Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

ISEK Markt Pretzfeld
Ergebnisbericht

Stand: Juni 2021

unterstützt mit Mitteln der Städtebauförderung

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

AUFTRAGGEBER

Markt Pretzfeld

Hauptstraße 3

91362 Pretzfeld

KONZEPT UND BEARBEITUNG

Topos team

Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH

Theodorstraße 5

90489 Nürnberg

www.toposteam.de

PLANWERK Stadtentwicklung

Schramm & Sperr | Stadtplaner PartG mbB

Äußere Sulzbacher Straße 29

90491 Nürnberg

www.planwerk.de

KARTENGRUNDLAGEN UND LUFTBILDER

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München

DATENGRUNDLAGEN

Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik (sofern nicht anders angegeben)

GRAFIKEN UND BILDER

Topos team und PLANWERK Stadtentwicklung (sofern nicht anders angegeben)

STAND

25.01.2021

redaktionell angepasst an die Ergebnisse der Ergänzungsbausteine A und B am 25.05.2021

ausgefertigt nach Beschlüssen des Marktgemeinderates vom 09.06.2021

Die Zukunft soll man nicht voraussehen wollen,
sondern möglich machen
(Antoine de Saint-Exupéry)

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
verehrte Leserinnen und Leser,

am 09. Juni 2021 verabschiedete der Gemeinderat das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept" (ISEK) für unsere Heimatgemeinde Pretzfeld.

In den Händen halten wir damit das Ergebnis eines langfristigen und lebendigen Prozesses. Im Dialog zwischen Bürgern und Fachplanern wurden die wesentlichen Bereiche unseres Umfeldes beleuchtet, Positives, aber auch Mängel aufgezeigt und daraufhin Vorschläge zur Verbesserung ausgearbeitet.

Somit entstand eine Grundlage, die es ermöglicht, Veränderungs- und Verbesserungsprozesse in unserer Gemeinde anzustoßen, die durch die Städtebauförderung mitgetragen und bezuschusst werden.

Um die Lebensqualität in unserer Gemeinde für die hier lebenden BürgerInnen zu erhalten oder zu verbessern, entstand das vorliegende ISEK durch aktive Bürgerbeteiligung. Dieser Grundsatz soll auch bei der Umsetzung einzelner Maßnahmen weitergelebt und durch transparente Planungsprozesse und frühzeitige Bürgerinformation umgesetzt werden.

Die Wahrnehmungen und Wünsche der Bürgerschaft zu den verschiedenen Themenbereichen wurden bei der Erstellung des Konzeptes durch die Eindrücke der Planungsbüros professionell ergänzt und bilden somit eine sichere Standortbestimmung. Für die nun folgenden Projekte und Entwicklungen bildet dies eine solide Basis, welche allerdings nicht statisch begriffen werden darf. Sie muss auch in Zukunft hinterfragt und den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst werden, damit ein „lebendiges" Werk entsteht.

Der Abschlussbericht stellt ein umfangreiches und doch anschauliches Dokument dar, in dem alle wichtigen Handlungsfelder mit der nötigen Intensität bearbeitet wurden. Bitte lassen Sie sich nicht von der Fülle abschrecken, diesen zu lesen und das Dargestellte auch zu hinterfragen. Sprechen Sie mich oder die Verwaltung gerne an, sofern zu einzelnen Punkten Gesprächsbedarf besteht.

In Vorfreude und Hoffnung, dass entscheidende Impulse für die Zukunft unserer Marktgemeinde gesetzt werden können, machen wir uns gemeinsam auf den Weg, dieses noch theoretische Werk mit Leben zu füllen, indem wir vielfältige Maßnahmen anstoßen und umsetzen.

Mein Dank gilt allen Bürgerinnen und Bürgern, Fachbehörden und GemeinderätInnen für die aktive Mitwirkung bei der Erstellung des ISEK sowie unseren PlanerInnen für die gewinnbringende Zusammenarbeit und fachliche Begleitung im Verfahren.

Steffen Lipfert
Erster Bürgermeister

1 PLANUNGSANLASS, VERFAHREN UND VORGEHENSWEISE 11
1.1 Anlass und Ziel des Konzeptes 12
1.2 Verfahren und Vorgehensweise 12
1.2.1 Haushaltsbefragung 13
1.2.2 Auftaktveranstaltung 15
1.2.3 Bürgerwerkstätten 16
1.2.4 Impulsgespräche mit lokalen Experten 16
1.2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zum Entwurf 17
1.2.6 Abschluss des Verfahrens 18

2 GRUNDLAGEN UND PLANUNGSVORGABEN 19
2.1 Lage im Raum 20
2.2 Lage im Natur- und Tourismusraum 21
2.3 Überregionale Anbindung 22
2.3.1 Straßennetz 22
2.3.2 Schienennetz 24
2.3.3 Busnetz 25
2.4 Planungsvorgaben und bestehende Konzepte 27
2.4.1 Landes- und Regionalplanung 27
2.4.2 ILEK Fränkische Schweiz AKTIV 28
2.4.3 Kommunale Planungen 30
2.4.4 Sonstige Vorgaben und Fachplanungen 33
2.5 Der Markt Pretzfeld und die Ortsteile 41
2.6 Bevölkerung 42
2.6.1 Gesamtentwicklung der Bevölkerung 42
2.6.2 Wanderung, natürliche Bevölkerungsveränderung 45
2.6.3 Altersstruktur 46
2.6.4 Teilräumliche Struktur der Bevölkerung 48
2.7 Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf 54
2.7.1 Baufertigstellungen, Wohnsituation 54
2.7.2 Wohnungsbedarf 61
2.7.3 Wohnbauflächenbedarf 62
2.8 Wirtschaftsstandort 64
2.8.1 Arbeitsplatzentwicklung und Pendler 64
2.8.2 Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen 68
2.9 Einzelhandel und Nahversorgung 70
2.10 Naherholung und Tourismus 71
2.10.1 Tourismusdaten 71
2.10.2 Touristische Themen 72
2.10.3 Sehenswürdigkeiten, Rad- und Wanderwege 74
2.10.4 Gastronomie 78
2.10.5 Touristische Organisation 79
2.11 Kultur, Freizeit und Soziale Infrastruktur 82
2.11.1 Kultur und Freizeit 82
2.11.1 Soziale Infrastruktur 83

3 DER HAUPTORT PRETZFELD 87
3.1 Siedlungsentwicklung 88
3.2 Siedlungs- und Bebauungsstruktur 90
3.2.1 Baustruktur 90
3.2.2 Räumliche Schwerpunkte 91
3.2.3 Grün- und Freiraumstrukturen 92
3.3 Nutzungen nach FNP 94
3.4 Verbindliche Bauleitpläne 96
3.5 Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Ortskern" 97
3.6 Eigentumsverhältnisse 99

4 HANDLUNGSBEDARF - STÄRKEN UND SCHWÄCHEN 101
4.1 Handlungsfeld Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur 102
4.1.1 Handlungsbedarf 102
4.1.2 Entwicklungspotentiale 103
4.2 Handlungsfeld Gebäude 108
4.2.1 Handlungsbedarf 108
4.2.2 Entwicklungspotentiale 109
4.3 Handlungsfeld Verkehr 114
4.3.1 Handlungsbedarf 114
4.3.2 Entwicklungspotentiale 115
4.4 Handlungsfeld Grün und Freiflächen 120
4.4.1 Handlungsbedarf 120
4.4.2 Entwicklungspotentiale 121
4.5 Handlungsfeld Wohnen 126
4.5.1 Handlungsbedarf 126
4.5.2 Entwicklungspotentiale 127
4.6 Handlungsfeld Handel, Wirtschaft und Tourismus 132
4.6.1 Handlungsbedarf 132
4.6.2 Entwicklungspotentiale 133
4.7 Handlungsfeld Daseinsvorsorge und Soziale Infrastruktur 138
4.7.1 Handlungsbedarf 138
4.7.2 Entwicklungspotentiale 139
4.8 Handlungsfeld Technische Infrastruktrur und Energie 144
4.8.1 Handlungsbedarf 144
4.8.2 Entwicklungspotentiale 145

5 HANDLUNGSBEDARF - RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE 149
5.1 Altort Pretzfeld 150
5.1.1 Bahnhofsplatz 150
5.1.2 Ortseingang Walter-Schottky-Straße / Mühlbach 150
5.1.3 Kreuzung Hauptstraße / Walter-Schottky-Straße / Egloffsteiner Straße 151
5.1.4 Umfeld Rathaus 151
5.1.5 Judengasse 152
5.1.6 Schmiedsgasse 152
5.1.7 Wehrstraße / Mühlbach 152
5.1.8 Eingangsbereich Friedhof 153
5.2 Pretzfeld Südwest 154
5.2.1 Südliche Bahnhofstraße 154
5.2.2 Umfeld Schule / Kindergarten 154
5.2.3 Trattstraße 154
5.3 Wohngebiet Pfarräcker - Geierstoss 155
5.4 Egloffsteiner Straße 155
5.5 Brunnenstraße / Trattach 155
5.6 Gewerbegebiet West 156

6 INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 159
6.1 Allgemeine Ziele und Rahmenpläne 160
6.1.1 Entwicklungsziele Städtebau 160
6.1.2 Rahmenplan Städtebau 160
6.1.3 Entwicklungsziele Natur und Freiräume 163
6.1.4 Rahmenplan Natur und Freiräume 163
6.1.5 Entwicklungsziele Verkehr, Technische Infrastruktur, Energie 167
6.1.6 Rahmenplan Verkehr, Technische Infrastruktur, Energie 167
6.1.7 Entwicklungsziele Wirtschaft, Wohnen und Soziales 171
6.1.8 Rahmenplan Wirtschaft, Wohnen und Soziales 171
6.1.9 Entwicklungsziele Innenentwicklung 175
6.1.10 Entwicklungsziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel 179
6.2 Projekte und Massnahmen 181
6.2.1 Vorbereitende Maßnahmen 185
6.2.2 Ordnungsmaßnahmen 195
6.2.3 Baumaßnahmen 246
6.2.4 Kommunale Förderprogramme/Beratungen 248
6.2.5 Nicht investive Maßnahmen 250
6.3 Umsetzung 264

7 ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS 269

ANLAGEN

1 Topos team & Planwerk Stadtentwicklung: Ergebnisse der Haushaltsbefragung zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept ISEK Markt Pretzfeld, Nürnberg, 03.07.2019

2 Topos team & Planwerk Stadtentwicklung: Dokumentation Auftaktveranstaltung zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Marktgemeinde Pretzfeld am 24. Januar 2019 in der Turnhalle der Grundschule Pretzfeld, Nürnberg, 31.01.2019

3 Topos team & Planwerk Stadtentwicklung: Dokumentation Bürgerwerkstätten zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Marktgemeinde Pretzfeld am 27. März 2019 im Rathaus Pretzfeld, Nürnberg, 04.04.2019

4 Markt Pretzfeld: Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf des ISEK vom 19.09.2019. Auszug aus dem Beschlussbuch des Marktgemeinderates zur Sitzung am 07.07.2020

5 Topos team: Konzept zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale. Ergänzender Baustein A zum ISEK Pretzfeld. Nürnberg, Mai 2021

6 Topos team: Änderung der Sanierungssatzung für den Ortskern Pretzfeld. Ergänzender Baustein B zum ISEK Pretzfeld. Nürnberg, Mai 2021

7 Markt Pretzfeld: Abschließende Beschlüsse zum ISEK Pretzfeld. Auszug aus dem Beschlussbuch des Marktgemeinderates zur Sitzung am 09.06.2021

1 PLANUNGSANLASS, VERFAHREN UND VORGEHENSWEISE

1.1 ANLASS UND ZIEL DES KONZEPTES

Der Markt Pretzfeld hat im Mai 2017 beschlossen, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen.

Das ISEK soll der Gemeinde bei zukünftigen Entscheidungen zur städtebaulichen Entwicklung dienen (Rahmenplanung) und neben allgemeinen Zielen konkrete Maßnahmen und Projekte benennen (Zeit- und Maßnahmenplanung), mit denen die Gegebenheiten vor Ort verbessert und/oder gezielt weiterentwickelt werden können.

Das ISEK ist Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung von Verbesserungs- und Entwicklungsmaßnahmen, z.B. mit Mitteln der Städtebauförderung. Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund regionaler und gesamtörtlicher Entwicklungstendenzen wird der Schwerpunkt städtebaulicher Verbesserungsmaßnahmen auf dem Hauptort liegen, wobei Einzelmaßnahmen auch in den Ortsteilen möglich sind.

1.2 VERFAHREN UND VORGEHENSWEISE

Im Sommer 2018 wurden die interdisziplinär arbeitenden Büros PLANWERK Stadtentwicklung und Topos team Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH aus Nürnberg mit der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts Pretzfeld beauftragt.

Das ISEK behandelt alle für die städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde maßgeblichen Themenfelder. Diese lassen sich wie folgt überschreiben:

Abbildung 1: Themenfelder des ISEK Markt Pretzfeld

Machbarkeit und Erfolg der im ISEK vorgeschlagenen Projekte und Maßnahmen hängen ganz wesentlich von der Mitwirkungsbereitschaft der örtlichen Akteure ab. Planung im Dialog ist Voraussetzung für ein nachhaltiges Engagement der Bürgerinnen und Bürger für ihre Gemeinde.

Darüber hinaus ist eine frühzeitige Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger und die Abstimmung der Entwicklungsziele mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gesetzlich vorgeschrieben.

Hierzu wurden im Laufe des Verfahrens die nachfolgend beschriebenen Bausteine zur Beteiligung durchgeführt.

1.2.1 Haushaltsbefragung

Im Rahmen einer Haushaltsbefragung konnten im November und Dezember 2018 insgesamt 234 Haushalte aus der Marktgemeinde Pretzfeld, d.h. aus allen Ortsteilen (nicht Pfaffenloh und Eberhardstein), befragt werden. Bei insgesamt verteilten rd. 1.200 Fragebögen an alle Haushalte in der Marktgemeinde ergibt sich eine übliche, gute Rücklaufquote von 20%.

Die Haushaltsbefragung verbindet verschiedene inhaltliche Funktionen, u.a.:

- Allgemeine Bewertung der Marktgemeinde Pretzfeld
- Abfrage von allgemeinen Stärken und Schwächen
- Abfrage von Meinungen zur Ortsmitte des Hauptorts Pretzfeld und zu den Ortsteilen
- Erfassen von Informationen zu Grundstücken in der Ortsmitte des Hauptorts Pretzfeld

35% der befragten Haushalte leben sehr gern und weitere 43% leben gern im Markt Pretzfeld, insgesamt also ein sehr großer Teil. An positiven Adjektiven werden dem Markt Pretzfeld am ehesten zugeschrieben, dass er sympathisch, zentral und grün ist. Auf der anderen Seite wird der Markt Pretzfeld aber auch als eher gleichbleibend, hausbacken und alt beurteilt. Mit den Angeboten und der Versorgung in der Marktgemeinde sind die befragten Haushalte recht unterschiedlich zufrieden; Handlungsbedarf besteht aus Sicht der Befragten besonders bei Angeboten zur Nahversorgung, beim gastronomischen Angebot, bei Wohnungsangeboten für ältere Menschen sowie allgemein bei Angeboten für ältere Menschen. V.a. die Naherholungsmöglichkeiten einschließlich Wanderwegen, der Markt Pretzfeld als guter Wohnstandort sowie die gute Straßenanbindung werden dagegen geschätzt.

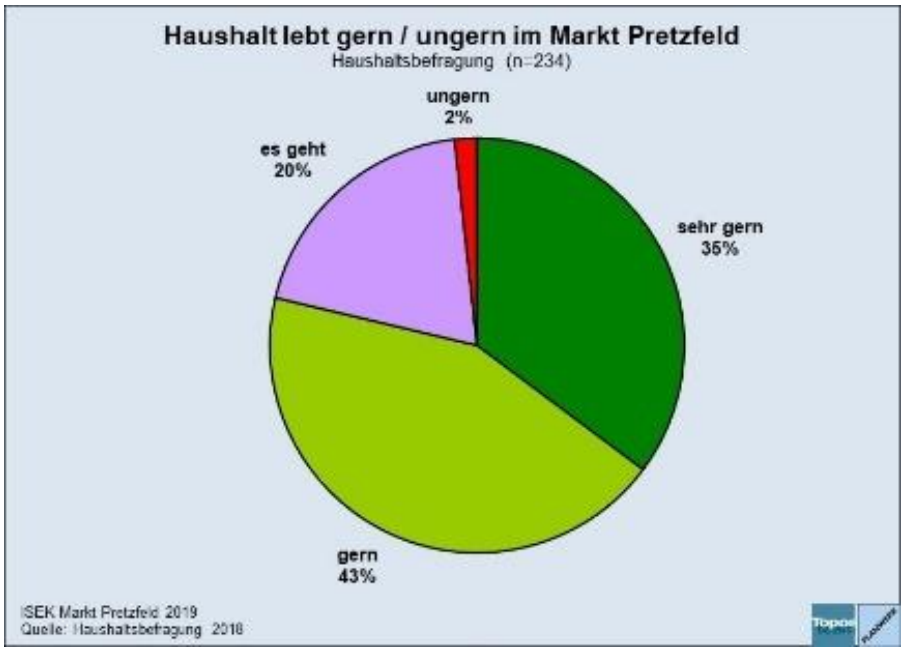


Abbildung 2: Auszug aus der Auswertung der Haushaltsbefragung in der Gemeinde Pretzfeld

Abbildung 3: Auszug aus der Auswertung der Haushaltsbefragung in der Gemeinde Pretzfeld

Eine ausführliche Beschreibung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung ist in der Anlage 1 zusammengestellt.

1.2.2 Auftaktveranstaltung

Am 24.01.2019 fand die Auftaktveranstaltung zum ISEK in der Turnhalle der Grundschule Pretzfeld statt. Um ihre Meinungen zu hören wurden dazu die Bevölkerung der gesamten Marktgemeinde Pretzfeld sowie Akteure öffentlich eingeladen. Erfreulicherweise waren rd. 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus verschiedenen Ortsteilen anwesend.

Nach einem Einführungsvortrag über den Hintergrund für das ISEK Pretzfeld sowie voraussichtliche räumliche und thematische Schwerpunkte waren die Teilnehmerinnen und Teilnehmer aufgerufen, sich im Rahmen eines „Themenspaziergangs" vertieft Gedanken zu den folgenden 4 Handlungsfeldern zu machen: Städtebau; Natur, Freiräume; Verkehr, Infrastruktur; Wirtschaft & Soziales.

Dabei wurden zu den 4 Handlungsfeldern Stärken und Schwächen gesammelt und auf Karten dokumentiert. Diese sind nach Prüfung in das ISEK eingearbeitet.

Abbildung 4: Auftaktveranstaltung zum ISEK der Gemeinde Pretzfeld

Im Anschluss an die Arbeit zu den 4 Handlungsfeldern wurden noch erste Ergebnisse aus der Haushaltsbefragung vorgestellt und es gab die Möglichkeit für weitere Anmerkungen und Fragen.

Die Ergebnisse der Auftaktveranstaltung sind in allen 4 Handlungsfeldern jeweils sehr breit und vielfältig. Sie sind in einer separaten Dokumentation (siehe Anlage 2) festgehalten.

1.2.3 Bürgerwerkstätten

Im Rahmen von drei Werkstätten zu den Themen „Gebäude, Städtebau, Natur", „Verkehr, öffentlicher Raum, Freiflächen" und „Wirtschaft, Tourismus, Soziales, Nutzungen" nahmen Ende März 2019 rund 20 Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit wahr, sich mit den Planern

- über mögliche Entwicklungs- und Verbesserungsmaßnahmen
- abzustimmen,
- erste Vorschläge z.B. zur Beseitigung baulicher und gestalterischer Mängel, zur Erweiterung der Versorgungsangebote, zur Aufwertung vorhandener Freiräume etc. zu sammeln,
- dass Für und Wider von Projekten und Maßnahmen erörtern und
- vorgeschlagene Projekte und Maßnahmen räumlich zu verorten.

Auch die Ergebnisse dieser Veranstaltung sind in diesen Bericht eingeflossen und in einer separaten Dokumentation (siehe Anlage 3) festgehalten.

1.2.4 Impulsgespräche mit lokalen Experten

Mit insgesamt 11 Personen, die aufgrund ihrer beruflichen oder ehrenamtlichen Tätigkeit sehr gut mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut sind und zuvor in Abstimmung mit der Gemeinde ausgewählt wurden, haben sich die Planer am 19.02.2019 zu den Themen Ortsbild, Heimatpflege, Bauliches, Verkehr, Freiraum und Natur, Gewerbe, Nahversorgung, Kulinarisches und soziales Miteinander ausgetauscht und dabei wertvolle Einblicke in die Besonderheiten des Ortes erhalten.

