



# Themengruppen

## Altortentwicklung mit oder ohne Hochwasserschutz

**Protokoll Themengruppe 3 –  
Zukunftskonzept Altort (Innenentwicklung, Gesamtplanung, Altortsatzung) vom  
30.05.2011 - Moderation: Brigitte Seibold, Referentin: Melanie Krauße**

**Programm:**

1. Begrüßung
2. Vorstellung Zukunftskonzept Altort
3. Fragen klären

**Veranstaltungsführung:**

Bürgermeister Stefan Danninger, Bernd Geutner (Bauamt MK), Brigitte Seibold (Dipl. Ing., Moderatorin), Melanie Krauße (Ing. Büro Klärle), Kreisbaumeisterin Margrit Schulz.

Bürgermeister Danninger eröffnet den Themenabend. Er begrüßt die Moderatorin Frau Seibold, Frau Krauße vom Ing. Büro Klärle, Kreisbaumeisterin Frau Schulz, die anwesenden Mitglieder des Marktgemeinderates, sowie alle Gäste.

Moderatorin Brigitte Seibold informiert über den Ablauf des Themenabends. Es wird über die Schritte zur Entwicklung des Altorts beraten, die auch unabhängig vom Hochwasserschutz verwirklicht werden können.

Frau MSc Melanie Krauße vom Ing. Büro Kläre erhält das Wort.

Zu Beginn weist sie darauf hin, dass Engagement und ein gemeinsames Miteinander der Nachbarn Grundvoraussetzungen für eine Entwicklung des Altorts sind. Mit diesem Themenabend werden keine Entscheidung getroffen, sondern verschiedenste Ideen, Möglichkeiten und Vorgehensweisen aufgezeigt.

Das Plangebiet des Altorts umfasst die Baugasse, Marktstraße, Bachgasse und Hauptstraße. Die Entwicklung des Altorts wird durch den Demographischen Wandel stark beeinflusst. Seit dem Jahr 2000 stagniert die Bevölkerungsentwicklung in Bayern.

Besonders in der ländlichen Region wird dies vom Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung deutlich prognostiziert. Der Landkreis Miltenberg ist in der zweit schlechtesten Kategorie „abnehmend“ eingegliedert.

Die Bevölkerungsentwicklung wird in versch. Varianten prognostiziert. Die Entwicklung des Altorts wird auf eine natürliche Vorausberechnung von -1,8 % abgestimmt.

## Denkmalschutz

Unter der Annahme, dass kein Hochwasserschutz erfolgt, wäre der erste Schritt zu einem lebenswerten Kleinheubacher Ortskern die Beurteilung des Denkmalschutzes. Hier sind Einzelfallentscheidungen notwendig. Der Weg einer Innenentwicklung ist allgemein sehr lang, zeitlich nicht klar überschaubar und auf ein Miteinander angewiesen. Die Denkmalbehörde muss zuerst die Gebäude einzeln beurteilen, welche Maßnahmen (z.B. Abriss) möglich sind. Im Internet auf der Homepage des Bayerischen Amtes für Denkmalpflege kann über den BAYERNVIEWER-DENKMAL eingesehen werden, für welche Einzeldenkmäler, sowie Ensembles ein Schutz besteht.

Ensemble nennt man eine Gruppe von Gebäuden, die zusammen ein historisches Orts-, Platz- und/oder Straßenbild darstellen und deshalb als Ganzes erhaltungswürdig sind. Dabei ist zu beachten, dass einzelne Gebäude innerhalb eines Ensembles zwar Denkmaleigenschaft besitzen können; doch gibt es auch viele Gebäude in Ensembles, die für sich allein keinen Denkmalcharakter haben und trotzdem als Ensemble-Bestandteil unter Denkmalschutz stehen. Ein Ensemble können z.B. eine Schlossanlage, ein Straßenzug, ein Platz oder ein ganzer Stadtkern darstellen.

