gibt es auch Zuschüsse für private Maßnahmen?

Fröhlich: Selbstverständlich. Der Gemeinderat hat ein kommunales Fassaden-Förderprogramm beschlossen. Damit können Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Ortsbildverbesserung führen, bezuschusst werden. Voraussetzung ist die gestalterische Verbesserung mit Wirkung auf das Straßen- und Ortsbild. Das betrifft nicht nur Maßnahmen der Gebäudesanierung. Gefördert werden auch die entsiegelnde Umgestaltung des Hofes samt Einfriedung oder die Pflanzung eines Hofbaumes. Den Eigentümern im Sanierungsgebiet steht Architekt Zagel als Sanierungsbetreuer für kostenlose Beratungen vor Ort zur Verfügung. Kontaktaufnahme über die Gemeinde Rohr, Telefon (09876) 97750.

Zagel: Ich werde mich mit allen Fragen zu Gebäuden und Ffeianlagen beschäftigen. Es wird ein Beratungsprotokoll erstellt, welches Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise und Hilfestellungen zum Beantragen der Fördermittel beinhaltet. Wesentliche Fördervoraussetzung ist, dass mit den Maßnahmen das Ortsbild verbessert wird. Um den Fördervorgang transparent durchzuführen, sind klare Kriterien zur Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit und somit zur Förderfähigkeit privater Baumaßnahmen notwendig. Diese sind in der „Baufibel“, die speziell für Rohr erarbeitet wurde, zusammengefasst. Um Fördermittel zu bekommen, sind die Gestaltungsregelungen der Baufibel einzuhalten. Die Baufibel stellt auch eine gute Informationsmöglichkeit und Orientierungshilfe für Interessierte dar.

> **Die Baufibel stellt eine gute Informationsmöglichkeit dar**

Fröhlich: Die Baufibel und das Fassaden-Förderprogramm findet man auf der Homepage der Gemeinde Rohr (www.rohr-mfr.de).

Wie werden private Maßnahmen gefördert?

Fröhlich: Die Höhe der Förderung beträgt 30 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 10000 Euro je Einzelmaßnahme. Eine Gesamtmaßnahme kann aus bis zu drei geförderten Einzelmaßnahmen – Hauptgebäude, Nebengebäude oder Freifläche – bestehen. Die konkreten Regelungen findet man im Fassaden-Förderprogramm.

Zagel: Eine Altortsanierung ist dann erfolgreich, wenn auf eine gute Planung Maßnahmen der öffentlichen Hand und möglichst auch viele private Sanierungs- und Umgestaltungsprojekte folgen. Gelungene Altortsanierungsmaßnahmen zeichnen sich dadurch aus, dass neben dem aufgewerteten öffentlichen Raum auch die für das Straßen- und Ortsbild genauso wichtigen angrenzenden Gebäude und Freiflächen optimiert werden. Bei preisgekrönten Altortsanierungen sind nahezu alle das Ortsbild bestimmenden Gebäude „altortgerecht“ saniert oder mit passenden Farben gestaltet worden. Bei Freiflächen wurden Entsiegelungen und Neupflanzungen vorgenommen.

Wie können Eigentümer auf ihren Privatgrundstücken zum Klimaschutz und zur Artenvielfalt beitragen?

Zagel: Die Stellplatzflächen sollten, zumindest teilweise, mit einem versickerungsfähigen Belag versehen werden. Bei einer entsiegelnden Hoffläche empfehle ich, einen Bauerngarten anzulegen und einen Hofbaum zur Verschattung zu pflanzen. Im Vorgarten sollten zur Stärkung der Artenvielfalt einheimische, vogel- und insektenfreundliche Stauden und Sträucher gepflanzt werden. Nebengebäude können durch eine Begrünung wie Efeu oder wilder Wein gestalterisch aufgewertet und ökologisch verbessert werden.

INTERVIEW: NORBERT WIESER

Grafik: Gemeinde Rohr

Die Dorfplatzgestaltung mit Wasserzugang zur „Schwabach“ ist das erste Projekt im Rahmen der Städtebauförderung durch die Gemeinde Rohr.

Interview ST 27.12.21

Lebens- und liebenswerteren Ort vor Augen

ROHR - Einstimmig hat der Rohrer Gemeinderat in der Jahresabschluss-Sitzung den Umgriff des Sanierungsgebietes „Altort Rohr“ und die dazu gehörige Satzung beschlossen. Damit können alle im Sanierungsgebiet liegenden Anwesen Fördermöglichkeiten nutzen, die sich aus der Städtebauförderung ergeben.

Im Juni 2019 hatte der Gemeinderat mit der Auftragsvergabe zur Durchführung der „Vorbereitenden Untersuchung“ an den erfahrenen Architekten und Stadtplaner Karlheinz Zagel den Startschuss für das Verfahren gegeben. Mittlerweile wurde der Bestand erhoben. Die Bürger konnten sich bei einer öffentlichen Sitzung im Juli 2021 über die Möglichkeiten der Städtebauförderung informieren, erläuterte Bürgermeister Felix Fröhlich rückblickend.