Hinweise und Anregungen aus diesen Impulsgesprächen wurden bei Erstellung des ISEK ebenfalls berücksichtigt und sind schriftlich dokumentiert.

1.2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zum Entwurf

Nach Diskussion und Erörterung der bisherigen Ergebnisse hat der Marktgemeinderat Pretzfeld den Entwurf des ISEK in der Fassung vom 19.09.2019 gebilligt und beschlossen, den Bürgerinnen und Bürgern, den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zu geben, sich im Sinne der §§ 137 und 139 des Baugesetzbuches zu den allgemeinen Entwicklungszielen und vorgeschlagenen Projekten und Maßnahmen zu äußern.

Hierzu wurde der Entwurf des ISEK in der Zeit vom 11.11. bis 13.12.2019 öffentlich im Rathaus Pretzfeld ausgelegt und auf der Internetseite der Marktgemeinde zur Einsicht gestellt.

Die Behörden und öffentlichen Aufgabenträger wurden durch das beauftragte Planungsbüro über die Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Bis Mitte Dezember 2019 haben vier Nachbargemeinden, 14 Behörden und Träger öffentlicher Belange und 3 Bürgerinnen und Bürger Stellungnahmen vorgebracht. In seiner Sitzung am 07.07.2020 hat der Marktgemeinderat die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft.

Der Entwurf des Ergebnisberichts, die darin enthaltenen Rahmenpläne und die Maßnahmenplanung zum ISEK Pretzfeld wurden nach den Beschlüssen des Marktgemeinderates vom Juli 2020 ergänzt und redaktionell überarbeitet.

In Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau bei der Regierung von Oberfranken wurde das ISEK Pretzfeld außerdem um ein Konzept zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale (Ergänzender Baustein A) und Unterlagen zur Änderung der Sanierungssatzung „Ortskern" Pretzfeld (Ergänzender Baustein B) ergänzt.

Die Ergebnisse der Prüfung (Auszug aus dem Beschlussbuch des Marktgemeinderates zur Sitzung am 07.07.2020) und die ergänzenden Bausteine A und B sind dem vorliegenden Bericht als Anhang angefügt.

1.2.6 Abschluss des Verfahrens

In öffentlicher Sitzung des Marktgemeinderates am 09.06.2021 hat die Gemeinde Pretzfeld mit

- dem Beschluss zur Billigung des vorliegenden Ergebnisberichts in der Fassung vom 25.01.2021 und der darin enthaltenen Sanierungs- und Entwicklungsziele,
- dem Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenvorliegenden und Billigung des Konzeptes zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale vom 25.05.2021 (Ergänzender Baustein A zum ISEK Pretzfeld) und
- dem Beschluss zur Änderung der Sanierungssatzung mit Billigung der dazugehörigen Begründung und Rahmenplanung zur Ortskernsanierung Pretzfeld vom Mai 2021 (Ergänzender Baustein B zum ISEK Pretzfeld)

das Verfahren zur Aufstellung des ISEK Pretzfeld abgeschlossen.

Die abschließenden Beschlüsse vom Juni 2021 sind diesem Bericht ebenfalls als Anlage beigefügt (Auszug aus dem Beschlussbuch des Marktgemeinderates zur Sitzung am 07.07.2020).

2 GRUNDLAGEN UND PLANUNGSVORGABEN

2.1 LAGE IM RAUM

Der Markt Pretzfeld liegt im Süden des Regierungsbezirks Oberfranken im Landkreis Forchheim, nördlich des Ballungsraums Nürnberg – Fürth – Erlangen. Wie der gesamte Landkreis Forchheim liegt der Markt Pretzfeld in der Metropolregion Nürnberg.

Abbildung 5: Lage im Raum (BayernAtlas 2019)

Das nächste Mittelzentrum Ebermannstadt (ca. 3 km Luftlinie) liegt in direkter Nähe zum Hauptort Pretzfeld, das Stadtzentrum des nächsten Oberzentrums Forchheim (ca. 9 km Luftlinie) ist von der Ortsmitte Pretzfeld in einer Fahrtzeit von etwa 15 Minuten zu erreichen. Die Stadtzentren von Erlangen (ca. 22 km Luftlinie) und Bamberg (ca. 25 km Luftlinie) sind von der Ortsmitte Pretzfeld jeweils in einer Fahrtzeit von grob einer halben Stunde zu erreichen.

Durch die Lage Pretzfelds an der Bahnstrecke von Forchheim nach Ebermannstadt ist zumindest der Hauptort an diese beiden Städte und über Forchheim auch an das weitere Schienennetz angebunden.

2.2 LAGE IM NATUR- UND TOURISMUSRAUM

Der Markt Pretzfeld liegt in der Fränkischen Schweiz und im Westen des Naturparks Fränkische Schweiz – Frankenjura (vorher Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst). Die Region gehört zur nördlichen Frankenalb. Die meisten der Ortsteile der Marktgemeinde liegen im Tal von Trubach oder Wiesent.

Die Wiesent ist der Hauptfluss durch die Fränkische Schweiz. Sie entspringt zwischen Scheßlitz und Hollfeld, fließt in einem großen Bogen durch die Fränkische Schweiz und mündet bei Forchheim in die Regnitz. Dabei fließt sie durch Ebermannstadt und anschließend westlich am Hauptort Pretzfeld vorbei.

Die Trubach ist ein kürzerer Zufluss zur Wiesent. Sie entspringt in der Fränkischen Schweiz in Obertrubach, fließt durch Egloffstein, bevor sie am Ortsteil Oberzaunsbach vorbei, durch Unterzaunsbach sowie an den Ortsteilen Wannbach, Lützelsdorf und Hagenbach vorbei mitten durch das Pretzfelder Marktgemeindegebiet fließt und bei Pretzfeld in die Wiesent mündet. Direkt durch den Hauptort Pretzfeld entlang der Wehrstraße und der Walter-Schottky-Straße fließt schließlich der Mühlbach.

V.a. der Hauptort Pretzfeld ist im Süden und im Westen durch seine an den Überschwemmungsbereich von Trubach und Wiesent angrenzende bzw. darin liegende Lage in seiner Entwicklung beschränkt.

Der Markt Pretzfeld liegt in einer Obstanbauregion und im größten geschlossenen Anbaugebiet Europas für Süßkirschen, das sich bis in die Oberpfalz und nach Unterfranken zieht. Entsprechend prägen Obstwiesen das Landschaftsbild auch an vielen Stellen im Pretzfelder Marktgemeindegebiet und tragen zu einer gewissen touristischen Attraktivität bei. Besonders zur Zeit der Kirschblüte von Mitte April bis Anfang Mai zeigt sich ein sehr reizvolles Bild, das viele Menschen z.B. zum Wandern anzieht.

2.3 ÜBERREGIONALE ANBINDUNG

2.3.1 Straßennetz

Die **Bundesautobahn** A 73 (Nürnberg – Erfurt) verläuft knapp 10 km westlich der Ortsmitte Pretzfeld. Die beiden nächsten Anschlussstellen Forchheim – Süd und Forchheim – Nord sind je nach einer Fahrt von rd. 13 km von der Ortsmitte Pretzfeld aus zu erreichen. Die A 73 stellt den Anschluss der Marktgemeinde und der Region an die größeren Städte der Metropolregion Nürnberg und darüber hinaus dar.

Eine für Pretzfeld wichtige Verkehrsachse ist auch die **Bundesstraße** B 470 (Forchheim – Auerbach i.d.Opf.), die nur gut 1 km nord-westlich des Hauptorts Pretzfeld am Pretzfelder Marktgemeindegebiet vorbeiläuft (in der Verkehrsmengenkarte blau). Auf der B 470 wurden süd-westlich der Abzweigung zu Pretzfeld rd. 9.950 Fahrzeuge pro Tag bei der Straßenverkehrszählung 2015 erfasst, etwas hinter Ebermannstadt sogar rd. 10.410 Fahrzeuge pro Tag. Gegenüber der Straßenverkehrszählung 2010 ist der erste Wert um gut 1.000 Fahrzeuge angestiegen, der zweite dagegen leicht gesunken.

Die **Staatsstraße** St 2260 (Ebermannstadt – Egloffstein) führt von Ebermannstadt kommend durch den Hauptort Pretzfeld, an Lützelsdorf vorbei und durch Wannbach und Unterzaunsbach weiter Richtung Egloffstein (in der Verkehrsmengenkarte grün). Am östlichen Ortseingang von Pretzfeld fahren auf dieser Straße laut Straßenverkehrszählung 2015 rd. 6.170 Fahrzeuge pro Tag, nördlich von Pretzfeld (zwischen Pretzfeld und Ebermannstadt) rd. 2.970 Fahrzeuge pro Tag. Die St 2760 (B 470 – St 2260) verbindet die B 470 mit der St 2260 bzw. mit Pretzfeld. Hier fahren rd. 3.450 Fahrzeuge pro Tag.

Auch einige **Kreisstraßen** verlaufen durch das Marktgemeindegebiet (in der Verkehrsmengenkarte braun). Sie verbinden jeweils Pretzfelder Ortsteile mit der St 2260 sowie mit weiteren Orten.

Im Einzelnen sind dies:

- FO 2 – zwischen Kirchehrenbach und Wiesenthau rd. 6.820 Fahrzeuge pro Tag
- FO 16 – an der Abzweigung von der St 2260 nach Hagenbach rd. 1.160 Fahrzeuge pro Tag
- FO 30 – zwischen Wannbach und Urspring rd. 2.070 Fahrzeuge pro Tag
- FO 37 – zwischen Wannbach und Hardt rd. 600 Fahrzeuge pro Tag
- FO 6 – südlich von Oberzaunsbach rd. 200 Fahrzeuge pro Tag

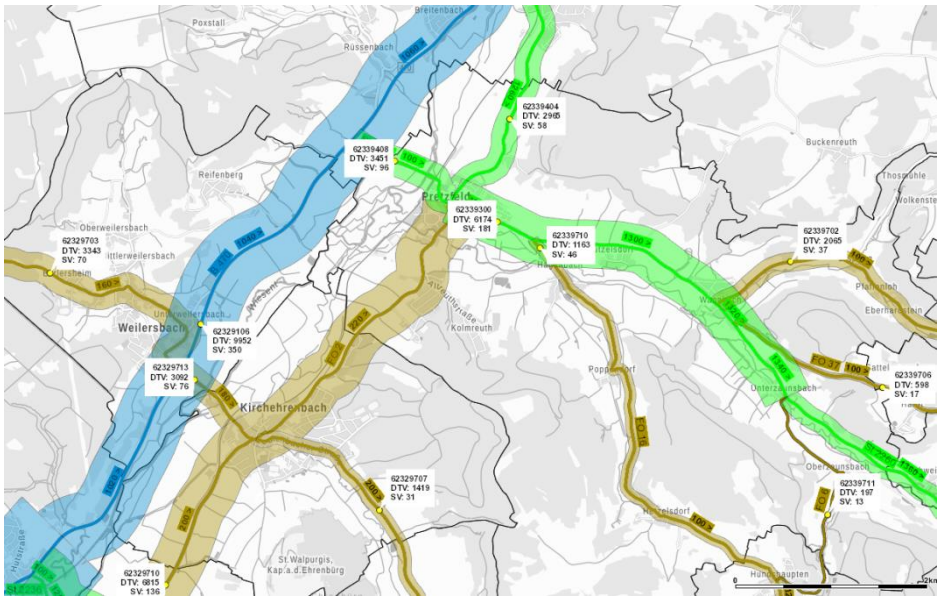


Abbildung 6: Verkehrsmengen (Ausschnitt) (BAYSIS – Straßenverkehrszählung 2015)

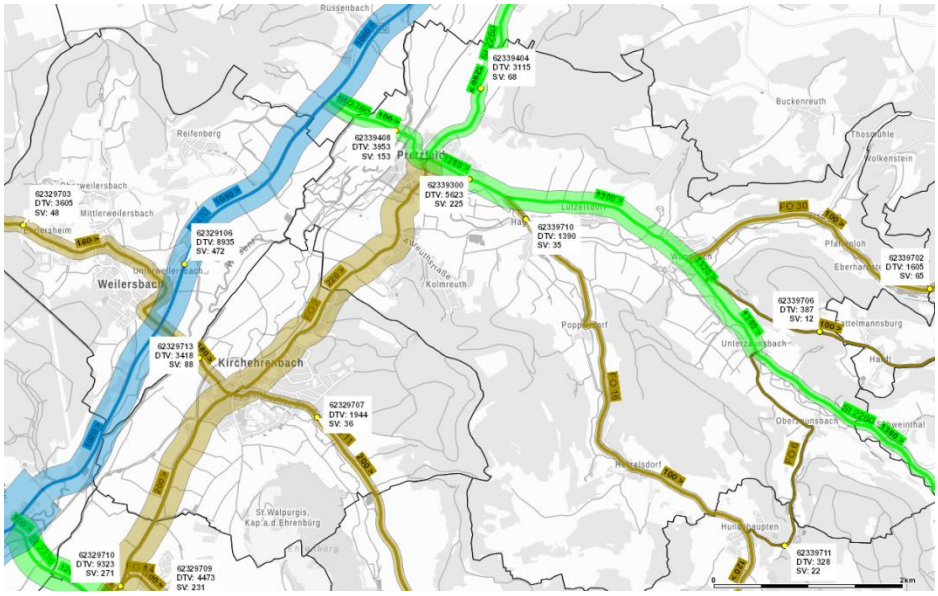


Abbildung 7: Verkehrsmengen (Ausschnitt) (BAYSIS - Straßenverkehrszählung 2010)

2.3.2 Schienennetz

Mit der Regionalbahnlinie R22 (Forchheim – Ebermannstadt) ist Pretzfeld attraktiv an das Schienenverkehrsnetz der Deutschen Bahn angebunden. In 16 Minuten wird die Stadt Forchheim erreicht, in 3 Minuten Ebermannstadt. Gute Anschlussverbindungen bestehen in Forchheim in Richtung Erlangen / Nürnberg sowie in Richtung Bamberg. Die R22 verkehrt werktags zwischen 5:30 Uhr und ca. 22:00 Uhr in Richtung Ebermannstadt und ca. 6:00 bis ca. 23:00 Uhr in Richtung Forchheim mit insgesamt 16 Zugpaaren; zwischen ca. 9:00 Uhr und ca. 20:00 Uhr besteht ein Stundentakt. Samstags und sonntags verkehrt die R22 zwischen ca. 7:00 Uhr und ca. 22:00 Uhr nach Ebermannstadt bzw. ca. 8:00 Uhr bis ca. 22:00 Uhr nach Forchheim.

Die Marktgemeinde Pretzfeld ist in das Tarifsystem des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) integriert.

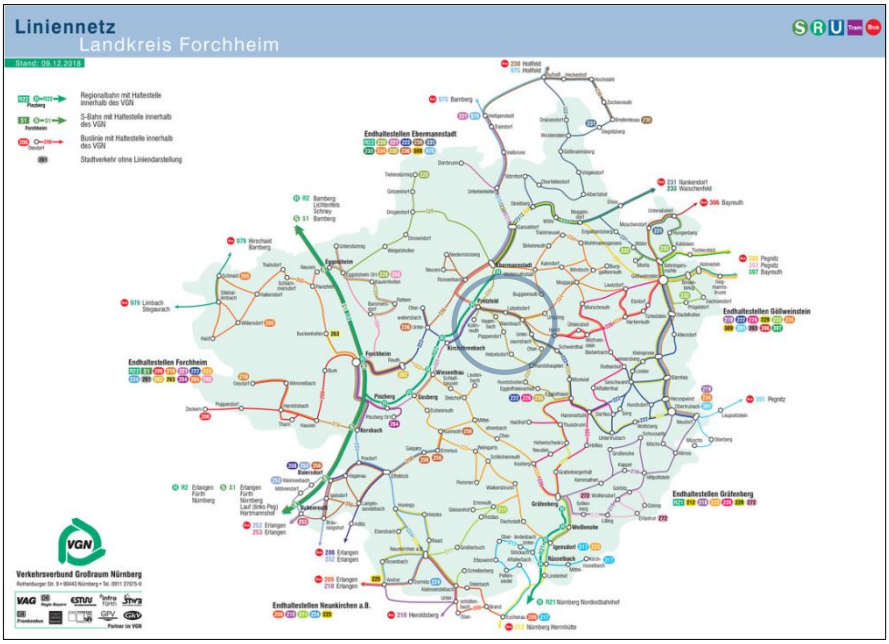


Abbildung 8: Liniennetz Landkreis Forchheim (VGN, 12.2018)

2.3.3 Busnetz

Das Busnetz in Pretzfeld ist insbesondere auf den Schülerverkehr ausgerichtet. Es verlaufen drei (vier) Buslinien durch Pretzfeld:

- 222: Forchheim – Pretzfeld – Gößweinstein. Werktags 16 Buspaare zwischen ca. 5:30 Uhr und ca. 0:45 Uhr in Richtung Forchheim bzw. zwischen ca. 6:30 Uhr und 0:30 Uhr in Richtung Gößweinstein, ohne Takt. Samstags und sonntags verkehrt die Linie zwischen ca. 8:00 Uhr (nach Forchheim) bzw. ca. 9:30 Uhr (nach Gößweinstein) etwa im 2-Stundentakt.
- 234: Leutzdorf / Wichsenstein – Pretzfeld – Ebermannstadt. Vier werktägliche Verbindungen in Richtung Leutzdorf / Wichsenstein (2 früh, 2 mittags) und zwei Mittagsverbindungen in Richtung Ebermannstadt. Samstags eine Früh- und eine Mittagsverbindung nach Leutzdorf und eine Mittagsverbindung nach Ebermannstadt. Sonntags keine Verbindungen.
- 235: Egloffstein – Pretzfeld – Ebermannstadt. Sieben Verbindungen zwischen ca. 7:30 Uhr und ca. 18:00 Uhr in Richtung Ebermannstadt, ohne Takt. Zehn Verbindungen zwischen ca. 9:00 Uhr und ca. 18:00 Uhr in Richtung Egloffstein, ohne Takt. Samstags und sonntags zwischen ca. 11:00 Uhr und ca. 20:00 Uhr in Richtung Ebermannstadt sechs Verbindungen im 2-Stundentakt. Samstags zwischen ca. 8:00 Uhr und ca. 18:00 Uhr in Richtung Egloffstein im 2-Stundentakt + eine Mittagsverbindung, sonntags ähnlich wie samstags, aber erst ab ca. 10:00 Uhr und keine 13-Uhr-Fahrt.
- Mit einer frühmorgendlichen werktäglichen Verbindung / einem Buspaar verkehrt zudem die Buslinie 221 zwischen Forchheim und Heiligenstadt über Pretzfeld.

Zur Anbindung der Pretzfelder Ortsteile siehe den folgenden Planausschnitt des Liniennetzes.

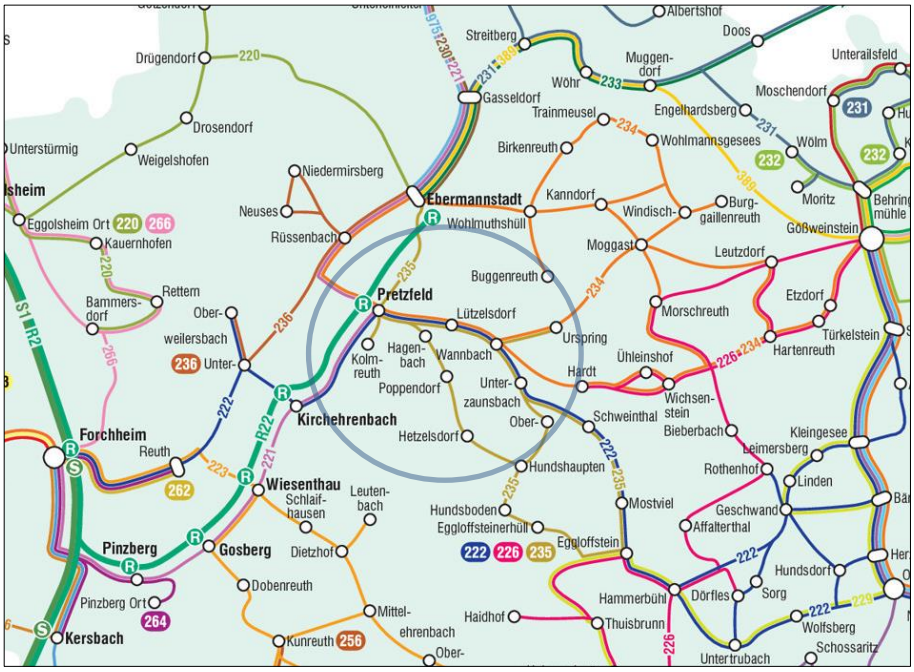


Abbildung 9: Liniennetz Landkreis Forchheim (Ausschnitt) (VGN, 12. 2018)

Insgesamt ist v.a. der Hauptort Pretzfeld gut mit dem öffentlichen Nahverkehr an Ebermannstadt und Kirchehrenbach angebunden.