Der Ortskern von Kleinheubach wird wie folgt vom Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz beschrieben:

*„Das Ensemble umfasst den Schlossbereich im gesamten Umfang des Schlossparks, den Marktort innerhalb seiner nachmittelalterlichen Wehrmauer mit dem davorliegenden, freien Uferstreifen sowie den westlichen Teil der Baugasse und den südlichen Teil der Hauptstraße, deren Anlage und Ausgestaltung jeweils mit der klassizistischen Neuordnung der Schlossparkeinfahrt zusammenhängt.*

*Kleinheubach ist ein eindrucksvolles Beispiel für die Symbiose eines herrschaftlichen Sitzes mit einem bäuerlichen Markt. Der Marktort selbst entwickelt sich entlang der mainparallel leicht bogig geführten Marktstraße. Er weist durchweg bäuerliche Anwesen auf, deren Wohnbauten, überwiegend verputzte Fachwerkhäuser des 17.-19. Jahrhunderts mit Sattel- und Halbwalmdächern, mit dem Giebel zur Straße freistehen; rückseitig schließen sich Wirtschaftsgebäude an, dahinter erstrecken sich auf der Westseite bis zur Ortsmauer Gartenparzellen. Auf dem westlichen Scheitel des Straßenbogens durchbricht das alte Rathaus die Bauflucht. Die gegenüberliegende, auf einem ehem. eigenbefestigten Hügel am Mainufer sich erhebende Pfarrkirche ist weit zurückgesetzt, wirkt deshalb nicht unmittelbar ins Straßenbild hinein, bildet aber den Gipfelpunkt der sich dem jenseitigen Mainufer darbietenden Ortsansicht. Die Fahrgasse, eine kurze Verbindung zwischen Marktstraße und Maintor, zeichnet sich durch eine Reihe von Schifferhäusern des 16. Jahrhunderts aus, die unregelmäßig bebaute Löwengasse zeigt kleinbäuerliches Gepräge. Der Südteil des Ortes hat durch den Bau des fürstlichen Schlosses seit 1723 und durch die ehemals barocken, an der Wende zum 19. Jahrhundert im englischen Gartenstil umgewandelten Parkanlagen den Charakter einer reichsgräflichen Residenz von hohem Anspruch erhalten.*

*Die spätbarocke und frühklassizistische Neugestaltung griff auch in die ehemals rein bäuerlichen Bereiche ein, regulierte im Sinne des barocken Städtebaus die auf die Marktstraße rechtwinklig stoßende Baugasse, die z. T. auch mit Wohn- und Beamtenhäusern neu bebaut wurde, und schuf in der Hauptstraße eine neue, auf den Haupteingang zum Schloss gerichtete Straßenachse, die allerdings nur in Resten die historische Bausubstanz bewahrt hat. Der Schlosspark hat mit der zum Fluss gelegenen Seite an der besonderen Mainansicht des Ensembles teil.“*

Im Rahmen einer Innenentwicklung besteht der Vorteil, dass die Denkmäler übergeordnet geprüft werden. Dabei wird beachtet, dass Kleinheubach seine besondere Ortsstruktur nicht verliert und nicht zu viele Gebäude abgerissen werden. Die Gebäude werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz in drei Kategorien für einen angepassten sanften Rückbau gegliedert: 1. Maßnahme erforderlich, 2. Abriss, da keine Nutzung in Aussicht, 3. Gebäude ist in Ordnung, keine Maßnahme notwendig.

Es wird ein denkmalpflegerischer Erhebungsbogen erstellt, in dem die Gebäude erfasst werden. Der Gebäudebestand wird untersucht und klassifiziert (Stufe 1 Denkmal, Stufe 2 Erhaltenswert, Stufe 3 Raumkante, Stufe 4 für Denkmalschutz nicht bedeutend). Die Untersuchung kann mit oder ohne öffentliches Verfahren erfolgen und ist förderfähig. Die Wünsche der Bürger und die Ortshistorie können bei einer Untersuchung berücksichtigt werden. Möglich ist, dass die vordere Raumkante der Gebäude erhalten wird und das Gebäude dahinter in 2. Reihe um- bzw. neugebaut werden kann. Es könnte mehr Freiraum und eine bessere Wohnqualität geschaffen werden.

### **Altortsatzung**

Der zweite Schritt zu einem lebenswerten Kleinheubacher Ortskern ist die Überarbeitung der Altortsatzung. Hier müsste beraten werden, ob diese aufgehoben oder geändert wird. Es ist zu beraten, ob bei einer Änderung alle Wünsche berücksichtigt werden und trotzdem das Ziel erreicht wird.

Die für Kleinheubach gültige Altortsatzung besteht hauptsächlich aus gestalterischen Vorgaben und ist für einen Leihen schwer verständlich. Eine Änderung wird empfohlen. Statt einer Satzung könnte ein Leitfaden entwickelt werden. Dies kann durch einen externen Berater erfolgen, der die Anwohner bei der Planung von Maßnahmen unter Berücksichtigung der Satzung unterstützt.

Weiterhin könnte die Satzung einfacher erläutert werden. Beispielsweise könnten zusätzlich „Leitlinien zum Bauen“ mit Grafiken darstellen, welche Gestaltungsvarianten gewünscht und welche abgelehnt werden.

### **Bauwillige**

Der dritte Schritt zu einem lebenswerten Kleinheubacher Ortskern ist das bestehende Interesse an Bauvorhaben. Es ist abzufragen, ob Bedarf besteht und Bauwillige Interesse bekunden. Voraussetzung einer Beratung ist vorhandener Bedarf. Beabsichtigt wäre eine Fragebogenaktion zu starten.

Seitens der Teilnehmer stehen verschiedenste Fragen offen:

Dass seitens Ihres Sohnes Interesse besteht auf deren Grundstück die Scheune abzureißen und neu zu bauen, wird von einer Teilnehmerin bestätigt. Allerdings nur unter der Bedingung, dass kein Hochwasserschutz errichtet wird.

Die gegensätzliche Meinung bekräftigt ein weiterer Gast. Er äußert Interesse an einem Neubau, sollte ein Hochwasserschutz gebaut werden.

Dass in der Vergangenheit ein Bauantrag einerseits durch die Marktgemeinde befürwortet, andererseits durch den Landkreis abgelehnt wurde, schildert ein anderer Anwohner. Das Gebäude lag plötzlich statt auf 2. Linie auf 3. Linie. Frau Schulz vom Landratsamt erklärt, dass im Landratsamt die Bereiche neu eingeschätzt wurden und die Angaben der Marktgemeinde überholt waren. Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde, sie legt die Regelungen in Eigenverantwortung im Bebauungsplan fest.

Bezüglich der Altortsatzung teilt ein Besucher mit, dass bereits Bausünden bestanden, als die Satzung erlassen wurde. Auch war es bei Neubauten in 2. und 3. Reihe in den vergangenen Jahren problematisch die Stellplatzsituation zu regeln, da im Altort nur sehr schmale Zufahrten möglich sind. Hier ist eine Kompetenz notwendig, die die Möglichkeiten einschätzt. In einem Neubaugebiet ist es möglich kurzzeitig mit dem Bau zu beginnen, im Altort wurde ein Baubeginn erst nach zwei bis drei Jahren möglich. Frau Schulz empfiehlt, dass seitens der Marktgemeinde im Vorfeld, beispielsweise bezüglich der Stellplätze, grobe Rahmenbedingungen festgelegt werden sollten. Dies ermöglicht jungen Familien schnellere Entscheidungen für ein Grundstück.

Aktuell wurde in Stadtprozellen eine Denkmalliste abgeglichen. Diese wird von der Denkmalpflege gefördert. Auf Anfrage bezüglich der Kostenübernahme des externen Beraters teilt Frau Schulz mit, dass ein Berater nicht durch eine Förderung unterstützt wird. Ein Konzeptplan hingegen wird mit ca. 50 % gefördert.

Seitens einer Teilnehmerin wird um Auskunft über die entstehenden Kosten für einen denkmalpflegerischen Erhebungsbogen gebeten. Frau Krauß erläutert, wenn die genaue Anzahl der Gebäude bekannt ist, muss die genaue Anzahl genannt werden und die Kosten können ermittelt werden. Sie bestätigt, dass sie dies bis zum nächsten Themenabend klären wird.

Eine Anwohnerin berichtet, dass sie aufgrund der Abstandsflächen zwei Jahre auf die Baugenehmigung warten musste. Nach Abriss des früheren Gebäudes, durfte das Haus nicht mehr auf den ursprünglichen Grundrissen errichtet werden. Es mussten andere Abstandsflächen eingehalten werden. Dies führte zu einer Grenzbebauung zu den Nachbarn. Frau Krauß teilt mit, dass die Einhaltung und Regelung der Abstandsflächen allgemein sehr problematisch ist und wiederholt, dass die Altortentwicklung auf ein gemeinsames Miteinander angewiesen ist.

Frau Schulz empfiehlt, die Altortbelebung als Ziel anzugehen und Prioritäten zu setzen. Die Stadt Wörth hat sich beispielsweise für einen Hochwasserschutz mit Altortentwicklung entschieden.

Über die Vorgehensweise in Rotenburg an der Fulda informiert ein Besucher. Hier wurden von der Stadt Fördergelder ausgegeben und die Häuser wurden komplett entkernt. Damit das Ortsbild bestehen blieb, mussten jedoch die Fassaden erhalten werden.

Eine Bürgerin schildert, dass es unmöglich sei einen gemeinsamen Hof, der unter Denkmalschutz steht, zu verkaufen. Als sie einen Versuch startete, wurde ihr dies von einem Makler bestätigt. Frau Krauß erklärt, dass hier ein Kompromiss zwischen den Nachbarn gefunden werden muss. Es ist nicht überall sinnvoll, wenn Grundstücke von der Gemeinde erworben und weiterverkauft werden. Hier müsste von einem externen Berater eine Lösung zum Verkauf gefunden werden, mit der beide Nachbarn einverstanden sind. Dann könnten die Informationen an die Gemeinde gemeldet werden, die dieses Grundstück zum Verkauf mit anbieten könnte.

## **Förderung**

Nach einer kurzen Pause erläutert Frau Krauß die mögliche Förderung, einen weiteren notwendigen Schritt zu einem lebenswertem Kleinheubacher Ortskern.

Folgende Möglichkeiten wurden in Erwägung gezogen und geprüft:

Eine Hochwasserförderung für Einzelobjekte. Da hier nur die versch. Wohngebäude geschützt wären, allerdings nicht die Infrastruktur, ist dies nicht möglich. Aufgrund versch. Kriterien ist eine Städtebauförderung ebenso nicht möglich.

Die Möglichkeit die bleibt, ist ein Zuschuss über die KFW-Bankengruppe oder eine Kommunale Förderung.

Auf der Internetseite [www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de) können genauere Informationen über eine Förderung der KFW eingesehen werden.

Bei einer kommunalen Förderung wird Geld statt in den Hochwasserschutz in Maßnahmen für die Entwicklung des Altorts investiert oder für Schadensfälle angelegt.

Die Richtlinien werden selbst von der Gemeinde festgelegt. Bei der Festlegung der Richtlinien muss beachtet werden, in welchen Fällen eine Förderung gewährt wird, z.B. wie die Beantragung erfolgt, was für Fördervoraussetzungen verlangt werden (Gestaltungsvorgaben, Fachliche Stellungnahme), wie hoch der Fördersatz und die Förderdeckelung sein sollen und wie lange der komm. Fördertopf bestehen soll.

Weiterhin besteht für Gebäude mit Denkmalschutz eine Steuererleichterung.

Seitens eines Bürgers wird vorgeschlagen, dass bei Neubauten im Altort gegenüber Neubauten in hochwasserfreien Gebieten, die Mehrkosten bis einschließlich Erdgeschoss übernommen werden sollten.

Wie Frau Krauß mitteilt, entstehen hier zusätzliche Kosten von ca. 20 % um spezielle hochwassersichere Kellerräume zu bauen.

Damit eine Förderung bezogen werden konnte, wurden einer Anwohnerin Kinderzimmergröße und Himmelsrichtung vorgeschrieben.

Frau Schulz weist darauf hin, dass hier unterschieden werden muss. Die Fördervoraussetzungen bei einem Kommunalen Fördertopf werden durch die Kommune selbst festgelegt und können nicht mit den genannten Richtlinien verglichen werden.

Weiterhin wird angefragt, wie ein kommunaler Fördertopf gesichert werden kann.

Frau Schulz erklärt, dass im Haushalt, wie in anderen Bereichen, ein jährlicher Betrag berücksichtigt wird.

## **Straßenraumgestaltung**

Der fünfte Schritt zu einem lebenswertem Kleinheubacher Ortskern ist die Straßenraumgestaltung.

Frau Krauß schildert ihren ersten Eindruck von der Verkehrssituation im Ortskern mit den vielen parkenden Autos. Zu überdenken wäre die Verkehrsführung (ob einseitig, Rundumverkehr oder beidseitig), die Parksituation, die Begründung für Wohnqualität, Private Treppen im öffentlichen Bereich (ob öffentlicher Bereich gekauft oder ein anderer Eingang gewählt wird), eine höhengleicher Ausbau des Gehwegs und der Straße sowie eine Beruhigung der Verkehrsströme (Vorfahrtsregelung sortieren).

Im Ortskern bestehen bereits viele Grünflächen, allerdings kaum in den Straßenzügen.

Bei einem höhengleichen Ausbau sind Gehweg, Rinne und Straße fast auf einem Niveau. Hier ist das Miteinander der Anwohner und die Rücksichtnahme auf Fußgänger und Radfahrer ebenso Voraussetzung.

Die Straßenbreiten im Ortskern betragen zwischen 8 und 12 m. Diese könnten mit Bäumen, mobilen Bepflanzungen, Parkplätzen und Gehwegen unterschiedlich gestaltet werden. Frau Krauß zeigt an einer Grafik wie die Straßengestaltung bei einer Breite von 8m im Kleinheubacher Ortskern möglich wäre und welche Möglichkeiten in anderen Kommunen umgesetzt wurden. Nicht überall ist ein Gehweg auf beiden Seiten möglich. Auch wird beispielsweise ein Gehweg verschmälert, damit aber Platz für eine Parkbucht gewonnen.

Ein Bürger kritisiert, dass bei einer mobilen Bepflanzung mit Töpfen, die Fußgänger behindert werden und auf die Straße weichen müssen. Die Verkehrs- und Parksituation im Ortskern wird von versch. Anwohnern bemängelt und ist umstritten. Es wird gewünscht, dass bei einer neuen Straßengestaltung Bring- und Abholzeiten des Kindergartens und bestehende Busverbindungen berücksichtigt werden.

Frau Krauß erklärt, dass die Gestaltungsmöglichkeiten der Straßen in Kleinheubach mit einer Breite von 8 m eingeschränkt sind. Es muss erst geprüft werden, wo Maßnahmen notwendig sind und vorgenommen werden. Durch eine wechselnde Nutzung von Gehwegen, Unterbrechungen (Parallelparken, Schrägparken und Bäume) wird das Fahrverhalten an die Straße angepasst.

Frau Schulz ergänzt, dass mit der umstrittenen Verkehrs- und Parksituation Bedarf an Veränderungen bestehen und sehr intensive Arbeit notwendig ist.

Frau Krauß teilt mit, dass bezügl. der Parksituation eine Systematik notwendig ist. Die Parkplätze könnten in versch. Parkzonen (1 h, 2 h und 24 h) eingeteilt werden. Auch außerhalb des Ortskerns werden weitere Parkplätze für 24 h benötigt. Diese könnten von Besuchern oder Anwohnern genutzt evtl. sogar gekauft werden. Wenn seitens der Anwohner eine gesicherte und beruhigte Verkehrssituation für Kinder und Fahrräder gewünscht ist, sind diese auch bereit vom Stellplatz zu Fuß zum Haus zu gehen.

Bürgermeister Danninger erinnert an die Hintergründe dieser Themenabende. Seitens des Gemeinderates und des Begleiteams wurde ein Büro gewählt, das Kleinheubach noch nicht kennt, sondern neu beurteilt und uneingeschränkt Ideen aufzeigt. Die Aufgabe von Frau Krauß ist es viele verschiedenste Möglichkeiten zu schildern, damit eine Einschätzung festgestellt werden kann, was die Entwicklung im Altort bisher behindert (Teures Bauen, Bebauung ohne Vorgärten, Hochwasserschutz...). Die Kreisbaumeisterin war eine wunderbare Ergänzung, weil sie die Begebenheiten vor Ort und Landkreis kennt. Seitens des Büros Eichler + Schauss wurde bereits 1993 ein Denkmalschutzplan erstellt, dieser muss jedoch aktualisiert werden. Mit diesem Plan wurden gleichzeitig auch die Altortsatzung und der Bebauungsplan festgelegt. Diese müssen überprüft und überarbeitet werden. Zuvor ist allerdings die Rückmeldung der Anwohner notwendig an welchen Veränderungen Interesse besteht.

Nach dem 3. Themenabend ist geplant über eine Bürgerbefragung im Rahmen der Begleiteamsitzung am 01.06.2011 zu beraten. Bezüglich der umstrittenen Parksituation bittet er die Anwohner darum, die Betroffenen direkt und freundlich anzusprechen. Er bittet die Anwohner um Verständnis für die Entscheidung des Gemeinderates, ein Büro von außen zur Beratung hinzu zuziehen. Er signalisiert nochmals, dass Rückmeldungen der Anwohner erwünscht und notwendig sind. Er dankt Frau Krauß, Frau Schulz und Frau Seibold für ihre Ausführungen.

**Das Protokoll wird im Internet auf der Homepage des Marktes Kleinheubach veröffentlicht.**

Protokollführerin:

**Manuela Bronnbauer**  
Verwaltungsangestellte

**Stefan Danninger**  
1. Bürgermeister