„Mit allen gesprochen“

In der Satzung werden das Sanierungsgebiet und die damit verbundenen Vorgaben und Möglichkeiten festgesetzt. Auf Nachfrage von Richard Renner erklärte der Bürgermeister, dass der Architekt mit allen Eigentümern im Sanierungsgebiet gesprochen habe. „Die Eigentümer wissen Bescheid“, so Fröhlich.

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets umfasst den Kernbereich von Rohr. In der Begründung zum Sanierungsgebiet wird aufgeführt, dass dieser das Erscheinungsbild und die Identität des Ortes ausmacht. Neben Objekten mit Denkmalschutz sind in diesem Bereich historische, ortsbild- und strukturprägende Objekte und Freiräume enthalten, die von der Siedlungsentwicklung zeugen. Diese sollen bewahrt, erhalten oder erneuert werden.

Missstände erkannt

Bei der Bestandserhebung wurden verschiedene Missstände festgestellt, wie der kanalisierte Bach „Schwabach“ samt den arten- und strukturarmen Uferböschungen, die starke Versiegelung vieler Flächen, eine geringe Durchgrünung des Ortskerns (keine großkronigen Bäume), die fehlende Infrastruktur für Veranstaltungen sowie fehlende Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten.

Verschiedene Sanierungsziele wurden deshalb erarbeitet. Die Vielfalt an historischen Bauformen und Hausgrößen sowie das historische Straßen- und Wegenetz sollen bewahrt werden. Das Altort- und Landschaftsbild soll gesichert werden. Beim Dorfplatz soll die „Schwabach“ renaturiert und eine standortgerechte Flussbegleitvegetation angelegt werden. Zur Belebung der Ortsmitte soll ein barrierefreier Dorfplatz für Veranstaltungen geschaffen werden. Die unterschiedlichen Nutzungen mit Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe sollen erhalten werden. Der Altort soll sich zu einem attraktiven Wohnort mit Entwicklung des Fremdenverkehrs und des Geschäftslebens entwickeln.

Bürgermeister Fröhlich erklärte, dass die Bevölkerung über den Sanierungsprozess informiert und daran beteiligt wird. Zudem machte er darauf aufmerksam, dass auch private Erneuerungsmaßnahmen, die den Sanierungszielen entsprechen, finanziell unterstützt werden. **nw**

Satzungsbeschluss 03.01.22

Städtebauförderung

Erstmals ist die Gemeinde mit einem Projekt in der Städtebauförderung. Im Altort von Rohr soll der Dorfplatz ein völliges neues Gesicht bekommen. Das Trafohäuschen und das vom Bauhof genutzte ehemaligen Feuerwehrgerätehaus sind bereits abgerissen. Die Planungen für die Neugestaltung sehen im Süden der „Schwabach“ den Bau eines Funktionsgebäudes und eines Festplatzes unter Einbindung der „Bachgasse“ vor. Nördlich des Baches, auf dem momentan noch asphaltierten Fest- und Parkplatz, soll der Brunnenplatz mit Aufenthaltsbereich entstehen. Der KKM-Sonnenbrunnen wechselt deshalb die Uferseite. Zudem wird der Bachlauf der „Schwabach“ durch Renaturierung aufgeweitet und zugänglich gemacht. Die Arbeiten sollen 2022 beginnen. Von der Städtebauförderung können auch Privateigentümer im Sanierungsgebiet (Altort) profitieren. Dazu wurden eine Baugestaltungsfibel und ein Fassadenförderprogramm erstellt.

Jahresrückblick 2021 ST 11.01.22

Konzept für die Dörfer

ROHR - Rohr will ein Gemeindeentwicklungskonzept erstellen lassen. Dies ist das Ergebnis eines Informationsgespräches mit der Regierung von Mittelfranken und dem Amt für Ländliche Entwicklung (ALE), teilte Bürgermeister Felix Fröhlich im Gemeinderat mit.

In das Konzept sollen die bereits erstellten Untersuchungen und Konzepte für verschiedene Einzelmaßnahmen und spezielle Themen mit eingearbeitet werden, so Fröhlich. Ziel ist es, in Abstimmung mit dem ALE und der Regierung die Entwicklungsmöglichkeiten in den Dörfern, außer dem Hauptort Rohr, auszuloten. Konkret sollen dann für bauliche Verbesserungen und Aufwertungen in den einzelnen Orten staatliche Fördermittel generiert werden.

Der Hauptort ausgenommen, weil hier bereits ein Sanierungsgebiet über die Städtebauförderung festgesetzt wurde. Die ersten Projekte, wie die Neugestaltung des Dorfplatzes, sind bereits in der Förderschiene verankert. Mit den Baumaßnahmen soll heuer begonnen werden. **nw**

Gemeindeentwicklungskonzept ST 17.02.22
(siehe 12 ISEK, INTERGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT)

12 ISEK, INTERGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Als Ergänzung zu den Vorbereitenden Untersuchungen wird empfohlen, die Ergebnisse mit den Problemstellungen der anderen Ortsteile der Gesamtgemeinde abzugleichen und zu harmonisieren und ggf. durch weitere Fachgutachten zu ergänzen.