2.4 PLANUNGSVORGABEN UND BESTEHENDE KONZEPTE

2.4.1 Landes- und Regionalplanung

- Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Teilfortschreibung 2018** (LEP) liegt die Gemeinde Pretzfeld im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.
- Nördlich grenzt Pretzfeld an das Mittelzentrum Ebermannstadt und westlich an den Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach / Bamberg / Forchheim.
- Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist. (vgl. LEP Ziel 2.2.3)
- Ziel ist es, diese Teilräume vorrangig zu entwickeln, insbesondere bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. (vgl. LEP Ziel 2.2.4)

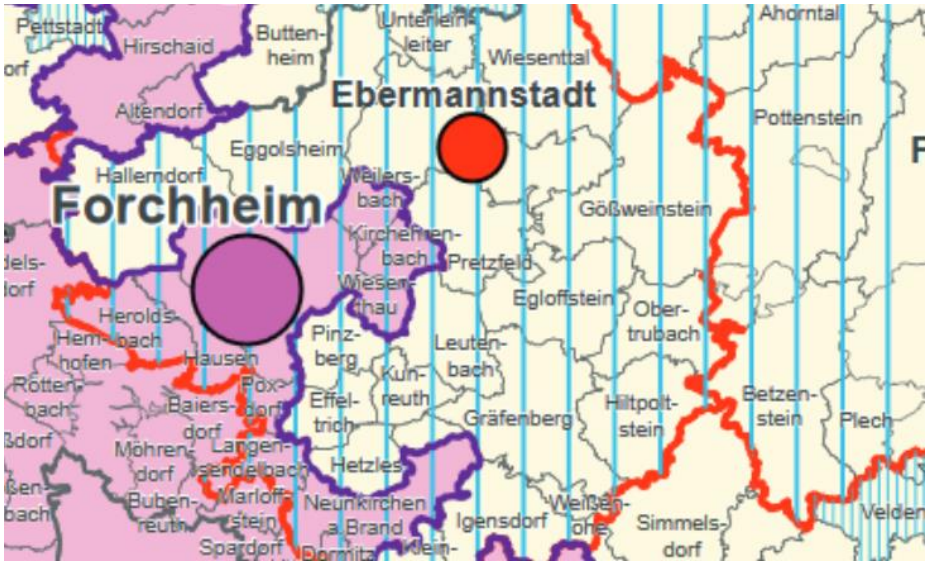


Abbildung 10: Ausschnitt LEP Bayern, Strukturkarte Anhang 2 (Stand 2018)

- Pretzfeld gehört zur **Planungsregion 4 – Oberfranken-West**.
- Im **Regionalplan** ist Pretzfeld als Grundzentrum dargestellt, dass gemeinsam mit der Gemeinde Kirchehrenbach einen zentralen Doppel- oder Mehrfachort bildet.

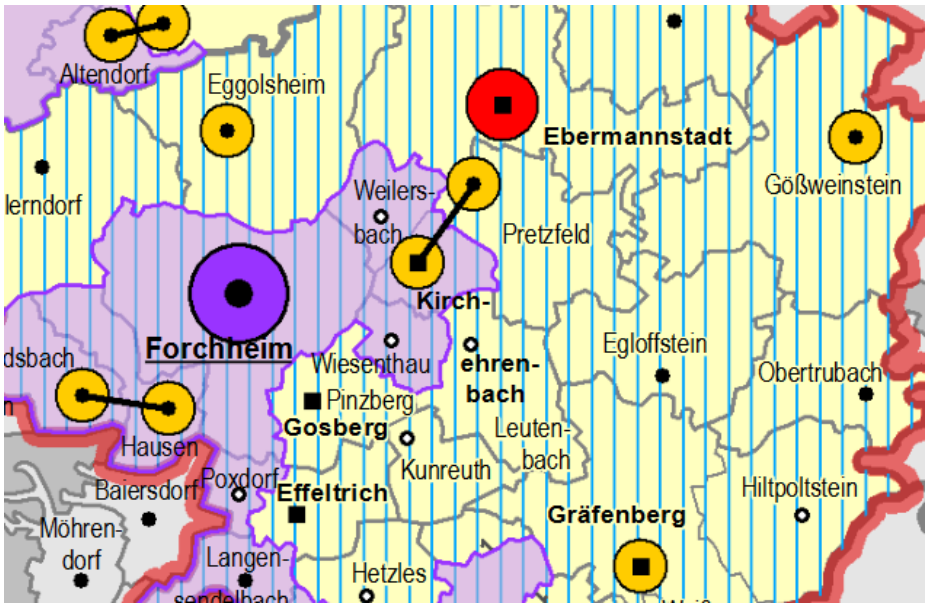


Abbildung 11: Ausschnitt Regionalplan Oberfranken-West (4), Karte 1 Raumstruktur (redaktionell angepasst an das LEP Bayern 2018)

- Für die Region Oberfranken-West (4) wurde von der Regierung von Oberfranken in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz ein **Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)** erarbeitet.

  Hierbei handelt es sich um ein landschaftsplanerisches, nur innerfachlich abgestimmtes Fachkonzept. Es soll die Grundlage für die Integration der naturschutzfachlichen Ziele in die Regionalpläne darstellen und durch laufende Fortschreibung als Entscheidungsgrundlage für die Naturschutzbehörden dienen.

2.4.2 ILEK Fränkische Schweiz AKTIV

- Integriertes **Ländliches Entwicklungskonzept für die Allianz Fränkische Schweiz AKTIV e.V.**, Juli 2018
- Zusammenschluss von 12 Gemeinden (Stadt Ebermannstadt, Markt Gößweinstein, Gemeinde Kirchehrenbach, Gemeinde Kunreuth, Gemeinde Leutenbach, Gemeinde Pinzberg, Markt Pretzfeld, Gemeinde Unterleinleiter, Stadt Waischenfeld, Gemeinde Weilersbach, Gemeinde Wiesenthau, Markt Wiesenttal) aus den Landkreisen Bayreuth und Forchheim zu einer kommunalen Allianz
- Mit dem Aufbau eines Immobilien-Portals im Rahmen des ILEK sollen z.B. Fördermöglichkeiten zur Beseitigung von Leerständen geschaffen werden

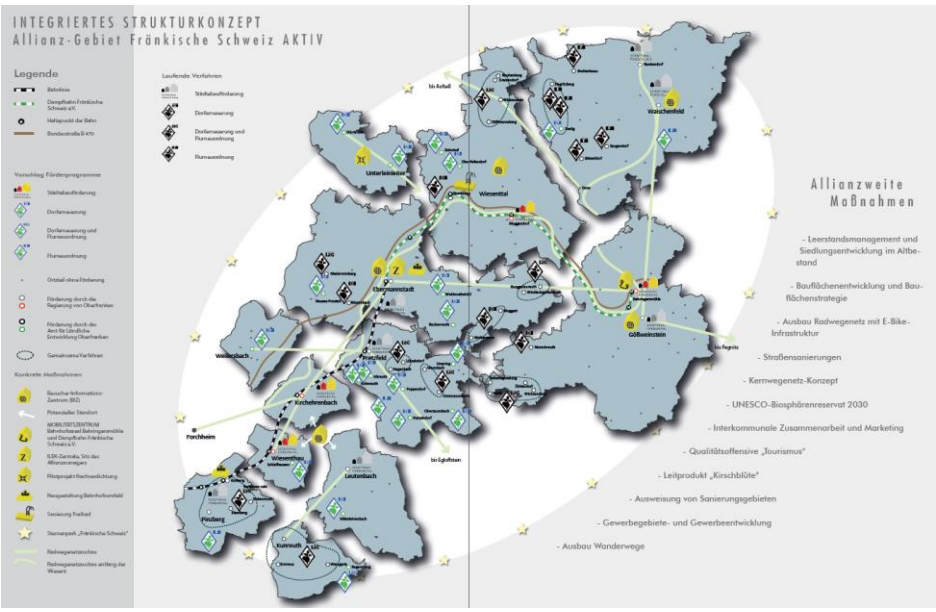


Abbildung 12: Integriertes Strukturkonzept Allianz-Gebiet Fränkische Schweiz AKTIV

2.4.3 Kommunale Planungen

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

- Wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan aus dem Jahre 2001
- Die alten Ortskerne der einzelnen Ortsteile sind als gemischte Bauflächen dargestellt.
- Größere Wohnbauflächen sind im Hauptort Pretzfeld sowie in den Ortsteilen Altreuth und Wannbach dargestellt.
- Kleinere dargestellte Wohnbauflächen in den Ortsteilen Hagenbach, Poppendorf und Hetzelsdorf dienen in erster Linie der Ortsabrundung.
- Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen beschränkt sich auf den Hauptort Pretzfeld und den Ortsteil Altreuth.
- Neu ausgewiesene Bauflächen beschränken sich auf den Hauptort Pretzfeld und die größeren Ortsteile Hagenbach, Wannbach, Altreuth, Poppendorf, Hetzelsdorf, Ober- und Unterzaunsbach.
- Bis auf den Ortsteil Altreuth stellen die neu ausgewiesenen Flächen kleinere Ortsabrundungen dar. Dabei ist anzumerken, dass die Ausweisung im Hauptort Pretzfeld (ca. 0,7 ha Wohnbauflächen) im Vergleich zu den Ausweisungen in Hagenbach (ca. 1,4 ha Wohnbauflächen) und Hetzelsdorf (ca. 1,1 ha Wohn- bzw. gemischte Bauflächen) relativ klein ausfällt.
- Im Ortsteil Altreuth stellt der FNP eine großflächige Siedlungserweiterung in Form neuer Wohnbauflächen (ca. 6 ha) als auch in Form neuer Gewerbefläche (ca. 7,5 ha) dar. Damit wurde der Schwerpunkt der zukünftigen gewerblichen Entwicklung in der Gesamtgemeinde Pretzfeld auf den Ortsteil Altreuth gelegt.
- Gemeinbedarfsflächen befinden sich im Hauptort Pretzfeld (Kirche, Schloss und Schule / Kindergarten) sowie in den Ortsteilen Wannbach und Hetzelsdorf (Kirchen) und Hagenbach (Schloss).
- Ein Großteil der Flächen im Gemeindegebiet ist als Waldfläche dargestellt (vor allem im Norden und Süden).
- Die Talbereiche der Gewässer sind zum größten Teil als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, eine Besonderheit sind hierbei die zahlreichen Obstkulturen, die sich direkt an die Ortschaften anschließen.
- In verschiedenen Teilbereichen bedarf der Flächennutzungsplan der Aktualisierung.

Abbildung 13: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Ausschnitt Hauptort) Markt Pretzfeld 2001

Art der baulichen Nutzung

Bestand | Planung

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Siedlung im Außenbereich

Flächen für den Verkehr

- Befestigte Straße, Weg, Platz
- Baubeschränkungszone und Bauverbotszone (entlang von Kreis- und Staatsstraßen)
- Grenze der Ortsdurchfahrt
- Parkplatz
- Bahnanlagen

Grünflächen

- Grünflächen, öffentlich und privat
- Kinderspielplatz
- Sportplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Judenfriedhof
- Grünflächen, privat

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

- Flächen für Gemeinbedarf
- Feuerwehr

Rechtskräftige Bebauungspläne

- Bebauungspläne bestehen für den Hauptort Pretzfeld und die Ortsteile Altreuth und Wannbach

Bebauungsplan	Bekannt gemacht am	Darstellungen
Altreuth		
Altreuth I	10.06.1968	WA
Altreuth II	10.06.1968	WR, GE
Altreuth III	1974	WR
Neuteile	23.12.1977	WR, GE
Neuteile Erweiterung	16.03.1988	WR
Kolmreuther Weg	30.10.1995	WA
Altreuth-Anger	22.06.2001	GE
Untere Altreuth	10.11.2000	GE
Untere Altreuth, Änderung	30.03.2012	GE
Wannbach		
Am Stumpf	31.10.1995	WA
Baumgarten Änderung	10.01.1986	WA
Pretzfeld		
Pfarräcker-Geierstoss	11.05.1990	MI, WA
Geierstoss II	27.10.2010	WA
Sportstättengelände	03.07.1986	GE, SO

Tabelle 1: Übersicht über bestehende Bebauungspläne der Gemeinde Pretzfeld

Sanierungssatzung mit Rahmenplanung

- Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernerneuerung Pretzfeld wurden 1997 abgeschlossen
- Das Sanierungsgebiet „Ortskern" umfasst Flächen des Altorts sowie das Bahnhofsumfeld und den östlichen Bereich der Trattstraße

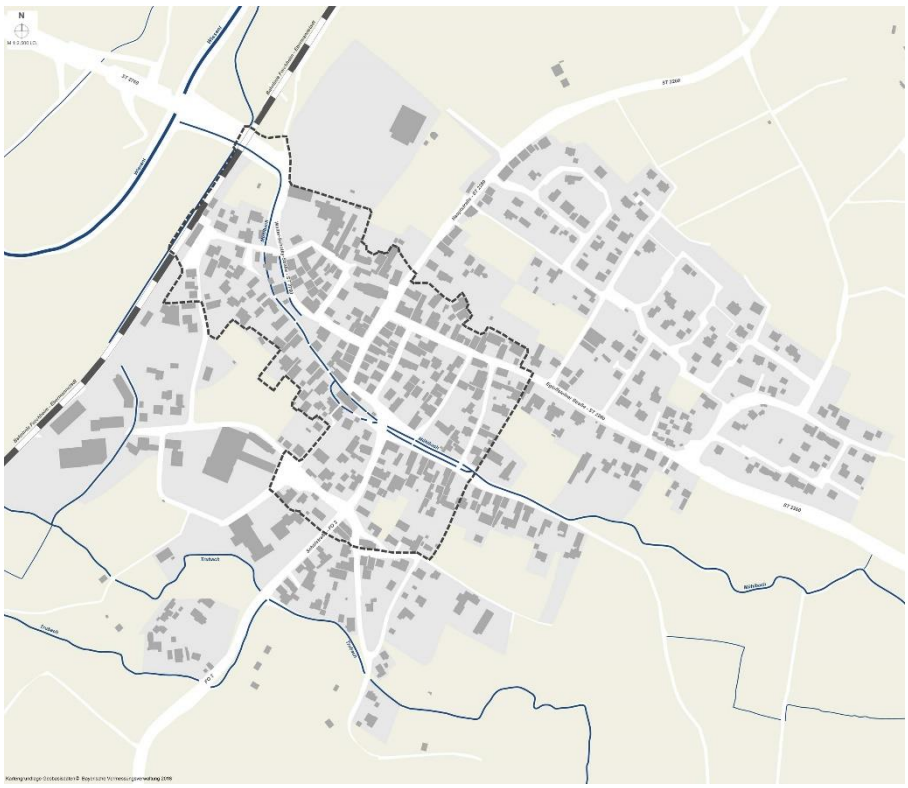


Abbildung 14: Sanierungsgebiet „Ortskern" in Pretzfeld

2.4.4 Sonstige Vorgaben und Fachplanungen

Naturschutz

- Die gesamte Gemeinde Pretzfeld liegt im **Naturpark** Fränkische Schweiz – Frankenjura (vorher Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst) (ID NP-00009, Nr. BAY-14)
- Große Teile des Gemeindegebiets liegen im bzw. grenzen an das **Landschaftsschutzgebiet** „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst" im Regierungsbezirk Oberfranken (ID LSG-00556.01). Hierzu zählen insbesondere die großen Waldflächen, das Trubachtal bei Unter- und Oberzaunsbach, das Thosbachtal bei Urspring und das Wiesenttal westlich von Pretzfeld
- Ein Großteil der Flächen entlang der Gewässerläufe der Wiesent, der Trubach, des Thosbachs und daran angrenzende Waldbereiche sind als **Fauna-Flora-Habitat Gebiet** „Wiesent-Tal mit Seitentälern" (ID 6233-

371) sowie als EU-Vogelschutzgebiete „Felsen- und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz" (ID 6233-471) bzw. „Regnitz- und Unteres Wiesenttal" (ID 6332-471) festgesetzt

- Kartierte Biotope befinden sich vorwiegend entlang der Gewässerläufe der Wiesent, der Trubach und des Thosbachs, davon sind vereinzelte Biotope (in erster Linie Nasswiesen bzw. Feuchtflächen), z.B. in der Nähe von Wannbach, südlich von Thosbach, Unterzaunsbach und Pretzfeld, unter Schutz gestellt

Denkmalschutz

- Der Bereich um die Kirche St. Kilian, ein Teil des Schlossberges und ein Teil des Straßenzuges entlang der Hauptstraße im Hauptort Pretzfeld ist als denkmalgeschütztes Ensemble gesichert. Denkmalgeschützte Ensembles sind Mehrheiten von baulichen Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 und Art. 2 BayDSchG, deren Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt erhaltenswürdig ist. Bei allen Vorhaben ist eine frühzeitige Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege notwendig.
- Von den insgesamt 51 Baudenkmälern befindet sich die Mehrzahl der Baudenkmäler im Hauptort Pretzfeld, darunter das Ensemble um die Hauptstraße, die Kirche St. Kilian, die Schlossanlage sowie zwei Mühlen und zahlreiche Bauern- bzw. Wohnhäuser
- In den Ortsteilen sind neben der Schlossanlage in Wannbach und der Matthäuskirche in Hetzelsdorf auch denkmalgeschützte Wohn- und Bauernhäuser erhalten
- Von großer Bedeutung sind die beiden Judenfriedhöfe südöstlich von Hagenbach und nordöstlich von Pretzfeld am Judenberg in der freien Landschaft
- Wegkreuze und Feldkapellen finden sich vor allem in und um Pretzfeld sowie südlich von Kolmreuth, in Urspring und an der ST 2260 westlich von Lützelsdorf
- Gemäß den Bestimmungen der Art. 4-6Bay DSchG sollen Baudenkmäler erhalten werden; Veränderungen bedürfen der Erlaubnis bzw. der baurechtlichen Genehmigung
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stuft folgende Bauwerke im Hauptort Pretzfeld als Baudenkmal ein (Stand 15.04.2020):

Aktennummer	Funktion	Adresse
E-4-74-161-1	Ensemble	Ensemble Haupt-straße/Schloßberg
D-4-74-161-23	Bildstock	Angerteile
D-4-74-161-22	Feldkapelle	Angerteile
D-4-74-161-3	Bauernhaus	Egloffsteiner Straße 2
D-4-74-161-4	Hierzu Fachwerkstadel	Egloffsteiner Straße 13
D-4-74-161-20	Bildstock	Geierstoß
D-4-74-161-6	Ehem. Badhaus, heute Rathaus	Hauptstraße 3
D-4-74-161-48	Obere Mühle	Hauptstraße 4, Schulstraße 2a
D-4-74-161-7	Fachwerkstadel	Hauptstraße 6
D-4-74-161-8	Gasthaus	Hauptstraße 11
D-4-74-161-9	Kleinbauernhaus	Hauptstraße 17
D-4-74-161-10	Wohnhaus, ehem. Unteres Torhaus	Hauptstraße 19
D-4-74-161-47	Pfarrhof	Hauptstraße 21
D-4-74-161-11	Kath. Pfarrkirche St. Kilian, Kirchhofummaue-rung	Hauptstraße 23, Haupt-straße 21, Schloßberg 2
D-4-74-161-1	Stadel zu Bahnhofstraße 3	Nähe Bahnhofstraße
D-4-74-161-5	Fachwerkstadel	Nähe Egloffsteiner Straße

Aktennummer	Funktion	Adresse
D-4-74-161-2	Zu Egloffsteiner Straße 2 gehörige Sandsteinquaderstadel	Nähe Hauptstraße
D-4-74-161-21	Nepomuk-Figur	Nähe Walter-Schottky-Straße
D-4-74-161-12	Altes Schulhaus, heute Pfarrheim	Schloßberg 2
D-4-74-161-13	Mikwe	Schloßberg 5
D-4-74-161-14	Sog. Fuchsenhaus, Wohnstallbau	Schloßberg 7
D-4-74-161-50	Wegkreuz	Schloßberg 8
D-4-74-161-15	Schloss, Schlosskapelle, Stadel, ehem. Amtsknechtwohnung und Lange Stallung, ehem. Wehrhafte Ummauerung von Schlosshof und ehem. Schlossgarten, vom Schlosspark Reste des Wegesystems	Schloßberg 10, Nähe Schloßberg
D-4-74-161-16	Kinderbewahranstalt mit Kapelle	Trattstraße 1
D-4-74-161-17	Untere Mühle, Stadel, Wassergraben	Walter-Schottky-Str. 13, nähe Bahnhofstraße
D-4-74-161-18	Hierzu Fachwerkstadel	Wehrstraße 8
D-4-74-161-19	Hierzu Fachwerkstadel	Wehrstraße 20

Tabelle 2: Baudenkmäler im Hauptort Pretzfeld

- Insgesamt 34 Bodendenkmäler werden in der Denkmalliste verzeichnet und sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt
- Dabei müssen insbesondere die Bodendenkmäler in den Siedlungsbereichen von Pretzfeld (Kirche St. Kilian, Schloss und südlich der Egloffsteiner Straße), Wannbach (Schloss) und Hetzelsdorf (Matthäuskirche, östlicher Ortsausgang) beachtet werden
- Nach dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind im Hauptort Pretzfeld folgende Bodendenkmäler bekannt (Stand 15.04.2020):

Aktennummer	Beschreibung
D-4-6233-0291	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung
D-4-6233-0149	Siedlung der späten Latènezeit
D-4-6233-0278	Untertägige Bauteile der frühneuzeitlichen Pfarrkirche, Fundamente mittelalterlicher Vorgängerbauten sowie Körpergräber des Mittelalters und der Neuzeit
D-4-6233-0279	Untertägige Bauteile des frühneuzeitlichen Schlosses und der Schlosskapelle sowie Fundamente spätmittelalterlicher Vorgängerbauten

Tabelle 3: Bodendenkmäler im Hauptort Pretzfeld

- Die genannten Denkmäler und Fundstellen genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) und dürfen in ihrem Bestand wieder verändert noch gefährdet werden.
- Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.
- Zufällig zutage tretenden Bodendenkmäler und Funde sind gem. Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.

Grundwasserschutz/Hochwasserschutz/Wasserrechtliche Bindungen

- Im Gemeindegebiet befinden sich insgesamt 8 Trinkwasserschutzgebiete. Trinkwasserschutzgebiete umfassen den empfindlichen Teil des Grundwassereinzugsgebiets der Brunnen und Quellen. Einschränkungen in die Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich insbesondere für Flächen südlich von Pretzfeld und nördlich von Kolmreuth (Trinkwasserschutzgebiet Pretzfeld TB), westlich von Poppendorf (Trinkwasserschutzgebiet Hagenbach Quellen und Pretzfeld – Poppendorf Sandquelle) und nordöstlich von Wannbach (Trinkwasserschutzgebiet Wannbach Quellen 1-2), da die Trinkwasserschutzgebiete bis auf wenige Meter an die Siedlungsflächen heranrücken. Nach den Angaben des Wasserwirtschaftsamts Kronach (vgl. Stellungnahme vom 25.11.2019) ist die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung in Pretzfeld als eingeschränkt zu betrachten. Eine Sanierung des Tiefbrunnens Pretzfeld war ab 2020 vorgesehen.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Forchheim. Es liegen alle wasserrechtlichen Erlaubnisse vor. Eine Nachrüstung der Mischwasserbauwerke soll ab 2020 erfolgen.
- Der Markt Pretzfeld befindet sich im Trubachtal. Die Trubach ist ein Gewässer II. Ordnung mit einem Festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Wiesent, festgesetzt 02.11.1995) westlich der Bahnlinie. Die Gemeinde verfügt über keinen technischen Hochwasserschutz. Das Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (Trubach, Datum der Sicherung 09.01.2019) umfasst große Teilflächen des Hauptortes Pretzfeld – darunter der gesamte nordwestliche, der südliche und südöstliche Ortsbereich, im weiteren Verlauf der Trubach sind auch der nördliche Bereich von Hagenbach und große Teile von Unterzaunsbach (hier auch die im FNP neu ausgewiesenen Gemischten Bauflächen) betroffen. Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jähriges Hochwasser ermittelt und bekannt gemacht. Ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung gelten die im Gesetz enthaltenen Einschränkungen zunächst vorläufig, bis dieses Gebiet amtlich festgesetzt wird.

Verfahren zur ländlichen Entwicklung

Nach Angaben des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken laufen im Gemeindegebiet des Marktes Pretzfeld derzeit folgende Verfahren zur Ländlichen Entwicklung (vgl. Stellungnahme vom 03.12.2019):

- Verfahren Zaunsbach (Eintritt neuer Rechtszustand 01.12.2014)
- Dorferneuerungsmaßnahmen wurden in den Ortsteilen Wannbach und Unterzaunsbach umgesetzt
- Im Verfahren der Flurneuordnung Pretzfeld gehört der Ortskern von Pretzfeld nicht zum Verfahrensgebiet. (Eintritt des neuen Rechtszustandes 01.12.2017)

Gewässerentwicklungskonzept

- Das für das gesamte Gemeindegebiet angefertigte Gewässerentwicklungskonzept Gemeinde Pretzfeld (Gewässer III. Ordnung) Gewässersystem Trubach, Lkr. Forchheim, Amtsbezirk Wasserwirtschaftsamt Kronach wurde 2015 fertiggestellt.
- Durch das Konzept sollen Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklung des Gewässersystems in Pretzfeld geschaffen werden, um die natürliche Funktionsfähigkeit der Gewässer und seiner Auen zu erhalten oder mit ggf. möglichst geringen Eingriffen wiederherzustellen und Möglichkeiten zum vorbeugenden Hochwasserschutz zu berücksichtigen.

Wasserrahmenrichtlinie

Gemäß der europäischen Wasserrahmenrichtlinie werden vom Wasserwirtschaftsamt Hof Umsetzungskonzepte im Wiesenttal erstellt, um das Ziel des guten ökologischen Zustandes an den Gewässern zu erreichen. Die für den Markt Pretzfeld relevanten Flusskörper 2_F057 („Wiesent bis Kraftwerk bei Forchheim; Schwedengraben; Trubbach ab Einmündung Schwedengraben; Wiesent-Mühlbach“) und 2_F059 („Trubach; Thosbach; Altenthalbach; Großnoher Bach; Leinleiterbach; Aufseß“) sind aktuell in keinem guten Zustand. Die Bearbeitung war ab 2020 geplant (vgl. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 25.11.2019).

Kommunaler Bericht zur Innenentwicklung

Im Rahmen des ILEK Fränkische Schweiz AKTIV und auf Basis des Vitalitäts-Checks Markt Pretzfeld wurde im März 2018 ein Kommunaler Bericht zur Innenentwicklung für den Markt Pretzfeld erstellt, der Innenentwicklungspotentiale und zukünftigen Wohnbauflächenbedarf für den Markt Pretzfeld aufzeigt und gegenüberstellt.

Die Ergebnisse dieses Berichtes müssen aktualisiert und fortgeschrieben werden, um als Grundlage für ein kommunales bzw. interkommunales Flächenmanagement dienen zu können und dem planerischen Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" sowie der Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB) gerecht zu werden.

2.5 DER MARKT PRETZFELD UND DIE ORTSTEILE

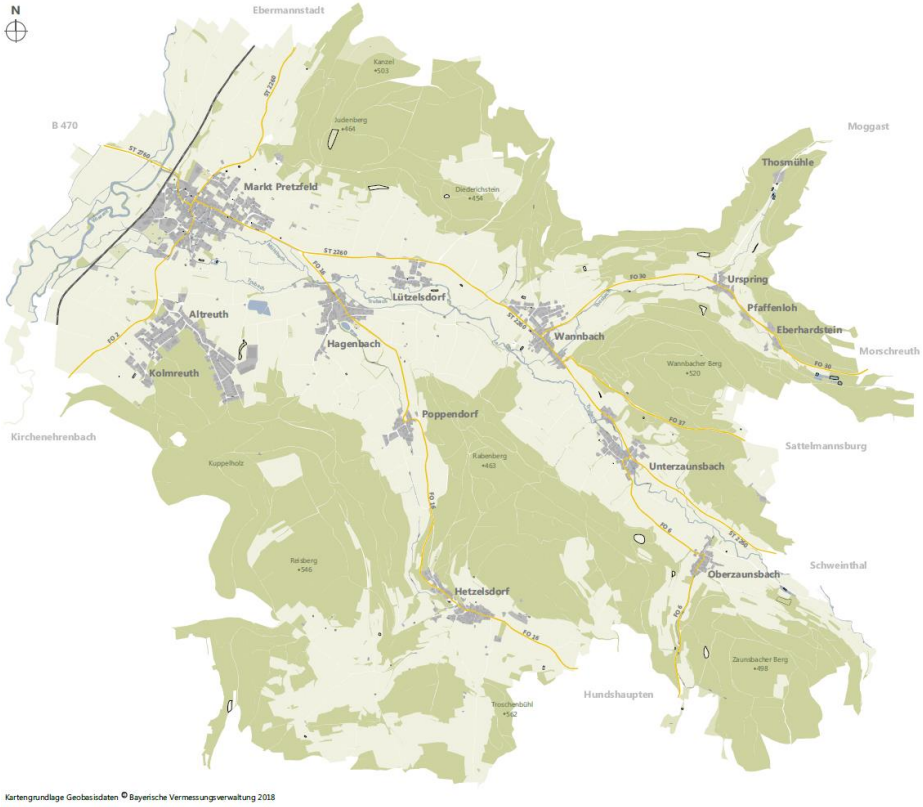


Abbildung 15: Übersichtsplan Gesamtgemeinde Markt Pretzfeld

Der **Hauptort Pretzfeld** beheimatet rund 40% der in der Gesamtgemeinde lebenden Personen, die übrigen Einwohner verteilen sich auf die Ortsteile Altreuth, Eberhardstein, Hagenbach, Hetzelsdorf, Kolmreuth, Lützelsdorf, Oberzaunsbach, Pfaffenloh, Poppendorf, Unterzaunsbach, Urspring und Wannbach.

Südlich an den Hauptort grenzt der Ortsteil **Altreuth**. Durch die Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe und die Ausweisung von Wohngebieten hat der Ortsteil seit Ende der 1960er Jahre ein starkes Wachstum erfahren. Altreuth ist ein wichtiger Gewerbestandort in der Gemeinde. Direkt südlich angrenzend befindet sich der kleinere Weiler **Kolmreuth**.

Der östlich des Hauptortes gelegene Ortsteil **Hagenbach** wird durch die denkmalgeschützte Schlossanlage im Ortskern geprägt. Der historische Ortskern ist noch heute gut erhalten.

Am Kreuzungspunkt der ST 2260 und FO 30 gliedert sich der Ortsteil **Wannbach** in den noch deutlich erkennbaren historischen Ortskern und das ab den 1970er Jahren entstandene Wohngebiet. Hier befindet sich die evangelische Kirche.

Zwischen den Ortsteilen Wannbach und Hagenbach und südlich der St 2260 befindet sich der Ortsteil **Lützelsdorf**. Sein dörflich geprägter Ortskern ist noch gut erhalten.

Südlich des Ortsteils Hagenbach, entlang der Kreisstraße FO 16 befindet sich der Ortsteil **Poppendorf** mit seinem noch heute erhaltenen Ortskern.

Im Süden des Gemeindegebiets liegt an der Kreisstraße FO 16 der Ortsteil **Hetzelsdorf**. Auch hier ist der historische Ortskern noch gut erhalten.

Im Verlauf des südöstlichen Trubachtals an der ST 2260 bzw. FO 6 befinden sich die Ortsteile **Unter- und Oberzaunsbach**. Die historischen Ortskerne sind heute noch dörflich geprägt.

Die kleineren Weiler **Urspring**, **Pfaffenloh** und **Eberhardstein** befinden sich entlang des Bachlaufs des Thosbachs sowie der FO 30 im östlichen Teil des Gemeindegebiets. Deren landwirtschaftliche Prägung ist bis heute erhalten.

Die westlich verlaufende **Bahnlinie Forchheim - Ebermannstadt** grenzt das ebenfalls westlich gelegene **Wiesenttal** vom Hauptort Pretzfeld ab.

2.6 BEVÖLKERUNG

2.6.1 Gesamtentwicklung der Bevölkerung

Die Marktgemeinde Pretzfeld hat nach den aktuellsten derzeit zur Verfügung stehenden Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik rd. 2.390 Einwohner (Stand Dezember 2017).

Im Betrachtungszeitraum seit 1960 hat sich die Zahl der Einwohner der Marktgemeinde Pretzfeld von rd. 1.990 auf den aktuellen Stand von rd. 2.390 Einwohnern Ende 2017 um etwa 20% erhöht.

Insgesamt hat sich die Marktgemeinde Pretzfeld in den vergangenen Jahrzehnten etwas weniger stark als Bayern und als der Landkreis Forchheim im Durchschnitt entwickelt.

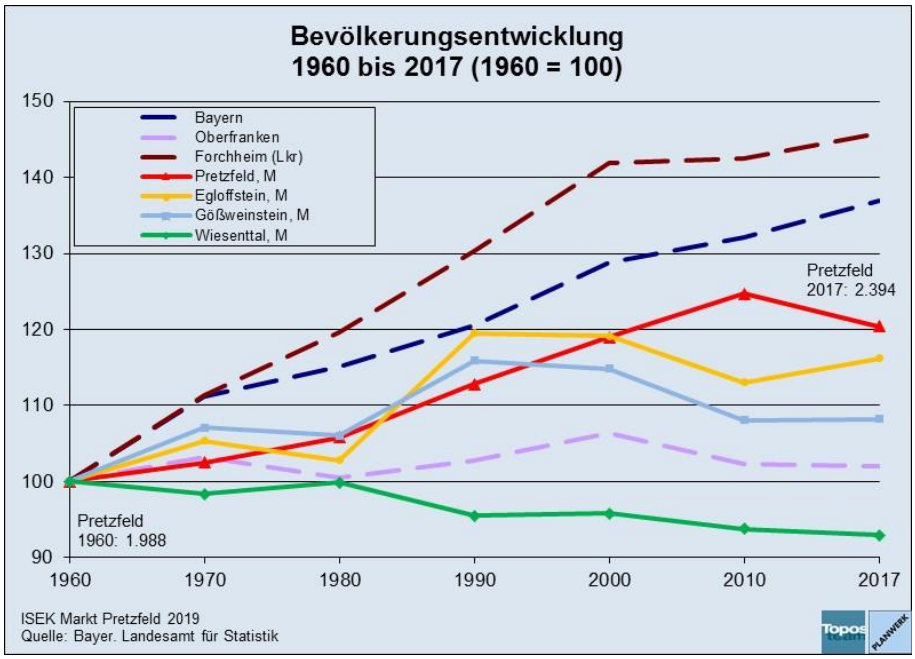


Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2017

Eine Phase stärkeren Wachstums war in der Marktgemeinde Pretzfeld wie auch in den Vergleichskommunen bzw. Vergleichsräumen Ende der 1980er bis Mitte der 1990er Jahre; in Pretzfeld außerdem Anfang der 2000er Jahre.

Die jüngere vergangene Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Pretzfeld ließ ab 2004 eine Stagnation bzw. zuletzt sogar einen Rückgang der Bevölkerungszahl erkennen. Der Höchststand lag im Jahr 2008 bei rd. 2.490 Einwohnern.

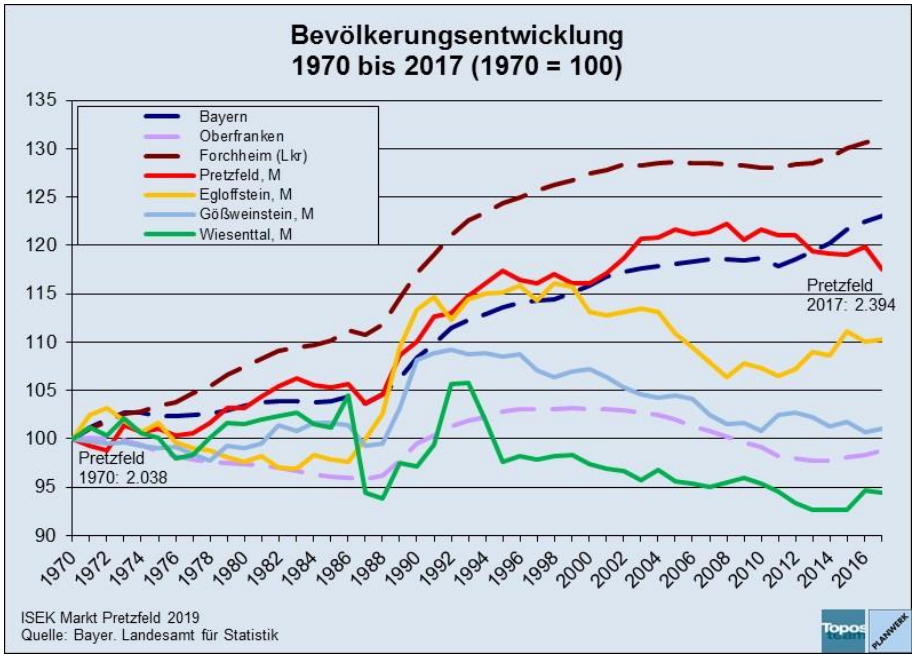


Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung 1970 bis 2017

Die Berechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik für den Markt Pretzfeld gehen von einer Stagnation bzw. einem weiteren sehr leichten Bevölkerungsrückgang aus.

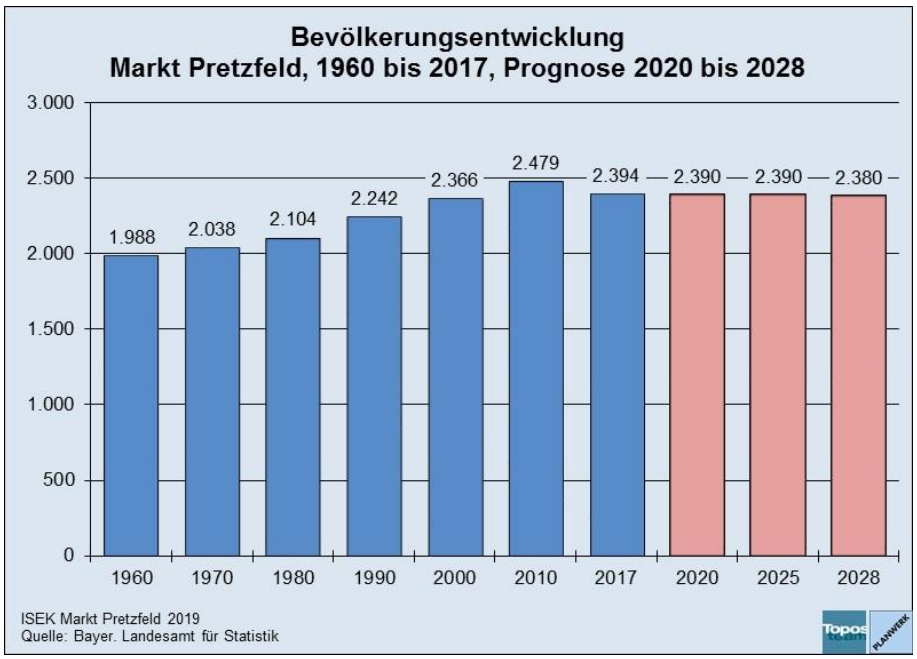


Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung, 1960 bis 2017, Prognose 2020 bis 2028

Für den Landkreis Forchheim prognostiziert das Landesamt für Statistik dagegen ein weiteres leichtes Bevölkerungswachstum. Der prognostizierte Anstieg von rd. 115.700 Einwohnern im Jahr 2017 auf rd. 117.700 im Jahr 2037 entspricht einem Wachstum um knapp 2%.

Die weiter im Norden und Osten Bayerns gelegenen Räume dagegen werden weiterhin an Einwohnern verlieren.

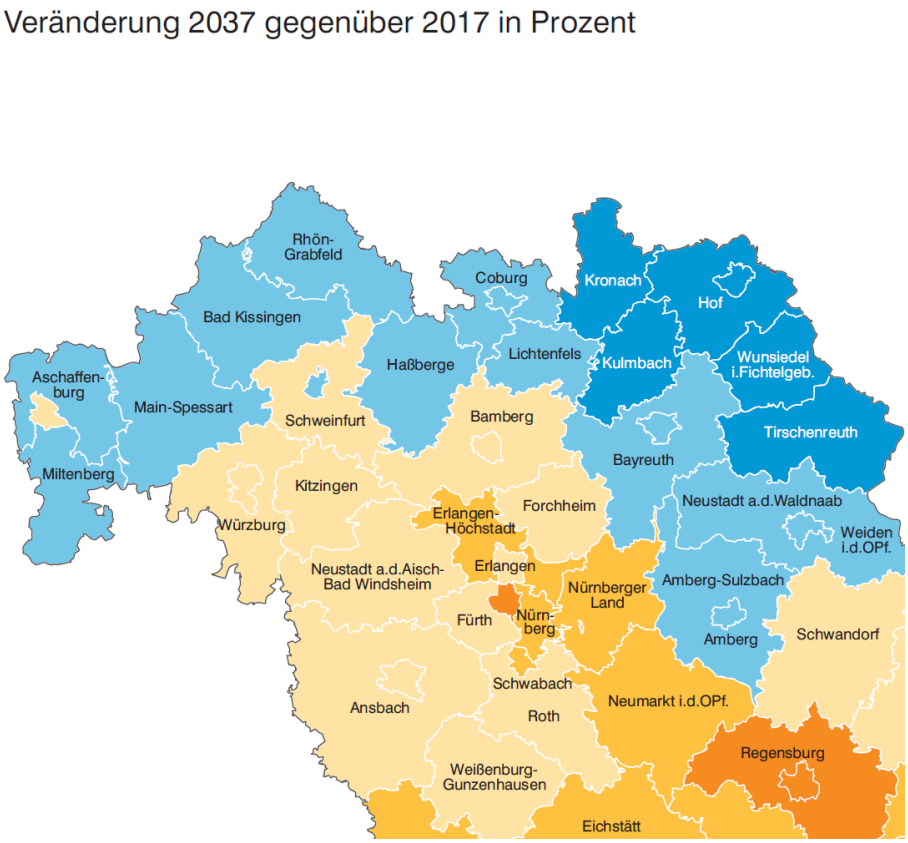


Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns (Ausschnitt) (Bayer. Landesamt für Statistik)

2.6.2 Wanderung, natürliche Bevölkerungsveränderung

Hintergrund der Bevölkerungsveränderung sind die Entwicklung der Wanderung (Zuzüge und Fortzüge) sowie die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle).

Der Saldo aus Zuzügen und Fortzügen (Wanderungssaldo) fiel in der Marktgemeinde Pretzfeld in den betrachteten Jahren seit 1990 in einigen Jahren positiv und in einigen negativ aus. Die Tendenz geht jedoch von meist positiven Wanderungssalden in der ersten Hälfte der 1990er Jahre zu eher negativen Salden in den letzten Jahren. Im Schnitt über alle betrachteten Jahre ist der Wanderungssaldo annähernd ausgeglichen. In den letzten 10 Jahren (2008 bis 2017) aber hat die Marktgemeinde Pretzfeld mit insgesamt 1.108 Zuzügen und 1.198 Fortzügen im Gegensatz zu den Vergleichskommunen und -räumen einen insgesamt negativen Wanderungssaldo. Der größte postive Wanderungssaldo wurde im Jahr 1991 mit 57 Personen erreicht. Der größte negative Wanderungssaldo lag im Jahr 2009 bei 41 Personen, d.h. es sind 41 Personen weniger in die Martktgemeinde Pretzfeld zugezogen als weggezogen sind.

Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen war in der Marktgemeinde Pretzfeld in den betrachteten Jahrzehnten häufiger positiv als negativ. Bei einer schwankenden Zahl der Sterbefälle ist die Zahl der Geburten für die

Marktgemeinde Pretzfeld tendenziell eher rückläufig. Im Schnitt über alle betrachteten Jahre ist der Saldo aus Geburten und Sterbefällen des Marktes Pretzfeld im Gegensatz zu den Vergleichskommunen und -räumen leicht positiv. In den letzten 10 Jahren (2008 bis 2017) sind insgesamt noch 184 Kinder geboren und 178 Menschen gestorben.

Aufgrund der höheren Zahlen wird die Bevölkerungsentwicklung v.a. durch die Wanderungen verursacht und die Marktgemeinde Pretzfeld hat zuletzt folglich einen Rückgang der Bevölkerungszahl erlebt.

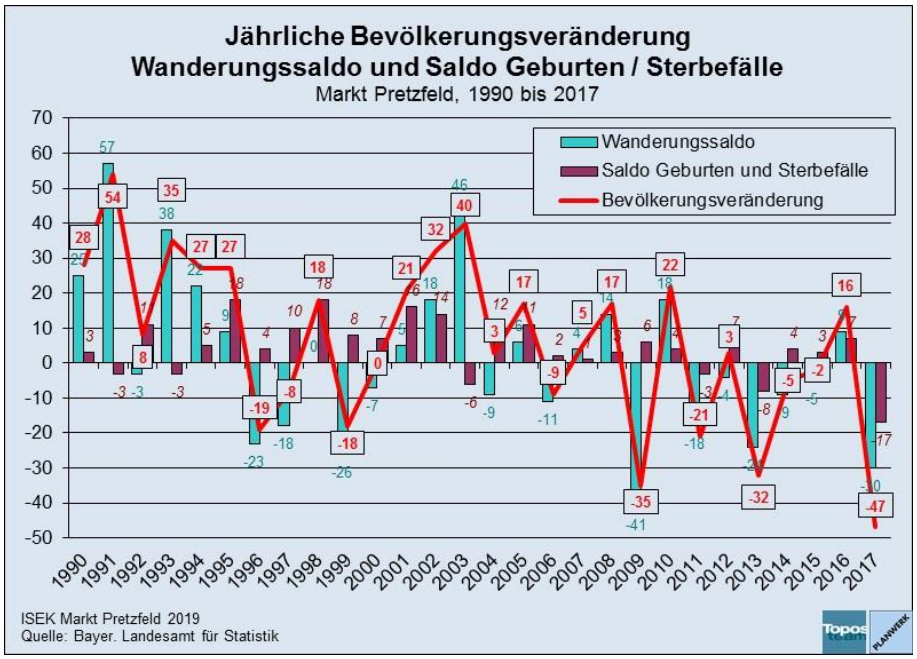


Abbildung 20: Jährliche Bevölkerungsveränderung

2.6.3 Altersstruktur

Die Altersstruktur in der Marktgemeinde Pretzfeld entspricht annähernd der in den Vergleichskommunen bzw. Vergleichsräumen. Im Vergleich zeigt sich für den Markt Pretzfeld ein leicht höherer Anteil von Kindern und Jugendlichen im Alter von 6 bis unter 18 Jahren als in den Vergleichskommunen bzw. -räumen.

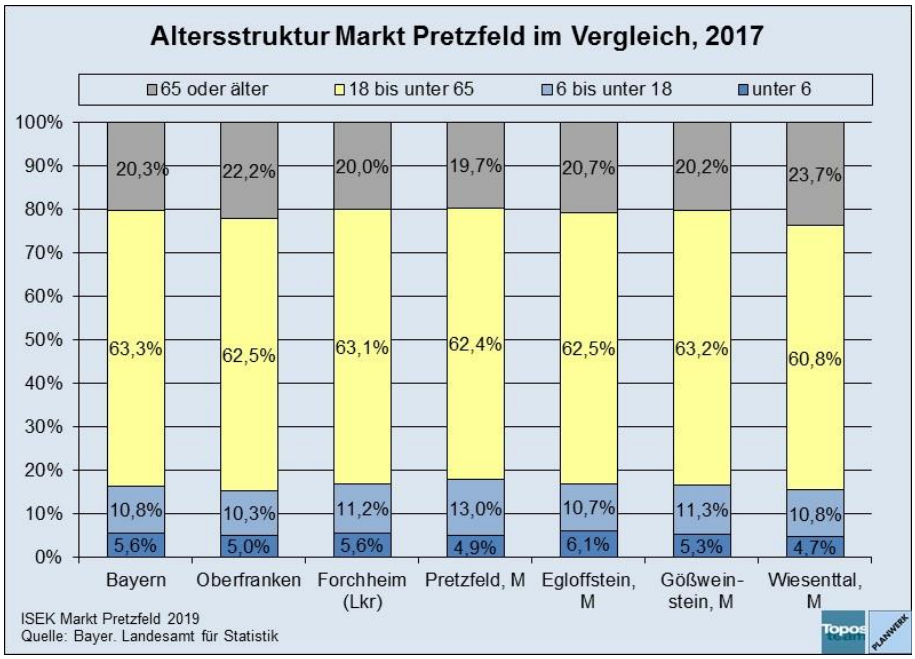


Abbildung 21: Altersstruktur Markt Pretzfeld im Vergleich, 2017

Insgesamt macht sich, wie europaweit feststellbar, auch in der Marktgemeinde Pretzfeld der Trend zur Überalterung der Gesellschaft bemerkbar. Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen diese Tendenzen.

Sowohl die Zahl der unter 18-Jährigen als auch deren Anteil sind seit Ende der 1990er Jahre in der Marktgemeinde Pretzfeld in der Tendenz rückläufig. Laut Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik werden Zahl und Anteil der unter 18-Jährigen in den nächsten Jahren weiter zurückgehen.

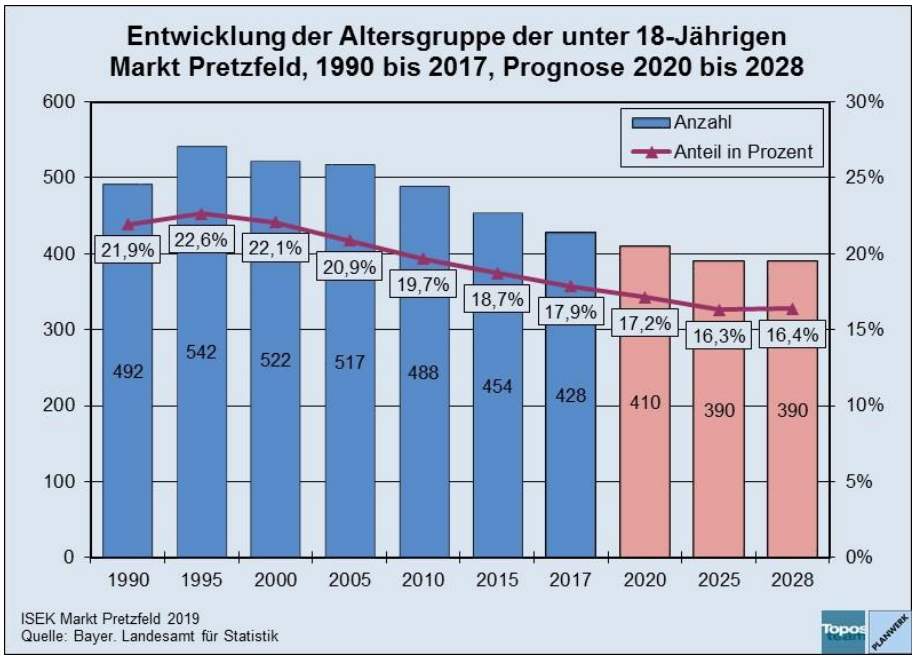


Abbildung 22: Entwicklung der Altersgruppe der unter 18-Jährigen

Die Zahl der älteren Bevölkerung sowie deren Anteil steigen dagegen fast kontinuierlich an.

Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren laut Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik weiter fortsetzen. Danach nimmt die Bevölkerungszahl der Senioren im Markt Pretzfeld bis 2028 gegenüber 2017 um 19% zu. Im Jahr 2028 wird fast jede vierte Person 65 Jahre alt oder älter sein.

Die Veränderung der Altersstruktur hat Auswirkungen auf das Nachfrageverhalten der Bevölkerung in vielerlei Hinsicht, da ältere Menschen ein erkennbar anderes Mobilitätsverhalten aufweisen als jüngere. Gleichzeitig führt eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung auch zu anderen Bedarfen in Bezug auf weitere Einrichtungen und Angebote. Die dargestellte Entwicklung der Altersstruktur muss daher immer als Hintergrund für eine zukünftige Ortsentwicklung gesehen werden.

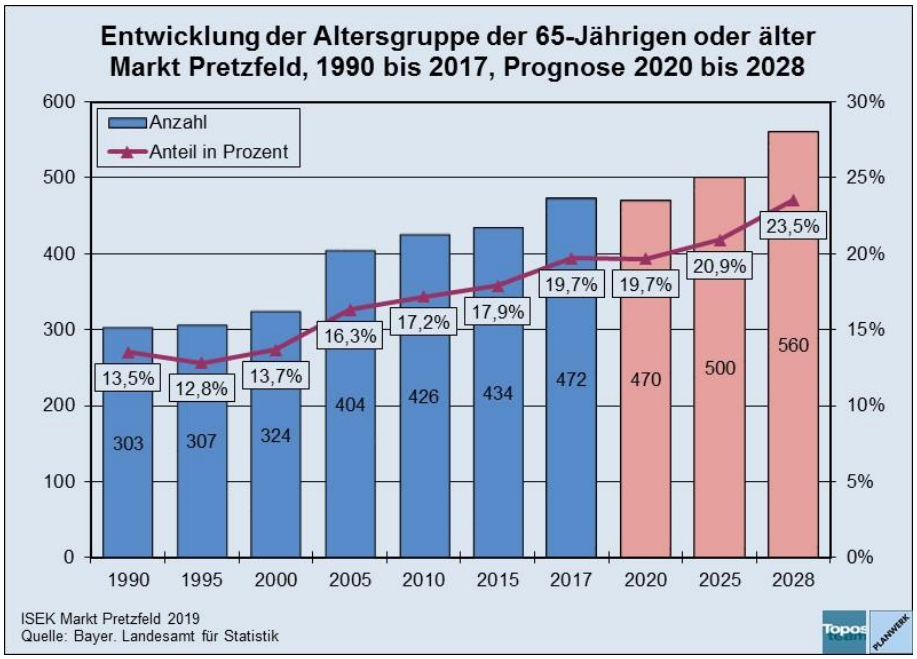


Abbildung 23: Entwicklung der Altersgruppe der 65-Jährigen oder älter

2.6.4 Teilräumliche Struktur der Bevölkerung

Anhand von anonymisierten Daten aus der Einwohnerdatei des Marktes Pretzfeld mit Stand August 2018 wurde die Bevölkerungsstruktur in der Marktgemeinde Pretzfeld analysiert und in Karten dargestellt. Wesentliches Kriterium der Betrachtung ist die Altersstruktur. Dabei werden jeweils die Ortsteile betrachtet, wobei Pretzfeld und Altreuth in 3 bzw. 2 Teilräume untergliedert sind.

Laut Einwohnerdatei des Marktes Pretzfeld wohnen zum Stand August 2018 insgesamt rd. 2.530 Personen im Gemeindegebiet Pretzfeld, einschließlich

der mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen. Dieser Einwohnerstand ist Grundlage für die folgende teilräumliche Betrachtung der Bevölkerungsstruktur. Wie üblich weichen diese Einwohnerzahlen etwas von den genannten Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik ab.

Die einzelnen Ortsteile sind unterschiedlich groß und unterschiedlich stark bewohnt. Am größten und einwohnerstärksten ist nach Pretzfeld (rd. 920 Bewohnerinnen und Bewohner) der Ortsteil Altreuth mit rd. 530 Bewohnerinnen und Bewohnern. Pretzfeld ist in der Betrachtung auf den folgenden Karten jeweils unterteilt in 3 Teilräume: Pretzfeld Mitte, Pretzfeld Süd und West sowie das Wohngebiet Pfarräcker-Geierstoß. Altreuth ist für die Betrachtung unterteilt in einen östlichen und einen westlichen Teil. Diese 5 Teilräume haben jeweils rd. 230 bis rd. 350 Bewohnerinnen und Bewohner. Wannbach mit rd. 300 und Hagenbach mit rd. 240 Personen liegen ebenfalls in dieser Größenordnung. Deutlich kleiner sind die übrigen Ortsteile. Urspring wird mit Pfaffenloh, Eberhardstein und Thosmühle zusammengefasst betrachtet.

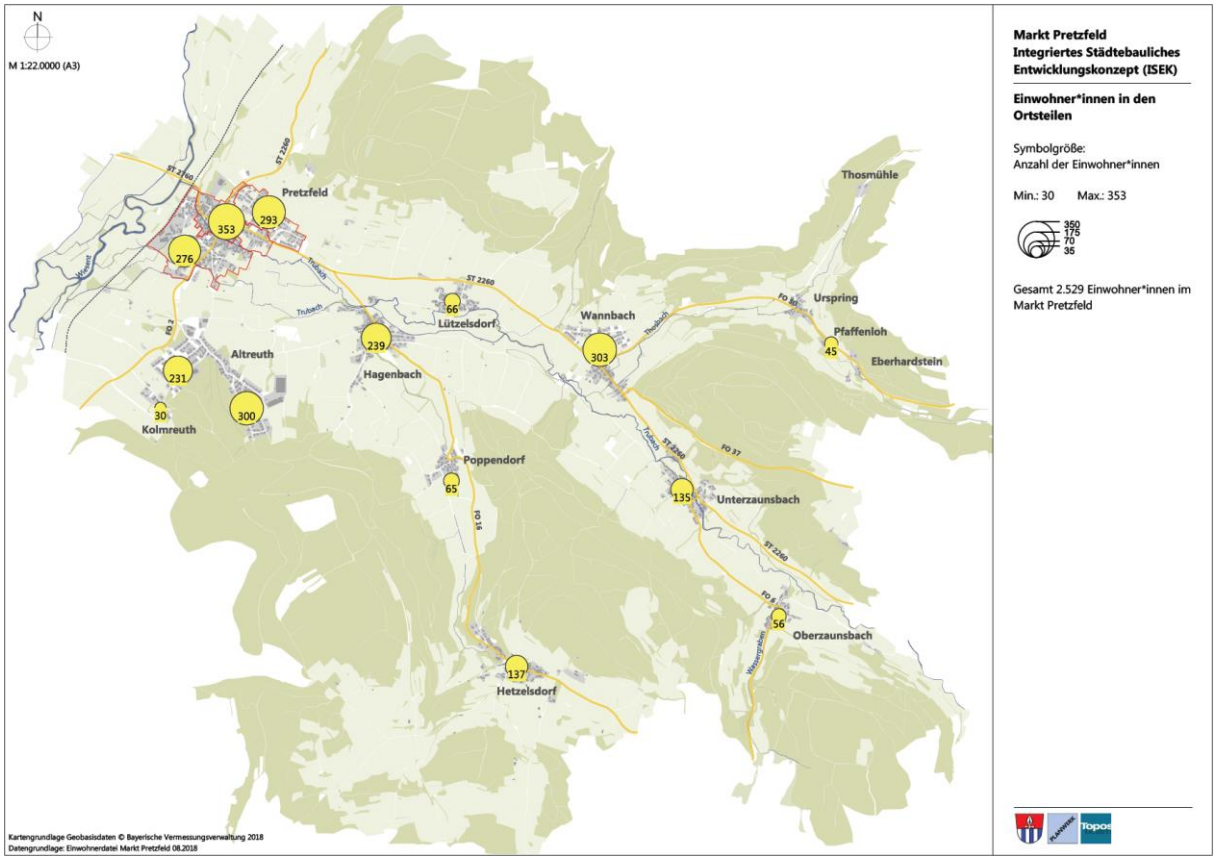


*Abbildung 24: Einwohner*innen in den Ortsteilen*

In der Marktgemeinde Pretzfeld machen die 65-Jährigen und Älteren mit 20% einen etwas höheren Anteil aus als die unter 18-Jährigen mit 17%. 64% der Einwohnerinnen und Einwohner der Marktgemeinde Pretzfeld gehören zur Altersgruppe 18 bis unter 65 Jahren.

Die folgende Karte stellt die Verteilung der Altersgruppen in den einzelnen Teilräumen und Ortsteilen dar, unterschieden nach unter 18, 18 bis unter 65, 65 und älter.

Die Anteile der Bevölkerung einzelner relevanter Altersgruppen werden auf den folgenden Seiten noch genauer dargestellt.

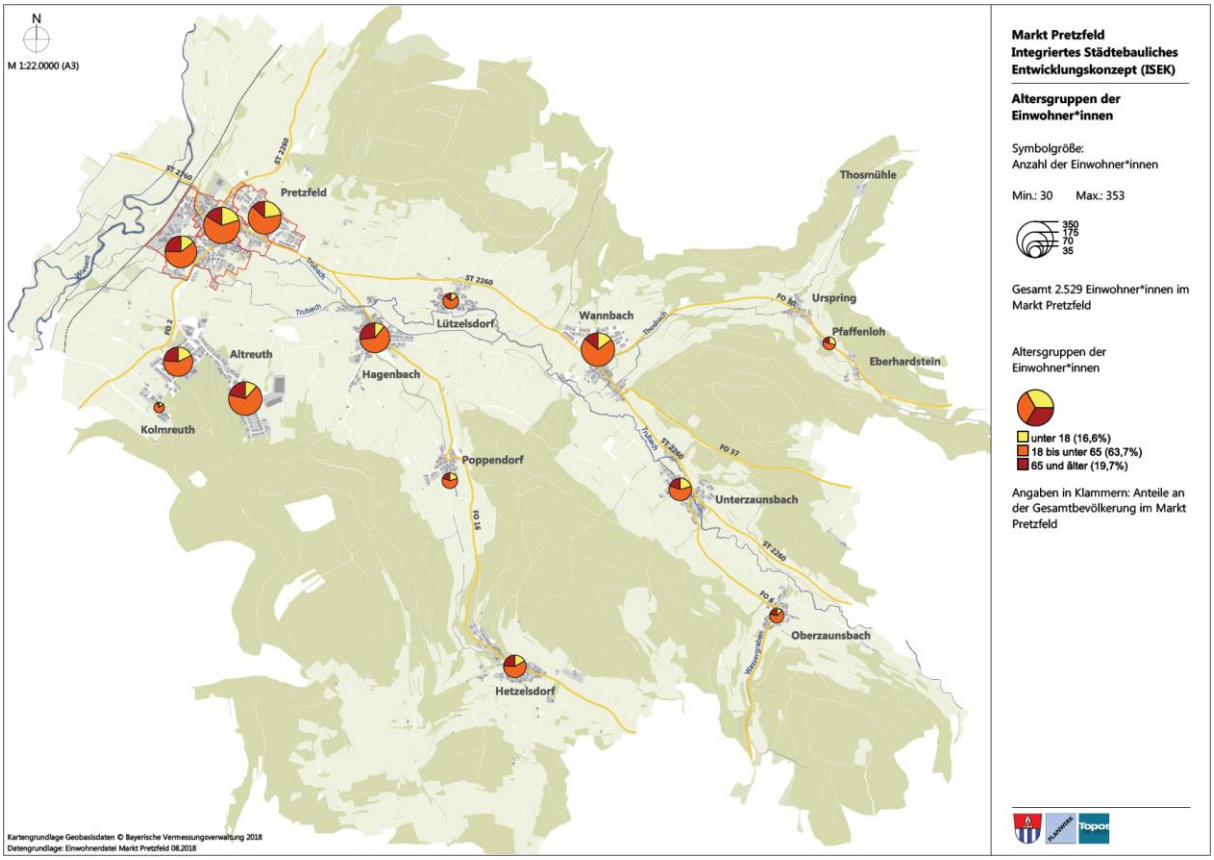


*Abbildung 25: Altersgruppen der Einwohner*innen*

Altersgruppe der unter 18-Jährigen

Der Anteil der unter 18-Jährigen an der Bevölkerung liegt laut Einwohnerdatei in der gesamten Marktgemeinde Pretzfeld bei 17%. Das sind 421 Kinder und Jugendliche (Stand August 2018).

In den einzelnen Teilräumen und Ortsteilen schwankt ihr Anteil von 11% im Ortsteil Hagenbach bis 29% in Urspring mit Pfaffenloh, Eberhardstein, Thosmühle.

Verhältnismäßig wenig Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren leben in Hagenbach mit 11%, gefolgt vom östlichen Teil Altreuths mit 12%, Oberzaunsbach und Kolmreuth mit je 13%.

Mit 29% ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen in Urspring mit Pfaffenloh, Eberhardstein, Thosmühle besonders hoch. Darauf folgt mit ziemlichem Abstand das Wohngebiet Pfarräcker-Geierstoß mit 22%.

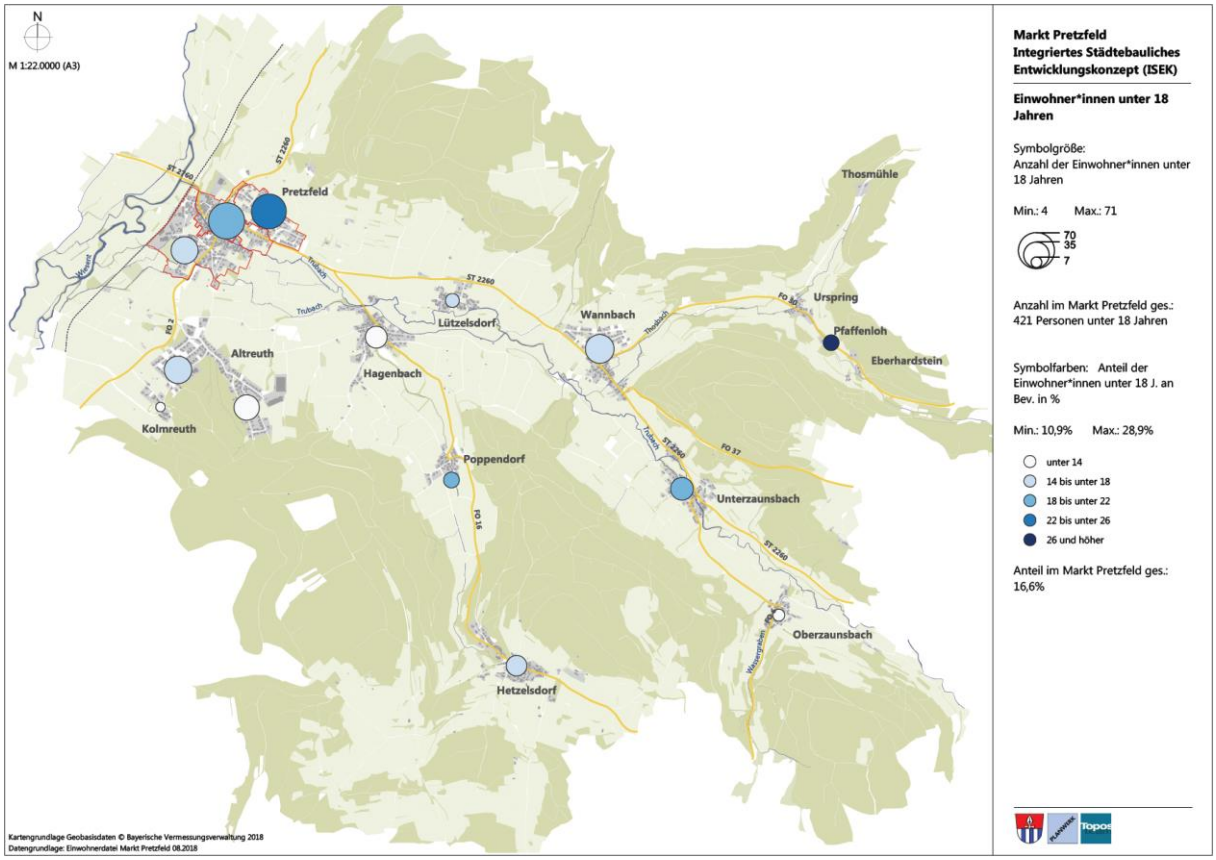


*Abbildung 26: Einwohner*innen unter 18 Jahren*

Altersgruppe der unter 6-Jährigen

Die Altersgruppe der unter 6-jährigen Kinder macht an der Bevölkerung in der gesamten Marktgemeinde Pretzfeld einen Anteil zwischen 4 und 5% aus bzw. 114 Kinder (Stand August 2018).

Gar kein Kind unter 6 Jahren lebt im Ortsteil Hetzelsdorf. Ein vergleichsweise niedriger Anteil ist mit gut 2% im Ortsteil Unterzaunsbach gegeben, mit je etwa 3% im östlichen Teil Altreuths und in den Ortsteilen Hagenbach und Wannbach sowie mit knapp 4% im Ortsteil Oberzaunsbach.

Bei 10% liegt der Anteil der unter 6-jährigen Kinder dagegen im kleinen Ortsteil Kolmreuth, der jedoch insgesamt nur 30 Einwohnerinnen und Einwohner hat. 9% beträgt der Anteil der unter 6-Jährigen in Urspring mit Pfaffenloh, Eberhardstein und Thosmühle, die zusammen auch nur 45 Einwohnerinnen und Einwohner haben.

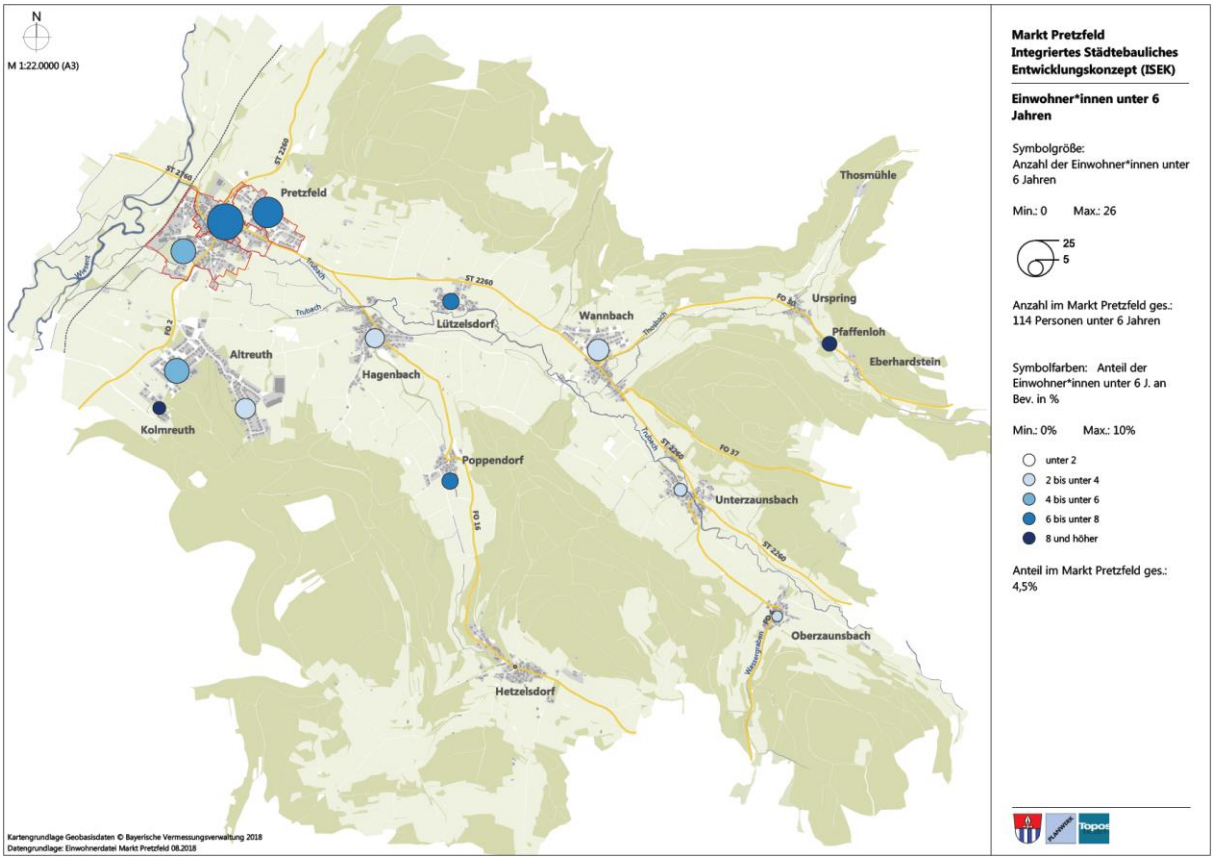


*Abbildung 27: Einwohner*innen unter 6 Jahren*

Altersgruppe mit 65 Jahren und älter

20% der Einwohnerinnen und Einwohner der Marktgemeinde Pretzfeld bzw. 497 Personen sind 65 Jahre alt oder älter (Stand August 2018).

Der mit Abstand niedrigste Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern mit 65 Jahren und älter besteht mit 7% im Ortsteil Kolmreuth. Im Wohngebiet Pfarräcker-Geierstoß liegt der Anteil mit 13% auch vergleichsweise niedrig.

Die höchsten Anteile an älteren Einwohnerinnen und Einwohnern werden mit 27% im Ortsteil Hagenbach, mit je 25% in Hetzelsdorf und im südlichen bis westlichen Bereich Pretzfelds sowie mit 24% im westlichen Teil Altreuths erreicht.

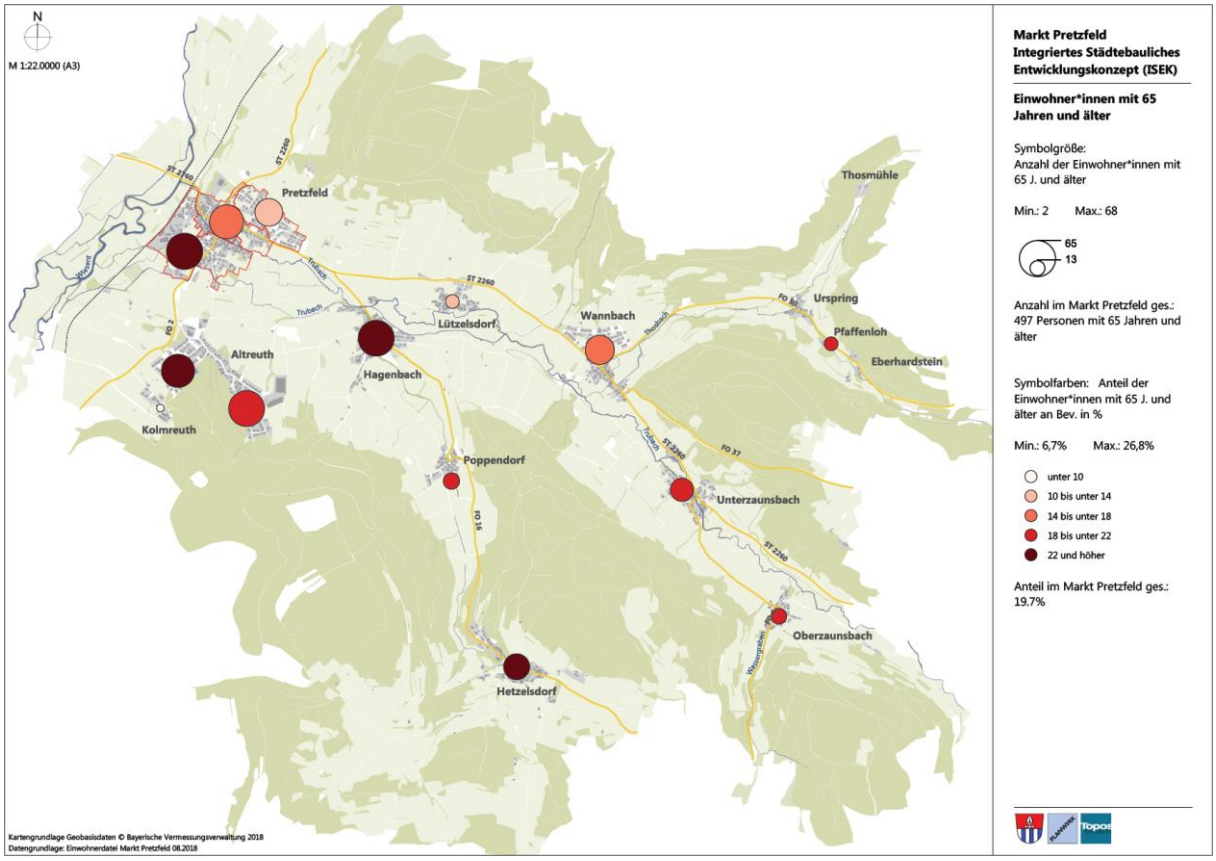


*Abbildung 28: Einwohner*innen mit 65 Jahren und älter*

Bevölkerung zusammenfassend:

- Seit 2004 Rückgang bzw. Stagnation der Bevölkerungszahl im Markt Pretzfeld v.a. durch Fortzüge
- Rückgang der Zahl und des Anteils der Kinder und Jugendlichen im Markt Pretzfeld
- Bevölkerungsstruktur v.a. im Ortsteil Hagenbach vergleichsweise „alt", im Wohngebiet Pfarräcker-Geierstoß dagegen relativ „jung"

2.7 WOHNUNGS- UND WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

2.7.1 Baufertigstellungen, Wohnsituation

Die Wohnbebauung im Markt Pretzfeld wird von Einfamilienhäusern dominiert. Im Nord-Osten des Hauptorts Pretzfeld besteht ein großes Wohngebiet, außerdem im Ortsteil Altreuth sowie im Norden des Ortsteils Wannbach. In den übrigen kleineren Ortsteilen bestehen keine nennenswerten Wohngebiete.

Die Entwicklung der **Baufertigstellungen** im Markt Pretzfeld sowie weiterer **Daten zur Wohnsituation** wird im Folgenden dargestellt.

Nach einer stärkeren Bautätigkeit im Markt Pretzfeld Anfang und Mitte der 1990er Jahre ist diese seitdem geringer. V.a. Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen wurden seit Mitte der 1990er Jahre nur noch vereinzelt errichtet.

Im Zeitraum seit 1990 wurden im Markt Pretzfeld insgesamt rd. 270 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt. Davon entfallen rd. 230 auf Wohneinheiten in Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen und mit gut 40 nur etwa ein Sechstel auf Wohneinheiten in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen. Insgesamt dominiert im Markt Pretzfeld der Einfamilienhausbau.

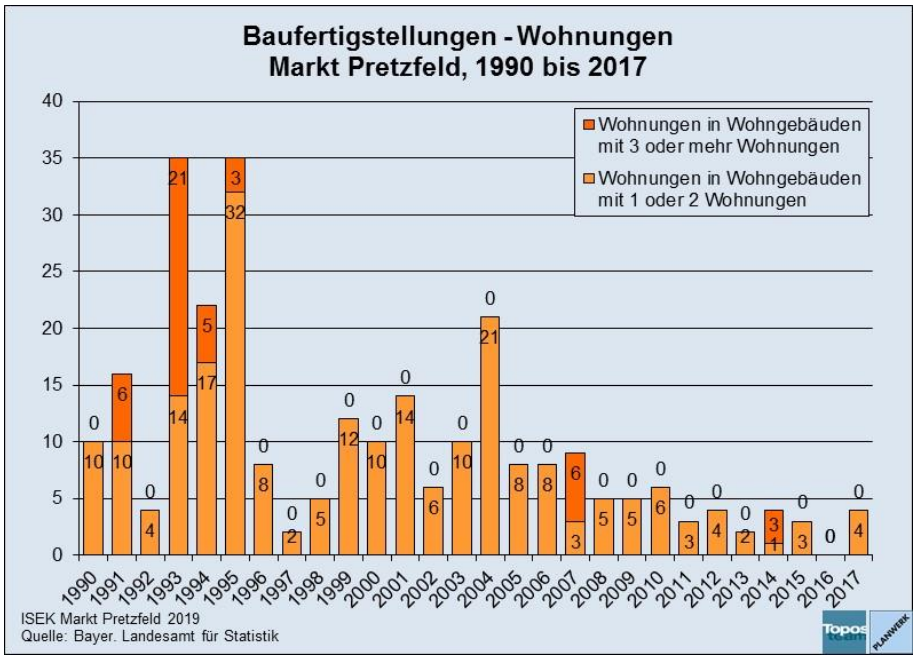


Abbildung 29: Baufertigstellungen - Wohnungen

Im Zeitraum seit 1990 wurde im Markt Pretzfeld Wohnfläche in neu errichteten Wohngebäuden in der Größenordnung von insgesamt rd. 3,2 ha geschaffen.

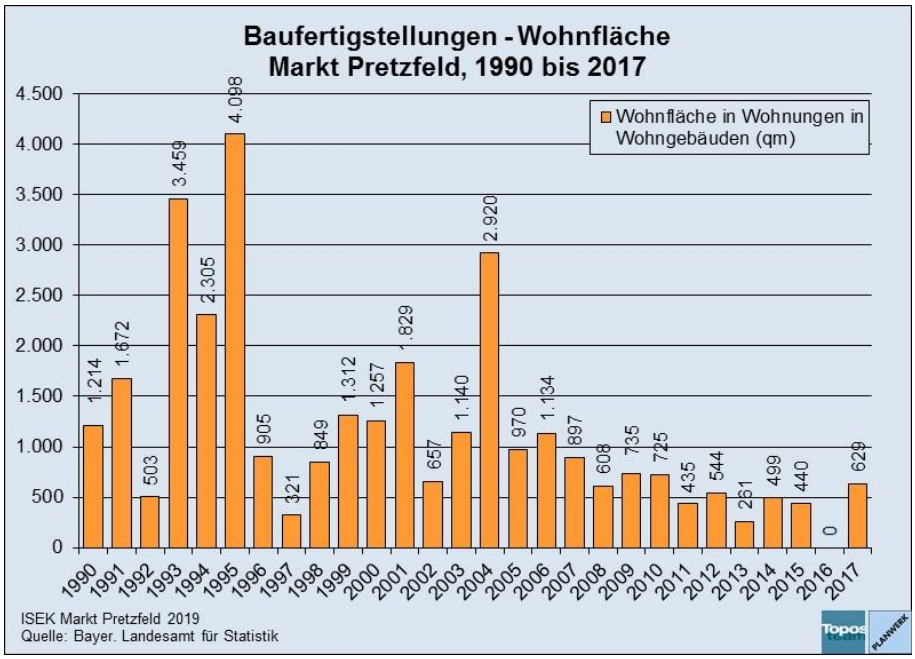


Abbildung 30: Baufertigstellungen - Wohnfläche

Der jährliche Zuwachs der Wohnfläche in Wohngebäuden durch neu erstellte Wohnungen im Markt Pretzfeld gegenüber dem Bestand an Wohnfläche zum Ende des Vorjahres lag in den letzten gut 25 Jahren meist bei unter 2%. Anfang bis Mitte der 1990er Jahre lag der Zuwachs dagegen etwas höher, außerdem im Jahr 2004.

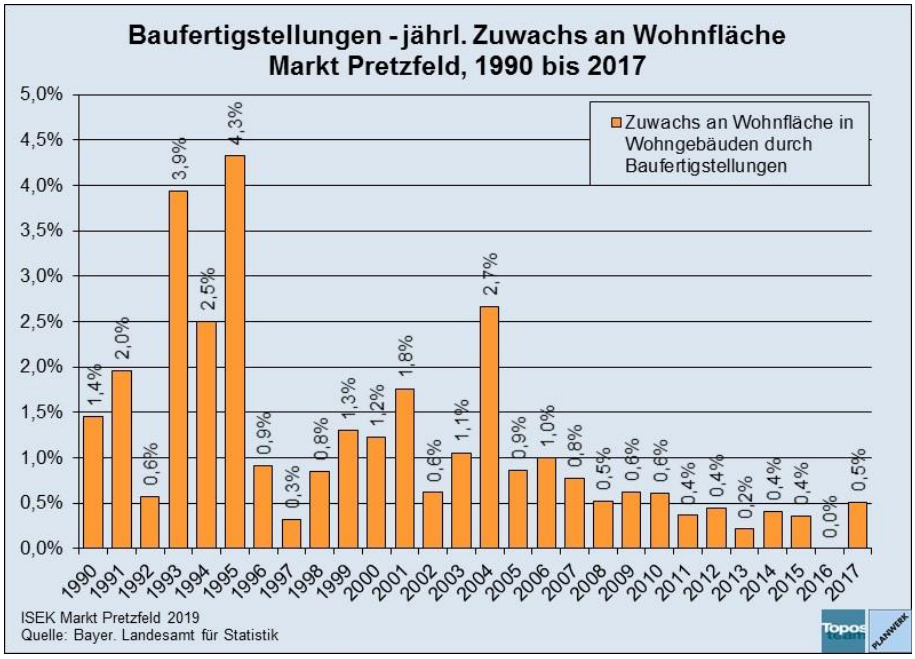


Abbildung 31: Baufertigstellungen – jährl. Zuwachs an Wohnfläche

Im Markt Pretzfeld ist die durchschnittliche Wohnungsgröße mit 118 m² Wohnfläche im Jahr 2017 größer als im gesamten bayerischen Durchschnitt, der in den letzten Jahren bei 97 m² liegt.

Sowohl im Markt Pretzfeld als auch in gesamt Bayern hat sich die durchschnittliche Wohnungsgröße in den vergangenen Jahren leicht vergrößert.

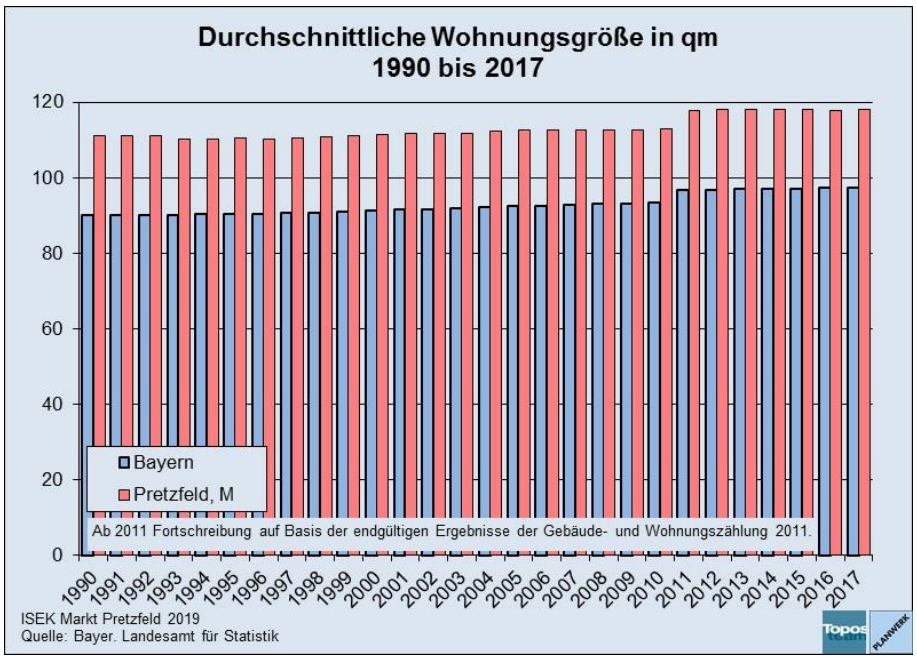


Abbildung 32: Durchschnittliche Wohnungsgröße in qm

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt im Markt Pretzfeld im Jahr 2017 bei 54 m², im gesamten bayerischen Durchschnitt bei 48 m². Sie hat sich im Markt Pretzfeld wie auch im gesamten Bayern in den vergangenen gut 25 Jahren deutlich vergrößert – in gesamt Bayern um 10 m², im Markt Pretzfeld sogar um 15 m². In den letzten 7 Jahren stagniert die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Bayern.

Da gleichzeitig mit der leichten Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgröße in den vergangenen Jahren eine immer kleinere durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner pro Wohnung) einherging, ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf im gleichen Zeitraum verhältnismäßig viel stärker angestiegen als die durchschnittliche Wohnungsgröße. Dies wird in den beiden Abbildungen zur durchschnittlichen Wohnungsgröße sowie der Wohnfläche pro Kopf ersichtlich.

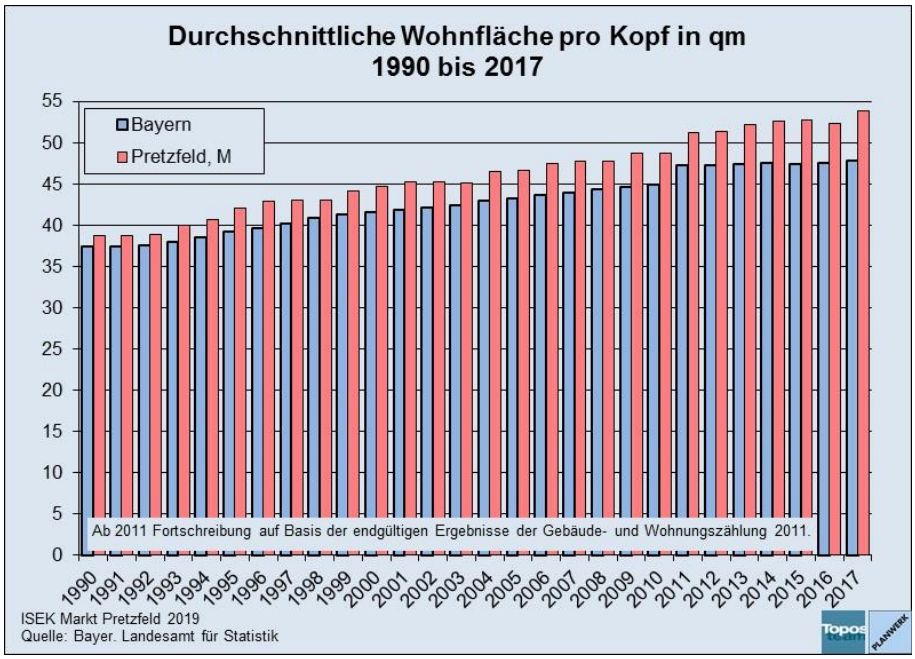


Abbildung 33: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in qm

Die folgende Abbildung zeigt für den Markt Pretzfeld die gegenläufige Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, d.h. der durchschnittlichen Personenzahl pro Haushalt bzw. Wohnung, sowie der durchschnittlichen Wohnfläche in m² pro Einwohner.

Wie auch andernorts festzustellen ist, nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Markt Pretzfeld deutlich ab. Im Jahr 1990 lebten im Markt Pretzfeld im Durchschnitt noch 2,9 Personen in einem Haushalt, 2017 sind es bereits nur noch 2,2 Personen.

Gleichzeitig und in Folge der kleiner werdenden Haushaltsgröße nimmt der Verbrauch an Wohnfläche pro Kopf deutlich zu. Waren es 1990 noch 38,8 m² Wohnfläche, die jedem Pretzfelder im Durchschnitt zur Verfügung stand, sind es 2017 mit 53,8 m² bereits 15 m² pro Einwohner mehr.

Tendenziell ist von einer weiteren Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auszugehen und auch von einem weiter ansteigenden Bedarf an Wohnfläche pro Einwohner.

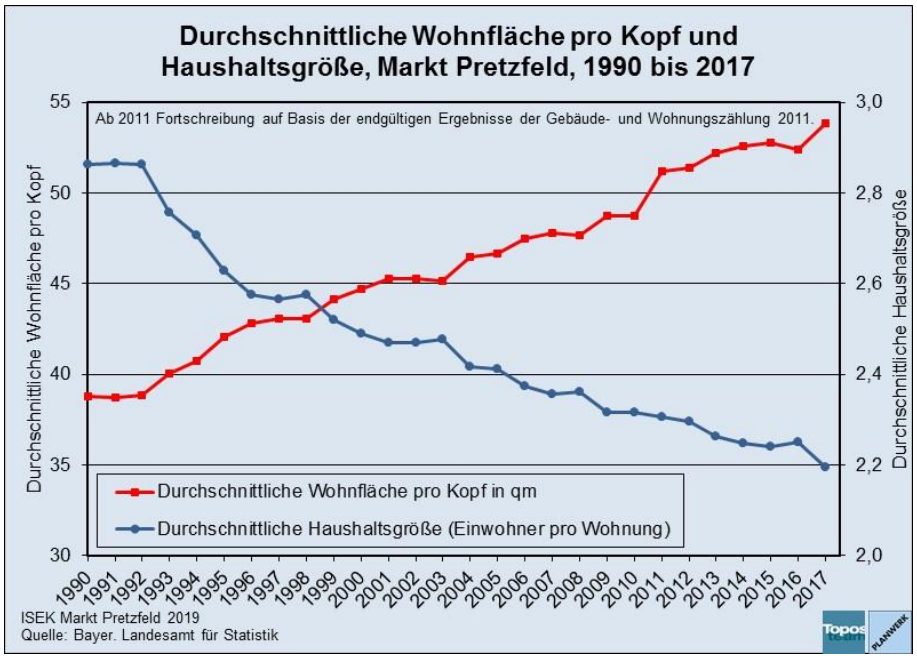


Abbildung 34: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße

Aufgrund der beschriebenen Entwicklungen ist in den vergangenen gut 25 Jahren der gesamte im Markt Pretzfeld vorhandene Bestand an Wohnfläche (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) im Verhältnis stärker angestiegen als die Zahl der Bevölkerung – Anstieg der Wohnfläche 2017 gegenüber 1990 um 48% gegenüber einem Anstieg der Bevölkerungszahl um 7%.

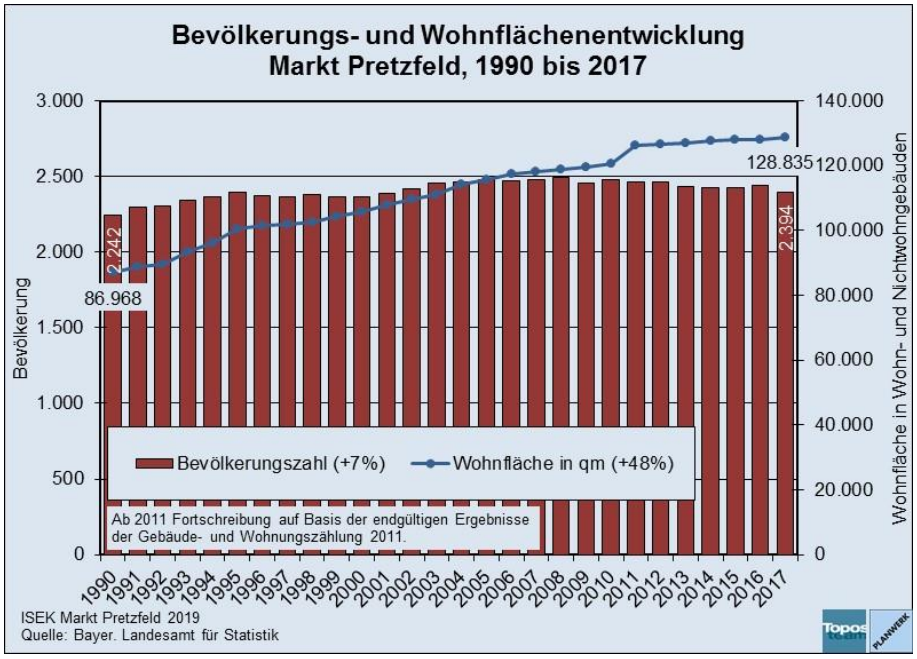


Abbildung 35: Bevölkerungs- und Wohnflächenentwicklung

Die folgende Darstellung des Bestands an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Markt Pretzfeld nach Anzahl der Räume (Stand 31.12.2017) zeigt, dass deutlich über 80% der vorhandenen Wohnungen über 4 oder mehr Räume verfügen. Kleine Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen bestehen hingegen kaum: lediglich gut 40 der insgesamt rd. 1.090 Wohnungen in der Marktgemeinde gehören dieser Größenklasse an. Dies entspricht einem Anteil von 4%.

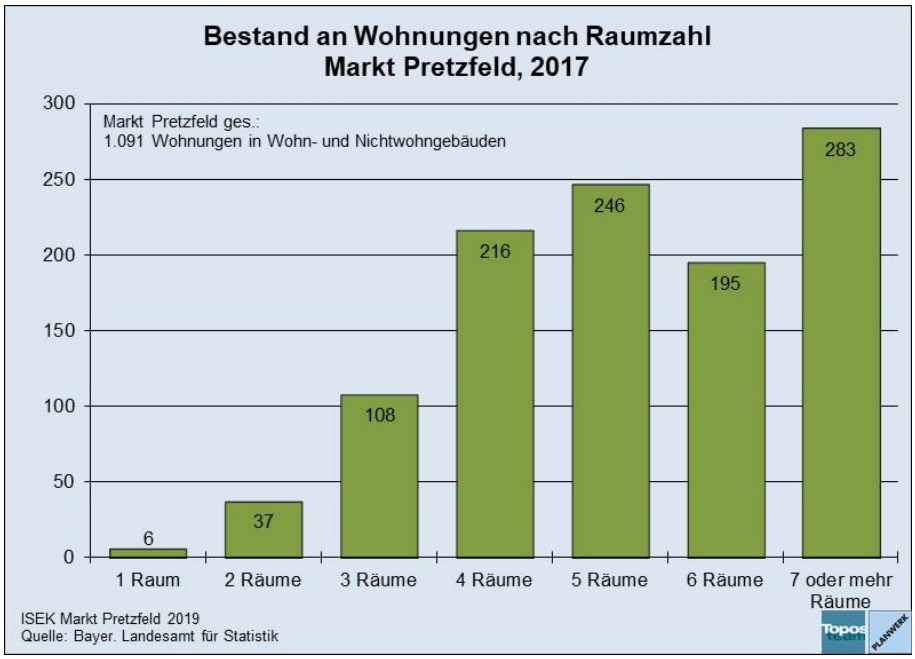


Abbildung 36: Bestand an Wohnungen nach Raumzahl

Der Anteil der großen Wohnungen ist damit im Markt Pretzfeld wie v.a. auch in den Vergleichsgemeinden Egloffstein und Wiesenttal höher als in den größeren Raumeinheiten Landkreis Forchheim, Oberfranken und Bayern.

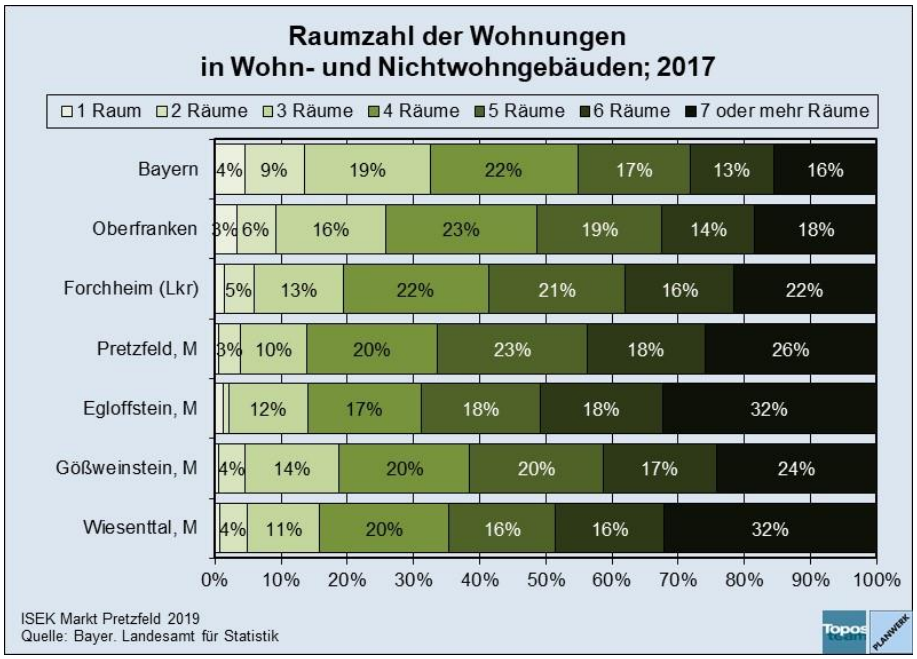


Abbildung 37: Raumzahl der Wohnungen

Angesichts der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung generell, aber auch im Markt Pretzfeld, werden seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen immer bedeutender.

In der Marktgemeinde Pretzfeld gibt es zum Zeitpunkt der Durchführung des Zensus 2011 insgesamt rd. 990 Haushalte. Davon sind es rd. 170 Haushalte, in denen ausschließlich Senioren leben. Neuere Daten liegen hierzu leider nicht vor.

Für die rd. 170 Haushalte mit ausschließlich Senioren ergibt sich differenziert nach der Fläche der bewohnten Wohnung folgende Verteilung. Demnach leben lediglich 45 reine Seniorenhaushalte in einer kleineren Wohnung bis unter 80 m². Das ist gut ein Viertel der Pretzfelder Seniorenhaushalte. Knapp 130 und damit knapp drei Viertel der reinen Seniorenhaushalte wohnen in Wohnungen bzw. Häusern mit einer Fläche von mindestens 80 m². 85 Haushalte und damit knapp die Hälfte der Seniorenhaushalte wohnen sogar in Wohnungen bzw. Häusern mit mindestens 100 m² Fläche.

