

SAMBACH

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Fassung vom 01.04.2021

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN **SAMBACH**

Fassung vom 01.04.2021

Auftraggeber: Gemeinde Pommersfelden
Hauptstraße 11
96178 Pommersfelden

Bearbeitung:
HWP - Büro für Städtebau und Architektur
Holl Wieden Partnerschaft
Architekten und Stadtplaner
Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg
Tel.: 0931 / 41998-3, Fax: 0931 / 41998-45
Mail: buero@holl-wieden.de

Gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung

**Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr**



INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG	6
1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung	6
1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	8
2 AUSGANGSSITUATION.....	10
2.1 Lage und Funktion im Raum	10
2.2 Bauleitplanung.....	11
2.3 Siedlungsgeschichte	12
3 BESTANDSANALYSE	13
3.1 Denkmäler.....	13
3.2 Räumliche Struktur.....	14
3.3 Gebäudestruktur.....	16
3.3.1 Haupt- und Nebengebäude	17
3.3.2 Öffentliche Gebäude	17
3.3.3 Baualter der Gebäude	18
3.3.4 Gebäudezustand	20
3.4 Nutzungsstruktur	22
3.5 Eigentumsverhältnisse	24
3.6 Straßen, Wege und Plätze	26
3.6.1 Ruhender Verkehr	27
3.6.2 Situation des ÖPNVs.....	27
3.6.3 Rad- und Fußwegenetz.....	27
3.7 Grün- und Freiflächen	28
3.8 Städtebauliche Analyse	30
3.8.1 Vergleichende Analyse der Elemente und Merkmale.....	30
3.8.2 Ortsbildprägende Gebäude	30
4 ANALYSEERESULTATE	31
4.1 Mängel und Missstände gemäß § 136 BauGB.....	31
4.2 Sanierungsgebiet	35
4.3 Ziele und Leitideen für die Entwicklung des Sanierungsgebietes	35
5 RAHMENPLAN MIT MASSNAHMEN UND PROJEKTEN	36
5.1 Strategische Ziele.....	36
5.2 Empfohlene Maßnahmen und Projekte.....	47
5.2.1 Verkehr/ Infrastruktur.....	47
5.2.2 Baubestand	47
5.2.3 Grün-/ Freiraum.....	47
6 KOSTEN UND FINANZIERUNG	48

7 UMSETZUNGSINSTRUMENTE.....	49
7.1 Rechtliche Wirkung	49
7.2 Förderrechtliche Bedeutung	50
7.3 Abgaben- und Ausgabenbefreiung, steuerliche Vergünstigungen.....	50
7.4 Begründung für das gewählte Verfahren.....	50

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Für die Gemeinde Pommersfelden wurde 2017 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. In diesem sind die Leitlinien sowie konkrete Maßnahmen und Projekte für die weitere Entwicklung der Gemeinde Pommersfelden benannt, darunter auch Maßnahmen für den Ortsteil Sambach als einem von zehn Ortsteilen der Gemeinde Pommersfelden.

Mit der Aufnahme in die Städtebauförderung eröffnet sich für Pommersfelden die Möglichkeit, die Ortsentwicklung und Sanierung in einzelnen Ortsteilen wie Sambach in einen gesamtheitlichen Kontext zu stellen und finanzielle Unterstützung für wichtige entwicklungsfördernde Projekte zu erhalten, wie sie im ISEK beschrieben sind.

Das ISEK enthält auch einen städtebaulichen Rahmenplan sowie Vorschläge für die Ausweisung von Sanierungsgebieten in Sambach (siehe Abbildung 1) und anderen Ortsteilen.

Die Ausweisung von Sanierungsgebieten ist Voraussetzung für die Förderung baulicher Maßnahmen

der Gemeinde und für die Unterstützung privater Sanierungsvorhaben. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung geplant und gesteuert werden.

Die möglichen Förderungen für bauliche investive Maßnahmen sowie für die Umgestaltung im öffentlichen Bereich sind für die weitere Entwicklung der Gemeinde überaus wichtig. Aber auch für private Grundstückseigentümer eröffnen sich mit Blick auf die Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz zusätzliche Spielräume.



Abb.1: Lage des Untersuchungsgebietes im Ortsteil Sambach

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet gemäß § 141 BauGB umfasst nahezu vollständig den Sambacher Altort südlich der Bahngleise. Nur teilweise zum Untersuchungsgebiet zählt das Areal der Wiesneth-Mühle (Fl. Nrn. 77/0 und 78/0) im Westen. Der Gasthof mit Scheunen auf dem Grundstück Fl.Nr. 75 sowie die begrünte Scheune mit Unterstellmöglichkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 80 sind vollständig im Untersuchungsgebiet gelegen. In das Untersuchungsgebiet mit einbezogen ist auch der am östlichen Ortsrand gelegene Friedhof (Fl. Nr. 441); ebenso der Bereich am „Ziegelberg“ (Fl.Nr. 519/1 sowie teilweise Fl.Nr. 478) nördlich der Ortslage Sambach einschließlich der Straßenverbindung (Fl.Nr. 528) vom Altort zum „Ziegelberg“.

Im Einzelnen zählen zum Untersuchungsgebiet mit der Staatsstraße 2260/ Straßenzug „Sambach“ und einem nördlich davon gelegenen Straßenzug „Sambach“ als Haupterschließungsachsen folgende Grundstücke:

Im Bereich der genannten Straßenzüge: Flurnummern 26/1, 79, 79/2, 79/4, 79/7, 79/8, 79/9, 79/11, 79/16, 79/18, 79/20, 79/21, 79/25, 79/30, 79/34, 106 (teilweise), 391/8 (teilweise), 404, 404/1, 404/2, 404/3 und 528 (teilweise).

Südlich der Staatsstraße 2260/ Straßenzug „Sambach“: Flurnummern 28, 29/2, 30, 31, 32, 33, 35, 35/1, 37, 37/1, 38, 40, 43, 44, 45, 45/1, 48, 51, 53, 54, 75, 77, 78, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 86/1, 88, 90, 91, 92, 93, 96/2, 97, 99, 100/2, 103 (teilweise), 105, 107, 107/1 und 108 (teilweise).

Zwischen der Staatsstraße 2260/ Straßenzug „Sambach“ und nördlichem Straßenzug „Sambach“: Flurnummern 1, 4, 4/1, 8, 10, 11/2, 12, 13, 14, 15, 15/2, 17, 18, 19/2, 20, 20/1, 21, 22, 24, 24/1, 26, 27, 55, 56, 57, 58, 59/1, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67/2, 68, 69, 71, 73 und 440/1.

Nördlich des nördlichen Straßenzugs „Sambach“: Flurnummern 9, 16, 16/3, 79/1, 391/3, 391/4, 391/5, 391/7 (teilweise), 391/9, 391/10, 394/2, 395/2, 395/3, 396/2, 397/2, 398/2, 399/2, 399/3, 400/2, 401/3, 403/2, 405/2, 405/3, 419/2, 420/2, 420/3, 420/4, 422, 422/3, 434, 434/3, 434/4, 436/2, 441, 478 (teilweise) und 519/1.



Abb.2: Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Lage und Funktion im Raum

Der Ortsteil Sambach ist einer von zehn Ortsteilen der Gemeinde Pommersfelden, die sich im Süden des Landkreises Bamberg in Nähe der Naturparke „Steigerwald“ im Westen und „Fränkische Schweiz“ im Osten befindet. Nördlich der Gemeinde Pommersfelden liegt in 10-20 km Entfernung der Verdichtungsraum Bamberg; im Südosten ist der Verdichtungsraum Nürnberg/ Erlangen/ Fürth (Entfernung ca. 30-40 km) gelegen.

Insgesamt befindet sich die Gemeinde in einem eher ländlich strukturierten Teilraum des Landkreises Bamberg sowie der Planungsregion Oberfranken-West (4), stellt aber zugleich eine attraktive Wohngemeinde in Nähe der o.g. Verdichtungsräume dar. Insbesondere die Nähe zum Oberzentrum Bamberg mit sei-

nem umfangreichen Arbeits-, Bildungs- und Versorgungsangebot erweist sich als Standortvorteil für die Gemeinde Pommersfelden. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage an der Bundesautobahn A 3, die wesentlich dazu beigetragen hat, dass sich Pommersfelden als gewerblicher Standort profilieren konnte.

Als nachteilig für Pommersfelden ist auf der anderen Seite die Lage an der Bezirksgrenze von Ober- und Mittelfranken sowie an der Grenze der Landkreise Bamberg und Erlangen-Höchstadt zu nennen. Hierdurch ergeben sich nicht unerhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Mobilitätsversorgung der örtlichen Bevölkerung.

Auch die disperse Siedlungsstruktur mit zehn relativ kleinen Ortsteilen ist aus versorgungstechni-

scher Sicht als wenig günstig anzusehen. Zwar besteht aktuell noch eine Grundversorgung in der Gemeinde Pommersfelden, doch droht hier eine zunehmende Ausdünnung.

Im Ortsteil Sambach, der neben den Ortsteilen Pommersfelden und Steppach einen wohnlichen Schwerpunkt innerhalb des Gemeindegebiets bildet, bestehen aktuell kaum Nahversorgungsangebote. Aus gewerblicher Sicht ist in Sambach vor allem die Fa. Wiesneth als einer der größten Mühlenbetriebe in Bayern bedeutsam. Aus baulicher und städtebaulicher Sicht ist in Sambach das im Altort gelegene Schloss Sambach hervorzuheben, das sich in privatem Eigentum befindet und daher nur bedingt als Potenzial zur Entwicklung von Tourismus und Freizeit angesehen werden kann.

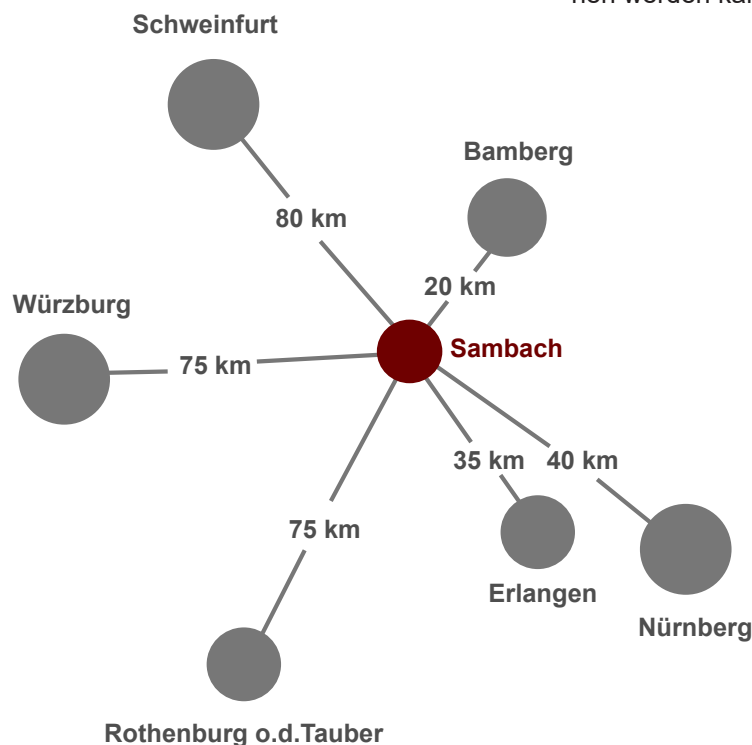


Abb.3: Lage und Funktion im Raum

2.2 Bauleitplanung

Für die Gemeinde Pommersfelden einschließlich des Ortsteils Sambach besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011, zuletzt geändert im Jahr 2013. Dieser weist den Altort von Sambach mit dem rund 17,7 ha großen Untersuchungsgebiet überwiegend als gemischte Baufläche aus. Im Norden schließen sich jenseits der Bahngleise überwiegend Wohnbauflächen an

den Altort Sambach an; der Bereich „Ziegelberg“ ist als Grünfläche mit Sportanlagen ausgewiesen. Westlich des Altorts (Bereich der Fa. Wiesneth) besteht ein größeres Gewerbegebiet.

Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen aktuell für den Bereich des Untersuchungsgebiets im Altort Sambach nicht.

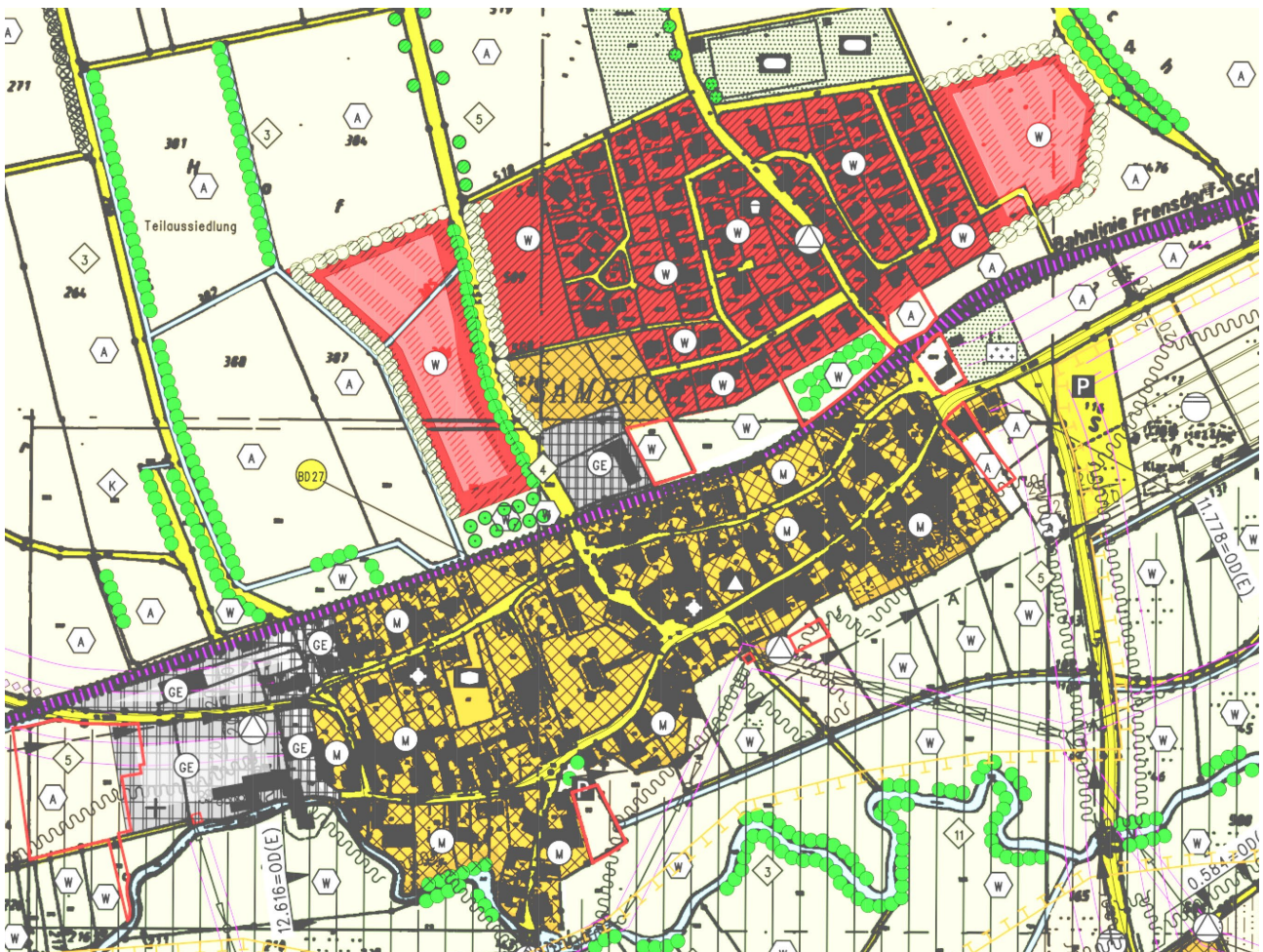


Abb.4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Ortsteil Sambach einschließlich Änderungen

2.3 Siedlungsgeschichte

Das Dorf Sambach wird erstmals um das Jahr 1000 in den Fuldaer Traditionen erwähnt, als Graf Heinrich von Schweinfurt den Ort mit seinen slawischen Einwohnern an Fulda schenkt. Der Ort war bis etwa 1237 Sitz der Edelfreien von Heroldsbach-Sambach, danach wird ein Ministeriale Otto von Sambach erwähnt, wohl ein Vorfahre der Bamberger Dienstmannenfamilie Craz, die seit 1249 Besitzer von Sambach ist und nach welcher der Ort auch den Namen Crazsambach trug.

1295 erscheint erstmals ein Pfarrer zu Sambach in einer Urkunde des Conrad Craz. Patron der Kirche war der Hl. Antonius. Schon 1297 verkauften Konrad und Friedrich Craz Güter an das Kloster Schlüsselau. 1629 geht der Besitz an das Bamberger Hochstift über. 1632 brannten die Schweden den Ort nieder. Danach ging der Besitz an den Jesuitenorden über. Nach dessen Aufhebung 1773 übergab der Bischof sämtliche Güter an die Universität Bamberg. Das von den Jesuiten um 1706 erbaute Schloss wurde Pfarrhaus und später an einen Privatmann verkauft, der es aufwendig renovierte.

Im historischen Ortskernbereich gibt es neben den wichtigsten historischen Bauten wie Kirche und Schloss weitere ältere Gebäude, die teilweise saniert wurden. Im Ortskernbereich befinden sich zudem wichtige soziale Einrichtungen wie Schule und Kindergarten. Größere Wohnbaugebiete sind im Norden von Sambach gelegen. Nördlich davon schließt sich der Bereich „Ziegelberg“ an, wo sich früher eine Ziegelhütte befand.



Abb.5: Urkataster Sambach (Uraufnahme 1808-1864)



Abb.6: Luftbild

3 BESTANDSANALYSE

3.1 Denkmäler

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind als geschützte Objekte vor allem das ehemalige Jesuitenschloss, die Pfarrkirche St. Antonius und das Schulhaus verzeichnet. Hinzu kommen ein Wohnhaus (Sambach 23), das in Zusammenhang mit dem Schloss steht, sowie ein Stadelkomplex (Sambach 27).

Das ehemalige Jesuitenschloss (ehemals auch Pfarrhaus) hebt sich durch seinen dreigeschossigen Walmdachbau mit Sandsteingliederung deutlich vom umgebenden Baubestand ab. Um das Gebäude herum befindet sich eine innere Ummauerung mit Ecktürmen, die vom früheren Wasserschloss übernommen wurde. Die äußere Ummauerung um das Grundstück herum geht auf das 18. Jahrhundert zurück. Weiterhin verfügt das ehemalige Schloss über eine Bogenbrücke über den Graben.

Die Pfarrkirche St. Antonius liegt in unmittelbarer Nähe des Schlosses. Die Kirche ist ausgestattet mit einem Saalbau mit Satteldach und einem Chorturm mit Spitzhelm jeweils aus dem 15. Jahrhundert. Die Fertigstellung des anknüpfenden Langhauses geht auf das Jahr 1709 zurück.

Neben den o.g. Baudenkmalern sind in Sambach auch Bodendenkmäler anzutreffen. Bezüglich der Bodendenkmäler gelten die Bestimmungen der Art. 1 und 7.1 BayDSchG.

Denkmalliste (Ausschnitt)

D-4-71-172-28: Sambach 23:
Wohnhaus, 1749

D-4-71-172-57: Sambach 25;
Sambach 27; Sambach 27a:
ehem. sog. Jesuitenschloss; um
1709 (Johann Dientzenhofer)

D-4-71-172-29: Sambach 27:
Stadelkomplex, massiv und verputzt, Satteldach, 18. Jh.

D-4-71-172-25: Sambach 35:
Kath. Pfarrkirche St. Antonius der
Einsiedler; Chorturm 1594 und
Langhaus 1709

D-4-71-172-27: Sambach 37:
Schulhaus, 1870

Quelle:
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
<http://www.blfd.bayern.de/>, Stand Juni 2019



Abb.7: Sambach 35 (Pfarrkirche St. Antonius)



Abb.8: Sambach 25, 27, 27a (ehem. sog. Jesuitenschloss)



Abb.9: Sambach 23 (Wohnhaus)

3.2 Räumliche Struktur

Im Altort Sambach ist heute noch die ehemalige Reihendorfanlage mit beidseitigen Hofstellen erkennbar. Als Haupterschließungsachsen führen die von West nach Ost verlaufende Staatsstraße 2260/ Straßenzug „Sambach“ und der parallel dazu im Norden verlaufende Straßenzug „Sambach“ durch den Altort, an die sich links- und rechtsseitig die einzelnen Grundstücke anschmiegen. Somit ergeben sich gewissermaßen zwei Siedlungsstränge im Altort entlang der o.g. Straßenzüge.

Die beiden Siedlungsstränge unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich ihrer Entstehungszeit, sondern auch hinsichtlich ihrer jeweiligen Gebäudetypologie. Wie in vielen fränkischen Dörfern stellen auch in Sambach die hier vorhandenen Gebäude wertvolle Dokumente der baulichen Entwicklungsgeschichte dar. Schließlich zeigen die Baustrukturen Einheitlichkeit und Geschlossenheit, aber auch die Vielfalt öffentlicher Siedlungsanlagen zu früherer Zeit. Bestimmte Einstellungen und Verhaltensweisen haben zu dieser Art des Bauens geführt.

In Sambach stellt der südlich verlaufende Siedlungsstrang den älteren Siedlungsbereich gegenüber dem nördlich verlaufenden Siedlungsstrang dar. Der zentrale Siedlungskern ist hier bei der Kirche zu lokalisieren, wo in unmittelbarer Nähe auch das Schloss und das Schulhaus liegen.

Kennzeichnend für den südlichen Siedlungsstrang ist die fränkische Bauweise mit Mehrseithöfen als typischen Gehöftformen. Im Einzelnen zählen hierzu der Zweiseithof oder Hakenhof, bei dem das Hauptgebäude an der Giebelseite mit einem Anbau im rechten Winkel ergänzt wird, so dass eine L-Form entsteht (Abb. 10, Nr. 1, 3, 4, 5 und 7), sowie der Dreiseithof (Abb. 10, Nr. 2 und 6), bei dem die Gebäude drei Seiten eines rechteckigen Hofes einnehmen. Der Hof im Innern wird so vor Wind und Wetter geschützt.

Im südlichen Altort Sambach überwiegen insgesamt die Zwei- und Dreiseithöfe. Seltener sind hier einzelstehende Häuser, teilweise mit Anbauten, anzutreffen. Die Hauptgebäude der Zwei- und Dreiseithöfe im südlichen Altort

stehen meist giebelständig, teilweise auch traufständig zur Straße. Die Gehöftstruktur wirkt allgemein unruhig und weist an verschiedenen Stellen jeweils unterschiedliche Dichten auf. Auffällig ist die relativ hohe Anzahl von Nebengebäuden, darunter Scheunen und Schuppen im hinteren Teil der Hofanlagen, die den Hauptgebäuden angegliedert sind. Der hohe Anteil von Nebengebäuden stellt ein prägendes Element für die dörfliche Baustruktur des südlichen Altorts dar.

Im Bereich des nördlichen Siedlungsstrangs des Altorts Sambach befinden sich mehrere einzelstehende Häuser. Insbesondere gilt dies für die unmittelbar südlich der Bahngleise gelegenen Grundstücke, die zu den jünger besiedelten Bereichen im Altort Sambach zählen. Nur vereinzelt, etwa im Bereich nördlich der Kirche, sind im nördlichen Altort Mehrseithöfe anzutreffen.

Eine besondere Stellung nimmt im Altort Sambach das relativ zentral zwischen den zwei Siedlungssträngen gelegene Jesuitenschloss mit umgebender großzügiger Parkanlage ein. Dieses Schloss ist in besonderer Weise ortsbildprägend für den Altort.

Besonders zu erwähnen ist auch die vom Altort/ Friedhof zum „Ziegelberg“ führende, historisch gewachsene Straßenverbindung. Am „Ziegelberg“ wurde früher eine Ziegelhütte betrieben, die zu einem landwirtschaftlichen Anwesen im Altort gehörte. An der Straße zum „Ziegelberg“ befand sich früher die Kegelbahn einer örtlichen Gaststätte und sind heute noch mehrere Felsenkeller anzutreffen.



Abb.10: Gehöftbildung (Sambach 1, 7, 9, 11, 13 und 15)

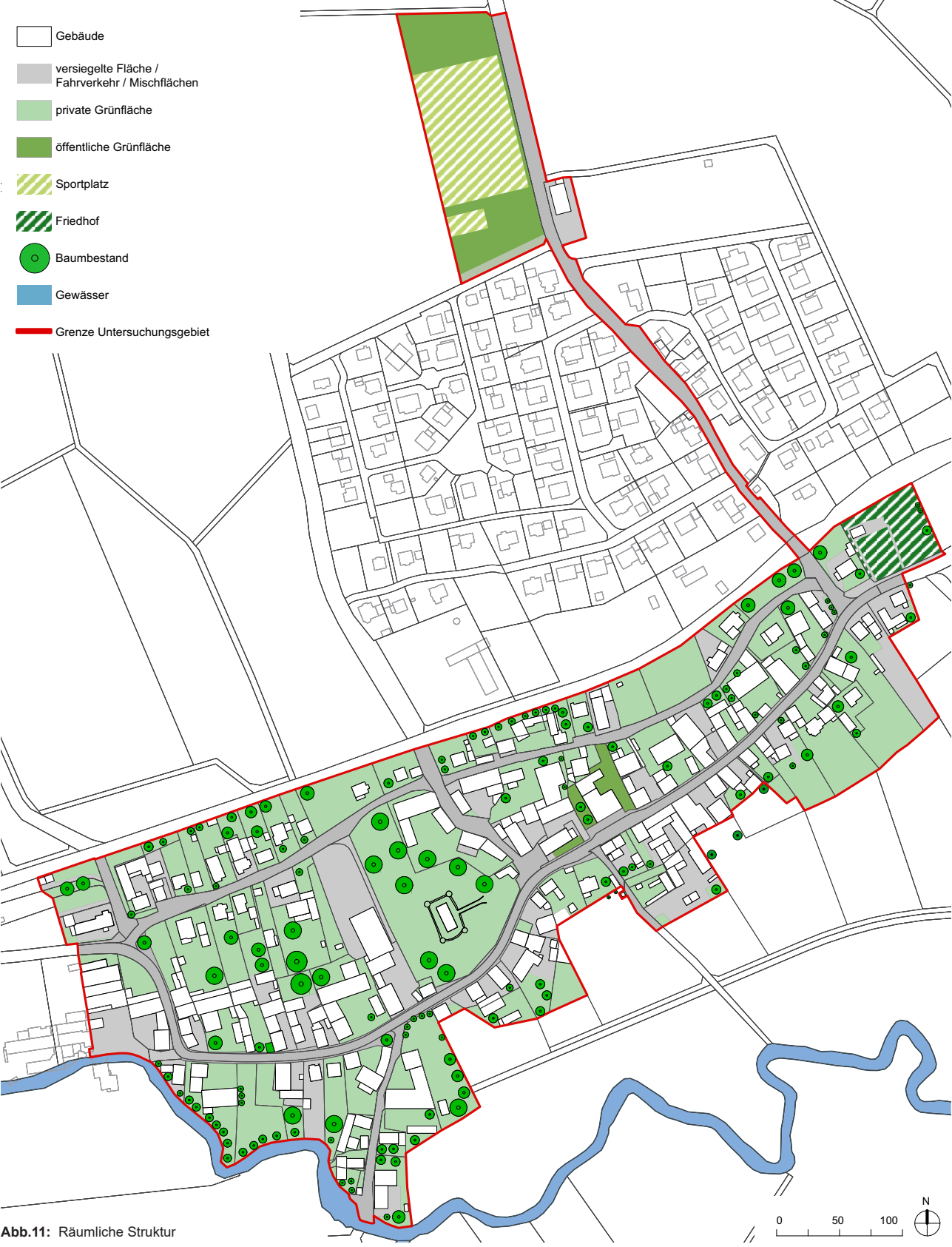
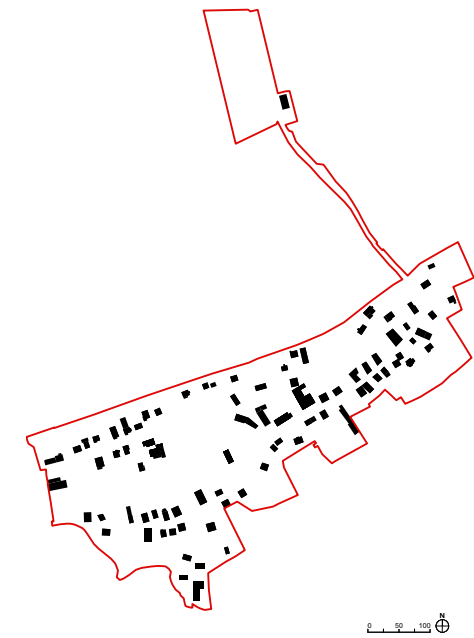


Abb.11: Räumliche Struktur

3.3 Gebäudestruktur



Hauptgebäude



Nebengebäude



Haupt- und Nebengebäude




-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Grenze Untersuchungsgebiet

Abb.12: Gebäudestruktur

3.3.1 Haupt- und Nebengebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ca. 312 Gebäude. Diese gliedern sich auf in rund ein Drittel Hauptgebäude und rund zwei Drittel Nebengebäude.