Mit der Städtebauförderung unterstützen der Bund bzw. die Länder Städte und Gemeinden bei der Herstellung bzw. Erhaltung städtebaulicher Strukturen sowie bei der Bewältigung neuer Herausforderungen. Dazu gewährt der Bund den Ländern gemäß Art. 104 b Grundgesetz Finanzhilfen, die durch Mittel aus dem jeweiligen Bundesland bzw. der Kommune ergänzt werden.

Die Bundesfinanzhilfen werden den Ländern auf Basis der VV (Verwaltungsvereinbarung) Städtebauförderung zur Verfügung gestellt. Nach der VV Städtebauförderung ist die Erstellung eines ISEK Fördergrundlage für die Programme der Städtebauförderung.

Aufgaben des ISEK sind, die Gemeindeentwicklung, die städtebaulichen Defizite und größten Probleme, Tendenzen und Prognosen aufzuzeigen und sinnvolle Lösungs- und Projektansätze zu entwickeln. Nach Erfordernis sind gebietsweise detaillierte Untersuchungen durchzuführen.
Wesentlicher Bestandteil des ISEK (gegenüber früher durchgeführten Untersuchungen) ist die Einbindung von Fachgutachten (z. B. zu den Themen Verkehr, Einzelhandel, Energie etc.) sowie die intensive und frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess.

Die Gemeinde Rohr wurde im Jahr 2019 in die Städtebauförderung aufgrund Substanz- und Funktionsschwächen im Altort (z. B. mangelhafte Bausubstanz, Wohnumfeld- und Ortsbildmängel, Leerstand, usw.) aufgenommen. Im Jahr 2020 wurde vom Architekten und Stadtplaner Karlheinz Zagel, Wendelstein, die sogenannten „Vorbereitenden Untersuchungen“ gemäß § 141 BauGB durchgeführt. Mit Beschluss vom 17.12.21 wurde dann der Untersuchungsbereich als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach dem vereinfachten Verfahren festgelegt.

Im Benehmen mit der Regierung von Mittelfranken wurde die Untersuchung als INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) ergänzend auf die Gesamtgemeinde ausgeweitet.

Ziel der Untersuchungen war es, eine ganzheitliche Rahmenplanung bzw. Agenda für die städtebauliche Entwicklung des Kernortes insgesamt und gleichzeitig eine Grundlage für die weitere Sanierungsplanung in der Altstadt zu entwickeln. Mit konkreten Projektvorschlägen, teils aus der Bürgerschaft und der vorliegenden Fachgutachten abgeleitet, sollen dabei Impulse für die Stadt- und Sanierungsplanung gestellt werden.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Fassung vom 01.09.2013 sind Städte und Gemeinden angehalten, Flächen zu sparen und die Innenentwicklung vorrangig zu behandeln.
Die Ausweisung neuer Flächen soll unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und nur erfolgen, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Somit stellt die Ressourcenschonung das oberste Ziel bei der zukünftigen Stadtplanung dar. Der Erhaltung und Stärkung der historischen Altstädte kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Darüber hinaus soll das ISEK langfristig sinnvolle Erweiterungsflächen aufzeigen, um eine städtebaulich vertretbare Weiterentwicklung der Stadt zu ermöglichen.

Im Vorfeld der Analysephase werden ggf. durch die Gemeinde Rohr mehrere Fachgutachten beauftragt, um Einzelaspekte der städtebaulichen Erneuerung zu vertiefen und auf die Gesamtgemeinde auszuweiten, das könnten, je nach Problemlage, z.B. sein:

- Verkehrskonzept
- Einzelhandelskonzept
- Tourismuskonzept
- Klimaschutz-, Biodiversitäts- und Gewässerkonzept
- Energiekonzept
- Windkraftpotentialflächenanalyse
- Bürgerschaft durch Bürgerversammlungen und Arbeitskreise

Das Untersuchungsgebiet für die Vorbereitenden Untersuchungen umfasste im Wesentlichen den Altort.
Als Untersuchungsgebiet für das ISEK wurde das gesamte Gemeindegebiet festgelegt, dieses umfasst ca. _____ ha.
Die jeweiligen Untersuchungsgebiete sind auf dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

Das ISEK wird in folgenden Schritten durchgeführt:

12.1 INTEGRIERTE BESTANDSERHEBUNG

Erweiterung der Bestandserhebung auf die Ortsteile der Gesamtgemeinde

12.2 INTEGRIERTE ERHEBUNG DER MÄNGEL UND DEFIZITE

Darstellung der Mängel und Defizite in Bezug zu den Ortsteilen der Gesamtgemeinde

12.3 INTEGRIERTE RAHMEN- UND MASSNAHMENPLANUNG

Überprüfung der Auswirkungen der Rahmen- und Maßnahmenplanung auf die Gesamtgemeinde

Diese Planungsschritte erfolgen nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen.