Gemeinde Hagenbüchach

Entwicklungskonzept Ortskern Hagenbüchach

Grundlage für die Förderung als städtebauliche Einzelmaßnahme im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms



Architekten Stadtplaner BDA
Franke + Messmer PartgmbB

Emskirchen

Oktober 2025

INHALT

I **Ausgangslage**

II **Aufgabenstellung**

III **Fachliche Analysen**

IV **Bestehende Planungen**

V **Beteiligungsprozess**

VI **Planungskonzept**

VII **Maßnahmenvorschläge, Maßnahmenplan**

VIII **Priorisierung und Zeitplan**

IX **Zusammenfassung**



Historische Ortsmitte und Rathaus, Kita, Sport (unten)

I Ausgangslage

Die strukturellen Veränderungen im ländlichen Raum haben erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung der gewachsenen Ortskerne. Die Gemeinde Hagenbüchach weist aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung zum Ballungsraum ein sehr starkes Wachstum an Wohnbauflächen im Gegensatz zu aufgegebenen Nutzungen und Leerständen im Ortskern auf, was zu einem entscheidenden Bedeutungsverlust führte.

Um hier gegenzusteuern, bedarf es einer gezielten Innenentwicklung unter Ausschöpfung der vorhandenen Potenziale, auch um weiterem Landverbrauch und den damit verbundenen klimapolitischen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

In einer Untersuchung aus dem Jahr 2018 wurden Innenentwicklungspotenziale ermittelt. Die dabei festgestellten Leerstände und Sanierungsbedarfe im Ortskern von Hagenbüchach bieten die Möglichkeit, Entwicklungen zur Revitalisierung und attraktiveren Gestaltung der Ortsmitte in Gang zu setzen. 2024 wurden die Ergebnisse samt den aktualisierten Einschätzungen und Bedarfen in einer Grobanalyse des kleinen Bereichs rund um die Ortsmitte



II Aufgabenstellung

Das vorliegende Entwicklungskonzept führt zu Beginn kurze fachliche Analysen durch, in den Handlungsfeldern:

- Raumplanung, Demographie
- Siedlungsentwicklung
- Leerstände, Unternutzung, Sanierungsbedarf
- Klimaschutz durch regenerative Energiekonzepte
- Freiflächen und Naherholung
- Ortsgestaltung (Gebäude und öffentlicher Raum)
- Verkehr
- Infrastruktur, Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs

1 Analyse	
Beteiligung	**Fachliche Ausarbeitungen**
▪ Vorbereitung der Bürgerbeteiligung ▪ Unterstützung der Gruppe „Innenentwicklung“ des Gemeinderates bei der Verbreitung in die Bürgerschaft ▪ Planungsspaziergang ▪ Auftakt- und Ideenwerkstatt ▪ Ziele- und Projektwerkstatt	▪ Analysen zu den Handlungsfeldern ▪ Integrieren der bestehenden Planungen und Erkenntnisse
2 Entwicklungsschwerpunkte	
▪ Gemeinderat: Vorstellung Erörterung der bisherigen Arbeitsergebnisse	▪ alternative Entwicklungsansätze ▪ Veränderung bisher geplanter Maßnahmen aufgrund der Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren
3 Konzept	
▪ Gemeinderat: Information und Erörterung des bisher erarbeiteten Entwicklungskonzeptes ▪ Thematischer Arbeitskreis Energie	▪ Entwurf des abschließenden Entwicklungskonzeptes Ortskern Hagenbüchach als Maßnahmenplan
4 Planungsabschluss	
▪ Öffentliche Abschlussveranstaltung	▪ Erstellen des Abschlussberichtes

Schematische Darstellung des Planungs- und Beteiligungsprozesses

und wertete parallel bereits bestehende Untersuchungen und Konzepte aus. Aus diesen Analyseergebnissen wurden Planungsziele abgeleitet sowie Umsetzungsprojekte (Maßnahmen) erarbeitet, die seitens des Gemeinderates priorisiert wurden.

Beteiligungsprozess
Großer Wert wurde bei der Entwicklung des Konzeptes auf die Einbindung der Bevölkerung sowie der direkten Anlieger gelegt, um passgenaue, konsensfähige und damit auch umsetzbare Vorschläge zu erarbeiten.

Fokussierende Vorgehensweise
Die bereits in den vorangegangenen Planungsschritten erkannte Zielrichtung der Stärkung des Ortskerns durch Leerstandbeseitigung, Sanierung von Wohnraum, Schaffung von Einrichtungen mit Treffpunktcharakter, der Aufwertung des öffentlichen Raumes und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur nachhaltigen Nutzung von Bestandsstrukturen wurden im breiteren Rahmen diskutiert und bewertet.

Nun richtet das Entwicklungskonzept sein Augenmerk neben den Fachaussagen auf von den Bürgern formulierten Handlungsbedürfnisse. Dieses Vorgehen vermeidet eine ballastartige Datenanhäufung. Auf Grund der bisherigen Ergebnisse aus Analyse und den Beteiligungsformaten ist abzusehen, dass ein konsenzfähiges Konzept entsteht.

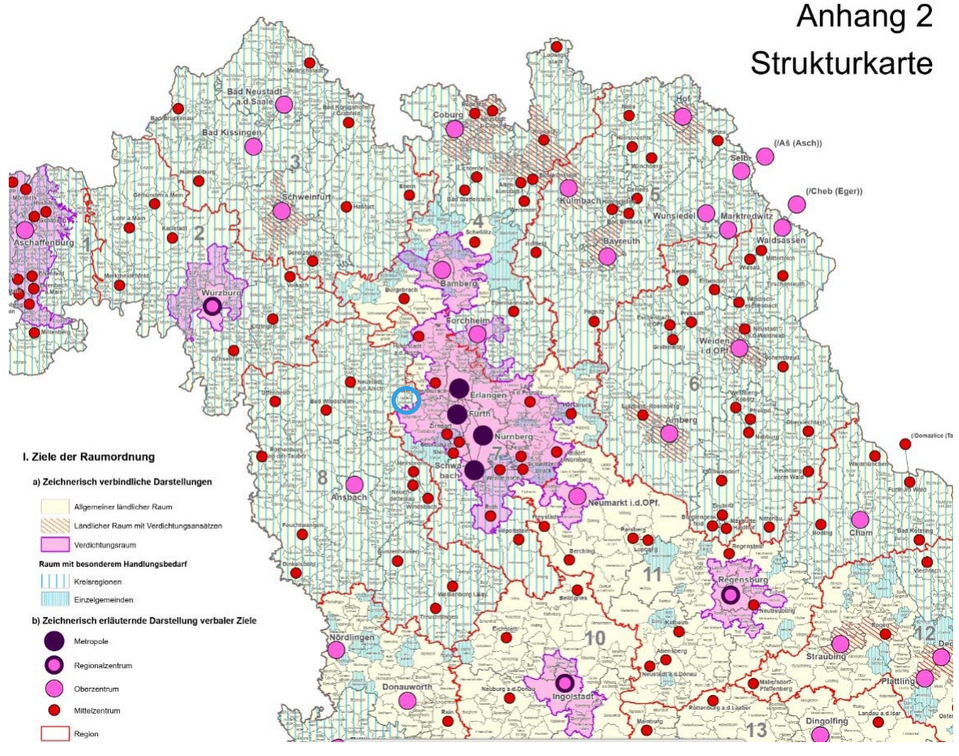
III Fachliche Analysen

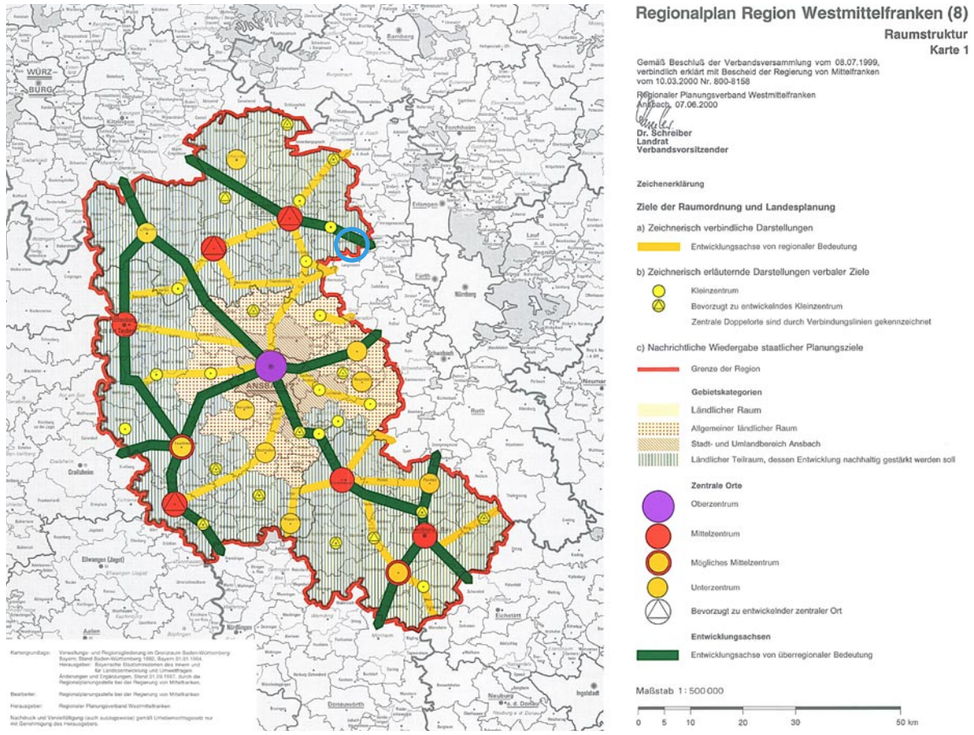
Den Analysen liegen Bestandsaufnahmen, Kartierungen und bzw. oder Auswertungen von themenrelevanten Daten, Planungen und Statistiken zu Grunde.
Aus den Analysen und Ergebnissen der Beteiligung sollen zum einen sehr pragmatische Maßnahmen entwickelt werden, zum anderen Zielvorgaben für die Entwicklung des Ortskerns, die weitere konkretisierende Planungen nach sich ziehen.

1 Raumplanung und Demographie

Hagenbüchach liegt im Nahbereich des Kleinzentrums Markt Emskirchen, am Rande des Verdichtungsraumes der Industrieregion Mittelfranken. Eine Orientierung auch in Richtung Unterzentrum Langenzenn bietet alle Versorgungseinrichtungen, die Kleinzentren Wilhermsdorf, Puschendorf und Markt Erlbach liegen innerhalb eines 10 km Radius.
Im Landesentwicklungsprogramm 2023 ist eine Vielzahl von Themenfeldern erkennbar, die raumbedeutsame Auswirkungen auch auf die Gemeinde Hagenbüchach besitzen, jedoch im Wesentlichen an Kommunen mit zentralörtlicher Bedeutung gerichtet sind. Dies betrifft nahezu alle Bereiche wie Wohnbauentwicklung, Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Infrastruktureinrichtungen oder die Stärkung des gewerblichen Bereichs.
Die Entwicklung der Gemeinde Hagenbüchauch in den letzten 40 Jahren läßt sich allein auf die Lage an der

Landesentwicklungsprogramm Bayern
Anhang 2
Strukturkarte





Bahnstrecke Nürnberg - Würzburg (gleichzeitig Entwicklungsachse der früheren Landesentwicklungsprogramme) zurückführen. Im Regionalplan ist diese dominante Struktur noch erkennbar. Aufgrund des ÖPNV Anschlusses in Hagenbüchach lässt der Regionalplan auch weiterhin eine **Wohnbauentwicklung** zu.

Nachfolgende Grundsätze und Ziele des Regionalplans sind für Hagenbüchach einschlägig:

1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in Region Westmittelfranken (8)

1.7 Auf eine verstärkte Zusammenarbeit mit den an die Region angrenzenden Regionen, insbesondere mit der Industrieregion Mittelfranken, soll hingewirkt werden.

3.1 Siedlungswesen

3.1.2 Eine über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehende Siedlungstätigkeit soll insbesondere zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.*

*) von der Verbindlichkeit ausgenommen

3.2 Wohnungswesen

3.2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Wohnungsbestand in den Siedlungskernen, insbesondere der zentralen Orte, in seinem Umfang möglichst erhalten wird. Auf eine Modernisierung oder Sanierung des alten Wohnungsbestandes soll hingewirkt werden.

3.4 Stadt- und Dorferneuerung

3.4.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass künftig auch in weiteren Städten, Märkten und Gemeinden der Region städtebauliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Nachfolgender Grundsatz aus dem LEP ist für Hagenbüchach in soweit bedeutend, als er die Entwicklung von **Versorgungsfunktionen** den benachbarten zentralen Orten zuschreibt:

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

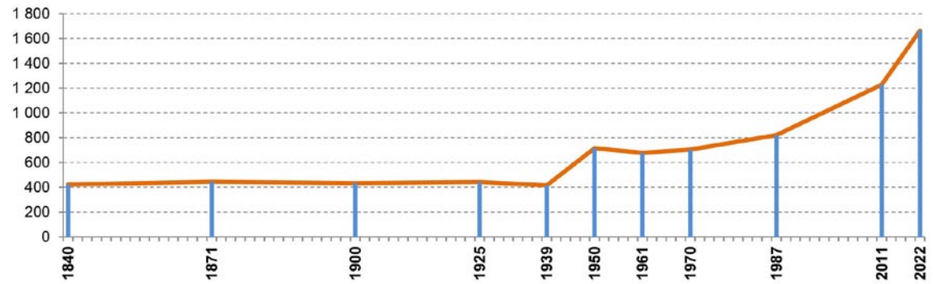
Bevölkerungsentwicklung

Seit 1987 hat sich die Bevölkerung von Hagenbüchach verdoppelt, was eine überorganische Entwicklung darstellt, die aber aufgrund der Lagegunst am Rande des Verdichtungsraumes, der Lage an der Entwicklungsachse mit ÖPNV- bzw. Bahnschluss bereits im Regionalplan als den Zielen der Raumplanung entsprechend angesehen wurde.

3. Bevölkerung 1987, 2011 und 2022 nach Altersgruppen und Geschlecht

Alter von…Jahren	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				31. Dezember 2022			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	47	5,7	27	6,3	56	4,6	25	4,2	147	8,8	67	8,2
6 bis unter 15	71	8,7	36	8,4	126	10,3	53	8,8	183	11,0	90	11,0
15 bis unter 18	30	3,7	15	3,5	54	4,4	27	4,5	38	2,3	11	1,3
18 bis unter 25	88	10,7	42	9,8	96	7,8	34	5,7	73	4,4	32	3,9
25 bis unter 30	72	8,8	35	8,2	49	4,0	25	4,2	101	6,1	62	7,6
30 bis unter 40	106	12,9	55	12,9	113	9,2	60	10,0	275	16,5	135	16,5
40 bis unter 50	144	17,6	68	15,9	235	19,1	119	19,8	219	13,2	101	12,4
50 bis unter 65	162	19,8	83	19,4	269	21,9	134	22,3	368	22,1	179	21,9
65 oder mehr	100	12,2	66	15,5	230	18,7	124	20,6	259	15,6	139	17,0
insgesamt	**820**	***100,0***	**427**	***100,0***	**1 228**	***100,0***	**601**	***100,0***	**1 663**	***100,0***	**816**	***100,0***

Bevölkerungsentwicklung



Arbeitsplätze am Ort

Die Nähe zum Verdichtungsraum führt zu einem hohen Anteil an Pendlern. Im Jahr 2022 hatten von insgesamt 738 Beschäftigten die in Hagenbüchach wohnen rund 10% (=75) ihren Arbeitsplatz in Hagenbüchach, 663 außerhalb von Hagenbüchach. Da raumplanerisch weder gewerbliche Ansiedlungen noch Versorgungseinrichtungen in Hagenbüchach entwickelt werden sollen, wird sich an diesem Verhältnis zukünftig nur wenig ändern.

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2017

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2]					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
Beschäftigte am Arbeitsort		44	59	57	71	71	75
davon	männlich	19	34	30	39	37	40
	weiblich	25	25	27	32	34	35
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	–	–	.	.	.	.
	Produzierendes Gewerbe	7	6	13	12	.	11
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	.	.	.	.	.	.
	Unternehmensdienstleister	.	.	.	.	.	.
	Öffentliche und private Dienstleister	.	.	.	.	.	.
Beschäftigte am Wohnort		619	630	666	706	730	738

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

[2] Die Bundesagentur für Arbeit führte im Dezember 2023 eine partielle Revision durch. Die revidierten Daten sind in der Tabelle noch nicht enthalten.



Urkataster, gedreht, Süden oben;
© Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Luftbild von 2015 lässt sich gut erkennen, dass zum damaligen Zeitpunkt der Kernort als Siedlungselement noch sehr gut ablesbar war.



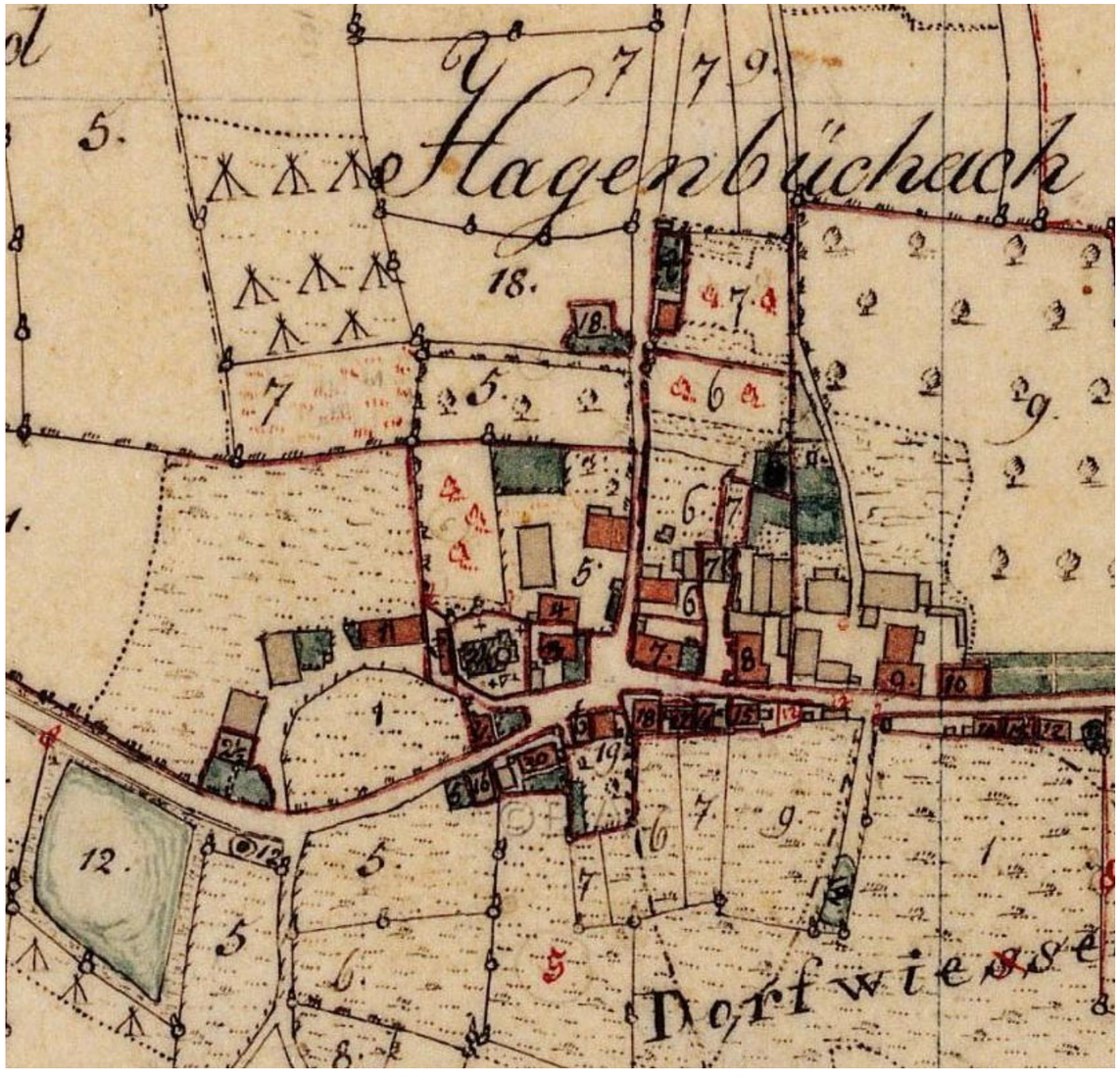
Blick von Norden nach Süden: im Vordergrund Rathaus und Vorplatz, hinten historische Ortsmitte; quer zur Straße vor dem Platz das Anwesen Schulstraße 1

Anschließend rückte die Wohnbebauung immer näher heran, so dass die Gefahr des Aufgehens des Ortskerns in der Masse der Neubauten hoch war. Auch der Entwurf des Flächennutzungsplans sah entsprechend der Zielvorgabe vor, im Kernort Bauflächen zu generieren.

An dieser Stelle konkurrieren die Planungsziele “Flächensparen” und dem Schaffen kompakter Baustrukturen mit dem Planungsziel “Erhalt historischer Strukturen” im Sinne des Erhalts der Identität eines Ortes.

Bei allem Siedlungsdruck und den positiven Rahmenbedingungen wie S- Bahnanschluß, einfache toporaphische Verhälntnisse und Nähe zu vielen Infrastrukturangeboten in allen Himmelsrichtungen ist doch die Freihaltung von unbebauten Korridoen, die den ehemaligen Siedlungskern erkennen lassen, von größerer Bedeutung. Die aktuelle Entwicklung, die große Flächen westlich und östlich des alten Ortskerns mangels Verfügbarkeit unbebaut ließ, sollte anerkannt und in der weiteren Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden. Dies heisst nicht, dass die Flächen identisch zu den Größen der Äcker zwingend freigehalten werden, jedoch müssen Konzepte erstellt werden, die diese Korridore zu einer sinnvollen Gliederung der vorhandenen Strukturen nutzen (z.B. Ergänzung von Streuobstbereichen, Erweiterung von Sportflächen, Abrundung von Siedlungsflächen) was dazu führt, dass die historische Ortsstruktur auch in Zukunft ablesbar bleibt (Entwurf des FNP siehe S. 3)

Der Ortskern von Hagenbüchach ist im Urkataster von ca. 1850 klar zu erkennen. Auch wenn die Urvermessung nicht den Beginn der Sidlungsentwicklung von Hagen-



Urkataster von Hagenbüchach, ca. 1850, genordet © Bayerische Vermessungsverwaltung



Vermessung mit Bahnlinie um 1865
© Bayerische Vermessungsverwaltung

büchach abbildet, ist sie doch die einzige verlässliche und klar verortbare Quelle zur baulichen Entwicklung der Gemeinde. Der Stand oben zeigt Hagenbüchach noch vor dem Bau der Einsenbahnlinie, die 1865 eröffnet wurde (Bild links). Im Urkataster sind Probempunkte, wie beispielsweise der sehr schmale Zuschnitt der Schulstraße, schon zu diesem Zeitpunkt erkennbar.

3 Nutzungsverteilung Leerstand Sanierungsbedarf

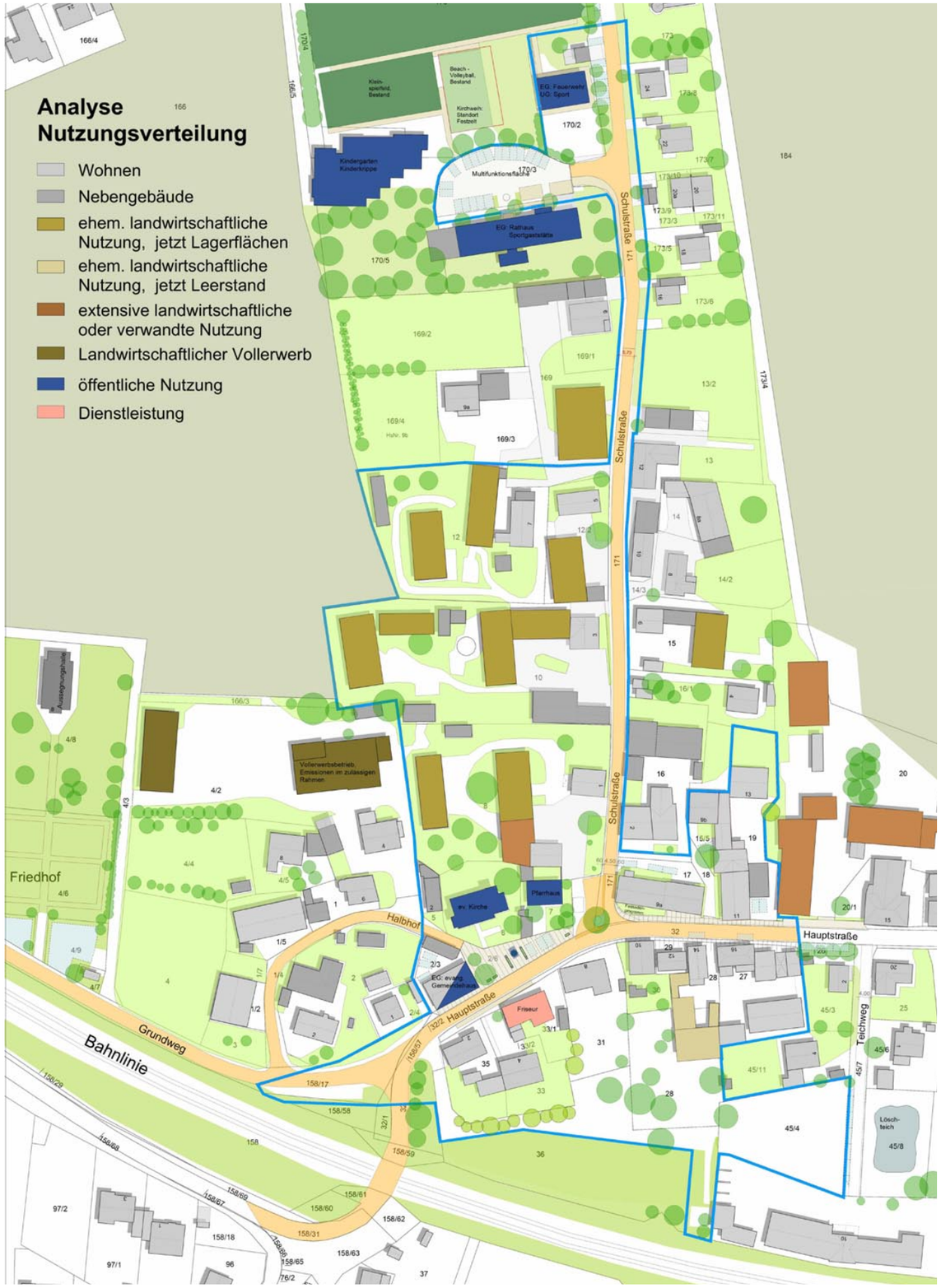
Die Analysen zu Nutzungsverteilung, Leerständen, gering genutzten Gebäuden und Gebäuden mit mittlerem bis hohem Sanierungsrückstand zeigen den **Handlungsbedarf** im Ortskern von Hagenbüchach auf.

Die Sanierung, Neunutzung und Umstrukturierung der markierten Gebäude in den 3 nachfolgenden Karten ist die Voraussetzung, um die von der Gemeinde Hagenbüchach angestrebte Belebung des Ortskerns zu erreichen, die Ortsmitte zukünftig als wichtigen, bzw. den wichtigsten Treffpunkt der Hagenbüchacher Bürger zu entwickeln.

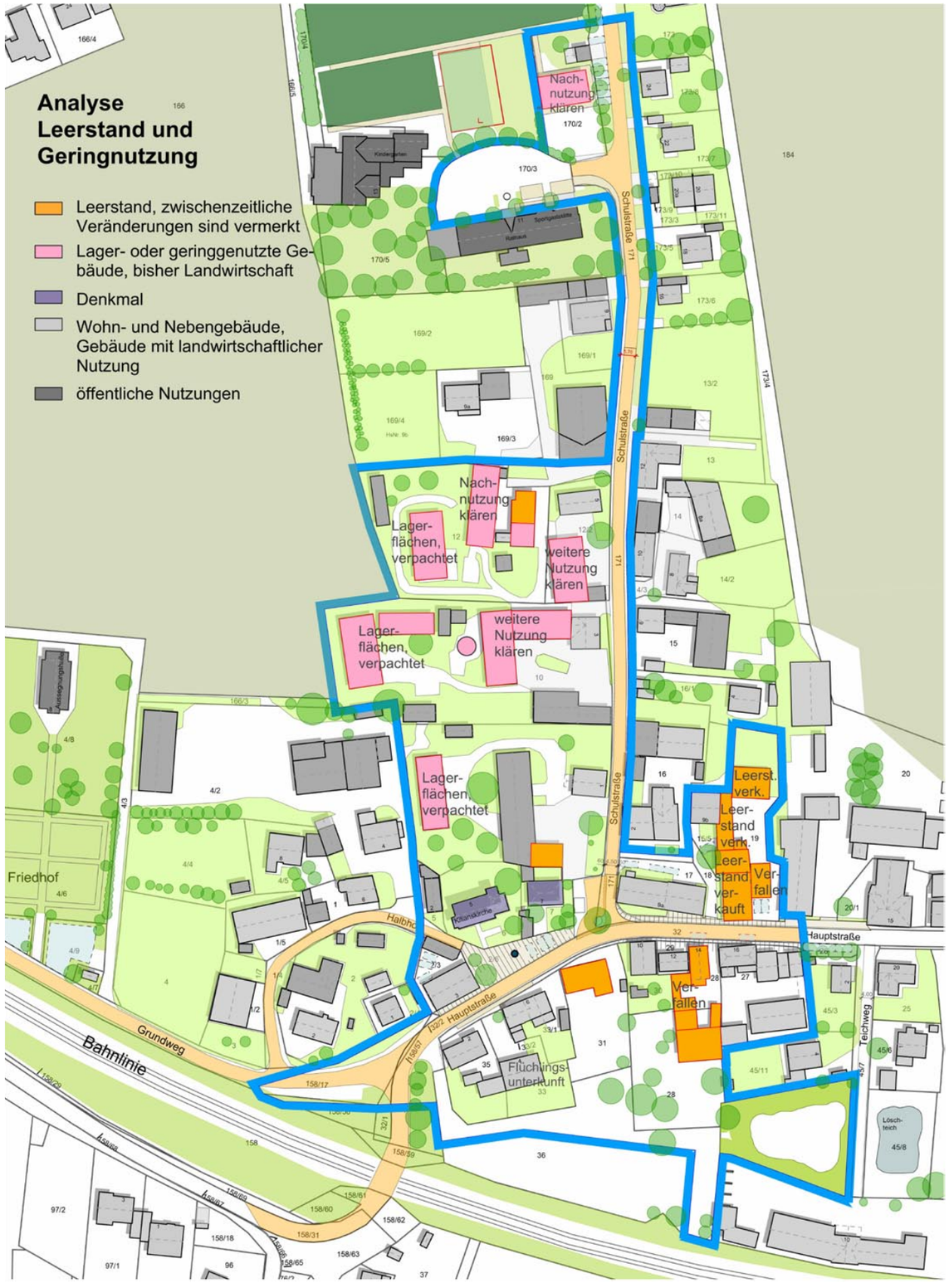
Dabei kommt der Gemeinde zugute, dass Sie bereits im Besitz von 4 Anwesen ist, von denen zumindest 3 für die weitere Entwicklung von großer Bedeutung sein werden.

Die Gebäude im Privatbesitz mit starkem Sanierungsbedarf müssen im weiteren gemeinsam mit den Besitzern untersucht werden. Die Gemeinde kann hier Hilfestellung geben und z.B. versuchen Fördermöglichkeiten zu eruieren bzw. so weit möglich selbst Förderungen als Anschub der Sanierung zu gewähren.

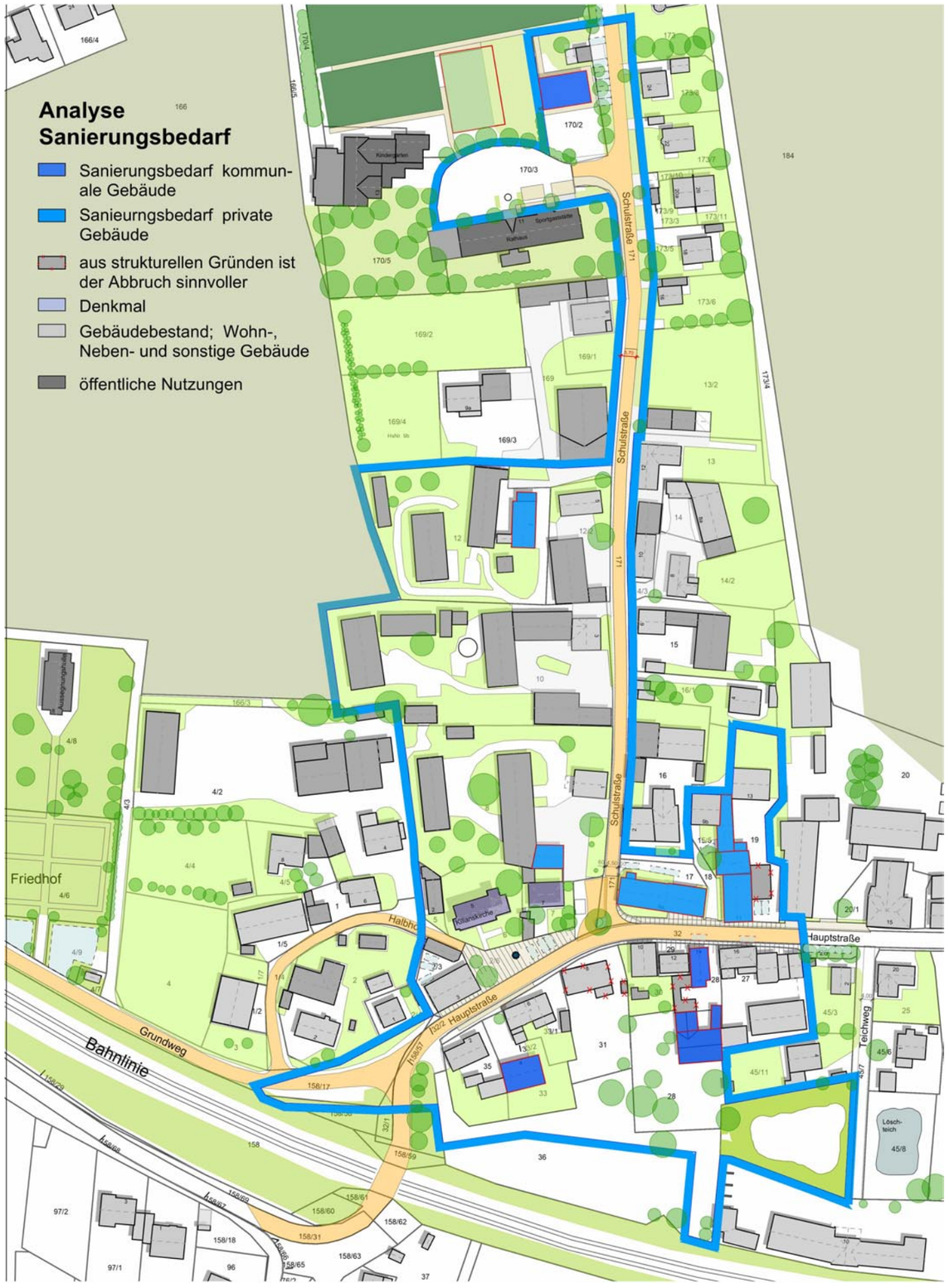
Zu Leerständen und gering genutzten Gebäude im Besitz der Gemeinde gibt es bereits Vorstellungen, wie mit ihnen weiter verfahren werden soll (siehe Maßnahmen und Maßnahmenplan). Die Karte „Leerstand und Geringnutzung“ lässt den Handlungsbedarf im unmittelbaren Ortskern klar erkennen.



Darstellung der aktuellen Nutzungsverteilung; die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung ist prägend, insbesondere für den Bereich entlang der Schulstraße, aber auch in Teilen der Hauptstraße



Analyse der Leerstände und untergenutzten, bzw geringenutzten Gebäude. Dabei handelt es sich um landwirtschaftliche Nebengebäude und Scheunen, die inzwischen als Unterstellplätze für Maschinen, Wohnmobile oder anderes Gerät genutzt werden.



Analyse des Gebäudebestandes der zügig saniert werden sollte. Unterschieden ist in Gebäude im Besitz der Kommune, Gebäude in Privatbesitz und Gebäude, die nicht mehr erhaltenswert sind.

4 Klimaschutz durch regenerative Energiekonzepte Regenwassermanagement

Die energetische Sanierung der Gebäude ist ein wesentliches Kriterium für die Verbesserung des Klimaschutzes. Die Qualität des jeweiligen tatsächlichen Energiekonzeptes ist auch ein Indiz für die aktuelle Nutzung eines Gebäudes. Energetisch unsanierte Gebäude stehen dem Wohnungsmarkt letztlich nicht zur Verfügung.

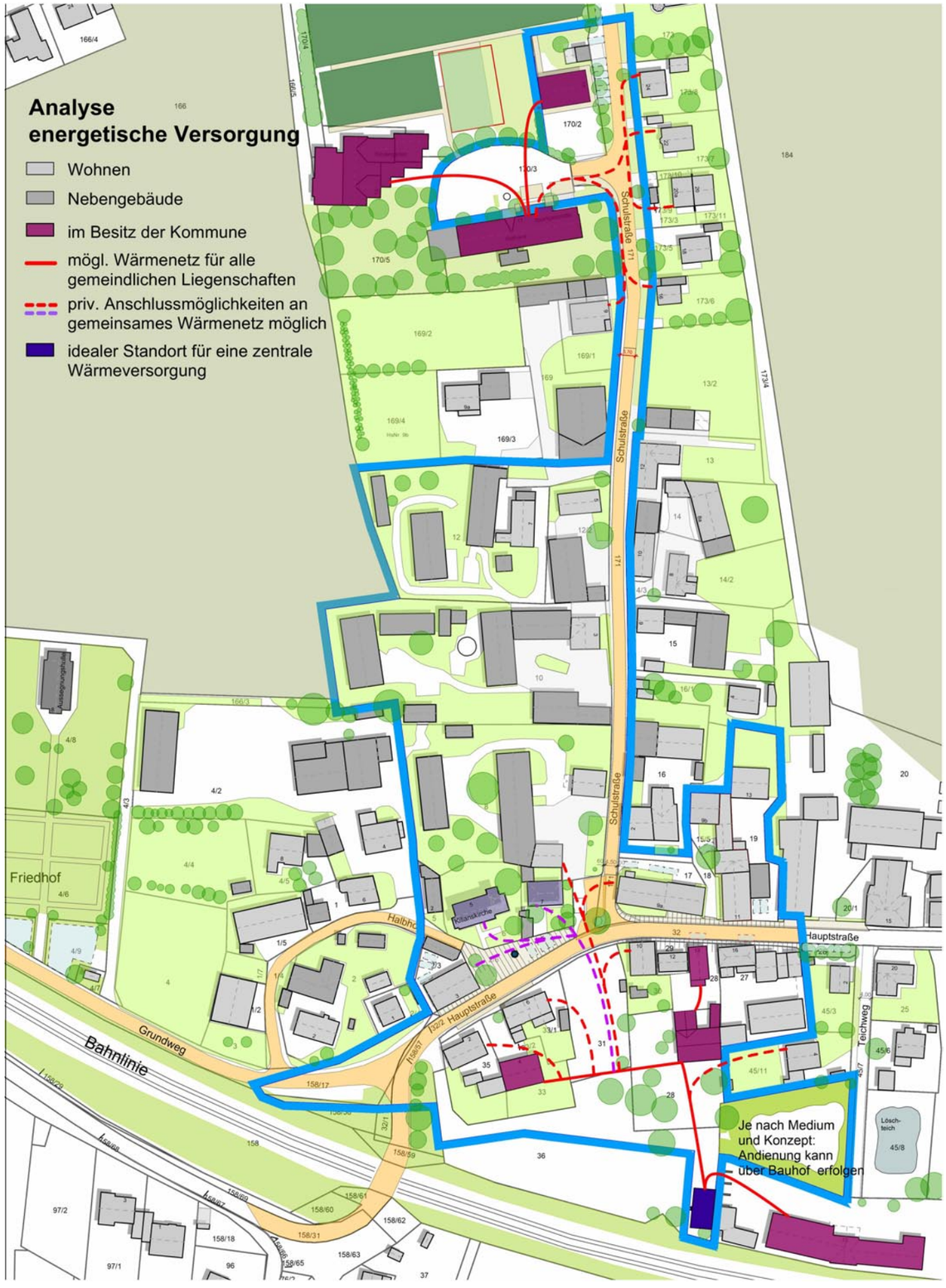
Es ist festzustellen, dass die Gemeinde Hagenbüchach zwar über Anteile an Windrädern und Photovoltaikanlagen verfügt (siehe Energieatlas Bayern) und auch private Photovoltaikanlagen installiert wurden. Es gibt jedoch bislang keine Nahwärmenetze oder sonstige Energieverbünde, die eine deutliche Verbesserung von Wirkungsgraden in Wohn- oder öffentlichen Gebäuden anbieten oder den Einsatz von regenerativen Energieträgern in einem relevanten Teil von Wohngebäuden ermöglichen.

Insbesondere der Kernort mit seinem deutlich älteren Bestand an Wohngebäuden stellt ein großes Aufwertungspotenzial dar, das für ein oder mehrere Nahwärmenetze prädestiniert ist.

Die Gemeinde Hagenbüchach kann als Besitzer von Immobilien sowohl die Sanierung von leerstehendem Wohnraum angehen als auch als Initiator eines Netzwerkes mit regenerativer Versorgung in Erscheinung treten. Dabei sollte den Bürgern des Ortskerns die Beteiligung an einem Versorgungsnetz nähergebracht werden.
Unabhängig davon kann die anfangs erwähnte Beurteilung des energetischen Zustandes der Gebäudehüllen ebenfalls zu privaten wie gemeindlichen Maßnahmen führen.

Ziel ist es, eine gemeinsame Beschäftigung aller Hausbesitzer und auch der evangelischen Kiche mit dem energetischen Zustand ihrer Anwesen auch nach Abschluss des Entwicklungsgutachtens ins Leben zu rufen und anschließend zu verstetigen.

Parallel zur Frage der Energieversorgung sollen die Themenfelder **Reduzierung der Versiegelung, Durchlässigkeit von Oberflächen** und das im Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim verortete Themenfeld **Schwammregion** – also die Auseinandersetzung einer Kommune mit der Regenwasserspeicherung im Zuge von Umbaumaßnahmen – beleuchtet werden.



Analyse der Möglichkeiten von Nahwärmenetzen als wesentlicher und effizienter Bestandteil einer regenerativen Energieversorgung. Der Ortskern mit einem hohen Anteil an alten Gebäuden ist dafür prädestiniert.

Freiflächen Naherholung

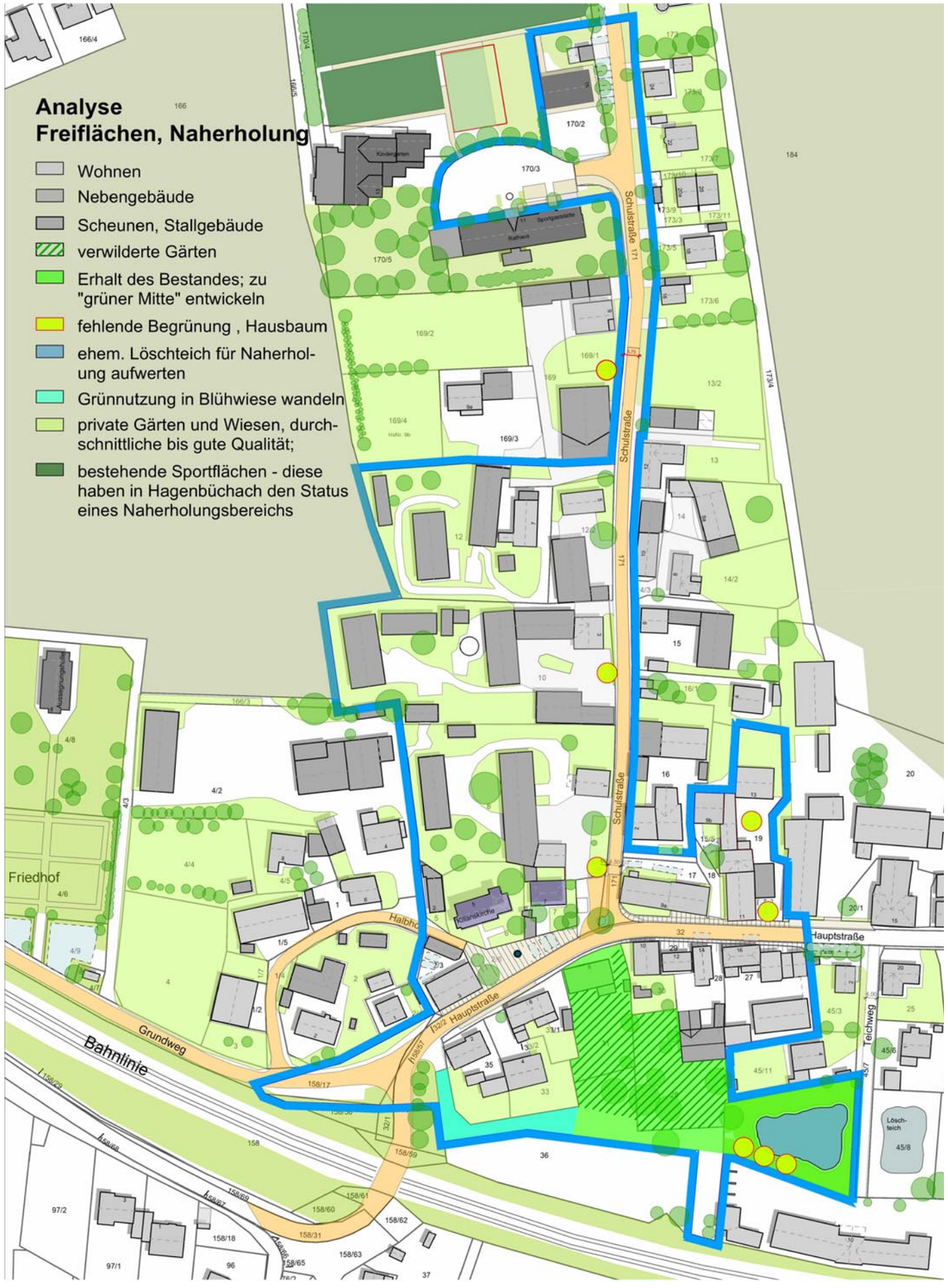
Wie bereits in der Grobanalyse angedeutet, sollen wesentliche Treffpunkt-Funktionen in der Ortsmitte etabliert werden. Dabei sollen Freiflächen das verbindende und zugleich zentrale Element der Gestaltung darstellen.
Neben dem Aspekt der Gestaltung der Freiflächen sollen niederschwellige Naherholungsmöglichkeiten entwickelt werden, was in einer oder mehreren zukünftigen Planungen konkretisiert weden muss.

Die Versiegelung soll dabei auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Die zu behebenden Defizite bei der Parkierung sollen im Sinne des Schwammstadt Gedankens mit Regenrückhaltefunktionen ausgestattet werden. Das gilt auch für die notwendige Vergrößerung der öffentlichen Aufenthaltsbereiche in der Ortsmitte.

Die Neu- und Umgestaltung des südlichen Ortskerns soll den Baumbestand beachten und in die zukünftige Planung einbinden.

Der bestehende ehemalige Löschteich ist durch den Bau eines neuen Löschteichs aktuell ohne Funktion. Die Ausbildung eines Badeweihers oder zumindest einer “Strand”Situation würde die Naherholungsfunktion stärken. Insgesamt war im Zuge der Beteiligung der Bürger das Vorhalten von Wasserflächen als sehr wichtiges Element einer Aufwertung der Ortsmitte vermittelt worden.

Die Schulstraße ist durch die Funktion der Verbindung der alten Ortsmitte mit der “Verwaltungs- oder Neuen Mitte” mit Rathaus, Kindergarten und Sportplatz von deutlich größerer Bedeutung als dies historisch der Fall war (früher handeltes es sich nur um einen Feldweg, den Zugang zur nördlichen Flur). Diesem Bedeutungsgewinn ist die Gestaltung (auch aus Platzgründen) nicht gefolgt. Mit einer funktionalen Aufwertung der Schulstraße (fehlender Gehweg) sollte auch eine gestalterische Aufwertung erfolgen. Es fehlen ganz offensichtlich mehrere Baumstandorte entlang der Straße. Nur in zwei Grundstücken sind Großbüme vorhanden - was die Erscheinung im Straßenraum sehr stark aufwertet. Es sollte darauf hingewirkt werden, dass alle Anlieger mit großen Grundstücken einen “Hausbaum” vorsehen oder zumindest zulassen. Schon 3 weitere Bäume würden dabei viel bewirken.



Analyse der Freiflächen und Naherholungsfunktion. Mit dem Abbruch des Gebäudes Hauptstraße 8 entsteht die Möglichkeit, die Freiflächen der Fl.Nr. 31, 28, Teilen von 36 und 45/4 (Badeweiher, ehem. Löschteich) zu einem grünen Treffpunkt und Naherholungsfläche umzugestalten.

Gestaltungselemente im Untersuchungsgebiet





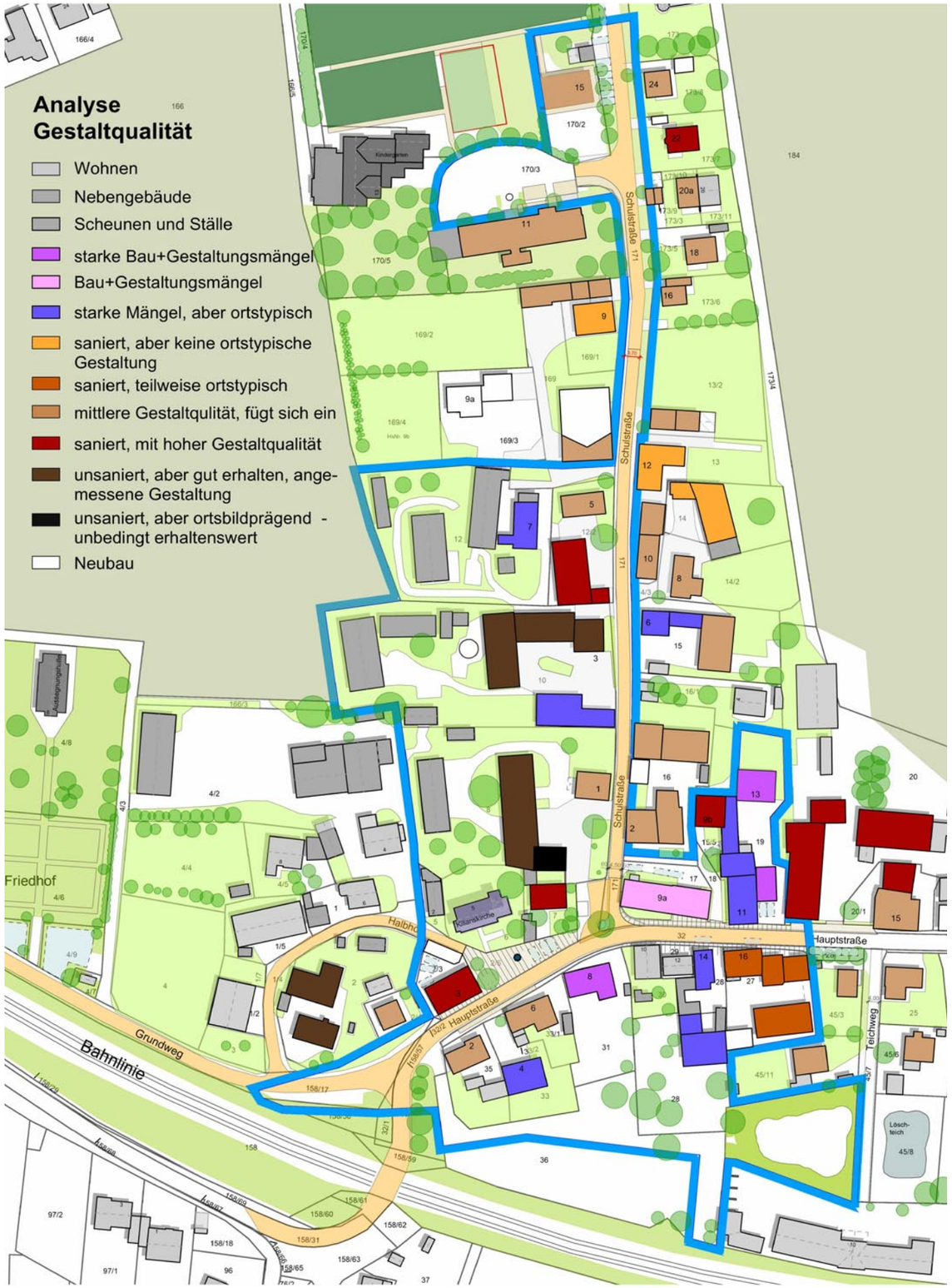
Das Erscheinungsbild des Kernortes ist noch geprägt von den landwirtschaftlichen Hofstrukturen im Bereich Schulstraße und Halbhof. Südlich der Hauptstraße gibt es keine landwirtschaftliche Nutzung mehr, lediglich ien Leerstand ist noch vorhanden. Auch entlang der Schulstraße sind nur noch Restnutzungen von Landwirtschaft zu finden, wobei die Prägung des Ortes durch die landwirtschaftlichen Gebäude und Hofstrukturen noch maßgeblich ist.
Mit dem schleichenden Wegfall der ehemaligen Nutzungen wird auch die ursprüngliche Gestaltung der Gebäude in Frage gestellt. Seitens der Gemeinde ist darauf zu achten, dass Nachnutzungen oder Umstrukturierungen nicht in eine gestalterische Beliebigkeit versinken, sich nur am technisch machbaren orientieren und die Gestalt und den Ursprung des Ortes immer wieter in Vergessenheit geraten lassen.
Es gibt im Ortskern von Hagenbüchach zum Teil sehr gute Beispiele, die zeigen, wie ein sich wandelnder Ort es schaffen kann, einen hohen gestalterischen Anspruch zu wahren um damit die Identität des Ortses zu erhalten und für die Zukunft zu sichern.
Es gilt im Weiteren, diese positiven Beispiele zu sichten, deren Details herauszuarbeiten und als Gestaltungsvorlagen für den Ortskern zu verwenden.

Die Gemeinde hat es durch den Besitz von mehreren Gebäuden selbst in der Hand, den Ortskern gestalterisch aufzuwerten und so die Akzeptanz der notwendigen Vorgaben vorzuleben und für andere Hausbesitzer nachvollziehbar zu machen.

Der knapp geschnittene öffentliche Raum muss dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität des Ortskerns zu erhöhen, sowohl bezüglich Gestalt als auch in Hinblick auf die Struktur,



Ein gutes Vorbild für eine zurückhaltende, wenn auch im Inneren eventuell noch nicht vollständig umgesetzte Sanierung ist das Wohnhaus von Halbhof 2. Das Sichtziegelmauerwerk wurde erhalten und neu verfugt. Der ehemalige Stall und die Scheune wurden bisher nicht saniert, blieben aber in ihrer Form und typischen Materialität und Farbgebung erhalten. Eine Fortsetzung der Sanierungstätigkeit ist jederzeit möglich, das Ortsbild blieb in seinem bisherigen Erscheinungsbild erhalten.



Analyse der Gestaltqualität des Baubestandes in der Ortsmitte. Licht und Schatten liegen hier teilweise direkt nebeneinander. Dies gilt z.B. für die Hauptstraße 11 und 15 als auch für das Pfarrhaus und das Austragshaus von Schulstraße 1. In Hauptstraße 11 soll kurzfrstig eine Sanierung veranlasst werden.

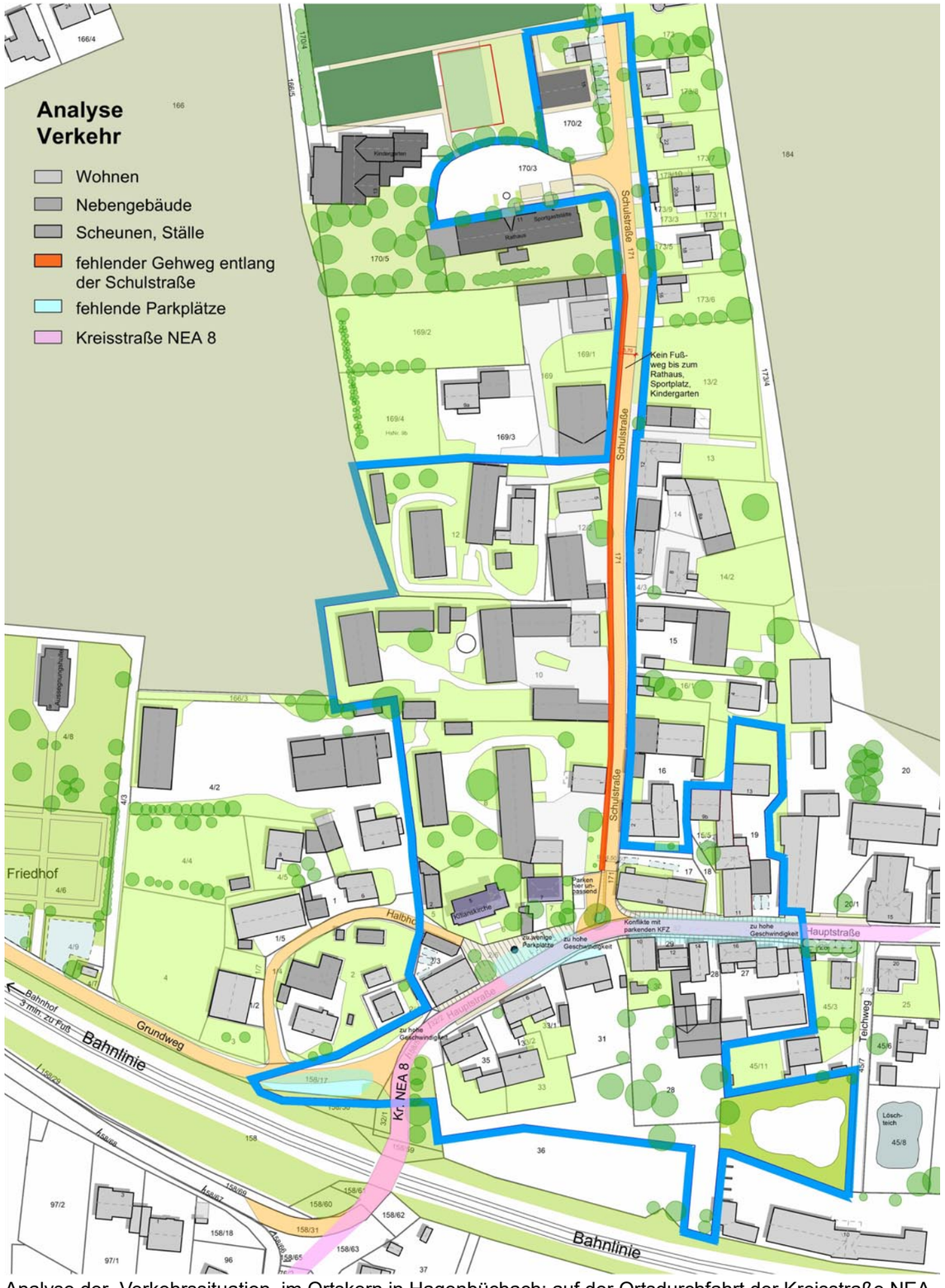
Verkehr Im Zuge der Untersuchung des Handlungsfeldes Verkehr wurden 3 problematische Aspekte erkannt:

A)
Auf der den Ortskern durchziehenden Kreisstraße Nea 8 (Hauptstraße) wird tendenziell zu schnell gefahren. Parkende PKW auf der Hauptstraße reduzieren zwar die Geschwindigkeit der durchfahrenden Fahrzeuge, führt aber insbesondere für Fußgänger zu sehr unübersichtlichen Situationen. Da die von Emskirchen bzw. von Bräuersdorf über die Bahnbrücke kommenden Fahrzeuge erst nach dem Passieren des Anwesens Hauptstraße 2 wahrzunehmen sind, entstehen immer wieder überraschende Begegnungsfälle, wobei Überraschung auch zu Gefahr oder Gefährdung werden kann. Die grundsätzliche Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h im Bereich der Hauptstraße von Brücke bis Ortsausgang wäre eine Maßnahme, die hinsichtlich der Steigerung der Aufenthaltsqualität als auch der Aufenthaltshäufigkeit zwingend notwendig ist.

B)
Die Parkierungssituation im unmittelbaren Ortskern ist nicht ausreichend. Sowohl für Kirchgänger als auch für mögliche zukünftige Besucher des Projekes „Kulturscheune“ stehen zu wenig Stellpätze zur Verfügung. Auch diverse Anlieger parken auf der Hauptstraße oder in Randbereichen des Platzes am „Buchalesbaam“. Hier muss das Angebot in einem geeigneten Maß erhöht und auch gestalterisch eingepasst werden.

C)
Die Fußgängersituation entlang der Schulstraße ist unbefriedigend. Der schmale Straßenraum mit teilweise 4,5 m Breite reicht für den Begegnungsverkehr von 2 Pkw`s gerade noch aus, für den Fußgänger bleibt aber daneben kein Raum. Für den Begegnungsfall Pkw/Lkw wären 5,5 m breite plus Gehweg notwendig, deutlich mehr als im Augenblick vorhanden ist.

Auch wenn das Verkehrsaufkommen in der Schulstraße nicht hoch ist und sich auf die Hol- und Bringzeiten von Kindergarten und Fußballtraining sowie Gemeinderatssitzungen konzentriert, bleibt die Situation für Fußgänger unbefriedigend. Es muss über die Verbreiterung der Straße nachgedacht werden. Als Notlösung wäre noch eine andere Wegeführung für Fußganger zu Kindergarten und Sportplatz zu prüfen.



Analyse der Verkehrssituation im Ortskern in Hagenbüchach; auf der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße NEA 8 wird zu schnell gefahren, was mit geeigneten Maßnahmen im Zuge der Entwicklung des Ortskerns geändert werden muss.

Daseinsvorsorge
Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs

Die Grundversorgung im Bereich Gesundheit und mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Hagenbüchach nicht bzw. nur in geringem gegeben (Bäckereifiliale am Bahnhof). Die zu geringe Größe des Ortes und mehrere Kommunen mit ausreichender Versorgung in geringer Entfernung lassen nicht erwarten, dass es zu bedeutenden Ansiedlungen kommen wird.

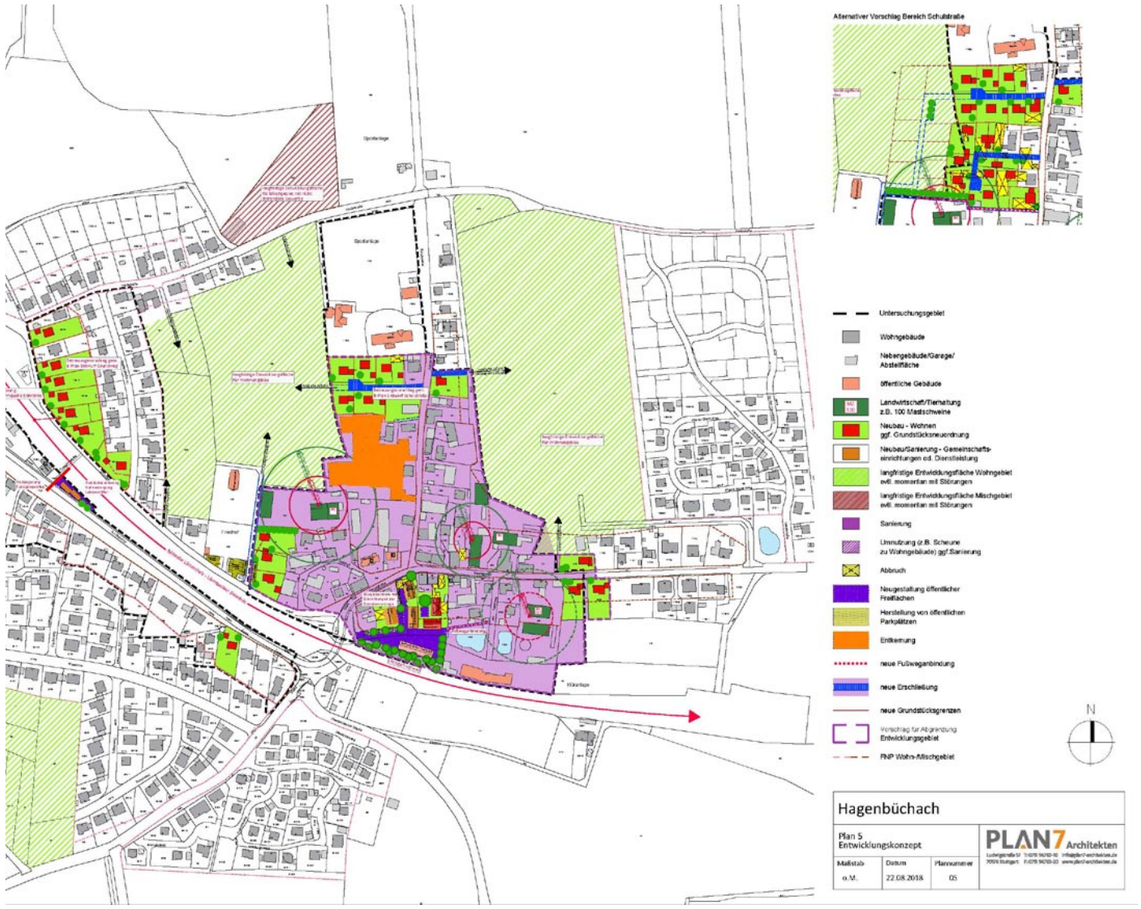
Hinzu kommt, dass im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 folgende Zielrichtung formuliert wurde. „2.1.1 (Grundsatz): Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.“

Da Hagenbüchach von den zentralen Orten Langenzenn, Emskirchen, Markt Erlbach und Wilhermsdorf sowie Puschendorf umgeben ist, stehen einer Verbesserung der Grundversorgung auch landesplanerische Ziele entgegen. Dies betrifft ebenfalls die Versorgung im Gesundheitsbereich und auch die mögliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Die Gemeinde Hagenbüchach konzentriert sich deshalb auf die Etablierung eines Standortes für Verkaufsautomaten und zwar in einer verbesserten Form und Betreiberstruktur, als dies bisher der Fall war. Inwieweit eine von Bürgern angedachte Form eines Auslieferpunktes in Hagenbüchach möglich ist, oder eines „Lagers für Bestellungen“ die dann abends abgeholt werden können, muss in einer spezifischen Untersuchung geklärt werden. .

IV **Bestehende Planungen**

Im Dezember 2018 ließ die Gemeinde Hagenbüchach gemeinsam mit der kommunalen Allianz A7 Franken West ein Innenentwicklungskonzept erstellen. Schwerpunkt der Untersuchung war die Frage nach einer möglichen Nachverdichtung im Bereich des Ortskerns sowie die Entwicklung von Flächen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und der Gesundheitsvorsroge - was in einem Bürgerzentrum südlich der Hauptstraße entstehen sollte.
Die damals formulierten Ziele sind in vielen Punkten inzwischen überholt. Sicherlich kann Hagenbüchach aufgrund der Anbindung an das S-Bahn Netz der Metropol-Region weitere Wohnbauflächen entwickeln. Diese Lagegunst führt jedoch nicht dazu, dass ein Bürgerzentrum mit Läden und Einrichtungen der Daseinsvorsorge e hätte entstehen können (siehe nebenstehendes Kapitel 8 der Analyse).



Das vorliegende Entwicklungskonzept für den Ortskern von Hagenbüchach setzt andere Prioritäten: Es geht um die Vitalisierung des Ortskerns, um die Enrtwicklung eines Ortes für kulturelle Veranstaltungen, um den Erhalt historischer Strukturen und die Sanierung von für das Ortsbild bedeutendem Gebäudebestand.

Beteiligungsprozess

Nachdem im Jahr 2024 ein Grobkonzept für die Entwicklungsplanung des Ortskerns von Hagenbüchach erarbeitet worden war, schloss sich im Frühsommer 2025 eine intensive Beteiligung der Bürgerschaft an.

Über zwei Anzeigen im Mitteilungsblatt wurde auf zwei Ortsspaziergänge hingewisen. Beide Termine waren sehr gut besucht. Jeweils rund 50 Bürger nahmen teil und beschäftigten sich intensiv mit dem bisher vom Gemeinderat angedachten Konzept.

Um den Bürgern die Möglichkeit zu geben, die in den Ortsspaziergängen gewonnen Erkenntnisse in den Planungsprozess einzubringen und bisher noch nicht angedachte Themenfelder anzusprechen wurde am 9.7.25 ein workshop durchgeführt, für den mit Herrn Heidingsfelder ein professioneller Moderator gewonnen werden konnte.
Der workshop führte zu einer intensiven Auseinandersetzung der Bürger mit den bereits von der Gemeinde angedachten Zielsetzungen zur Vitalisierung des Ortskerns und bot die Möglichkeit, Schwerpunkte für die weitere Zielsetzung zu setzen. Das Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden:

A)
Die Bürger wünschen sich einen kutlurellen Treffpunkt - der Ansatz Kulturscheune wurde positiv aufgenommen
B)
Wichtig wäre vielen die Integration von Wasser in eine Freiflächengestaltung
C)
Als wesentlich wird auch eine Verkehrsberuhigung im Sinne einer Geschwindigkeitsreduzierung an der Hauptstraße angesehen
D)
Die Idee einen grünen Dorfplatz zu entwickeln fand Zustimmung, ein Multifunktionsplatz als zukünftiger Ort für die Kirchweih fand keine Befürworter
E)
Das ehemalige Feuerwehrhaus sollte so aus- und umgebaut werden, dass zukünftig eine multifunktionale Nutzung möglich ist.











wochenblatt

Offizielles WOCHENBLATT der Gemeinde Emskirchen und Verwaltungsgemeinschaft Hagenbüchach-Wilhelmsdorf mit dem MARKTBOTEN im Gemeindegebiet Markt Emskirchen und dem MITTEILUNGSBLATT der Verwaltungsgemeinschaft Hagenbüchach-Wilhelmsdorf mit den Gemeinden Hagenbüchach und Wilhelmsdorf

Gültig vom 17.03.2025 bis 23.03.2025
KONTAKT
Tel. 09102-9392- 0
Fax 09102-9392-20
wochenblatt@tvsatzstudio.de

Liebe Hagenbüchacherinnen und Hagenbüchacher,

unsere Gemeinde hat aktuell eine wahrscheinlich einmalige Chance: Nach jahrelangem Bemühen dürfen wir auf beträchtliche staatliche Fördermittel hoffen. Damit könnten in der Ortsmitte rund um den „Bucherlesbaam" endlich Leerstände beseitigt und die Infrastruktur verbessert werden.

Erste unverbindliche Vorschläge liegen auf dem Tisch, doch der Gemeinderat kann und will solch gravierende Maßnahmen nicht ohne Sie, die Bürgerinnen und Bürger Hagenbüchachs planen.

Wie soll das Herz unseres Dorfs in fünf bis zehn Jahren aussehen? Welche Projekte würden Sie zuerst angehen?

Denken und diskutieren Sie mit!

Und so können Sie sich einbringen: Bei einem Ortsspaziergang informiert Stadtplaner Jörg Franke über bisher angedachte Vorhaben. Dafür stehen zwei Termine zur Auswahl, der 14. Juni (10 Uhr) und der 26. Juni (18 Uhr). Eine Anmeldung ist nicht notwendig, die Führungen beginnen vor der Kirche.

Für nachhaltig interessierte Bürgerinnen und Bürger bieten wir am 9. Juli zusätzlich einen moderierten Workshop an. Beginn ist um 19 Uhr in der Sportgaststätte des SV. Anmeldungen für den Workshop sind bei den Ortsspaziergängen oder bei der Gemeindeverwaltung (info@hagenbuechach.de) möglich. Wir laden Sie herzlich zu dieser außergewöhnlichen Bürgerbeteiligung ein und freuen uns auf einen regen Austausch.

Bürgermeister David Schneider und der Gemeinderat von Hagenbüchach



Hagenbüchach sucht seine Neue Mitte

Liebe Hagenbüchacherinnen und Hagenbüchacher,

unsere Gemeinde hat aktuell eine wahrscheinlich einmalige Chance: Nach jahrelangem Bemühen dürfen wir auf beträchtliche staatliche Fördermittel hoffen. Damit könnten in der Ortsmitte rund um den „Bucherlesbaam" endlich Leerstände beseitigt und die Infrastruktur verbessert werden.

Erste unverbindliche Vorschläge liegen auf dem Tisch, doch der Gemeinderat kann und will solch gravierende Maßnahmen nicht ohne Sie, die Bürgerinnen und Bürger Hagenbüchachs planen.

Wie soll das Herz unseres Dorfs in fünf bis zehn Jahren aussehen? Welche Projekte würden Sie zuerst angehen?

Denken und diskutieren Sie mit!

Und so können Sie sich einbringen: Bei einem Ortsspaziergang informiert Stadtplaner Jörg Franke über bisher angedachte Vorhaben. Dafür stehen zwei Termine zur Auswahl, der 14. Juni (10 Uhr) und der 26. Juni (18 Uhr). Eine Anmeldung ist nicht notwendig, die Führungen beginnen vor der Kirche.

Für nachhaltig interessierte Bürgerinnen und Bürger bieten wir am 9. Juli zusätzlich einen moderierten Workshop an. Beginn ist um 19 Uhr in der Sportgaststätte des SV. Anmeldungen für den Workshop sind bei den Ortsspaziergängen oder bei der Gemeindeverwaltung (info@hagenbuechach.de) möglich. Wir laden Sie herzlich zu dieser außergewöhnlichen Bürgerbeteiligung ein und freuen uns auf einen regen Austausch.

Bürgermeister David Schneider und der Gemeinderat von Hagenbüchach















Herausgeber & Anzeigenannahme tvsatzstudiogmbh Neidhardswinden 63 - 91448 Emskirchen

wochenblatt

Offizielles WOCHENBLATT der Gemeinde Emskirchen und Verwaltungsgemeinschaft Hagenbüchach-Wilhelmsdorf mit dem MARKTBOTEN im Gemeindegebiet Markt Emskirchen und dem MITTEILUNGSBLATT der Verwaltungsgemeinschaft Hagenbüchach-Wilhelmsdorf mit den Gemeinden Hagenbüchach und Wilhelmsdorf

Liebe Hagenbüchacherinnen und Hagenbüchacher,



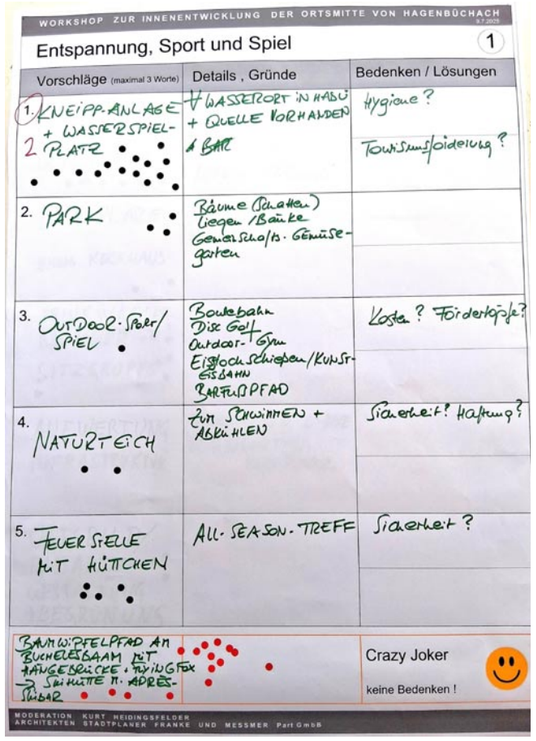
Bürgermeister David Schneider, der Gemeinderat und das Planungsteam bedanken sich bei Ihnen für das große Interesse und die rege Beteiligung an allen Veranstaltungen zum Thema „Entwicklung und Sanierung der Ortsmitte von Hagenbüchach". Sowohl die beiden Ortsspaziergänge als auch der Workshop in der Sportgaststätte des SV Hagenbüchach waren so gut besucht, dass Moderator Kurt Heidingsfelder ein straffes Programm entwickeln musste, um allen Bürger/innen die Möglichkeit zu geben, ihre Ideen und Vorschläge in strukturierter Form einzubringen.

Während des Workshops wurde konzentriert gearbeitet, aber auch viel gelacht. Der Spaß sollte bewusst nicht zu kurz kommen. Nach mehreren Filterdurchläufen wurden die gesammelten Ideen von den Teilnehmern „bepunktet". Die Ergebnisse werden nach Beratung im Gemeinderat in den Förderantrag bei der Städtebauförderung der Regierung von Mittelfranken einfließen.

Gemeinde Hagenbüchach

Herausgeber & Anzeigenannahme tvsatzstudiogmbh Neidhardswinden 63 - 91448 Emskirchen

Ergebnisse des workshops


WORKSHOP ZUR INNENENTWICKLUNG DER ORTSMITTE VON HAGENBÜCHACH 6.7.2025

Entspannung, Sport und Spiel 1

Vorschläge (maximal 3 Worte)	Details , Gründe	Bedenken / Lösungen
1. KNEIPP-ANLAGE + WASSERSPIEL-PLATZ	+ WASSERORT IN HABÜ + QUELLE VORHANDEN / BAR	Hygiene? / Touristenfrequenz?
2. PARK	Bäume (Schatten) Liegen / Bänke Generationspl. Gemüsegarten	
3. OUTDOOR-SPORT/SPIEL	Boulebahn Disc Golf Outdoor-Gym Eisstockschießen/Kunsteisbahn BARFUßPFAD	Kosten? Fördertöpfe?
4. NATURTEICH	Zum Schwimmen + Abkühlen	Sicherheit? Haftung?
5. FEUERSTELLE MIT HÜTTCHEN	All-Season-Treff	Sicherheit?
BAUMWIPFELPFAD AM BUCHELESBAAM MIT HÄNGEBRÜCKE + RUNDGANG → SAMMLE U. ADRESSBAR		Crazy Joker: keine Bedenken!

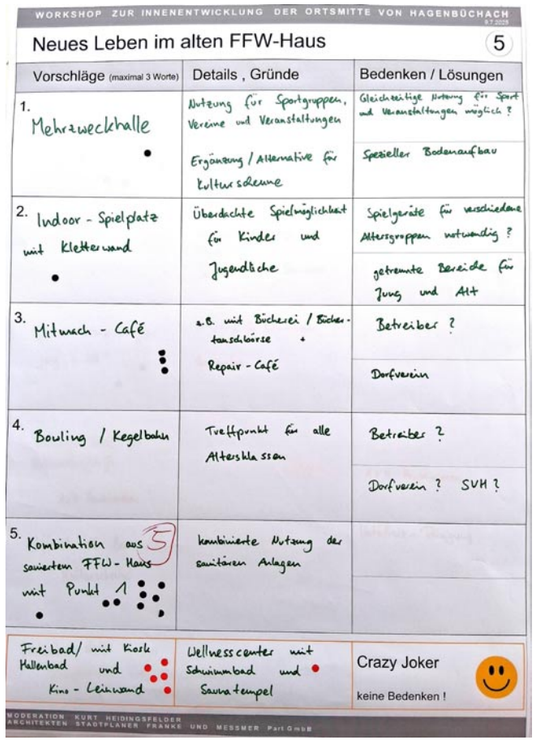
MODERATION KURT HEIDINGSFELDER ARCHITEKTEN STADTPLANER FRANKE UND MESSMER PartGmbB


WORKSHOP ZUR INNENENTWICKLUNG DER ORTSMITTE VON HAGENBÜCHACH 6.7.2025

Treffpunkt(e),Kultur, Feste 2

Vorschläge (maximal 3 Worte)	Details , Gründe	Bedenken / Lösungen
1. Kulturscheune 1	Abteilung der Scheune mit mobilen Trennwände für Mehrfachnutzung	Organisation / Kulturverein u. Vermietung v. Wichling-Haus als Hausmeisterbetreuung
2. 4 Dorfpark	Lärmschutz Begegnungsstätte	Pflege / machbar
3. Treffpunkt	Bucheslesbaum und Verkaufsstelle Informationen	Eingrenzung der Verkehrsfläche
4. Biergarten	geselliges Beisammensein	Bewirtung Hausmeister Vereine
5. Schwimmweiher	Freizeitmöglichkeit	Bademeister nötig? / Pflege Sicherung Kinder
* Hauptstraße als Unterführung		Crazy Joker: keine Bedenken!

MODERATION KURT HEIDINGSFELDER ARCHITEKTEN STADTPLANER FRANKE UND MESSMER PartGmbB


WORKSHOP ZUR INNENENTWICKLUNG DER ORTSMITTE VON HAGENBÜCHACH 6.7.2025

Neues Leben im alten FFW-Haus 5

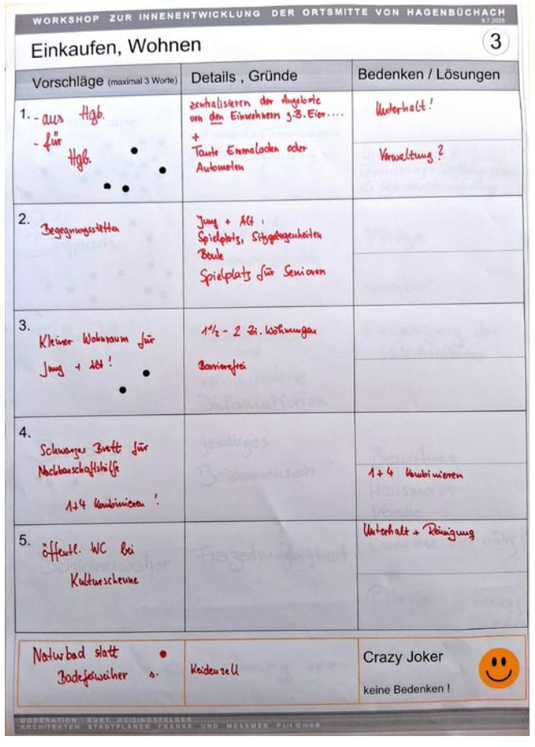
Vorschläge (maximal 3 Worte)	Details , Gründe	Bedenken / Lösungen
1. Mehrzweckhalle	Nutzung für Sportgruppen, Vereine und Veranstaltungen / Ergänzung / Alternative für Kulturscheune	Gleichzeitige Nutzung für Sport und Veranstaltungen möglich? / Spezieller Bodenaufbau
2. Indoor - Spielplatz mit Kletterwand	Überdachte Spielmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Spielgeräte für verschiedene Altersgruppen notwendig? / getrennte Bereiche für Jung und Alt
3. Mitmach - Café	z.B. mit Bücherei / Bücherstandleihse + Repair - Café	Betreiber? / Dorfverein
4. Bowling / Kegelbahn	Treffpunkt für alle Altersklassen	Betreiber? / Dorfverein? SVH?
5. Kombination aus sanierten FFW - Haus mit Punkt 1 (5)	kombinierte Nutzung der sanitären Anlagen	
Freibad/ mit Kiosk Hallenbad und Kino - Leinwand	Wellnesscenter mit Schwimmbad und Saunatempel	Crazy Joker: keine Bedenken!

MODERATION KURT HEIDINGSFELDER ARCHITEKTEN STADTPLANER FRANKE UND MESSMER PartGmbB





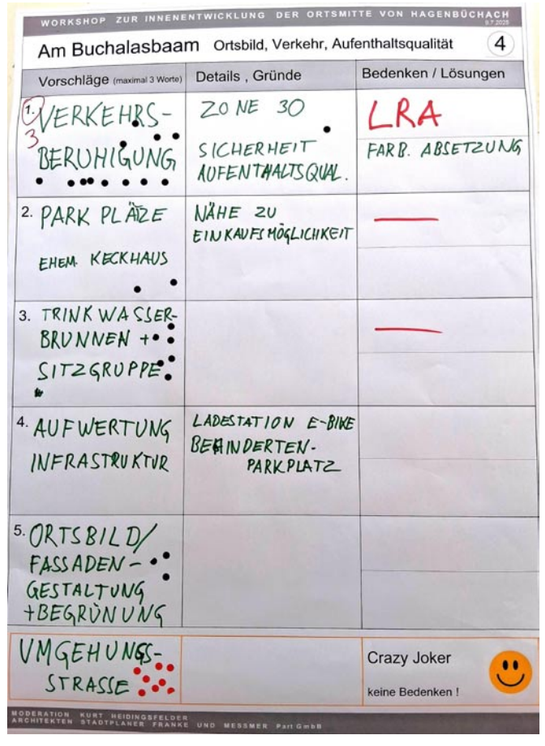



WORKSHOP ZUR INNENENTWICKLUNG DER ORTSMITTE VON HAGENBÜCHACH 6.7.2025

Einkaufen, Wohnen 3

Vorschläge (maximal 3 Worte)	Details , Gründe	Bedenken / Lösungen
1. - aus Hgb. - für Hgb.	zentralisieren der angebote von den Einwohnern z.B. Eier.... + Touris Einmalacker oder Automaten	Unterhalt! / Verwaltung?
2. Begegnungsstätte	Jung + Alt: Spielplatz, Sitzgelegenheiten Boule Spielplatz für Senioren	
3. Kleiner Wohnraum für Jung + Alt!	1½ - 2 Zi. Wohnungen Barrierefrei	
4. Schwarzes Brett für Nachbarschaftshilfe 1+4 koordinieren!		1+4 koordinieren
5. öffentl. WC bei Kulturscheune		Unterhalt + Reinigung
Naturbad statt Badesee/weiher s.	Kneippzell	Crazy Joker: keine Bedenken!

MODERATION KURT HEIDINGSFELDER ARCHITEKTEN STADTPLANER FRANKE UND MESSMER PartGmbB


WORKSHOP ZUR INNENENTWICKLUNG DER ORTSMITTE VON HAGENBÜCHACH 6.7.2025

Am Buchalasbaam Ortsbild, Verkehr, Aufenthaltsqualität 4

Vorschläge (maximal 3 Worte)	Details , Gründe	Bedenken / Lösungen
1. VERKEHRS-BERUHIGUNG 3	ZONE 30 SICHERHEIT AUFENTHALTSQUAL.	LRA FARB. ABSETZUNG
2. PARK PLÄTZE EHEM. KECKHAUS	NÄHE ZU EINKAUFSMÖGLICHKEIT	—
3. TRINKWASSER-BRUNNEN + SITZGRUPPE		—
4. AUFWERTUNG INFRASTRUKTUR	LADESTATION E-BIKE BEHINDERTEN-PARKPLATZ	
5. ORTSBILD/ FASSADEN-GESTALTUNG +BEGRÜNUNG		
UMGEHUNGS-STRASSE		Crazy Joker: keine Bedenken!

MODERATION KURT HEIDINGSFELDER ARCHITEKTEN STADTPLANER FRANKE UND MESSMER PartGmbB







VI Planungskonzept

Im Zuge der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für den Ortskern von Hagenbüchach waren mehrere Schritte zu durchlaufen:
Zuerst war zu klären, inwieweit man mit einem Entwicklungskonzept für den Ortskern auf dem Innenentwicklungskonzept der Planungsgruppe 7, Stuttgart aus dem Jahr 2018 aufbauen könne. 2024 wurde daraufhin ein Grobkonzept entwickelt, das sich kritisch mit der vorliegenden Planung auseinandersetzte und die wesentlichen Prämissen der Planung als nicht mehr zutreffend ansah.

Das 2024 erstellte Grobkonzept wurde im Sommer 2025 den Bürgern in zwei Ortsspaziergängen vorgestellt und in einem workshop am 9.7.2025 in mehreren Arbeitsgruppen hinterfragt bzw. durch die Beiträge der Bürger geschärft bzw. neu ausgerichtet.
Wesentliche Änderung nach diesem Prozess war die Aufgabe der Idee, einen neuen Festplatz und Parkplatz südlich der Hauptstraße zu entwickeln. Die große Mehrheit der Bürger wollte den Standort für das jahrliche Kirchweihfest zwischen Rathaus und Sportplatz beibehalten und sah keine Notwendigkeit vom bisherigen Konzept abzuweichen.
Die bisher unversiegelte Fläche zwischen den südlichen Rand des Ortskerns und der Bahntrasse sollte nach Meinung der Bürger als Grünfläche erhalten bleiben, der geplante Treffpunkt in der Kulturscheune solle, wie bereits angedacht, in eine neu gestaltete Grünfläche, einen kleinen Bürgerpark auslaufen und mit der Naherholungsfläche am „Badestrand“ naturnah verbunden werden.

Alle weiteren vom Gemeinderat in die Diskussion gebrachten Ansätze zur Vitalisierung des Ortskerns waren aus Sicht der Bürgerschaft nachvollziehbar, es ergaben sich z.T. geringe Verschiebungen in der Setzung der Schwerpunkte. In der Zusammenführung aller Planungsschritte entstand das nachfolgende Planungskonzept:

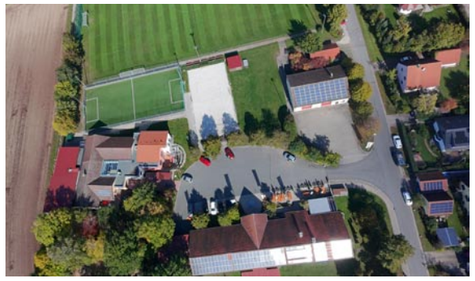
- Beseitigung der Leerstände durch Umwandlung in Wohnflächen oder in Flächen für die Begegnung und als kultureller Treffpunkt
- Abriss von maroden Gebäuden um eine Abwärtsspirale im Kernort zu verhindern
- Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kreisstraße NEA 8 im Bereich der Ortsmitte, um die gefahrfreie Querung in der Ortsmitte zu ermöglichen
- Entlastung und Bereinigung der Ortsmitte rund um den Bucherlasbaam von unnötigen Funktionen und Öffnung der öffentlichen Flächen nach Süden
- Entwicklung von Begegnungsflächen südlich der Hauptstraße mit einem fest installierten Gebäude für den Verkauf von Lebensmitteln über Automaten, einer **Kulturscheune mit Außenflächen**, öffentlichen Kurzzeit-Parkplätzen und einer zentralen Grünfläche als Bideglied aller Funktionen
- Neugestaltung der bestehenden Freifläche vor Kirche und evang. Gemeindehaus mit einem Brunnen, der stärker auf eine Nutzung als auf eine Geste ausgerichtet ist
- Hinwirken auf Erhalt und Sanierung von privaten Gebäuden, die für den Charakter und die Idetität des Ortskerns von großer Bedeutung sind (Hauptstraße 9a, Hauptstraße 11, Schulstraße 1 (Austragshaus)
- Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes für das Feuerwehrgebäude im Sinne einer möglichst vielfältigen Nutzbarkeit
- Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes für die landwirtschaftlichen Anwesen an der Schulstraße in Abstimmung mit den Anliegern, um die für den Charakter des Ortskerns bedeutsamen Baumassen angemessen zu transformieren
- Entwicklung eines Gehweges entlang der Schulstraße als Maßnahme der Verkehrssicherheit, verbunden mit der grundsätzlichen Aufwertung des Straßenraumes
- Entwicklung von gut nutzbaren privaten Freiflächen durch neue, geignete Zuschnitte von gemeindeigenen Grundstücken und Nutzungen



Entwicklungsbereich südlich der Hauptstraße mit zentraler Grünfläche, Kulturscheune und Badeweiher



Zentraler Bereich rund um den „Bucherlesbaam“, die Buche in der Mitte der Verkehrsfläche



Rathaus mit Kindergarten (links), Beachvolleyball- und Kleinspielfeld, dahinter Sportplatz - sowie best. Feuerwehrhaus mit Vorplatz;

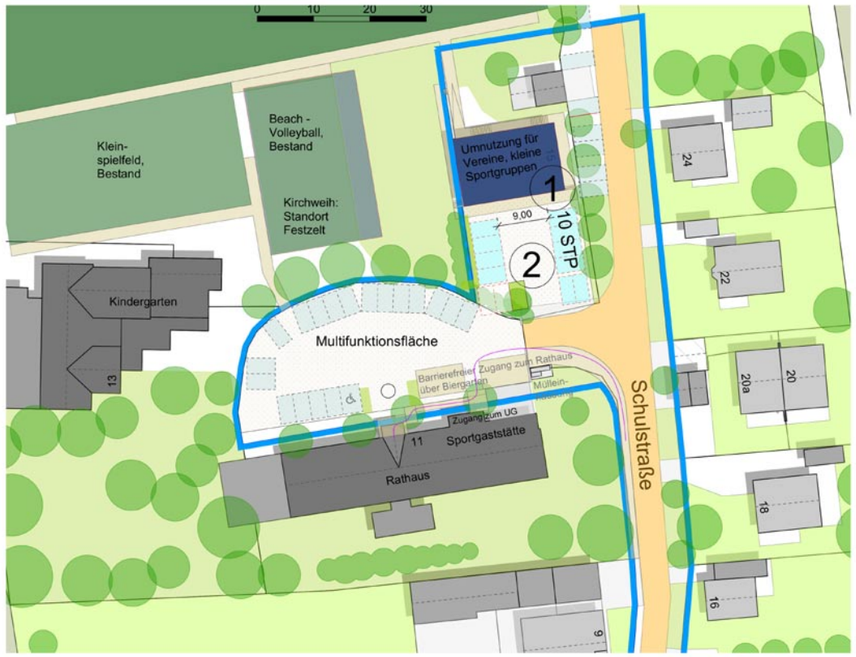


Entwicklungsbereich südlich der Hauptstraße; Blick von Süden über die Bahntrasse auf den Ortskern

Das Planungskonzept wird in Vorschlägen zu 18 Maßnahmen konkretisiert. Bei den Maßnahmen, die in einem Maßnahmenplan gebündelt sind, handelt es sich um konzeptionelle Vorschläge und noch nicht um konkret ausgearbeitete Planungen. Die in Priorisierung und Zeitplan angesetzten Kosten basieren auf groben Erfahrungswerten, an deren Größenordnung sich die zukünftigen Planungen orientieren sollen. Dies kann im einen oder anderen Fall zur Änderungen führen, die ggf. auch von Planungsgrundlagen beeinflusst werden, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt sind oder bekannt sein können. Ein Nachjustieren im Zuge der Vorentwurfsphasen bei der Umsetzung der Maßnahmen kann notwendig werden.

VII Massnahmen, Massnahmenplan

Massnahmen 1 und 2



1

Die Verlagerung der Feuerwehr ist aus Platzgründen (neues Fahrzeug passt nicht in Bestandsgebäude) bereits geplant;
Es wird eine neue Nutzung des Gebäudes durch Vereine und ggf. Sportgruppen wird angestrebt.

Die Verlagerung der Feuerwehr würde am bestehenden Standort neben dem Rathaus, Kindergarten, Sportplatz und der Sportlergaststätte die Möglichkeit eröffnen, im EG eine kleine Halle als Treffpunkt für Vereine und ggf. auch kleine Sportgruppen zu entwickeln. Im UG befindet sich bereits ein Gymnastikraum.

Die Konzentration von Angeboten des Gemeinbedarfs stärkt den Bereich der Ortsmitte und ermöglicht Synergien.

2

Der freiwerdende Vorplatz bietet Raum für fehlende Parkplätze von Rathaus, Kindergarten, Sportverein und Gaststätte

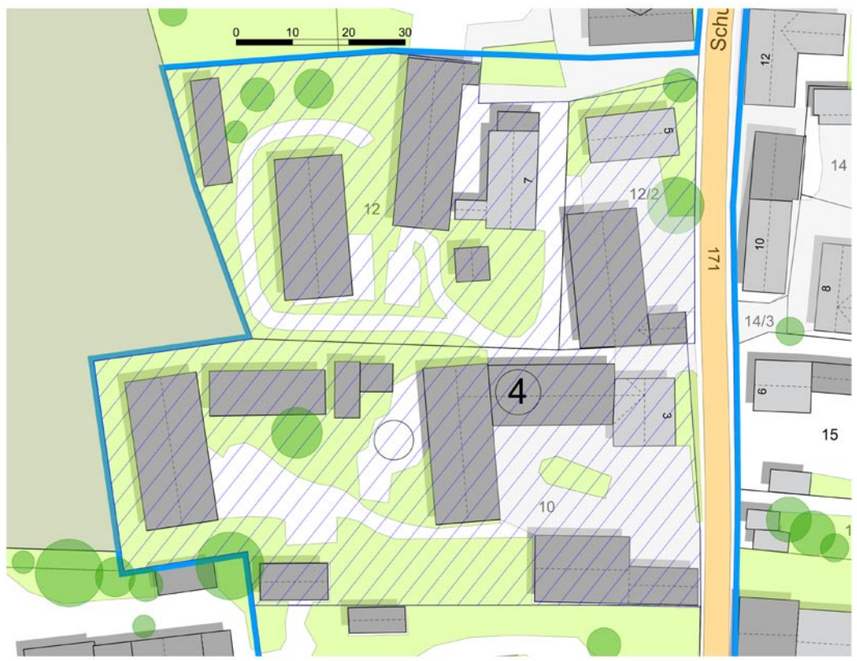
Insbesondere die Fläche der Feuerwehrzufahrt ermöglicht die Nutzung für weitere, dringend benötigte Parkplätze in diesem Bereich, der durch kurze Phasen mit hohem Parkverkehr (Hol- und Bringzeiten des Kindergartens; Fußballtraining, sonstige Sportveranstaltungen; Gemeinderatssitzungen) gekennzeichnet ist.

Ca. 10 bis 12 zusätzliche Stellplätze werden die Parksituation deutlich entspannen.



Maßnahme 1 Neunutzung des Feuerwehrgebäudes nach dessen Verlegung
Maßnahme 2 Nutzung des Vorplatzes der Feuerwehr für fehlende Parkplätze

Massnahme 4



4

Um den Planungsprozess in Gang zu setzen ist mit den Besitzern ein abgestimmtes Konzept (z.B. Rahmenplan) zu erarbeiten; die Ergebnisse sind dann ggf. in Bebauungsplan festsetzen.

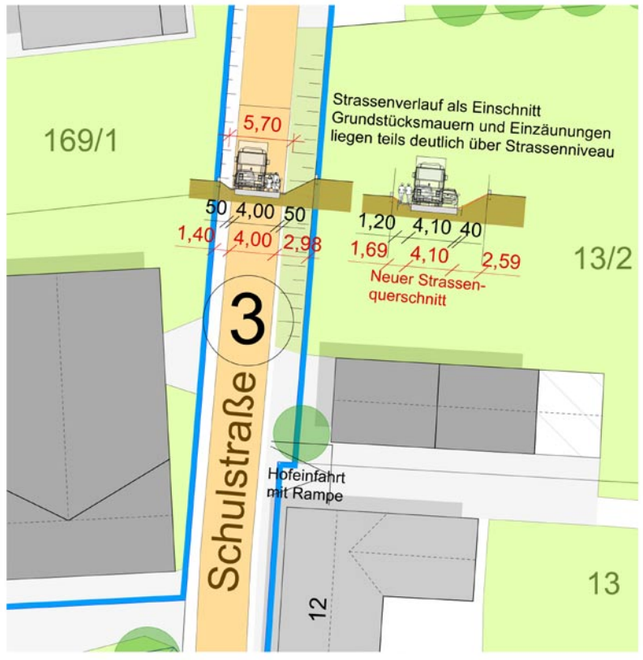
Das Areal mit drei landwirtschaftlichen Betrieben, die nur noch reduziert tätig sind, prägt die Gestalt eines größeren Bereichs entlang der Schulstraße.
Der Gebäudebestand mit ortstypischem Erscheinungsbild, ist als wichtiger Eckpfeiler einer ländlichen und landwirtschaftlich geprägten Bebauung zu verstehen.
Leider stehen mehrere Gebäude leer und sind sanierungsbedürftig, ehemalige Scheunen dienen als Lager teilweise nicht mehr verwendeter Maschinen.
Das Areal hat großes Potenzial im Sinne des Förderprogramms „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen". Die Sanierung und Neunutzung des Leerstandes kann zu einer spürbaren Stärkung der Ortsmitte führen. Dabei ist von wesentlicher Bedeutung, wie die Freiräume zwischen den Gebäuden zukünftig gestaltet und genutzt werden.
Ziel der Gemeinde ist es, eine Entwicklung einzuleiten, die einen Erhalt der landwirtschaftlich geprägten Gebäudestrukturen berücksichtigt.
Die Gemeinde will versuchen, gemeinsam mit den Grundstücksbesitzern eine Planung in die Wege zu leiten, die zu einer qualitätvollen Entwicklung in diesem zentralen Bereich führt. Es gilt die Umsetzung der Interessen der Anlieger und die Qualitätsansprüche der Gemeinde in einem schlüssigen Konzept zu verbinden.



Maßnahme 4

Massnahmen 3





3

Die Schulstraße übernimmt wesentliche Erschließungsfunktionen: Kindergarten, Rathaus, Sportverein und Wohngebiet. Die Entwicklung eines gefahrfreien Fußweges ist notwendig.

Die Gemeinde versucht seit etlichen Jahren, in den Besitz von Grundstücken oder Teilen von Grundstücken entlang der Schulstraße zu kommen, bisher jedoch ohne Erfolg.

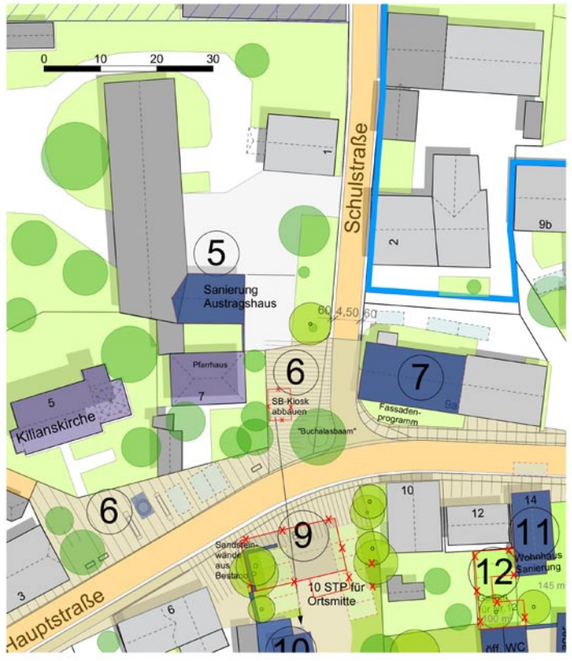
Die Ausbildung eines Fußweges wird auch durch Gebäude behindert, die sehr nah an den Straßenrand heranreichen.

Ziel muss es deshalb sein, einen Straßenquerschnitt und eine Linienführung zu entwickeln, der versucht, flexibel auf die Bestandsgrenzen zu reagieren um die Realisierung eines Gehweges doch zu ermöglichen.



Maßnahme 3 Planung und Bau eines Gehweges entlang der Schulstraße sowie Aufwertung des Straßenraumes durch weitere Baumstandorte

Massnahmen 5 und 6



5

Aufwertung des zentralen Platzraumes neben Pfarrhaus und Kirche durch die Sanierung des ehem. Austragshauses von Schulstraße 1

Der „Bucherlesbaam", die große Buche an der Einmündung der Schulstraße in die Hauptstraße, wird von den Hagenbüchachern als die tatsächliche Ortsmitte empfunden.
Der kleine Platz rund um diese Buche wird im Westen vom Pfarrhaus, einem Torbogen sowie dem leerstehenden Wohngebäude (ehem. Austragshaus) der nördlich angrenzenden Hofstelle begrenzt, im Osten vom Wohnhaus Hauptstr. 9a und im Süden von der Bebauung südlich der Hauptstraße.
Im Norden schließt die Hofstelle mit Austragshaus, Zufahrt und Gartenbereich an.
Der ehemalige Bauerngarten - jetzt Wiese - wird von einem Jägerzaun umschlossen. Diese Flächen bieten aktuell keinen Abschluss des Platzes.
Die Sanierung und Neunutzung des leerstehenden ehem. Austragshauses würde sehr stark zur Aufwertung des unter Denkmalschutz stehenden Pfarrhauses und der gesamten Platzsituation beitragen.



Die Ortsmitte wird in ihrer historischen Gestalt gestärkt, die bereits im Urkataster von ca 1840 zu erkennende Baustruktur ist vollständig erhalten und kann durch weitere flankierende Maßnahmen belebt und aufgewertet werden.

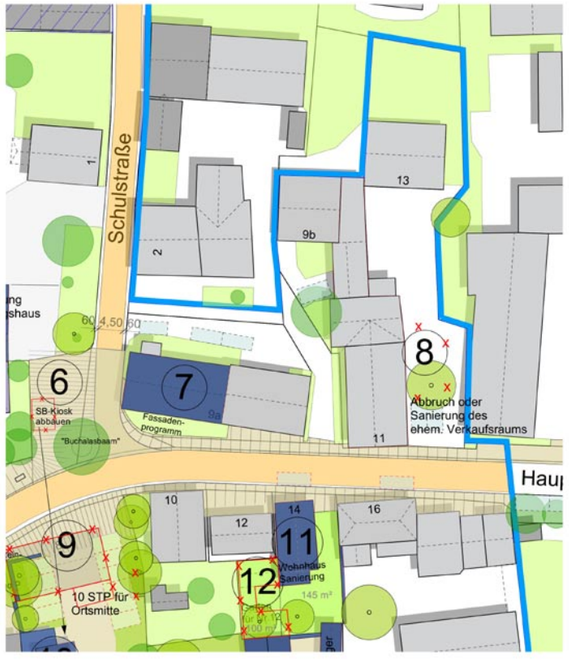
6

Verbesserung der Gestaltung des Verkehrsbereiches Hauptstraße/ Einmündung Schulstraße; Straßenquerschnitte, Oberfläche, Baumbestand, Funktionen

Nach der Verlagerung des Standes mit den Einkaufsautomaten wird das hervorragend sanierte Pfarrhaus wieder zu einer attraktiven Platzkante des östlich angrenzenden Platzes der „Ortsmitte". Die Fläche südlich vor Pfarrhaus und Kirche, mit der in die Jahre gekommenen Brunnenanlage, hat bisher in sehr bescheidener Form die Funktion der Ortsmitte übernommen.
Mit der Entwicklung auf den Flächen südlich der Hauptstraße wird eine Vergrößerung des kleinen keilförmigen Platzes entstehen. Ein einheitlicher Belag kann die Bereiche südlich und nördlich der Hauptstraße gestalterisch mit einander verbinden. Die Sanierung bzw. Neugestaltung des Brunnens wird zur weiteren Aufwertung dieser Fläche beitragen.
Ein detaillierter Gestaltungsplan muss auf den Bestand und die anstehende Entwicklung eingehen und versuchen, eine homogene Platzgestalt zu erarbeiten, trotz der dominanten Funktion "motorisierter Individualverkehr".



Maßnahme 5
Maßnahme 6



7

Sanierungsbedürftiges Gebäude; energetische Sanierung

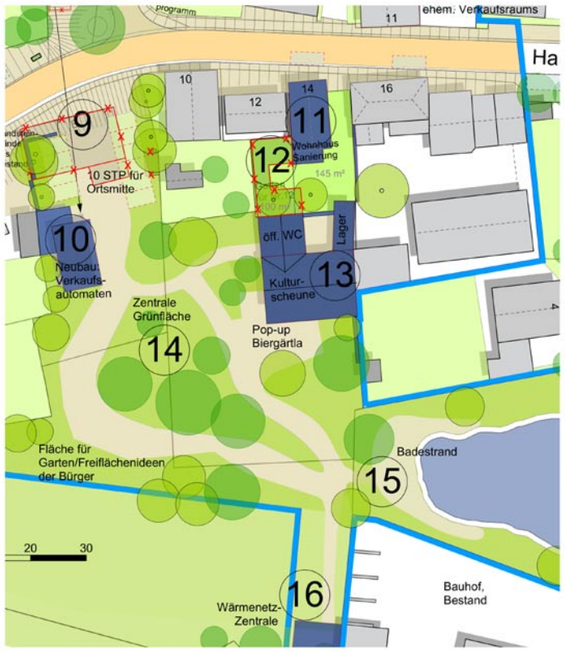
Das Wohnhaus Hauptstraße 9a ist städtebaulich von großer Bedeutung. Von der Hauptstraße aus gut sichtbar begrenzt es den Platz der Ortsmitte im Süden und fasst den Beginn der Schulstraße.
Es bildet eine Hoffläche mit der nördlich gelegenen Schulstraße 2 sowie dem Wohnhaus Hauptstraße 9b und dem ehemaligen Wirtshaus.
Der Sanierungsbedarf ist des Anwesens ist erkennbar. Eine energetische Sanierung könnte mit einer entsprechenden Förderung in die Wege geleitet werden.

8

Abriss des ehemaligen Ladenanbaus

Der Gemeinde Hagenbüchach war sehr an der Wiederbelebung des ehemaligen Wirtshauses interessiert, hatte jedoch bisher mit ihren Bemühungen viele Jahre keinen Erfolg. Zwischenzeitlich wurde das gesamte Anwesen verkauft und wird zu privaten Wohnzwecken saniert, sowohl das ehemalige Wirtshaus, als auch das hinterliegende Wohnhaus der 70-80er Jahre.
Etwa zur selben Zeit war an das ehemalige Wirtshaus eine Ladeneinheit angebaut worden, die inzwischen zügig beseitigt werden muss, da sowohl der optische Eindruck als auch die Beeinträchtigung des Hauptbaukörpers offensichtlich sind. An deren Stelle könnte ein Hausbaum den Eingang des ehemaligen Wirtshauses - zukünftig Wohnhaus - markieren und zu einer etwas abgeschirmten Hoffläche im Rückbereich führen.
Das aktuelle Erscheinungsbild des ehemaligen Ladens zeigt starken Sanierungsbedarf und senkt das Gestaltungsniveau in der Ortsmitte.
Für das Erscheinungsbild der Ortsmitte wäre es auch nicht zielführend, wenn statt des Ladens eine konventionelle Doppelgarage den Ort besetzen würde. Es ist ein Wechsel aus Gebäuden und Baumstandorten anzustreben, um die Ortsmitte gestalterisch aufzuwerten.





9

Abriss des Leerstandes Hs.nr.8 als Zugang zur Erweiterung und Abrundung der Ortsmitte; Raum für fehlende Parkplätze und für die Verlagerung der Einkaufsautomaten vor dem Pfarrhaus

Zwischen der gefühlten Ortsmitte am „Bucherlesbaam" und dem geplanten Treffpunkt Kulturscheune soll eine direkte Verbindung entstehen. Gleichzeitig soll eine Platzfläche südlich von Pfarrhaus und Kirche entstehen, die deutlicher spürbar wird, als dies bisher der Fall ist.
Der Abbruch des Leerstandes Hauptstraße 8 eröffnet die Möglichkeit, ein Ersatzgebäude für den „Verkaufsstand" mit Verkaufsautomaten zu errichten (10), mit ausreichender Vorfläche, Unterstand und Parkmöglichkeiten . Der neue Standort ist deutlich von der Hautstraße abgerückt und ermöglicht eine Platzaufweitung entlang der Hauptstraße. Die Fläche ist der „Eingang" in die zentrale Grünfläche mit Kulturscheune, Pop-up Biergarten und Badestrand.
Die Anbindung ist hier nur fußläufig denkbar, Anlieferung von Kulturscheune und Automaten ist über den kleinen Parkplatz möglich.

10

Neubau eines Pavillons als Einhausung für Verkaufsautomaten mit ausreichend überdachter Fläche sowie Nebenräumen für Technik u.ä.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist sowohl nach den Vorgaben des Regionalplanes als auch aufgrund des zu kleinen Einzugsbereichs von Hagenbüchach weiterhin in den benachbarten zentralen Orten zu finden. Um eine kleine Versorgungsstation in der Ortsmitte zu schaffen (neben dem Bäcker am Bahnhof) soll ein Pavillon errichtet werden, der professionellen Betreibern von Verkaufsautomaten die Möglichkeit bietet, Waren zu allen Tageszeiten anzubieten. Auch interessierten Hofläden soll die Möglichkeit des Angebotes ihrer Waren geboten werden.



11

Erhalt des Wohngebäudes und Sanierung als günstiger, ggf. geförderter Wohnraum; Abriss des Nebengebäudes

"Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen", dieser Slogan des Förderprogrammes kann hier exemplarisch umgesetzt werden. Die Sanierung des Anwesens kann in einer Form stattfinden, die nicht auf Neubauqualität abzielt, aber durch die Orientierung nach Süden samt Garten gute Wohnsituationen entstehen lässt. Die notwendigen Parkplätze sind auf der Hoffläche und weitere Ersatzflächen unterzubringen.

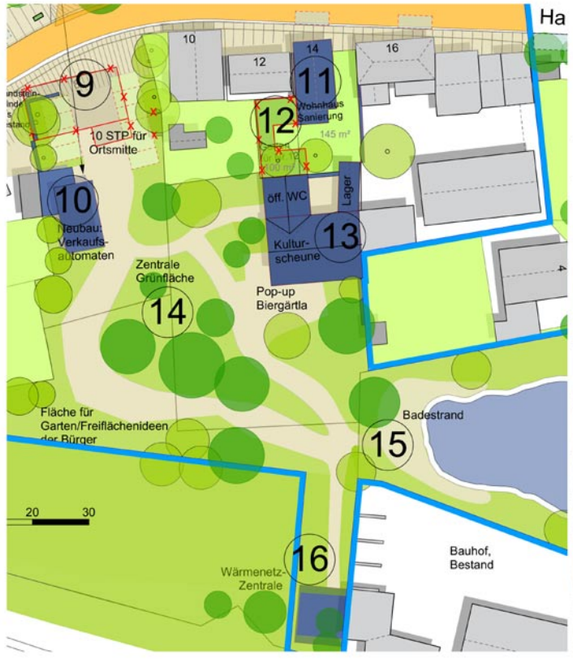


12

Freiflächen nach Abriss können das Wohnen von Hs.nr. 12 und 14 aufwerten; Ziegelmauerwerk des Schuppens sichern und wiederverwenden

Auf dem Grundstück Hauptstraße 14 werden Rückbaumaßnahmen vorgeschlagen, die dazu führen sollen, dass für die Wohngebäude Nr. 12 und Nr. 14 nutzbare Freiflächen entstehen.
Nach dem Abbruch von Nebengebäuden kann dem Wohnhaus Hauptstraße 12 eine 100 m² große Gartenfläche auf der Südseite zugeschlagen werden.
Auch für Hauptstraße 14 entsteht ein 145 m² großer, südorientierter Freibereich.
Das Ziegelmauerwerk des Stallgebäudes sollte vorsichtig abgebrochen werden, um das Material als neuen Giebel des zum Sanitärbereich umzubauenden Stallgebäudes verwenden zu können.





13

Erhalt und Sanierung der Scheune; Umbau zu einem temporär genutzten Ort für Kulturveranstaltungen

Die grenzständig stehende Scheune soll als stadträumlich wichtiges Gebäude erhalten werden. Angedacht ist die Sanierung und der Umbau zu einem Veranstaltungsort für Kulturveranstaltungen und kleine Feiern.
Die rund 200 m² große Scheune plus Lagerbereich kann für Veranstaltungen bis 100 Personen umgebaut werden.
Die Raumgröße fällt nicht unter die Versammlungsstättenverordnung.
Das grenzständig stehende Nebengebäude sollte ebenfalls saniert und als Stuhllager und Getränke genutzt werden.







14

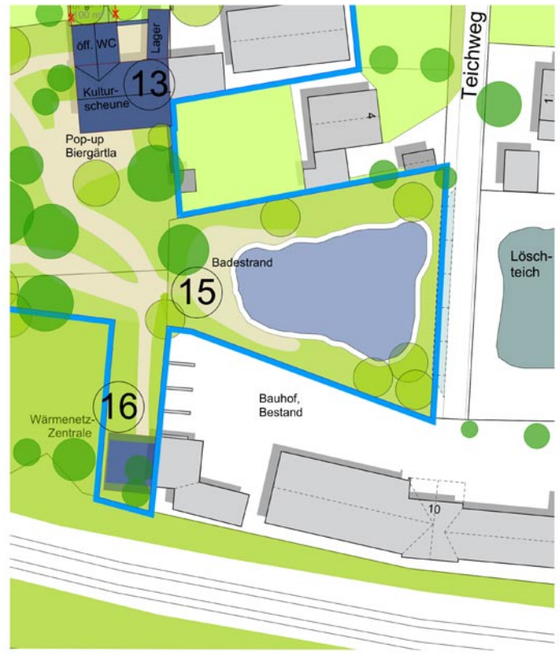
Erhalt von Baum- und Grünstrukturen; Umgestaltung zu kleinem Park; angrenzend Badestrand am ehemaligen Löschteich

Als wichtiges Bindeglied zwischen den neu zu entwickelnden Strukturen, dem Gebäude für Verkaufsautomat, der Kulturscheune der Fläche für Veranstaltungen (Festzelt) bzw. den Parkplätzen sowie dem Strandabschnitt am Badeweiher, soll eine parkartige Grünfläche entstehen, die den Baumbestand so weit wie möglich erhält.
Zu den bestehenden Nachbargebäuden sollen Säume aus Büschen und kleinkronigen Bäumen Abstand schaffen.
Die Wege erhalten Aufweitungen an den Treffpunkten Kulturscheune, Verkaufsautomat oder Badestrand.
Es entsteht eine attraktive Mitte – z.B. als baumbestandene Blühwiese – die auch langfristig die Gestalt der Ortsmitte positiv beeinflusst.









15

Abrundung des Freizeitangebotes in der Ortsmitte durch einen Badeweiher mit Strandbereich als Aufenthaltsfläche
Multifunktionale Fläche: Festplatz mit Festzelt und Fläche für Stände; Parken bei Festen auf ehemaliger Kläranlage; Sonst: Kurzzeitparkplatz für Kulturscheune, Kirchgang, Wirtshaus.
Wärmezentrale neben Bauhof; Versetzen des Materiallagers des Bauhofs für die Durchfahrt;

Die Multifunktionsfläche schließt südlich an die Fläche von Maßnahme 14 an. Sie dient als Fläche für Feste und Veranstaltungen u.a. die Kirchweih und bietet Platz für ein Festzelt von rund 20 x 40 m, also für ca. 600 Gäste. Die restliche Zeit des Jahres können auf dem Festplatz ca. 36 Stellplätze angeboten werden, die in Flächen für Kurzzeitparken und Dauerparken zu gliedern sind. Während Veranstaltungen können Parkplätze im Bereich der ehem. Kläranlage auf einer wassergebundenen Decke angeboten werden.
Zusätzlich denkt die Gemeinde an den Bau einer Wärmenetzzentrale, die ggf. alle Gebäude der Ortsmitte versorgen kann, in jedem Fall aber die zu sanierenden Gebäude der vorgestellten Maßnahmen.
Um die Fahrerschließung des Festplatzes sicher zu stellen war bisher an eine Zufahrt von der Hauptstraße gedacht und an eine Abfahrt über den Teichweg. In den genaueren Planungen muss geklärt werden, ob das verkehrstechnisch möglich ist. Gegebenenfalls muss die Zu- und Abfahrt über den Teichweg erfolgen. Um den Teichweg zu erreichen muss das Lager des Bauhofes in dessenOstteil verlegt werden.





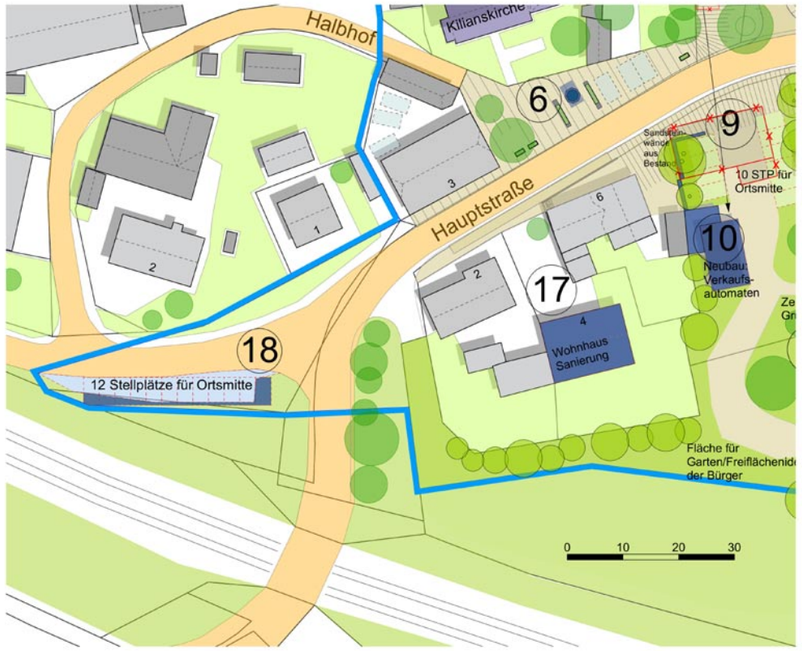
16

Standort für ein zentrales Wärmenetz

Die Gemeinde Hagenbüchach hat in den vergangenen Jahren mehrere leerstehende oder von Leerstand bedrohte Immobilien in der Ortsmitte erworben und möchte diese nun im Rahmen einer Multifunktionsfläche schließt südlich an die Fläche von
Maßnahme 14 an. Sie dient als Fläche für Feste und Veranstaltungen u.a. die Kirchweih und bietet Platz für ein Festzelt von rund 20 x 40 m, also für ca. 600 Gäste. Die restliche Zeit des Jahres können auf dem Festplatz ca. 36 Stellplätze angeboten werden, die in Flächen für Kurzzeitparken und Dauerparken zu gliedern sind. Während Veranstaltungen können Parkplätze im Bereich der ehem. Kläranlage auf einer wassergebundenen Decke angeboten werden.
Zusätzlich denkt die Gemeinde an den Bau einer Wärmenetzzentrale, die ggf. alle Gebäude der Ortsmitte versorgen kann, in jedem Fall aber die zu sanierenden Gebäude der vorgestellten Maßnahmen.
Um die Fahrerschließung des Festplatzes sicher zu stellen war bisher an eine Zufahrt von der Hauptstraße gedacht und an eine Abfahrt über den Teichweg. In den genaueren Planungen muss geklärt werden, ob das verkehrstechnisch möglich ist. Gegebenenfalls muss die Zu- und Abfahrt über den Teichweg erfolgen. Um den Teichweg zu erreichen muss das Lager des Bauhofes in dessenOstteil verlegt werden.







17

Umfassende Sanierung des Wohnhauses; Heizung (Wärmenetz) und angemessene energetische Ertüchtigung im Sinne des Programms " Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen"

Die Gemeinde Hagenbüchach hat das Anwesen Hauptstraße 4 bereits gekauft und kurzfristig als Flüchtlingsunterkunft vermietet. Im Zuge der Vermietung kam man zu der Überzeugung, dass etliche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, nicht um einen Neubaustandard zu erreichen, aber um eine geregelte Beheizung und Dichtheit des Gebäudes sicher zu stellen.



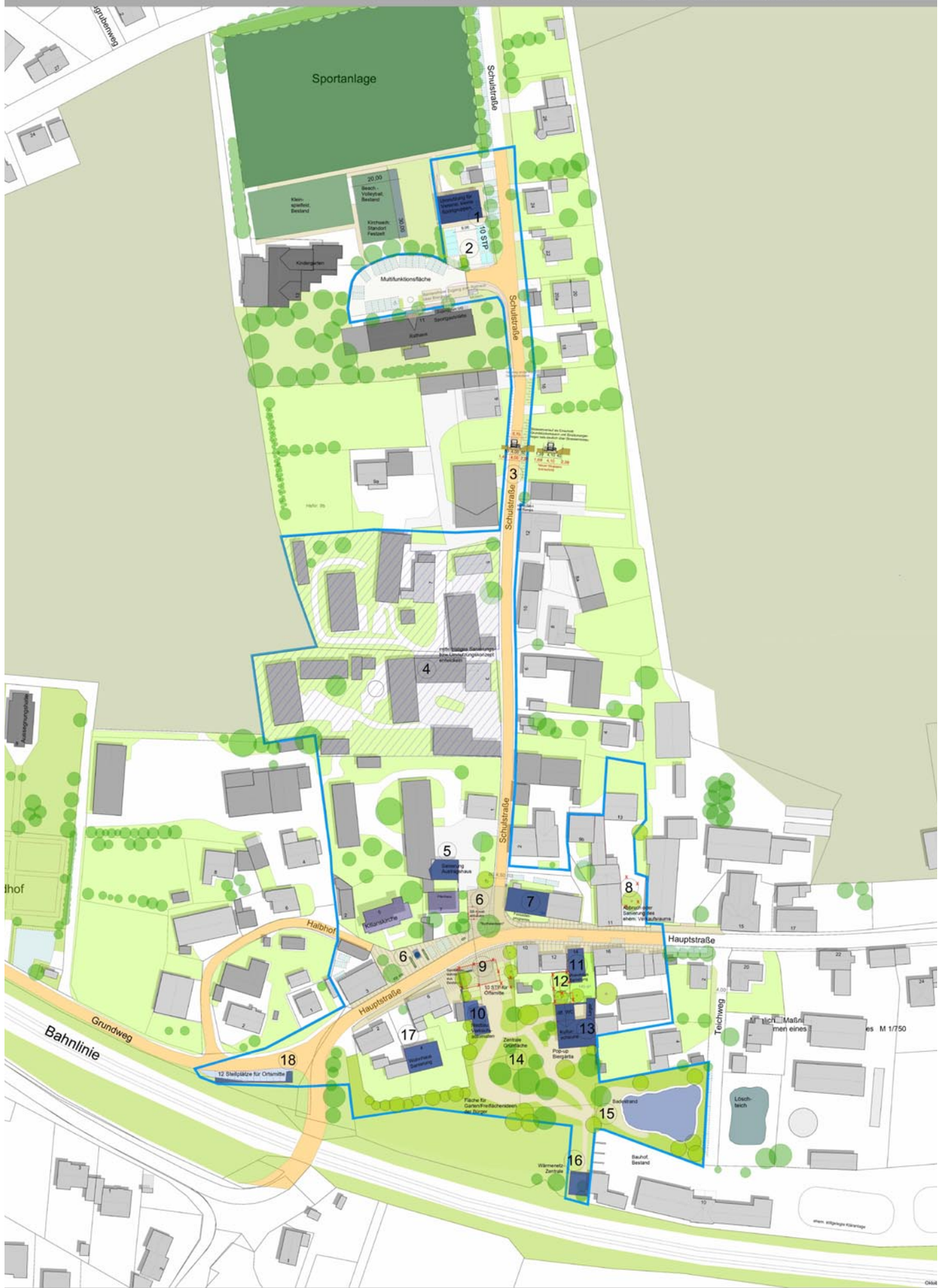
18

Ausbau von Parkplätzen, die den wesentlichen zentralen Nutzungen dienen können

Die Fläche neben der Brücke an der Bahnlinie liegt so zentral, dass sie zu den meisten Nutzungen im Ortskern in geringer Entfernung liegt.
Da mit dem Wegfall der Multifunktionsfläche südlich der Hauptstraße rund 30 Stellplätze entfallen und nur 10 STP in dem nun vorliegenden Konzept als Ersatz an der Hauptstraße angeboten werden können, sind zusätzliche 12 Stellplätze in zentraler Lage von großer Bedeutung.
Eine gestalterische Aufwertung des Bereichs muss zu einer hohen Akzeptanz führen. Gestalterisch ist die Lage günstig, da die Stellplätze wenig auffällig an einer Hecke zur Bahn angelehnt sind.



ENTWICKLUNGSKONZEPT ORTSKERN HAGENBÜCHACH 2025
MASSNAHMENPLAN



VIII Priorisierung und Zeitplan

Priorisierung der Maßnahmen unter Berücksichtigung der Kosten und Finanzierung

	Maßnahme	Kosten, geschätzt €	kurzfristig	mittelfristig	Wünsch-enswert
1	Verlagerung der Feuerwehr ist angedacht; Neue Nutzung des Gebäudes durch Sportgruppen und Vereine	276.000		X	
2	Freiwerdender Vorplatz bietet Raum für fehlende Parkplätze von Rathaus, Kindergarten, Sportverein und Gaststätte	90.000		X	
3	Ausbau der Schulstraße als Fortführung eines gefahrfreien Fußweges	510.000			X
4	Überplanung Bestand der Anwesen Schulstraße 3 – 7 im Sinne einer Sanierung/Neunutzung von Leerständen und landwirtschaftlichen Gebäuden	30.000			X
5	Aufwertung des zentralen Platzraumes neben Pfarrhaus / Kirche durch Sanierung des ehem. Austragshauses Schulstraßsse 1	150.000 Priv. Maßn.		X	
6	Verbesserung der Gestaltung Verkehrsbereichs Hauptstraße / Einmündung Schulstraße. Oberflächen, Baumbestand, Funktionen	235.000		X	
7	Sanierungsbedürftiges Gebäude; Unterstützung der energetischen Sanierung Hauptstraße 9a (private Maßnahme)	15.000	X		
8	Abriss des ehemaligen Ladenanbaus neben ehem. Gasthof (seit 2025 neuer Besitzer); Förderung einer angemess. Gestalt	Priv. Maßn. 15.000			X
9	Abriss des Leerstandes Hauptstr. 8 als Zugang nach Süden zur Erweiterung und Abrundung der Ortsmitte; Parkplätze für Kirche und geplanten Verkaufspavillon	360.000	X		
10	Neubau eines Pavillons als Einhausung für Verkaufsautomaten nach Rückbau des bestehenden vor dem Pfarrhaus	…. 300.000	X		
11	Erhalt des Wohngebäudes Hauptstr. 14 und Sanierung als günstiger, ggf. geförderter Wohnraum; Abriss der Nebengebäude	400.000	X		
12	Freiflächen für Hauptstr. 12 und 14 nach Abriss werten das Wohnen auf; Abbruch-Ziegel in Kulturscheune wiederverwenden	50.000		X	
13	Erhalt und Sanierung der Scheune von Hauptstr. 14; Umbau zu temporärer Nutzung für Kulturveranstaltungen; PopUp Biergärtla	1.300.000		X	
14	Erhalt von Baum- und Grünstrukturen; Umgestaltung zu einer grünen Mitte; Verbindungselement aller zukünftigen Nutzungen	350.000	X		
15	Entwicklung eines Badestrandes an ehem. Löschteich als Abrundung des Naherholungsangebotes	250.000		X	
16	Bereitstellung eines Standortes für die Zentrale eines Nahwärmenetzes; Anstoßen von externen Energie-Planungen	50.000	X		
17	Sanierung des Wohnhauses Hauptstr. 4: Heizung (Wärmenetz) und angemessene energetische Ertüchtigung im Sinne des Programms " Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen"	300.000		X	
18	Ausbau von Parkplätzen, die allen wesentlichen zentralen Nutzungen dienen	150.000	X		
	Zusammen	4.831.000			

Zeitschiene für die Umsetzung der Maßnahmen

	Maßnahme	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	Verlagerung der Feuerwehr ist angedacht; Neue Nutzung des Gebäudes durch Sportgruppen und Vereine											
2	Freiwerdender Vorplatz bietet Raum für fehlende Parkplätze von Rathaus, Kindergarten, Sportverein und Gaststätte											
3	Ausbau der Schulstraße als Fortführung eines gefahrfreien Fußweges											
4	Überplanung Bestand der Anwesen Schulstraße 3 – 7 im Sinne einer Sanierung/Neunutzung von Leerständen und landwirtschaftlichen Gebäuden											
5	Aufwertung des zentralen Platzraumes neben Pfarrhaus / Kirche durch Sanierung des ehem. Austragshauses Schulstraßsse 1											
6	Verbesserung der Gestaltung Verkehrsbereichs Hauptstraße / Einmündung Schulstraße. Oberflächen, Baumbestand, Funktionen											
7	Sanierungsbedürftiges Gebäude; Unterstützung der energetischen Sanierung Hauptstraße 9a (private Maßnahme)											
8	Abriss des ehemaligen Ladenanbaus neben ehem. Gasthof (seit 2025 neuer Besitzer); Förderung einer angemess. Gestalt											
9	Abriss des Leerstandes Hauptstr. 8 als Zugang nach Süden zur Erweiterung und Abrundung der Ortsmitte; Parkplätze für Kirche und geplanten Verkaufspavillon											
10	Neubau eines Pavillons als Einhausung für Verkaufsautomaten nach Rückbau des bestehenden vor dem Pfarrhaus											
11	Erhalt des Wohngebäudes Hauptstr. 14 und Sanierung als günstiger, ggf. geförderter Wohnraum; Abriss der Nebengebäude											
12	Freiflächen für Hauptstr. 12 und 14 nach Abriss werten das Wohnen auf; Abbruch-Ziegel in Kulturscheune wiederverwenden											
13	Erhalt und Sanierung der Scheune von Hauptstr. 14; Umbau zu temporärer Nutzung für Kulturveranstaltungen; PopUp Biergärtla											
14	Erhalt von Baum- und Grünstrukturen; Umgestaltung zu einer grünen Mitte; Verbindungselement aller zukünftigen Nutzungen											
15	Entwicklung eines Badestrandes an ehem. Löschteich als Abrundung des Naherholungsangebotes											
16	Bereitstellung eines Standortes für die Zentrale eines Nahwärmenetzes; Anstoßen von externen Energie-Planungen											
17	Sanierung des Wohnhauses Hauptstr. 4: Heizung (Wärmenetz) und angemessene energetische Ertüchtigung im Sinne des Programms " Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen"											
18	Ausbau von Parkplätzen, die allen wesentlichen zentralen Nutzungen dienen											

Der sich aus der Priorisierung der vorgelegten Maßnahmen ergebende Zeitplan für die Ausführung der Maßnahmen beinhaltet auch Planungsvorläufe und ggf. notwendigen Grunderwerb. Natürlich muss die Gemeinde auch die Finanzierbarkeit im Blick behalten, jedoch bestehen einige Maßnahmen auch aus mehreren Bauteilen, bei deren Realisierung auch eine zeitliche Staffelung möglich ist.
Insbesondere die Maßnahmen 1 und 2 hängen davon ab, wann die Verlagerung der Feuerwehr umgesetzt wird und die bisherigen Flächen tatsächlich zur freien Verfügung stehen.
Ähnlich verhält es sich beim Bau eines Fußweges entlang der Schulstraße. Zuerst müssen parallel Planung und Grundstückserwerb geprüft werden, bevor es zu einer Realisierung kommen kann.
Ein wesentliches Planungsziel ist die Öffnung der Ortsmitte nach Süden, was Entwicklungs-, Umnutzungs- und Sanierungsmöglichkeiten eröffnet und die Etablierung des Ortskerns als zentralen Treffpunkt etablieren soll. Gerade in Hinblick auf die angedachte Nahwärmeversorgung ist ein Planungsvorlauf bzgl. Leitungsführung von großer Bedeutung. Die Prüfung der bestehenden Leitungsnetze ist bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt, jedoch Voraussetzung vor Realisierungen.
Andere Maßnahmen könnten zügig begonnen werden, da die Gemeinde bereits den notwendigen Grundstückserwerb getätigt hat.
Alle genannten Faktoren flossen in den beiliegenden Zeitplan ein, der das Grundkonzept für die Entwicklung des Ortskerns von Hagenbüchach skizziert.

Der angedachte Umgriff der Sanierungstätigkeit wurde im Sinne eines städtebaulichen Einzelvorhabens nach dem Bayerischen Städtebauförderprogramm gewählt. Der Umgriff wurde bewusst klein gehalten und umfasst nur jene Grundstücke und bauliche Anlagen, bei denen dringender Sanierungs- oder Umstrukturierungsbedarf zu erkennen war.



Luftbild Bayerische Vermesssungsverwaltung 2024

IX Zusammenfassung

Die Gemeinde Hagenbüchach liegt sehr verkehrsgünstig zum Ballungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und war deshalb in den letzten 15 Jahren einem starken Wachstumsschub ausgesetzt. Es kam zu einer immer deutlicheren Diskrepanz zwischen älteren, gewachsenen Siedlungsbereichen und neuen Wohnbauquartieren.
Das vorliegende Entwicklungskonzept für den Ortskern von Hagenbüchach versucht den kleinen Bereich der Ortsmitte - mit seinen Qualitäten aber auch den Leerständen und untergenutzten Bereichen, die dem Strukturwandel im ländlichen Raum geschuldet sind, neue geeignete Funktionen zu geben und zu einer Stärkung und Belebung der Ortsmitte beizutragen.

Die geringe Größe von Hagenbüchach - rund 1.700 Einwohner - und der dabei sehr hohe Anteil an Einwohnern in neueren Wohngebieten, lässt die klassische Einordnung in ein Sanierungsgebiet mit entsprechenden Voruntersuchungen nicht zu.
Dennoch liegt im historischen Ortskern ein klar erkennbares Maß an Sanierungs- und Um- bzw. Neunutzungsbedarf vor. Aufgrund des asymetrischen Verhältnisses von Neubaugebieten zu historischem Ortskern ist dessen Erhalt und Stärkung von besonderer Bedeutung.

Die Gemeinde Hagenbüchach möchte mit dem nun vorliegenden „Entwicklungskonzept Ortskern Hagenbüchach“ die Antragstellung für ein städtebauliches Einzelvorhaben im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderprogramms in die Wege leiten.

Hagenbüchach im Oktober 2025

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Hagenbüchach
Schulstrasse 11
91459 Hagenbüchach

Architekten BDA Franke und Messmer
Stadtplaner PartgmbB, Emskirchen