Die Gebäudestruktur im südlichen Altort Sambach wird durch die bereits erwähnten Zwei- und Dreiseithöfe wesentlich mitgeprägt. Der dominierende Hauptgebäudetypus sind Wohnhäuser, darunter überwiegend Einfamilienhäuser und teilweise Mehrfamilienhäuser.

Nach wie vor sind in Sambach die für ein landwirtschaftlich geprägtes Dorf charakteristischen Scheunengebäude vorhanden. Daneben sind auch kleinere Schuppen, Stallungen oder Garagenbauten prägend für das Ortsbild. Nur selten sind die Hofstellen noch landwirtschaftlich genutzt, meist dienen sie eher als Lager- und Abstellflächen oder werden gar nicht mehr genutzt.

Die elementare Dachform der Haupt- und Nebengebäude in Sambach ist das Satteldach. Die Dacheindeckung besteht vorwiegend aus rotem Ziegel.

3.3.2 Öffentliche Gebäude

St. Antonius

Die relativ zentral im Altort Sambach gelegene katholische Pfarrkirche St. Antonius der Einsiedler geht auf das 15. Jahrhundert zurück.

Kindergarten und Kinderkrippe

Der katholische Kindergarten St. Antonius befindet sich im nordwestlichen Altortbereich auf dem Grundstück Sambach 77. An den Kindergarten grenzt die Kinderkrippe Regenbogen IHS unmittelbar an. Auf dem benachbarten Grundstück Sambach 79 befindet sich zudem das Pfarrhaus.

Grundschule

Mitten im Altort Sambach nahe der Kirche St. Antonius befindet sich das denkmalgeschützte Schulhaus mit der Grundschule Pommersfelden. Hier werden Schüler der 1. und 2. Klasse unterrichtet, wohingegen die Schüler der 3. und 4. Klasse die Grundschule in Pommersfelden besuchen.



Abb.13: Kath. Kirche St. Antonius (Sambach 35)



Abb.14: Kath. Kinderkrippe „Regenbogen IHS“ (Sambach 77)



Abb.15: Grundschule (Sambach 37)

3.3.3 Baualter der Gebäude

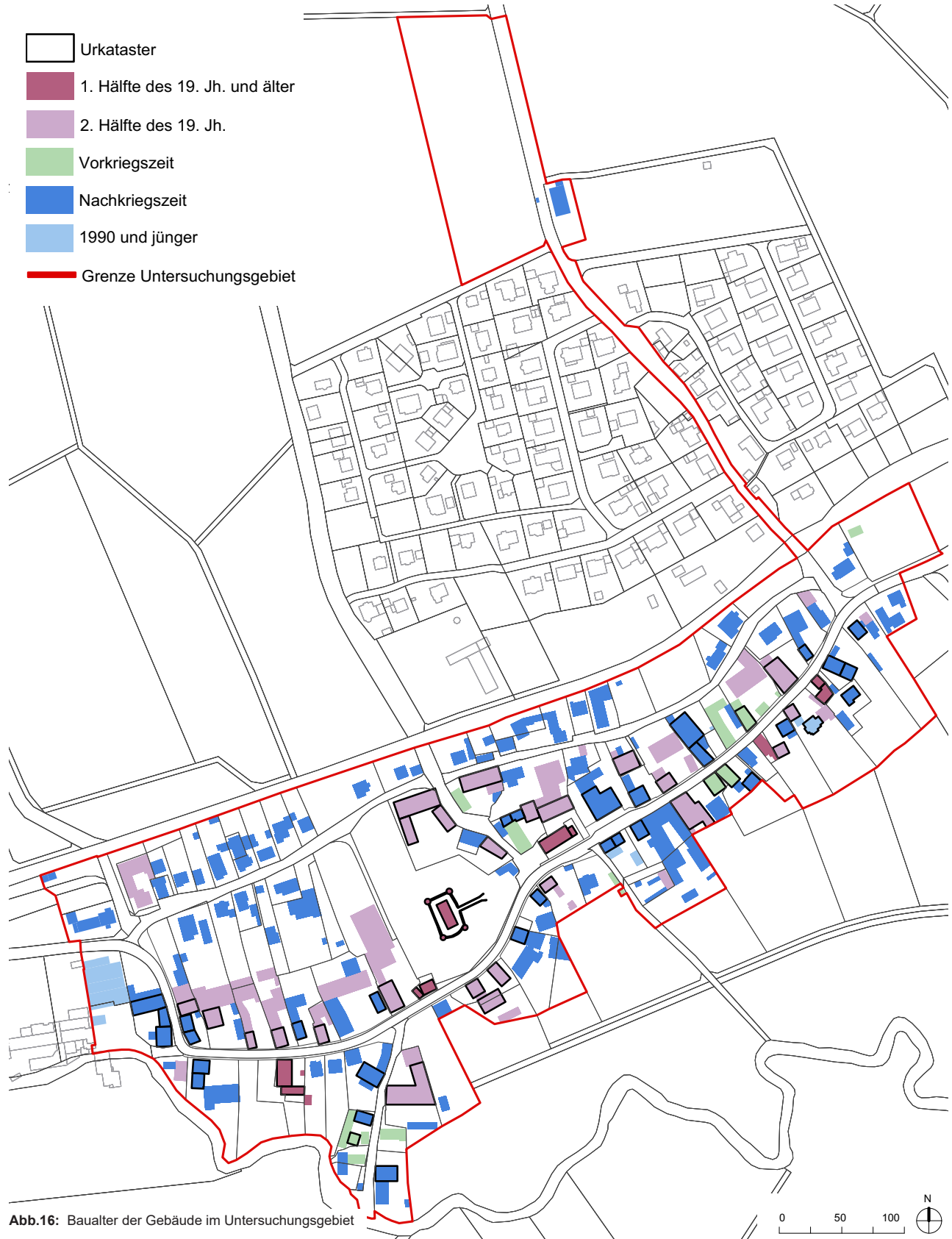


Abb.16: Baualter der Gebäude im Untersuchungsgebiet

Die Baualterskarte zeigt eine insgesamt gemischte Baualtersstruktur des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet. Ein Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und in der Nachkriegszeit errichtet. Jüngere Gebäude, die nach 1990 errichtet wurden, sind im Altort Sambach kaum anzutreffen. Südlich der Bahnleiße konzentrieren sich überwiegend Nachkriegsbauten.

Ältere Gebäude, die im Laufe des 19. Jahrhunderts oder schon früher entstanden sind, sind verstärkt im südlichen Altortbereich entlang der Staatsstraße 2260/ Straßenzug „Sambach“ und im Umfeld des Schlosses anzutreffen. Diese Gebäude sind in der Baualterskarte größtenteils mit schwarzer Umrandung dargestellt, um zu verdeutlichen, dass deren Grundrisse mit denjenigen aus dem Urkataster (ca. 1830) identisch sind. Die historischen Grundrisse lassen sich auch an den landwirtschaftlichen Gehöften ablesen.

Insgesamt lässt sich das Baualter mancher Gebäude, insbesondere der Scheunen und Nebengebäude, nur schwer bestimmen. Viele Gebäude wurden auch durch diverse Modernisierungs-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen sowie Veränderungen an Dächern und Fassaden überformt, sodass die historische Grundsubstanz nicht mehr klar erkennbar ist. Bei vielen Gebäuden kann ein älterer Gebäudekern insoweit nur vermutet werden.



Abb.17: Schloss aus 1. Hälfte des 19. Jh. und älter, Sambach 25



Abb.18: Wohnhaus, 2. Hälfte des 19. Jh. und älter, Sambach 96



Abb.19: Brauerei, Gasthof und Getränkemarkt, Vorkriegszeit, Sambach 33

3.3.4 Gebäudezustand

- neu (Neubau/Modernisierung Fassade, Dach und Fenster)
- gut (entsprechend der Nutzung gut erhaltene Bausubstanz)
- mittel (Schaden an Fassade, Dach oder Fenster)
- schlecht (Schäden/vernachlässigte Bausubstanz)
- Grenze Untersuchungsgebiet



Abb.20: Gebäudezustand

Die Beurteilung der Bausubstanz in Sambach wurde nach Augenschein vorgenommen. Dabei wurde nur das äußere Erscheinungsbild der Gebäude beurteilt und in folgende vier Kategorien eingeteilt:

Zustand neu:

Die Gebäude wurden in den letzten zehn Jahren modernisiert oder es handelt sich um einen Neubau. Bei der Modernisierung wurden die Fenster und Dächer erneuert und die Gebäude neu verputzt. Es ist keine Sanierungsmaßnahme erforderlich.

Zustand gut:

Die Gebäude wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts modernisiert. Vorwiegend haben die Gebäude neue Fenster erhalten und der Fassadenputz und die Dächer weisen keine Schäden auf. Es besteht noch kein Sanierungsbedarf.

Zustand mittel:

Die Gebäude weisen an den Fassaden Risse oder stärkere Putzschäden auf. Die Fenster sind veraltet oder die Dächer sollten ausgebessert werden. Eine Substanzsanierung ist wünschenswert.

Zustand schlecht:

Die betroffenen Gebäude stehen teilweise leer und bedürfen auf Grund größerer sichtbarer Schäden einer großzügigen Sanierung. Oftmals sind die Bauschäden so groß, dass zu prüfen ist, ob die Bausubstanz langfristig erhalten werden kann.

Der Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet ist als überwiegend mittelmäßig zu bewerten. Das bedeutet, dass vielfach Maßnahmen in Form von Fassadenrenovierung mit neuem Anstrich/ Putz, Auswechslung von Fenstern oder Verbesserungen bei der Bedachung erforderlich scheinen.

Größere Erhaltungsdefizite sind bei nur wenigen Gebäuden festzustellen. Etwas häufiger sind Gebäude anzutreffen, die sich in einem insgesamt guten Zustand befinden oder der Kategorie neu (Neubau/ erfolgte Modernisierung) zuzuordnen sind.

Insgesamt sind Sanierungs- und Umbaumaßnahmen schwerpunktmäßig in folgenden Bereichen zu empfehlen: Fl.Nrn. 15/2, 18, 22, 45, 45/1, 56, 73, 80, 88, 90, 105, 420/2, 420/3 und 422. Auffällig ist, dass sich vor allem Nebengebäude in einem eher schlechten Zustand befinden. Es stellt sich somit die Frage, wie mit diesen Nebengebäuden zukünftig umgegangen werden soll.

Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien ist festzustellen, dass sich häufig Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude im Untersuchungsgebiet befinden.



Abb.21: Schlechter Gebäude- und Hofzustand



Abb.22: Mittlerer Gebäudezustand, Sambach 28



Abb.23: Neu saniertes Gebäude: Kath. Pfarrhaus, Sambach 79

3.4 Nutzungsstruktur

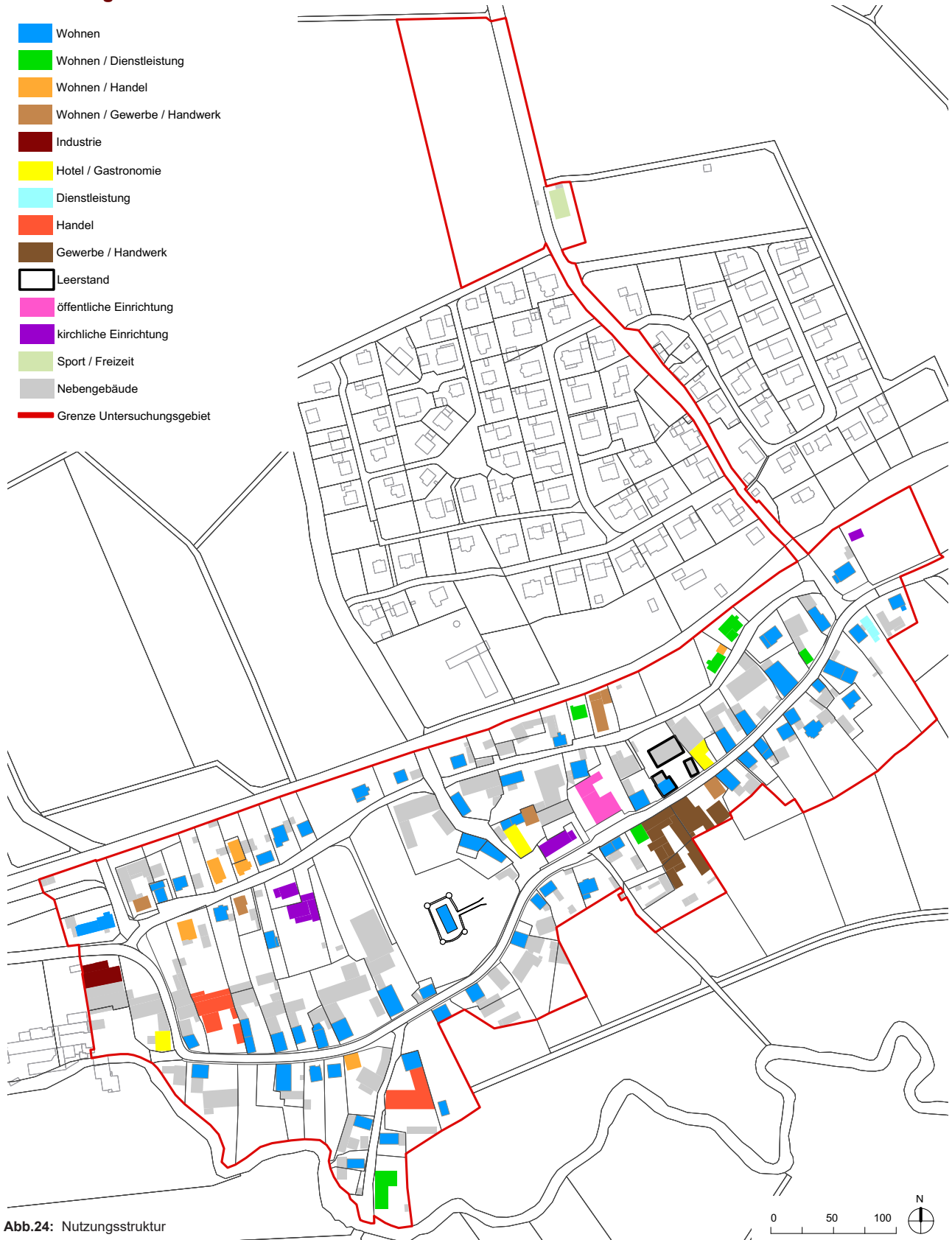


Abb.24: Nutzungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet stellt das Wohnen die dominierende Nutzung dar. Darüber hinaus fällt im Untersuchungsgebiet der relativ hohe Anteil von Nebengebäuden (darunter vor allem Scheunen und Schuppen oder Anbauten an die wohnlich genutzten Hauptgebäude) auf.

Als kirchliche Einrichtungen sind im Altort die kath. Kirche St. Antonius, das Pfarrhaus, der Kindergarten sowie die Kinderkrippe (Sambach 77 und 79) zu nennen. Nahe der Kirche befindet sich zudem die Grundschule Sambach als wichtige öffentliche Einrichtung.

Hinsichtlich der Nahversorgung sind in Sambach keine Einrichtungen wie Bäcker, Metzger oder Lebensmittelmärkte vorhanden. Es besteht lediglich ein Handel mit Geflügel. Darüber hinaus gibt es drei Gastronomiebetriebe entlang der Staatsstraße 2260/ Straßenzug „Sambach“.

Des Weiteren sind im Untersuchungsgebiet vereinzelt gewerbliche Nutzungen anzutreffen, die teilweise mit wohnlichen Nutzungen verknüpft sind. Hierzu zählen Handels- und Dienstleistungsnutzungen (aus den Bereichen Kfz-Handel, Elektroartikel, Bekleidung, Dekoration und Handarbeit) wie auch Handwerksbetriebe (darunter eine Schreinerei, ein Unternehmen für Möbelbau, ein Betrieb für Qualitätskontrolle und ein Betrieb für Messsysteme). Zu verweisen ist zudem auf kleinere private Dienstleistungsanbieter, die im Gewerbeverzeichnis verzeichnet sind.

Insgesamt weist Sambach keinen nennenswerten Besitz an wohnwertsteigernden Nahversorgungseinrichtungen wie Läden, Bankfilialen oder Arztpraxen auf. Die Bevölkerung Sambachs (ca. 620 Einwohner) kann allerdings auf das Nahversorgungsangebot im nahegelegenen Ortsteil Steppach zurückgreifen, der relativ schnell erreichbar ist.

Leerstehende Gebäude sind in Sambach kaum anzutreffen. Gemäß der Bestandserhebung vor Ort stand Anfang 2019 nur ein Wohngebäude (einschließlich zugehöriger Nebengebäude) leer.

Große Potenzialflächen für Neu- und Umnutzungen stellen leerstehende Nebengebäude dar.



Abb.25: Wohngebäude







Abb.26: Gastronomiebetrieb, Sambach 2



Abb.27: Schreinerei, Sambach 38

3.5 Eigentumsverhältnisse

-  Gemeinde Pommersfelden
-  Staatsstraße St 2260
-  Kath. Pfarrgemeinde
-  Grenze Untersuchungsgebiet

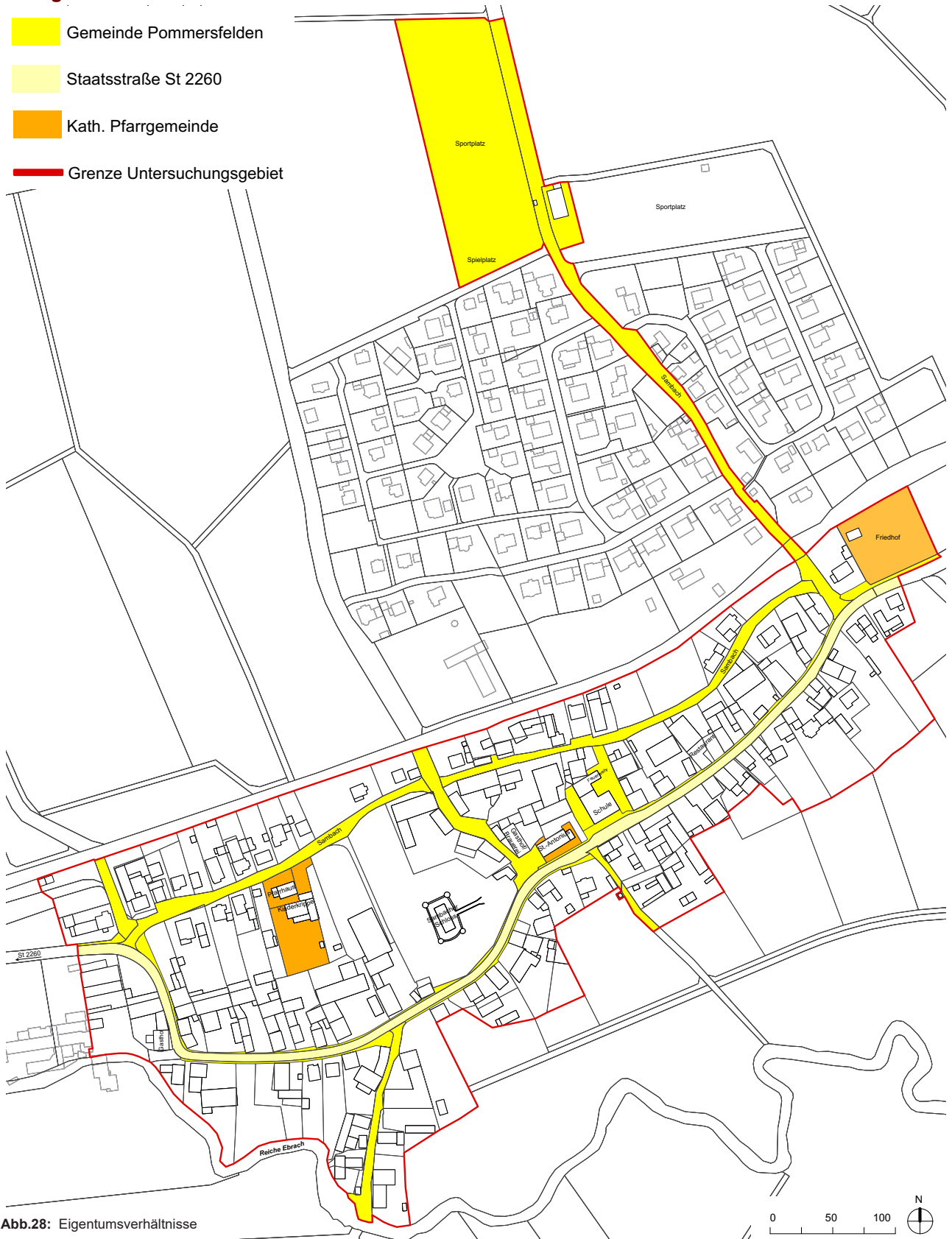


Abb.28: Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Untersuchungsgebiet befinden sich zum weitaus größten Teil in privatem Eigentum.

Im Eigentum der Gemeinde Pommersfelden befindet sich neben dem öffentlichen Straßenraum und dem Platzraum nahe der Kirche St. Antonius das Areal der Grundschule (Sambach 37). Hinzu kommt das überwiegend für sportliche Zwecke genutzte Areal am „Ziegelberg“ nördlich der Ortslage Sambach.

Als weiterer Grundstückseigentümer im Ortsteil Sambach ist die katholische Pfarrgemeinde zu nennen. In deren Eigentum befinden sich die Areale der Kirche und des Pfarrhauses sowie des Kindergartens und der Kinderkrippe (Sambach 77 und 79).



Abb.29: Kath. Kinderkrippe (Sambach 77)



Abb.30: Platzraum vor der Kath. Kirche St. Antonius



Abb.31: Blick auf die Staatsstraße 2260, Richtung Schloss

Hauptverkehrsachse im Ortsteil Sambach ist die von West (Richtung Steppach) nach Ost (Richtung Wingersdorf) durch den Altort verlaufende Staatsstraße 2260/ Straßenzug „Sambach“. Parallel dazu verläuft im nördlichen Teil des Altorts ein weiterer Straßenzug als Erschließungsstraße für die hier gelegenen Grundstücke.

Zwischen beiden Straßenzügen besteht etwa auf Höhe der Kirche eine Verbindungsstraße, die im Norden weiter in Richtung der hier bestehenden Wohnbaugebiete führt. Vom östlichen Altort (Nähe Friedhof) verläuft zudem eine historisch gewachsene Straßenverbindung nach Norden zum „Ziegelberg“ mit den hier befindlichen Sportanlagen.

Zwischen Altort und Wohnbaugebieten verlaufen von West nach Ost die Bahnleise, die zugleich die nördliche Grenze des Untersuchungsgebiets darstellen.

3.6.1 Ruhender Verkehr

Mit Blick auf den ruhenden Verkehr sind im Untersuchungsgebiet öffentliche Parkplätze vor allem auf einer unbebauten Fläche südlich der Staatsstraße 2260/ Straßenzug „Sambach“ verfügbar (siehe hellgraue Kennzeichnung in nebenstehender Karte). Diese Fläche bietet Parkplätze für ca. 12-15 Kfz. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen im Altort Sambachs lediglich am Rand der vorhandenen Straßen. Hinzu kommen einige Parkplätze im Umfeld der Sportanlagen des SV Sambach am „Ziegelberg“. Im privaten Bereich verfügt nahezu jedes Grundstück über 1-2 Stellplätze.

3.6.2 Situation des ÖPNVs

Entlang der durch den Altort verlaufenden Staatsstraße 2260 (Haltestelle „Sambach Kirche“) verkehren Busse der Linien 207 (Mühlhausen/ Erlangen-Höchstadt Marktplatz - Höchstadt Realschule), 978 (Schlüssselfeld Post - Bamberg Bahnhof/ Vorplatz), 979 (Bamberg Feldkirchenstraße - Stegaurach Kirche) und 983 (Zentbechhofen - Bamberg Bahnhof/ Vorplatz). Außerdem verkehrt der Steigerwaldexpress (Schlüssselfeld Post - Bamberg Bahnhof/ Vorplatz vom 1. Mai bis 1. November). Ein Buswartehäuschen fehlt bislang in beiden Richtungen.

Ab August 2024 soll ein völlig neu erstelltes ÖPNV-Bedienungskonzept für den gesamten Landkreis Bamberg und damit auch für die Gemeinde Pommersfelden mit ihren Ortsteilen eingeführt werden.

3.6.3 Rad- und Fußwegenetz

Im Altort Sambach bestehen aktuell keine eigens ausgewiesenen Radwege. Der Radverkehr wird auf den Erschließungsstraßen geführt. Gehwege befinden sich teilweise entlang der Hauptschließungsstraßen. Insgesamt führt die teilweise fehlende Trennung zwischen Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr zu Erschwernissen für Radfahrer und Fußgänger. Besonders zu bemängeln ist die unzureichende Geh- und Radwegerverbindung vom Ortskern nach Norden zum „Ziegelberg“ mit den hier befindlichen Sportanlagen und möglichen weiteren Freizeitznutzungen.



Abb.33: Straßenbegleitendes Parken



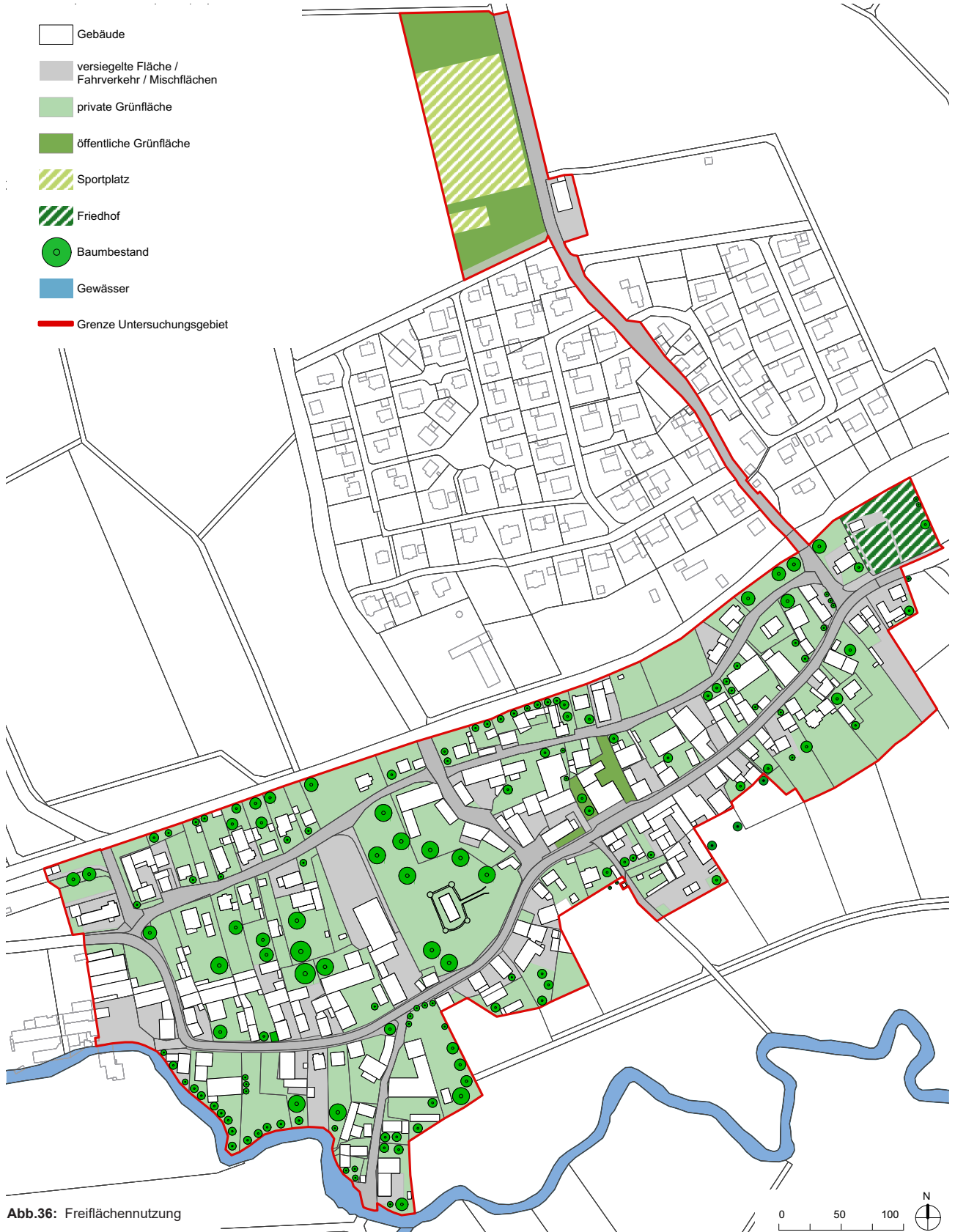
Abb.34: Sanierungsbedürftiger Bodenbelag



Abb.35: Bushaltestelle bei der Schule

Vom Kreistag wurde am 01.03.2021 das Alltagsradverkehrskonzept des Lkr. Bamberg beschlossen, in dem die Ortsdurchfahrt der Staatsstraße 2260 durch Sambach als Streckenabschnitt einer regionalen Route mit ergänzendem Basisnetz enthalten ist. Die Route ist auch aus touristischer Sicht bedeutsam.

3.7 Grün- und Freiflächen



Die Karte der Freiflächennutzung zeigt, dass der Anteil der Grünflächen im Untersuchungsgebiet gegenüber dem Anteil der versiegelten Flächen relativ hoch ist. Allerdings ist der Anteil öffentlicher Grünflächen eher gering; deutlich höher ist der Anteil privater Grünflächen, da nahezu jedes private Anwesen mehr oder weniger große Garten- oder Rasenflächen aufweist.

In Bezug auf die transformierenden klimatischen Verhältnisse und die damit einhergehenden zunehmenden Starkregenereignisse nehmen Versickerungsflächen einen hohen Stellenwert ein.

Bei den Hofflächen zeigt sich ein relativ hoher Anteil an versiegelten Flächen.

Besonders hervorzuheben ist unter den privaten Grünflächen die relativ großzügige Parkanlage auf dem Areal des ehemaligen Jesuitenschlosses. Diese Parkanlage ist allerdings als ummauerter Bereich im Allgemeinen nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Bäume oder sonstige Gehölze sind vor allem im Südwesten des Untersuchungsgebietes im Bereich der Uferzonen der Reichen Ebrach sowie auf dem Areal des ehemaligen Jesuitenschlosses vorzufinden. Auffällig ist außerdem der Baum-/ Gehölzbestand entlang der Bahngleise an der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebietes sowie auf einzelnen Grundstücken (z.B. Fl.Nrn. 60, 99) im Untersuchungsgebiet. Hinzu kommen die Grünstrukturen im Bereich des Friedhofs (Fl. Nr. 441).

Hinzuweisen ist neben den im Altort anzutreffenden Grünflächen auch auf das Areal am „Ziegelberg“ als wichtige ortsnahe Grünfläche. Die hier vorhandenen Sportanlagen werden nicht nur von den Vereinsmitgliedern des SV Sambach und weiteren Sporttreibenden intensiv genutzt; hier besteht zukünftig auch Potenzial zur Etablierung weiterer Freizeitnutzungen für Jung und Alt (z.B. Mehrgenerationen-Spielgeräte, soziale Treffpunkte, Bike-Anlage).

Durch die Ausschöpfung dieses Potenzials kann dem derzeitigen Mangel in Sambach abgeholfen werden, dass bislang keine größere öffentliche Grünfläche mit Spiel-, Freizeit- und Erholungsangeboten im Untersuchungsgebiet besteht.



Abb.37: Privater Hof-/ Freiraum



Abb.38: Versiegelte Hoffläche



Abb.39: Adulter Baumbestand auf dem Areal des Jesuitenschlosses

3.8 Städtebauliche Analyse

3.8.1 Vergleichende Analyse der Elemente und Merkmale

Die Bestandsanalyse lässt bereits erkennen, dass sich der Ort Sambach in seiner dörflichen Struktur bis heute zu großen Teilen erhalten hat, trotz einiger Umbauten in neuerer Zeit. Insbesondere im Altort besteht bis heute teilweise noch die Parzellierung der gereihten Hofstellen.

In einer vergleichenden Analyse des heutigen Ortsgrundrisses mit dem Urkataster von 1832 wurde weiter geprüft, welche typischen Elemente in Sambach bis heute erhalten geblieben sind.

Wie der Vergleich mit dem Urkataster zeigt, hat sich die räumliche Struktur teilweise, aber nicht vollständig verändert. Die Aufteilung der Flurstücke ist weitgehend erhalten geblieben. Nur vereinzelt wurden Flurstücke geteilt und die resultierenden Teilstücke anderen Flurstücken zugeordnet oder wurden Flurstücke erneut aufgliedert. Insgesamt entstanden somit nur wenige Veränderungen im südlichen Altortbereich.

Stärkere strukturelle Veränderungen gab es dagegen nach Norden hin durch zusätzliche Siedlungserweiterungen. So ist heute der nördliche Altort deutlich dichter besiedelt als im Urkataster festgehalten. Die Siedlungserweiterungen nördlich der Bahngleise liegen außerhalb des Altorts und des Untersuchungsgebiets. In das Untersuchungsgebiet mit einbezogen ist allerdings der Bereich am „Ziegelberg“, da dieser einen besonderen historischen Bezug zum

Altort aufweist. Dieser historische Bezug ist im Bewusstsein der ortsansässigen Bevölkerung noch stark verhaftet und sollte zukünftig durch geeignete städtebauliche Maßnahmen wieder stärker in den Vordergrund gerückt werden.

Im südlichen Altortbereich entsprechen die hier vorhandenen Haupt- und Nebengebäude aus baulicher Sicht vielfach noch den Abmessungen der im Urkataster dargestellten Gebäude (im Kern meist 19. Jahrhundert).

Nach wie vor prägend ist auch der Kirchvorplatz, das Herz des Dorfes. In unmittelbarer Nachbarschaft hierzu befindet sich das ehemalige Jesuitenschloss, so dass davon ausgegangen werden kann, dass hier der Ursprung der Siedlung liegt.

3.8.2 Ortsbildprägende Gebäude

In Sambach gibt es neben den denkmalgeschützten Gebäuden noch weitere ortsbildprägende Einzelgebäude und Gebäudegruppen, die das Bild der traditionellen Hofstellen und damit einen historischen Ortsbildcharakter bewahren. Hierzu zählt beispielsweise auch der nahe der Kirche und des Schlosses gelegene Gasthof.



Abb.40: Grundschule, Sambach 37



Abb.41: Roma Stuben, Sambach 43



Abb.42: Traditionelle Hofstelle, Sambach 9

4 ANALYSEERGEBNISSE

4.1 Mängel und Misstände gemäß § 136 BauGB

Die Bestandsanalyse zeigt, dass im Untersuchungsgebiet diverse Mängel und Misstände, darunter strukturelle und funktionale Mängel, gemäß § 136 BauGB bestehen, die die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt stark beeinträchtigen. Diese Mängel und Misstände lassen sich thematisch den Bereichen Verkehr/ Infrastruktur, Baubestand sowie Grün-/ Freiraum zuordnen und wie folgt zusammenfassen:

Verkehr/ Infrastruktur:

- **Verkehrsflächen und Platzräume** ohne einheitliche Gestaltung
- Räumliche Barriere durch die **Staatsstraße 2260**
- Räumliche Barriere durch die **Bahngleise** im Norden
- Aufwertungs-/ Gestaltungsbedarf für die **ortstypischen Straßen und Gassen**
- Optimierungsbedarf bezüglich der **Parkraumsituation**
- Gestaltungsbedarf bei **Bushaltestellen**: barrierefreie Gestaltung
- Gestaltungsbedarf bei **Ortszugangssituationen**: Identitätsmerkmale des Ortes
- Unzureichende **Rad- und Fußwegverbindung** vom Altort zum „Ziegelberg“, mangelnde Ablesbarkeit des **historischen Bezugs des „Ziegelbergs“** zum Altort

Baubestand:

- Schlechter **Bauzustand** einzelner Gebäude mit resultierendem Sanierungs- und Umbauerfordernis

- Mangelhafte **Fassadengestaltung** bei einzelnen Gebäuden
- Parzelle mit **Gebäudeleerstand** (ein Hauptgebäude und drei Nebengebäude, gemäß Bestandsaufnahme 2019) mit resultierendem Neunutzungs- bzw. Umnutzungsbedarf
- Relativ hoher **Versiegelungsgrad** in einzelnen Hofbereichen
- Sanierungsbedarf an **Hofmauer des Sambacher Schlosses** (äußere Seite)
- Fortschreitende **Funktionsverluste** im Altort: u.a. fehlende Nahversorgung, wenig soziale Treffpunkte

Grün-/ Freiraum:

- Beeinträchtigung des Ortsbilds durch mangelnde **Aufenthaltsqualität** in Teilen des öffentlichen Raums
- Aufwertungs-/ Gestaltungsbedarf im Bereich **markanter Plätze im Altort**
- Mangelnde Zugänglichkeit/ Erlebbarkeit des **Schlossbereichs** für die Öffentlichkeit
- Mangelhafte Ausstattung mit öffentlichen **Grünflächen, Spiel-, Sport- und Freizeitflächen**, ungenügende **Anbindung der Sportanlagen am „Ziegelberg“** an den Altort
- Gestaltungsbedarf im Bereich des **Friedhofs**
- **Hofbereiche** teilweise mit Nutzungs- und Gestaltungsdefiziten (gemäß Bestandsaufnahme 2019)
- **Bach** momentan ohne Erholungsfunktion

Insgesamt gilt für das Untersuchungsgebiet, dass es in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BauGB). Insbesondere kann der Altort seine Funktion als Ortszentrum immer weniger erfüllen. Das Ortsbild kann zukünftig durch Sanierungen der Gebäudesubstanz zusätzlich beeinflusst werden.

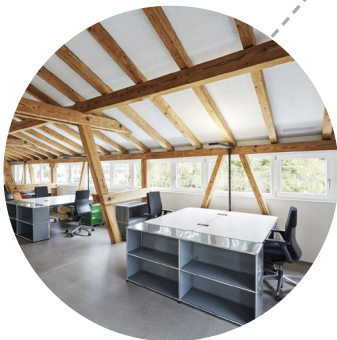
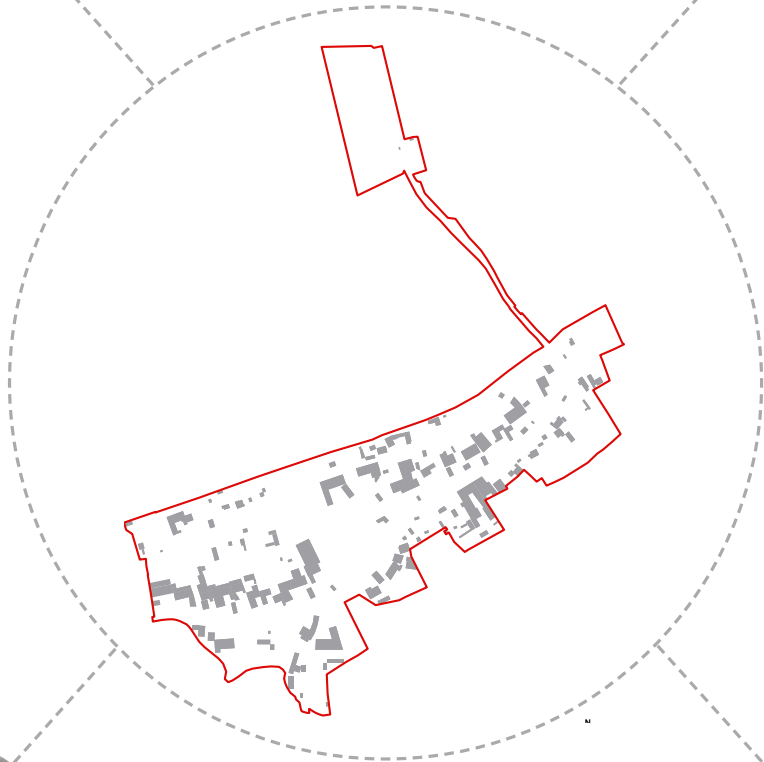
POTENZIAL: NEU- UND UMNUTZUNG VON SCHEUNEN UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDEN



WOHNNUTZUNG



KUNST / ATELIER



DIENSTLEISTUNGEN /
BÜROS



VERANSTALTUNGEN/
EVENTS

Abb.43: Umnutzungsvorschläge für Nebengebäude

Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet



- Verkehrsflächen und Platzräume mit teilweiseem Aufwertungsbedarf
- Räumliche Barriere durch die Staatsstraße 2260
- Räumliche Barriere durch Bahngleis
- Optimierungsbedarf bzgl. Parkraumsituation
- Gestaltungsbedarf bei Bushaltestellen (barrierefreie Gestaltung)
- Unattraktive Ortseingangssituationen
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Schlechter Gebäudezustand
- Mangelhafte Fassadengestaltung
- Leerstand (gemäß Bestandsaufnahme 2019)
- Hofbereiche und Grundstücksteile mit Nutzungs- und Gestaltungsdefiziten, Flächen mit hohem Versiegelungsgrad (gemäß Bestandsaufnahme 2019)
- Markante Plätze mit gestalterischem Aufwertungsbedarf
- Bereiche mit mangelnder Aufenthaltsqualität
- Friedhof: Aufwertungsbedarf
- Fläche für Sport / Freizeit: Aufwertungsbedarf
- Bach (ohne Erholungsfunktion)
- Grenze Untersuchungsgebiet

Abb.44: Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet

4.2 Sanierungsgebiet

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände erscheint es aus städtebaulicher Sicht notwendig, für das Untersuchungsgebiet im Altort Sambach eine Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets zu beschließen.

Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet fest (Sanierungssatzung nach § 142 BauGB). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Sanierungssatzung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets sollte der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechen (siehe Kap. 1.2 Auswahl und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets).

Um zu gewährleisten, dass die Sanierung im Sanierungsgebiet zweckmäßig durchgeführt werden kann, sind in das Sanierungsgebiet auch Grundstücke mit einbezogen, auf denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände vorliegen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen.

4.3 Ziele und Leitideen für die Entwicklung des Sanierungsgebietes

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände sollen die im Sanierungsgebiet „Sambach“ gelegenen Bereiche mittels städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) wesentlich verbessert oder umgestaltet werden (§ 136 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Insbesondere sind als Sanierungs- und Entwicklungsziele für die Bereiche des Sanierungsgebietes zu nennen:

- Funktionale Stärkung des Ortskerns: Verbesserung der Nahversorgung, Sicherung vorhandener Bildungs- und Erziehungseinrichtungen, Ausweitung von Angeboten in den Bereichen Soziales und Freizeit
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Ortskern, Steigerung der Wohnattraktivität des Ortskerns und der hieran anschließenden Siedlungsbereiche, Attraktivierung des Wohnumfelds
- Modernisierung/ Sanierung des Gebäudebestands im Ortskern, Wiedernutzung leerstehender Gebäude, Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Ortskern, gestalterische Aufwertung von Straßen- und Platzräumen
- Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiräumen: Ausweitung von Spiel- und Freizeitflächen, Erlebbarmachung von Gewässern
- Verbesserung der grünen Infrastruktur, Minderung der Treibhausgasemissionen
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse (fließender und ruhender Verkehr, Rad- und Fußwegenetz), Sicherung von Mobilitätsangeboten

5 RAHMENPLAN MIT MASSNAHMEN & PROJEKTEN

5.1 Strategische Ziele

Wesentliche Zielsetzung der vorliegenden Rahmenplanung ist es, eine Art Strategieplanung für den zentralen Siedlungsbereich von Sambach für einen mittelfristigen Zeitrahmen festzulegen. Berücksichtigt werden dabei die im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Pommersfelden enthaltenen Ziele und Handlungsfelder für die zukünftige Gemeindeentwicklung, die 2016/2017 in einem umfangreichen Planungsprozess gemeinsam mit den Bürgern erarbeitet wurden.

Im Rahmen der zukünftigen Entwicklung sollen die Identität und die lokalen Qualitäten Sambachs gestärkt und insbesondere die Wohnattraktivität für die einheimische Bevölkerung weiter erhöht werden. Zugleich soll auch die Attraktivität Sambachs für Erholungssuchende und Besucher weiter gesteigert werden.

Im Einzelnen erstrecken sich die Ziele der zukünftigen Entwicklung für den Ortskern Sambach auf die drei zentralen Themenbereiche Verkehr/ Infrastruktur, Baubestand sowie Grün-/ Freiraum und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Verkehr/ Infrastruktur:

- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse (fließender und ruhender Verkehr)
- Minderung der Barrierewirkung der Staatsstraße 2260/ Straßenzug „Sambach“ im südlichen Altort
- Minderung der Barrierewirkung der Bahngleise nördlich des Altorts

- Straßenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung:
 - Z 1** Bereich der Staatsstraße 2260/ Straßenzug „Sambach“
 - Z 2** Bereich des nördlichen Straßenzugs „Sambach“
 - Z 3** Querverbindung zwischen Staatsstraße 2260 und nördl. Straßenzug „Sambach“
- Parkrauroptimierung im Ortskern, Vermeidung von Konflikten mit landwirtschaftl. Verkehr durch parkende Fahrzeuge am Straßenrand
- Stärkung Alltagsradverkehr, Weiterentwicklung Freizeitwegenetz (Rad- und Fußwege, insb. in Richtung „Ziegelberg“ mit Darstellung des hist. Bezugs zum Altort)
- **Z 4** Attraktivierung der Ortseingänge, Verbesserung der Beschilderung
- Barrierefreie Gestaltung der Bushaltestelle
- Neue Mobilitätsformen: E-Mobilität (Autolade-/ E-Bike-Stationen), Sharing-Angebote (Carsharing, Bürgerbus, Mitfahrzentrale für Pendler, Mitfahrerbank), Mobilstation
- Abgleich mit Intermodalem Mobilitätskonzept Lkr. BA
- Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (Baulücken, ungenutzte/ mindergenutzte Grundstücksbereiche)
- Sicherung und Aufwertung öffentlicher Einrichtungen
- Sicherung der wohnungsnahen Infrastruktur (Nahversorgung, Bildungs- und Erziehungsstätten)
- Sicherung gastronomischer Angebote
- **Z 6** Ausweitung von Angeboten in den Bereichen Soziales und Freizeit (insb. Fl.Nr. 58)
- Sicherung der Wohnversorgung für junge Familien
- Differenziertes und qualitativvolles Wohnraumangebot, neue Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, Senioren-WGs)
- Mehrgenerationenhaus als offener Treffpunkt
- Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Biomasse, Windenergie)

Baubestand:

- Funktionale Stärkung des Ortskerns
- Steigerung der Wohnattraktivität des Ortskerns und der hieran anschließenden Siedlungsbereiche, Verbesserung des Wohnraumangebots
- Attraktivierung Wohnumfeld
- **Z 5** Modernisierung/ Sanierung der Bausubstanz im Ortskern
- Wiedernutzung/ Nutzungsoptimierung von leerstehenden Gebäuden/ Nebengebäuden
- Strategisches Leerstandsmanagement
- **Z 7** Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Ortskern, gestalterische Aufwertung von Straßen-/ Platzräumen (insb. nahe Kirche/ Schloss, zentrale Verkehrsachsen)
- Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiräumen
- Ausweitung von Spiel-, Sport- und Freizeitflächen (u.a. Mehrgenerationen-Angebote)
- Verbesserung der Zugänglichkeit/ Erlebarmachung des Schlossparks (in Abstimmung mit Eigentümer)
- Erlebarmachung Bach
- Klimaangepasste Vegetation bei Baumneupflanzungen
- Ansiedlung von Störchen (gute Voraussetzung durch Auenlandschaft)

Z 1-7: Zentrale Ziele

**Exkurs:
Vielfältige Mobilitätsformen**

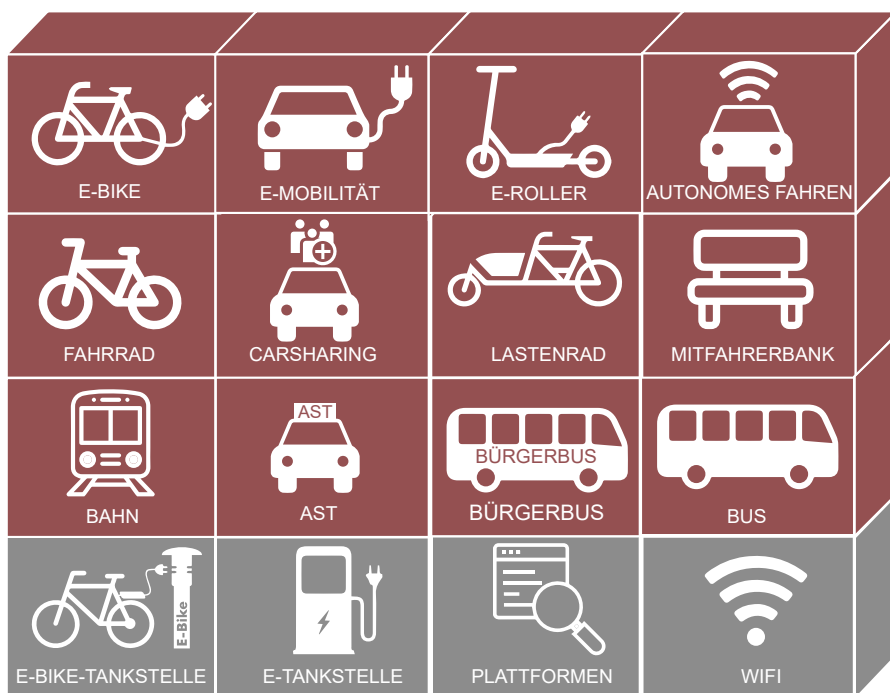
Mit zunehmender Digitalisierung des modernen Lebens ergeben sich neue Chancen für den ländlichen Raum. Voraussetzung für alle Neuerungen in diesem Bereich ist allerdings der Breitbandausbau. Er ist essentiell für die Teilhabe der Bürger an der neuen digitalen Infrastruktur, die sich zukünftig immer mehr auf alle Lebensbereiche ausbreiten wird. Der Breitbandausbau muss deshalb und auch im Hinblick auf Gewerbe und Arbeitnehmer (z.B. Home-Office) forciert werden. Mit dem Ausbau von digitalen Netzen und deren Nutzung durch gut informierte Nachfrager ergeben sich in allen Bereichen der Daseinsvorsorge neue Möglichkeiten für ländliche Gemeinden, wenn sie zu Vorreitern für die

Nutzung innovativer Systeme werden.

In Zukunft wird das Thema E-Mobilität für die Bewohner der Gemeinden immer wichtiger werden. Vor allem ältere Personen, Pendler, Kinder und Jugendliche können von alternativen Transportmöglichkeiten profitieren. Zu den neuen Formen der **E-Mobilität** zählen zum einen **E-Cars** und **E-Bikes**, aber auch plattformgestützte Systeme wie **Mitfahrbörsen** und **Carsharing-Portale**. Auch **autonome Fortbewegungsmittel** werden zukünftig an Bedeutung gewinnen, wie es in vielen Orten der Fall ist wie z.B. in **Bad Birnbach**, wo autonome Fahrzeuge eine Verbindung zwischen dem Bahnhof und dem Ortskern herstellen.

Neben den großen überregionalen Lösungen können hier auch regionale Portale geschaffen werden, um Nachfrage und Angebot an Fahrten direkt in der Nachbarschaft zusammen zu bringen. Als Referenz-Beispiel wäre die **Hofheimer Mifahrzentrale** zu nennen. Zum einen werden umweltfreundliche Transportmöglichkeiten geschaffen, zum anderen können an dieser Form der Mobilität auch vormals eingeschränkte Personengruppen, wie beispielsweise Senioren oder Jugendliche, teilnehmen.

Weitere alternative Mobilitätsformen sind **Orts- und Bürgerbusse**, **die Mitfahrerbank** oder **das Anrufsammeltaxi**, wenn gerade kein Bus fährt.



Notwendige Infrastruktur

Abb.45: Vielfältige Mobilitätsformen

Best-Practice-Beispiele

Die MiFaZ in Hofheim ist eine Mitfahrzentrale für Pendler, die den gleichen Arbeitsweg zurücklegen. Gleichzeitig wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Eine weitere Mitfahrgelegenheit in der Hofheimer Allianz ist die Mitfahrerbank. Vorbeifahrende Autos können an festen Stationen anhalten und Mitfahr-Interessenten aufnehmen. Nachdem das Fahrziel und eine mögliche Rückfahrt abgeklärt wurden, kann die Fahrt beginnen. Gerade im peripheren Raum wird dadurch die Mobilität - vor allem der älteren Bewohner - erhöht.

Ein weiteres Best-Practice-Beispiel ist der Maintal-Sprinter, ein Freizeitbus mit einem Fahrradanhänger, der am Wochenende als Schnellbuslinie fährt.

Da in Zukunft das Thema E-Mobilität für die Bewohner der Gemeinden immer wichtiger werden wird, ist es von hoher Bedeutung die dafür notwendige Infrastruktur in Form von Auto-Ladestationen oder E-Bike-Tankstellen bereitzustellen.

Autonome Shuttlebusse können den öffentlichen Personennahverkehr ergänzen, wie es in Bad Birnbach der Fall ist, wo der autonome Bus eine wichtige Verbindung zwischen dem Bahnhof und dem Ortskern herstellt.



Abb.46: Auto-Ladestation (E-Mobilität)



Abb.50: Mitfahrerbank der Hofheimer-Allianz



Abb.47: E-Bike



Abb.51: Maintal-Sprinter



Abb.48: Bürgerbus



Abb.52: Hofheimer Mitfahrzentrale für Pendler



Abb.49: Autonome Shuttlebus in Bad Birnbach

Verkehr und Infrastruktur im Untersuchungsgebiet











-  Verkehrsberuhigung, Straßenraumgestaltung, Querungsmöglichkeit verbessern
-  Innerörtliche Straßen, Wege und Gehwege gestalten, Aufenthaltsqualität erhöhen
-  Optimierung des innerörtlichen Parkplatzangebots
-  Attraktive Rad- bzw. Fußwegeverbindung und weitere Addierungen
-  Zugang zur Wasserfläche, Stärkung der Verbindungsfunktion zwischen dem Ortskern und der Reichen Ebrach
-  Barrierefreie Bushaltestelle
-  Attraktivierung der Ortseingänge, touristische Informationen
-  Grenze Untersuchungsgebiet

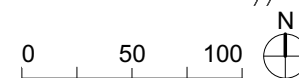
Abb.53: Verkehr und Infrastruktur im Untersuchungsgebiet

Baubestand im Untersuchungsgebiet



- Öffentliche Nutzung: Bildungs- und Erziehungsstätte, kirchliche Einrichtung
- Wohnfunktion erhalten, Wohnqualität sichern
- Nahversorgungsfunktion erhalten
- Gastronomiegewerbe erhalten
- Freizeitfunktion erhalten
- Leerstandsmanagement: Neunutzung von Gebäuden
- Sanierung / Modernisierung von Gebäude
- Fassadengestaltung, kleinere Sanierungsmaßnahme
- Umnutzungspotential der Nebengebäude
- U Umnutzung (Mehrgenerationenhaus)
- D Baudenkmal erhalten (Sanierungsmaßnahmen)
- O Ortsbildprägendes Gebäude erhalten (Sanierungsmaßnahmen)
- K Felsenkeller erhalten (Sanierung, Wiederbelebung)
- Raumkanten erhalten
- Grenze Untersuchungsgebiet

Abb.54: Baubestand im Untersuchungsgebiet



Grün- und Freiraum im Untersuchungsgebiet



-  Erlebbarkeit Schlossbereich (nur in Abstimmung mit Eigentümer möglich)
-  Markante Plätze funktional und gestalterisch aufwerten
-  Aufenthaltsqualität erhöhen
-  Öffentliche Grünflächen (Erhaltung und Pflege)
-  Private Grünflächen (Erhaltung und Pflege)
-  Friedhof (Erhaltung und Pflege, gestalterische Maßnahmen)
-  Fläche für Sport und Freizeit (Erhaltung und Pflege)
-  Bodendenkmal sichern und aufwerten
-  F1 Entwicklung von Sport und Freizeit (Kinderspielplatz, Grillplatz)
-  F2 Entwicklung von Sport und Freizeit (Mehrgenerationen-Spielgeräte, sozialer Treffpunkt, Bike-Anlage)
-  Baum- und Gehölzbestand erhalten, klimaangepasste Vegetation bei Neupflanzungen
-  Bach erlebbar machen
-  Grenze Untersuchungsgebiet

Abb.55: Grün und Freiraum im Untersuchungsgebiet

Rahmenplan im Untersuchungsgebiet



- Verkehrsberuhigung, Straßenraumgestaltung, Querungsmöglichkeit verbessern
- Innerörtliche Straßen, Wege und Gehwege gestalten, Aufenthaltsqualität erhöhen
- P Optimierung des innerörtlichen Parkplatzangebots
- Attraktive Rad- bzw. Fußwegeverbindung und weitere Adzierungen
- Zugang zur Wasserfläche, Stärkung der Verbindungsfunktion zwischen dem Ortskern und der Reichen Ebrach
- H Barrierefreie Bushaltestelle
- Attraktivierung der Ortseingänge, touristische Informationen

- Öffentliche Nutzung: Bildungs- und Erziehungsstätten, kirchliche Einrichtung
- Wohnfunktion erhalten, Wohnqualität sichern
- Nahversorgungsfunktion erhalten
- Gastronomiegewerbe erhalten
- Freizeitfunktion erhalten
- Leerstandsmanagement: Neunutzung von Gebäuden
- Sanierung / Modernisierung von Gebäude
- Fassadengestaltung, kleinere Sanierungsmaßnahme
- Umnutzungspotential der Nebengebäude
- U Umnutzung (Mehrgenerationenhaus)
- D Baudenkmal erhalten (Sanierungsmaßnahmen)
- O Ortsbildprägendes Gebäude erhalten (Sanierungsmaßnahmen)
- K Felsenkeller erhalten (Sanierung, Wiederbelebung)
- Raumkanten erhalten

- Erlebbarkeit Schlossbereich (nur in Abstimmung mit Eigentümer möglich)
- Markante Plätze funktional und gestalterisch aufwerten
- Aufenthaltsqualität erhöhen
- Öffentliche Grünflächen (Erhaltung und Pflege)
- Private Grünflächen (Erhaltung und Pflege)
- Friedhof (Erhaltung und Pflege, gestalterische Maßnahmen)
- Fläche für Sport und Freizeit (Erhaltung und Pflege)
- Bodendenkmal sichern und aufwerten
- F1 Entwicklung von Sport und Freizeit (Kinderspielplatz, Grillplatz)
- F2 Entwicklung von Sport und Freizeit (Mehrgenerationen-Spielgeräte, sozialer Treffpunkt, Bike-Anlage)
- Baum- und Gehölzbestand erhalten, klimaangepasste Vegetation bei Neupflanzungen
- Bach erlebbar machen

- Grenze Untersuchungsgebiet

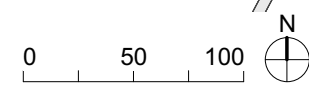


Abb.56: Rahmenplan im Untersuchungsgebiet

5.2 Empfohlene Maßnahmen und Projekte

5.2.1 Verkehr/ Infrastruktur

- **Z 1** Verkehrsberuhigung/ Schaffung von Querungsmöglichkeiten/ Straßenraumgestaltung entlang der Staatsstraße 2260/ Straßenzug „Sambach“, ggf. Zone 30 bei Schule
- **Z 2** Verkehrsberuhigung/ Straßenraumgestaltung entlang des nördlichen Straßenzugs „Sambach“
- **Z 3** Straßenraumgestaltung im Bereich der zentralen Querverbindung zwischen Staatsstraße 2260/ Straßenzug „Sambach“ und nördlichem Straßenzug „Sambach“
- Gestaltung von Nebenstraßen/ Gehsteigen
- Konzept für bessere Integration/ Querungsmöglichkeiten der Bahngleise
- Optimierung des innerörtlichen Parkplatzangebots, Stellplatzkonzept für Anwohner, saisonale Stellplätze, Pendlerparkplätze
- Weiterentwicklung des Alltags-/ Freizeitwegenetzes: Ergänzung des Rad-/ Fußwegenetzes (Anbindung Geh-/ Radweg im Friedhofsbereich, Anbindung „Ziegelberg“ mit Darstellung des hist. Bezugs zum Altort)
- **Z 4** Attraktivierung der Ortseingänge, Beschilderungskonzept mit Informationen für Besucher an Ortseingängen
- Barrierefreie Gestaltung der Bushaltestelle
- E-Ladestationen für Autos/ Fahrräder an markanten Plätzen (insb. Platz nahe Kirche und Schloss), Mobilstation
- Einrichtung einer öffentlichen Toilette

5.2.2 Baubestand

- Planung und Durchführung von Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen im modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Baubestand im Altort Sambach
- Fassadengestaltung, Durchführung kleinerer Sanierungsmaßnahmen
- Erhaltung von Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden
- **Z 5** Etablierung eines Werkzeugkastens Baugestaltung für den Altort Sambach mit den Komponenten Gestaltungssatzung, Leitfaden Baugestaltung, kostenlose Bauberatung für Hauseigentümer, komm. Förderprogramm
- **Z 6** Sanierung und Umnutzung des Gebäudebestands auf Grundstück Fl.Nr. 58 (Sambach 15): Mehrgenerationenhaus (mittelfristig), Sicherung gemeindl. Vorkaufsrecht
- Sanierung/ Wiederbelebung der Felsenkeller an Straße zum „Ziegelberg“
- Leerstandsmanagement: Um- und Neunutzung leerstehender Nebengebäude
- Etablierung neuer Nutzungen bzw. Nutzungsoptimierung in leerstehenden Gebäuden (insb. Fl.Nr. 18 / Sambach 41)
- Erneuerung öffentlicher Einrichtungen (Schul-/ Feuerwehrgebäude)
- Stärkung der Nahversorgungsfunktion/ Sicherung und ggf. Ausweitung von Versorgungsangeboten
- Sicherung gastronomischer Angebote, Vermarktung regionaler Produkte

5.2.3 Grün-/ Freiraum

- **Z 7** Attraktivierung des Ortskerns durch funktionale und gestalterische Aufwertung markanter Plätze: Platz nahe Kirche und Schloss, Platz nahe Grundstück Fl.Nr. 99 (Parkplatzbereich) und Fl.Nr. 56 (Sambach 21)
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Straßenraumgestaltung, insb. im Bereich der Staatsstraße 2260/ Straßenzug „Sambach“ und des nördlichen Straßenzugs „Sambach“
- **Z 6** Entwicklung Freizeitfläche mit Mehrgenerationen-Spielgeräten auf Fl.Nr. 58 (Sambach 15) in Verbindung mit Mehrgenerationenhaus (mittelfristig), Sicherung gemeindl. Vorkaufsrecht
- Entwicklung Freizeitfläche am „Ziegelberg“ (Mehrgenerationen-Spielgeräte, soziale Treffpunkte, Bike-Anlage)
- Entwicklung und Pflege öffentlicher Grünräume, insb. im Umfeld der Schule
- Erhaltung und Pflege privater Grünflächen
- Verbesserung der Zugänglichkeit/ Erlebbarmachung des Schlossparks (nur in Abstimmung mit Eigentümer möglich), Ertüchtigung Schlossmauer, Sicherung gemeindl. Vorkaufsrecht
- Erlebbarmachung des Baches: Verbesserung der Zugänglichkeit, Verweilzonen
- Erhaltung und Pflege Gehölzbestand (insb. im Umfeld von Bach und Bahngleisen), ggf. Baumschutzverordnung

Z 1-7: Zentrale Projekte

6 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die im Rahmenplan genannten Maßnahmen sollten in einem möglichst kurzfristigen Zeitrahmen umgesetzt werden. Zudem sollten in einem längerfristigen Zeitrahmen fortwährend Maßnahmen zur Qualifizierung der baulichen und freiräumlichen Qualität durchgeführt werden.

Grundsätzlich ist als Voraussetzung für die Realisierung der Maßnahmen die Gewährung von öffentlichen Fördermitteln zu nennen. Für Sambach ist vor allem eine Förderung durch Mittel der Städtebauförderung innerhalb des nach § 142 BauGB festzulegenden Sanierungsgebiets vorgesehen. Die im Rahmen der Städtebauförderung förderfähigen Kosten der geplanten Maßnahmen können im Regelfall mit 60% gefördert werden. Sie sind in nachfolgender Kostenübersicht noch nicht darstellbar. Dargestellt ist hier lediglich eine grobe Schätzung der voraussichtlich zu erwartenden Gesamtkosten (Bruttobeträge) der wichtigsten Maßnahmen und Projekte mit Prioritätsstufen P 1-3.

Kostenübersicht

Z 1 Straßenraumgestaltung St 2260/ Straßenzug „Sambach“:

- Zeitrahmen: 2025 - 2030
- Kosten (EUR/ brutto): 1.550.000 (P 3)

Z 2 Straßenraumgestaltung nördlicher Straßenzug „Sambach“:

- Zeitrahmen: 2022 - 2025
- Kosten (EUR/ brutto): 1.400.000 (P 1)

Z 3 Straßenraumgestaltung Querverbindung:

- Zeitrahmen: 2022 - 2025
- Kosten (EUR/ brutto): 200.000 (P 1)

Z 4 Beschilderungskonzept/ Informationen an Ortseingängen:

- Zeitrahmen: 2020 - 2022
- Kosten (EUR/ brutto): 30.000 (P 1)

Z 5 Werkzeugkasten Baugestaltung:

- Zeitrahmen: 2020 - 2030
- Kosten (EUR/ brutto): 500.000 (P 2)

Z 6 Entwicklung Grundstück Fl.Nr. 58 (Sambach 15):

Mehrgenerationenhaus:

- Zeitrahmen: 2025 - 2030
- Kosten (EUR/ brutto): 440.000 (P 2)

Freizeitfläche:

- Zeitrahmen: 2025 - 2030
- Kosten (EUR/ brutto): 65.000 (P 2)

Z 7 Funktionale und gestalterische Aufwertung markanter Plätze:

Platz nahe Kirche und Schloss:

- Zeitrahmen: 2025 - 2030
- Kosten (EUR/ brutto): 150.000 (P 2)

Platz nahe Grundstück Fl.Nr. 99 (Parkplatz) und Grundstück Fl.Nr. 56 (Sambach 21):

- Zeitrahmen: 2025 - 2030
- Kosten (EUR/ brutto): 100.000 (P 2)

Finanzierung

Städtebauförderungsmittel können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB eingesetzt werden. Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt dies auch für entsprechende Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet hat, sowie für darüber hinaus-

gehende Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll (§ 164a BauGB, Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, Stand 1. Januar 2018).

Mit der Festsetzung eines Sanierungsgebietes können Hauseigentümer die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten gemäß EStG in Anspruch nehmen:

- § 7h EStG: Erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten von bis zu 9 % in 8 Jahren und 7 % in 4 Jahren, bei Herstellung- und Anschaffungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- § 10f EStG: Sonderausgabenabzug für Herstellung- und Erhaltungsmaßnahmen von 9 % über 10 Jahre
- § 11a EStG: Absetzung des Erhaltungsaufwandes mit gleichmäßiger Verteilung über 2-5 Jahre

Neben der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel sollte die Beteiligung privater Akteure an der Finanzierung von Maßnahmen geprüft werden. Zu verweisen ist hier auf folgende Möglichkeiten:

- Einrichtung eines Verfügungsfonds (Beteiligung öffentlicher und privater Akteure, z.B. Mittel für Marketingmaßnahmen)
- Bereitstellung von Mitteln durch Stiftungen/ Vereine
- Public-Private-Partnership für Einzelvorhaben
- Privates Sponsoring

7 UMSETZUNGSINSTRUMENTE

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sind Grundlage der weiteren Schritte zur Ortskernentwicklung Sambachs. Sie sind vor allem Grundlage des zu beschließenden und festzusetzenden Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB und der Sanierungssatzung, die zukünftig für dieses Gebiet gelten soll.

Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes auch eine zweckmäßige Vorgabe zur Abgrenzung des förmlich festzusetzenden Sanierungsgebietes besteht.

Mit einer Gesamtgröße von rund 17,7 ha ist das Untersuchungsgebiet und empfohlene Sanierungsgebiet in Sambach noch überschaubar. Insofern kann auch bei einem begrenzten Haushalt der Gemeinde die Sanierung in einem absehbaren Zeitraum durchgeführt werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zeigen, dass aufgrund der städtebaulichen Mängel und Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet eine Sanierung notwendig ist und eine zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Durchführung umfasst dabei die Ordnungs- und Baumaßnahmen, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt im öffentlichen Raum und auf der Attraktivierung der Wohn- und Lebensbedingungen im Ortskern Sambach.

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen kann die Gemeinde einen Beschluss über die Sanierungsziele und die Sanierungssatzung fassen. Dies

ist Grundlage der Maßnahmen, für die eine Förderung beantragt wird.

7.1 Rechtliche Wirkung

Mit einer rechtsverbindlichen Sanierungssatzung erlangen neben den Vorschriften der §§ 136 bis 164b BauGB auch weitere Bestimmungen Bedeutung:

Teilungsgenehmigung:

Sofern die Gemeinde dies nicht im vereinfachten Verfahren ausschließt, bedarf die Teilung eines Grundstücks der Genehmigung.

Vorkaufsrecht:

Der Gemeinde steht das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu.

Umlegung:

Bei der Umlegung entfällt die Genehmigungspflicht nach § 51 Abs. 1 BauGB, soweit eine solche nach § 144 BauGB besteht.

Enteignung:

Eine Enteignung kann nach § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB auch zugunsten eines Sanierungsträgers erfolgen.

Genehmigungspflicht:

Über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge hat die Gemeinde nach § 145 Abs. 1 BauGB innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags zu entscheiden.

Ausgleichsbeträge:

Sofern das vereinfachte Verfahren durchgeführt wird, werden keine Ausgleichsbeträge erhoben. Jedoch werden für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB

Erschließungsbeiträge erhoben. Der Erschließungsaufwand umfasst dabei die Kosten der erstmaligen Herstellung (§ 128 BauGB).

Weiter besteht das Recht der Gemeinde Abgaben für sonstige Erschließungsanlagen (insbesondere für Abwasser, Wasser, Elektrizität, Gas, Wärme) nach dem KAG (Kommunales Abgabengesetz) zu erheben. Nach Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG n.F. werden mit Wirkung vom 01.01.2018 keine Straßenausbaubeiträge für die Verbesserung oder Erneuerung u.a. von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen und der Straßenbeleuchtung mehr erhoben.

Miet- und Pachtverhältnisse:

Die Vorschriften über die Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen (§§ 182 bis 186 BauGB) werden anwendbar.

7.2 Förderrechtliche Bedeutung

Der Erlass einer Sanierungssatzung ist grundsätzlich Voraussetzung für die Förderung der Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Da die Gemeinde in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden ist, besteht nach der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets die Möglichkeit der Förderung vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Finanzmittel.

Kommunen können mithilfe der Städtebauförderung und zur vereinfachten Förderung kleinerer privater Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich festgelegter Sanierungsgebiete eigene kommunale Förderprogramme auflegen. (Quelle: Förderkompass für private Investitionen 3. aktualisierte Auflage, <https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/>)

7.3 Abgaben- und Ausgabebefreiung, steuerliche Vergünstigungen

Abgaben- und Ausgabebefreiung:

Die Abgaben- und Ausgabebefreiung wird auf bestimmte Grunderwerbsvorgänge erweitert (vgl. § 151 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauGB).

Steuervergünstigungen:

Für bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist auf der Grundlage einer Sanierungssatzung eine erhöhte Absetzung von Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie eine

Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand entsprechend den „Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a) (neueste Fassung)“ möglich. Erforderlich ist ein Grundlagenbescheid der Gemeinde, der bei der zuständigen Finanzbehörde vorzulegen ist.

Um die Investitionskosten steuerlich für eine Maßnahme der Sanierung (zum Beispiel eines Gebäudes) absetzen zu können, müssen für die privaten Gebäudeeigentümer im Einzelnen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Der Eigentümer hat selbstgenutzten Wohnraum und ist Bauherr.
- Der Eigentümer stellt die Unterlagen der Sanierungsmaßnahmen bei der Gemeinde vor.
- Der Sanierungsbeauftragte der Gemeinde prüft die Unterlagen und erstellt die Modernisierungsvereinbarung (mit Anlagen).
- Der Eigentümer führt die Sanierungsmaßnahmen durch.
- Der Eigentümer legt die Original-Rechnungen sowie Fotos nach der Modernisierung vor.
- Der Sanierungsbeauftragte prüft die Unterlagen und stellt eine gemeindliche Bescheinigung aus.
- Der Eigentümer legt die Bescheinigung mit Rechnungen bei der zuständigen Finanzbehörde vor.
- Der Eigentümer gibt seine jährliche Einkommensteuererklärung ab und erhält daraufhin die steuerliche Abschreibung.

7.4 Begründung für das gewählte Verfahren

Die Sanierung kann gemäß § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren erfolgen. Ein umfassendes Verfahren gemäß §§ 152 bis 156 BauGB ist nicht erforderlich. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens können die angestrebten Ziele der Sanierung erreicht und die voraussichtlichen Maßnahmen durchgeführt werden. Mit einer Wertsteigerung der Bodenpreise durch die Sanierungsmaßnahmen ist nicht zu rechnen, so dass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeträge zu erheben.

Der Schwerpunkt der Sanierung liegt bei Maßnahmen im öffentlichen Raum oder auf gemeindlichen Grundstücken. Im privaten Bereich geht es vor allem um die Erhaltung und Modernisierung der Bausubstanz, durch welche Bodenwertsteigerungen nicht oder nicht kurzfristig zu erwarten sind. Für die Erhaltung und Neuordnung der privaten Anwesen wird empfohlen, die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB zu erhalten und nicht auszuschließen.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb.1: Lage des Untersuchungsgebietes im Ortsteil Sambach	7
Abb.2: Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB	9
Abb.3: Lage und Funktion im Raum	10
Abb.4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Ortsteil Sambach einschließlich Änderungen	11
Abb.5: Urkataster Sambach (Uraufnahme 1808-1864).....	12
Abb.6: Luftbild.....	12
Abb.7: Sambach 35 (Pfarrkirche St. Antonius).....	13
Abb.8: Sambach 25, 27, 27a (ehem. sog. Jesuitenschloss)	13
Abb.9: Sambach 23 (Wohnhaus)	13
Abb.10: Gehöftbildung (Sambach 1, 7, 9, 11, 13 und 15)	14
Abb.11: Räumliche Struktur.....	15
Abb.12: Gebäudestruktur	16
Abb.13: Kath. Kirche St. Antonius (Sambach 35)	17
Abb.14: Kath. Kinderkrippe „Regenbogen IHS“ (Sambach 77).....	17
Abb.15: Grundschule (Sambach 37).....	17
Abb.16: Baualter der Gebäude im Untersuchungsgebiet.....	18
Abb.17: Schloss aus 1. Hälfte des 19. Jh. und älter, Sambach 25.....	19
Abb.18: Wohnhaus, 2. Hälfte des 19. Jh. und älter, Sambach 96	19
Abb.19: Brauerei, Gasthof und Getränkemarkt, Vorkriegszeit, Sambach 33	19
Abb.20: Gebäudezustand.....	20
Abb.21: Schlechter Gebäude- und Hofzustand	21
Abb.22: Mittlerer Gebäudezustand, Sambach 28.....	21
Abb.23: Neu saniertes Gebäude: Pfarrhaus, Sambach 79	21
Abb.24: Nutzungsstruktur	22
Abb.25: Wohngebäude.....	23
Abb.26: Gastronomiebetrieb, Sambach 2	23
Abb.27: Schreinerei, Sambach 38.....	23
Abb.28: Eigentumsverhältnisse	24
Abb.29: Kath. Kinderkrippe (Sambach 77).....	25
Abb.30: Platzraum vor der Kath. Kirche St. Antonius.....	25
Abb.31: Blick auf die Staatsstraße 2260, Richtung Schloss.....	25
Abb.32: Verkehrliche Situation im Untersuchungsgebiet.....	26
Abb.33: Straßenbegleitendes Parken.....	27
Abb.34: Sanierungsbedürftiger Bodenbelag	27
Abb.35: Bushaltestelle bei der Schule.....	27
Abb.36: Freiflächennutzung.....	28
Abb.37: Privater Hof-/ Freiraum.....	29
Abb.38: Versiegelte Hoffläche	29
Abb.39: Adulter Baumbestand auf dem Areal des Jesuitenschlosses	29
Abb.40: Grundschule, Sambach 37.....	30

Abb.41: Roma Stuben, Sambach 43	30
Abb.42: Traditionelle Hofstelle, Sambach 9.....	30
Abb.43: Umnutzungsvorschläge für Nebengebäude.....	32
Abb.44: Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet	33
Abb.45: Vielfältige Mobilitätsformen	37
Abb.46: Auto-Ladestation (E-Mobilität).....	38
Abb.47: E-Bike.....	38
Abb.48: Bürgerbus.....	38
Abb.49: Autonomer Shuttlebus in Bad Birnbach	38
Abb.50: Mitfahrerbank der Hofheimer-Allianz.....	38
Abb.51: Maintal-Sprinter.....	38
Abb.52: Hofheimer Mitfahrzentrale für Pendler	38
Abb.53: Verkehr und Infrastruktur im Untersuchungsgebiet.....	39
Abb.54: Baubestand im Untersuchungsgebiet	41
Abb.55: Grün und Freiraum im Untersuchungsgebiet.....	43
Abb.56: Rahmenplan im Untersuchungsgebiet.....	45

BILDNACHWEIS

Abb. 1: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

Abb. 2: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

Abb. 3: Eigene Darstellung

Abb. 4: Gemeinde Pommersfelden

Abb. 5: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Abb. 6: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Abb. 7: Eigene Aufnahme

Abb. 8: Eigene Aufnahme

Abb. 9: Eigene Aufnahme

Abb. 10: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

Abb. 11: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

Abb. 12: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

Abb. 13: Eigene Aufnahme

Abb. 14: Website der Gemeinde Pommersfelden, <https://www.pommersfelden.de/>

Abb. 15: Website der Gemeinde Pommersfelden, <https://www.pommersfelden.de/>

Abb. 16: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

Abb. 17: Eigene Aufnahme

Abb. 18: Eigene Aufnahme

Abb. 19: Eigene Aufnahme

Abb. 20: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

Abb. 21: Eigene Aufnahme

Abb. 22: Eigene Aufnahme

Abb. 23: Eigene Aufnahme

Abb. 24: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

Abb. 25: Eigene Aufnahme

Abb. 26: Eigene Aufnahme

Abb. 27: Eigene Aufnahme

Abb. 28: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

Abb. 29: Kath. Kinderkrippe „Regenbogen IHS“ Sambach, <https://kinderkrippe-sambach.de/>

Abb. 30: Eigene Aufnahme

Abb. 31: Eigene Aufnahme

Abb. 32: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

Abb. 33: Eigene Aufnahme

Abb. 34: Eigene Aufnahme

Abb. 35: Eigene Aufnahme

Abb. 36: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

Abb. 37: Eigene Aufnahme

Abb. 38: Eigene Aufnahme

Abb. 39: Eigene Aufnahme

Abb. 40: Eigene Aufnahme

Abb. 41: Eigene Aufnahme

Abb. 42: Eigene Aufnahme

Abb. 43: Eigene Darstellung

Abb. 44: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

Abb. 45: Eigene Darstellung auf Grundlage von Flaticon (<https://www.flaticon.com/>)

Abb. 46: ENSO BLOG, <https://enso-blog.de/2013/03/01/carsharing-e-mobile-im-alltagstest/>

Abb. 47: Citi Bike, www.citibikenyc.com

Abb. 48: Rosenheimer Verkehrsgesellschaft m.b.H., <https://rovg.de/php/buergerbus.php>

Abb. 49: Kinzig News, <https://kinzig.news/1737/personenbefoerderung-2-0-autonome-busse-sollen-in-das-bad-sodener-kurgebiet>

Abb. 50: Hofheimer Allianz, <https://hofheimer-land.de/startseite.html>

Abb. 51: APG, <https://www.maintalsprinter.de/>

Abb. 52: Hofheimer Allianz, <https://hofheimer-land.de/startseite.html>

Abb. 53: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

Abb. 54: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

Abb. 55: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

Abb. 56: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Sambach