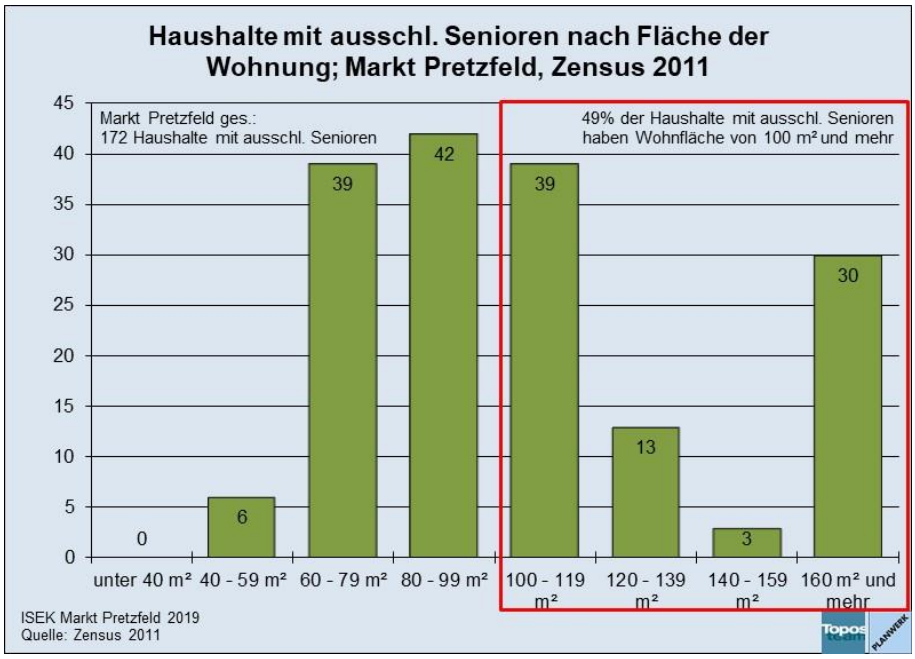


Abbildung 38: Haushalte mit ausschl. Senioren nach Fläche der Wohnung

V.a. für die hohe Anzahl an Seniorenhaushalten in relativ großen Einfamilienhäusern besteht ein beträchtliches Potenzial für die Schaffung seniorengerechten Wohnraums in kleineren Wohnungen.

2.7.2 Wohnungsbedarf

Auch bei stagnierenden oder sogar rückläufigen Bevölkerungszahlen muss nach Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)[1] in den kommenden Jahren mit einer erhöhten Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum gerechnet werden. Begründet wird dies mit Entwicklungen, die sich auch in Pretzfeld erkennen lassen:

- die wachsende Zahl von Haushalten,
- eine steigende Eigentümerquote und
- zunehmenden Wohnflächenkonsum.

Die Berechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik gehen für den Markt Pretzfeld von einer Stagnation bzw. einem leichten Rückgang der Bevölkerungsrückgangszahlen aus.

Gemäß Demographie-Spiegel[2] wird die Bevölkerungszahl im Markt Pretzfeld im Jahr 2031 bei insgesamt 2.320 Personen liegen. Am 31.12.2019 waren es 2.356 Personen[3].

1 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsmarktprognose 2030. Bonn, April 2015.

2 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Pretzfeld. Berechnungen bis 2031. In: Beiträge zur Statistik Bayern, Heft 550. Fürth, Juli 2019

3 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik: GENESIS online. Fortschreibung des Bevölkerungsstands für die Gemeinde Pretzfeld. Fürth, März 2021

Die Bedingungen, die Funktion des Marktes Pretzfeld als Wohnstandort zu stärken sind günstig. Bis zum Jahr 2037 erscheint eine Zielbevölkerung von 2.500 Einwohnern realistisch. Dies bedeutet nach Berechnungen von Topos team einen Gesamtbedarf von 139 zusätzlichen Wohnungen (siehe Tabelle 4).

Eigenbedarf	Ersatz- + Nachhol- + Zusatzbedarf – Leerraumreserve	103 WE
Ersatzbedarf	Ersatz vorhandenen Wohnraumbestandes durch Neubauten = +0,3% p.a. des WE Bestands (1.063 am 31.12.2019)	57 WE
Nachholbedarf	Zahl der Wohnungen, die für die vorhandene Bevölkerung gebaut werden müsste, um dem Trend z.B. zu kleineren Haushalten Rechnung zu tragen = 5% des WE Bestands am 31.12.2019	53 WE
Zusatzbedarf	Bedarf aufgrund erwarteter Geburtenüberschüsse (bei einer Zielbevölkerung von 2.500 EW gegenüber 2.356 am 31.12.2019) und unter der Annahme, dass 50% des Bevölkerungszuwachses aus Geburtenüberschüssen resultieren, angenommene Haushaltsgröße 2,0 EW/WE)	36 WE
Leerraumreserve	benutzbare, aber nicht belegte Wohnungen gemäß Zensus 2011 rund 4% des Wohnungsbestands	-43 WE
Neubedarf	aufgrund von Wanderungszuwächsen	36 WE
Gesamtbedarf	Eigenbedarf + Neubedarf	139 WE

Tabelle 4: Gesamtbedarf an Wohnungen im Markt Pretzfeld bis 2037 (eigene Berechnungen)

2.7.3 Wohnbauflächenbedarf

Der Bedarf an Wohnbaufläche hängt stark davon ab, ob der Wohnungsbedarf zukünftig stärker in Ein- oder Mehrfamilienhäusern gedeckt werden soll.

Aufgrund des erwarteten Anstiegs der Altersgruppe der über 65-Jährigen ist anzunehmen, dass in den kommenden Jahren insbesondere die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten in Geschossbauten steigt.

Zuletzt lag der Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden mit mindestens 3 Wohnungen im Markt Pretzfeld bei weniger als 20% (206 von 1.063 Wohnungen in 739 Wohngebäuden am 31.12.2019)[4].

Unter der Annahme, dass

- in Einfamilienhausgebieten die Brutto-Wohnungsdichte bei maximal 17 WE/ha liegt und bei einer Bebauung mit Mehrfamiliengebäuden eine Brutto-Wohnungsdichte von mindestens 71 WE/ha[5] erreicht werden
- das derzeitige Verhältnis von Wohnungen in Ein- und Mehrfamiliengebäuden von 80:20 nicht verändert werden kann

werden 6,9 ha Baufläche benötigt, um den ermittelten Wohnungsbedarf zu decken (Variante 1).

Wenn bis 2037 die Hälfte des ermittelten Wohnungsbedarfs in Mehrfamiliengebäuden gedeckt werden kann, reduziert sich der oben beschriebene Bauflächenbedarf auf ca. 5,1 ha (Variante 2).

4 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik: GENESIS online. Gebäude- und Wohnungsbestand. Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands für die Gemeinde Pretzfeld. Fürth, März 2021

5 Vgl. Prinz, D.: Städtebau. Band 1: Städtebauliches Entwerfen. Stuttgart 1993

2.8 WIRTSCHAFTSSTANDORT

2.8.1 Arbeitsplatzentwicklung und Pendler

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik liegen zur Beschäftigungsstatistik nur noch Zahlen ab 2008 vor.

Aktuell (Stand Juni 2017) sind rd. 630 Personen am Arbeitsort Markt Pretzfeld sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

Dies sind nur wenig mehr als im Jahr 2008 mit rd. 620 Personen. Während die Zahl der im Markt Pretzfeld sozialversicherungspflichtig Beschäftigten v.a. in den Jahren 2009 und 2010 rückläufig war, hat sie sich in den letzten Jahren wieder eher positiv entwickelt. Im Vergleich verlief die Entwicklung in der Marktgemeinde Pretzfeld im betrachteten Zeitraum unterdurchschnittlich.

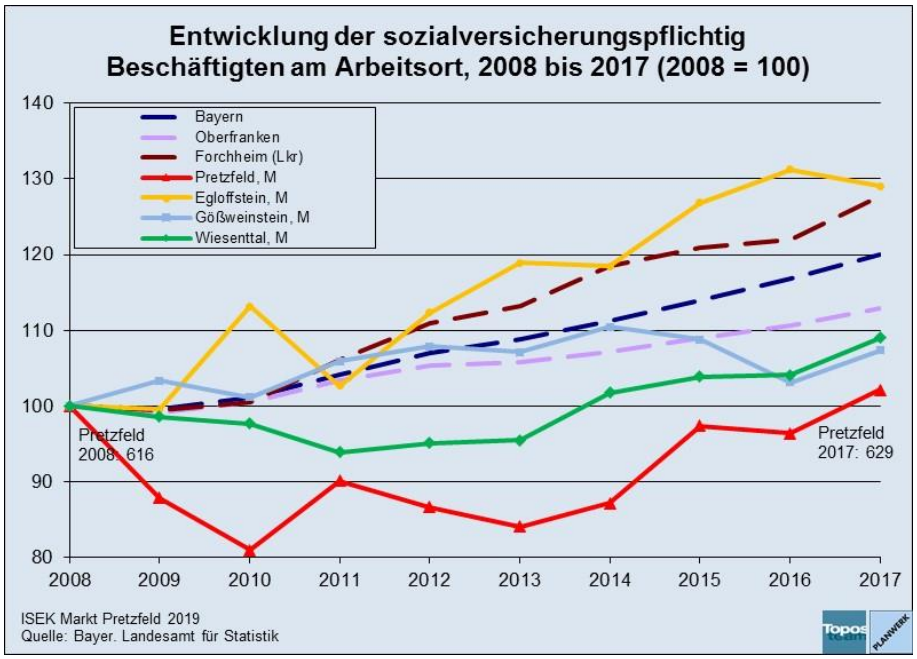


Abbildung 39: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

Die Arbeitsplatzdichte gibt das Verhältnis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zur dortigen Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren an.

Mit 397 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro 1.000 erwerbsfähigen Einwohnern (Stand 2017) liegt dieser Indikator für die Marktgemeinde Pretzfeld etwa in der gleichen Größenordnung wie für die Vergleichsgemeinde Wiesenttal (347) sowie der Durchschnitt für den Landkreis Forchheim (401). Die Marktgemeinden Egloffstein mit 221 und Gößweinstein mit 168 erreichen niedrigere Werte. Für die 4 betrachteten Gemeinden ist die

Arbeitsplatzdichte allerdings jeweils deutlich niedriger als der Durchschnitt für Oberfranken (612) und für Bayern (634).

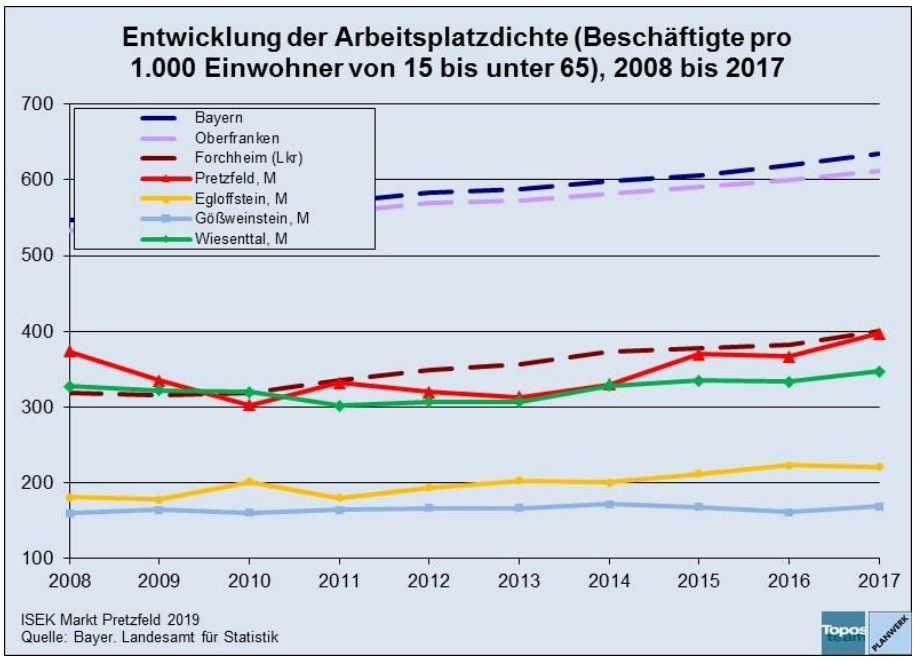


Abbildung 40: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte

Aktuell (Stand Juni 2017) pendeln rd. 930 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte von ihrem Wohnort Marktgemeinde Pretzfeld zu einem anderen Arbeitsort aus. Damit liegt der Auspendleranteil (Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort Marktgemeinde Pretzfeld) bei 88%. Die Zahl der Auspendler liegt etwa um die Hälfte höher als die Zahl der in der Marktgemeinde Pretzfeld sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit rd. 630 Personen.

Mit rd. 500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand Juni 2017) liegt die Zahl der Einpendler aus einem anderen Ort in den Arbeitsort Marktgemeinde Pretzfeld deutlich niedriger als die der Auspendler. Damit besteht ein Auspendlerüberschuss; es gibt rd. 430 mehr Auspendler als Einpendler. Der Einpendleranteil (Anteil der Einpendler an den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort Marktgemeinde Pretzfeld) liegt bei 80%.

Seit 2008 schwankte die Zahl der Auspendler im Bereich von rd. 870 bis rd. 950 Auspendlern. Die Zahl der Einpendler bewegte sich im Bereich von rd. 390 bis rd. 500 Einpendlern, womit aktuell der höchste Stand seit 2008 erreicht ist.

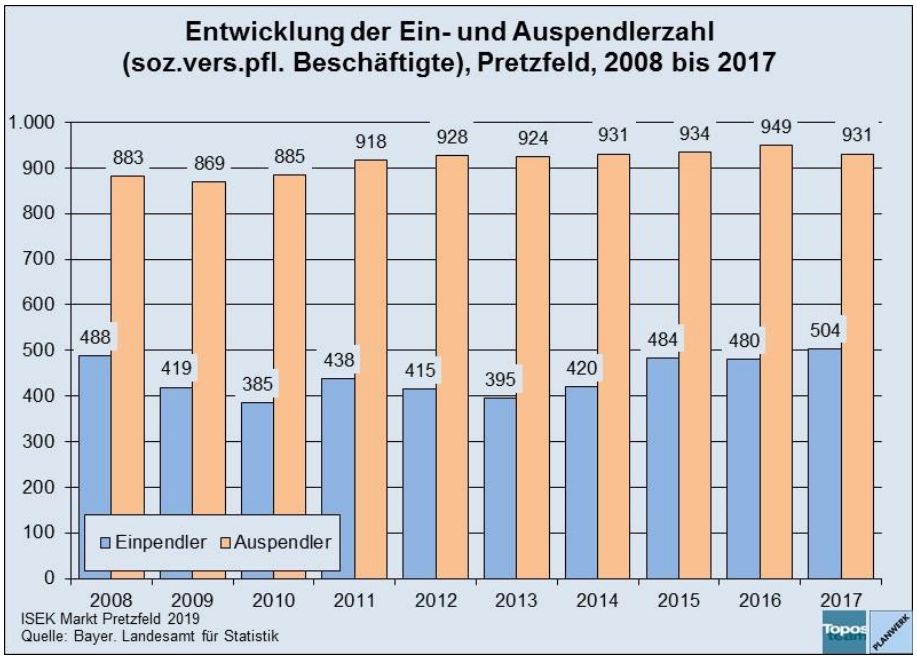


Abbildung 41: Entwicklung der Ein- und Auspendlerzahl, Pretzfeld

Hinsichtlich der Ziele der Auspendler zeigt sich, dass mit rd. 220 bzw. rd. 200 Auspendlern die meisten nach Forchheim und Erlangen pendeln.

Darauf folgen die Ziele Nürnberg mit rd. 100 Auspendlern und das benachbarte Ebermannstadt mit rd. 90 Auspendlern.

Weitere Ziele sind in der Abbildung mit aufgeführt, sofern mindestens 10 Auspendler aus der Marktgemeinde Pretzfeld dorthin pendeln.

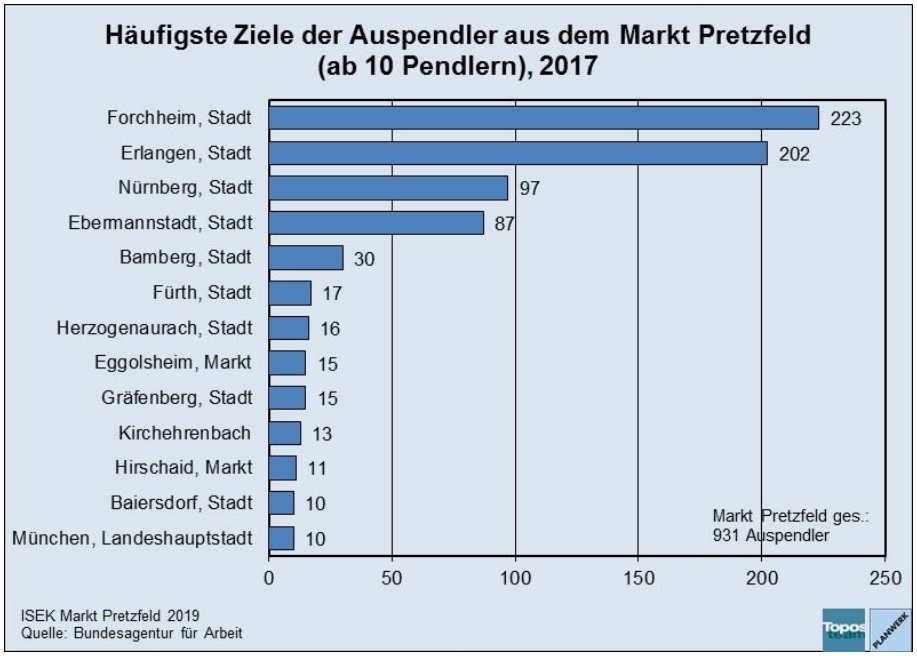


Abbildung 42: Häufigste Ziele der Auspendler aus dem Markt Pretzfeld

Bei den Herkunftsorten der Einpendler in die Marktgemeinde Pretzfeld liegt die benachbarte Stadt Ebermannstadt mit rd. 80 Einpendlern an der Spitze, worauf die benachbarte Marktgemeinde Gößweinstein und die Stadt Forchheim mit jeweils knapp 60 Einpendlern folgen.

Weitere Herkunftsorte ab 10 Einpendlern sind in folgender Abbildung genannt, darunter nicht nur direkte Nachbargemeinden, sondern auch die Stadt Bamberg, der Markt Eggolsheim, Obertrubach, Heiligenstadt i.OFr. sowie Unterleinleiter.

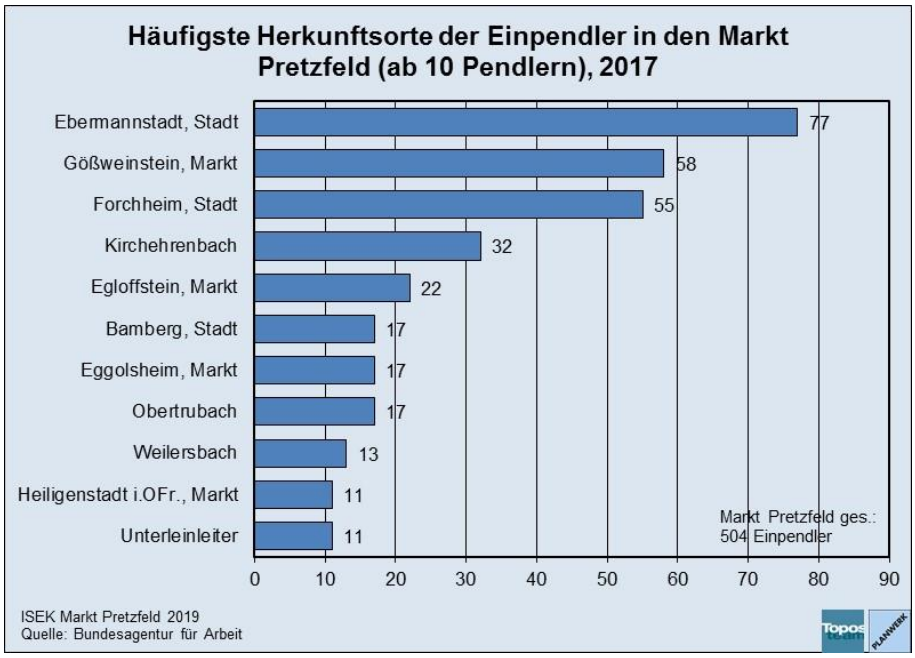


Abbildung 43: Häufigste Herkunftsorte der Einpendler in den Markt Pretzfeld

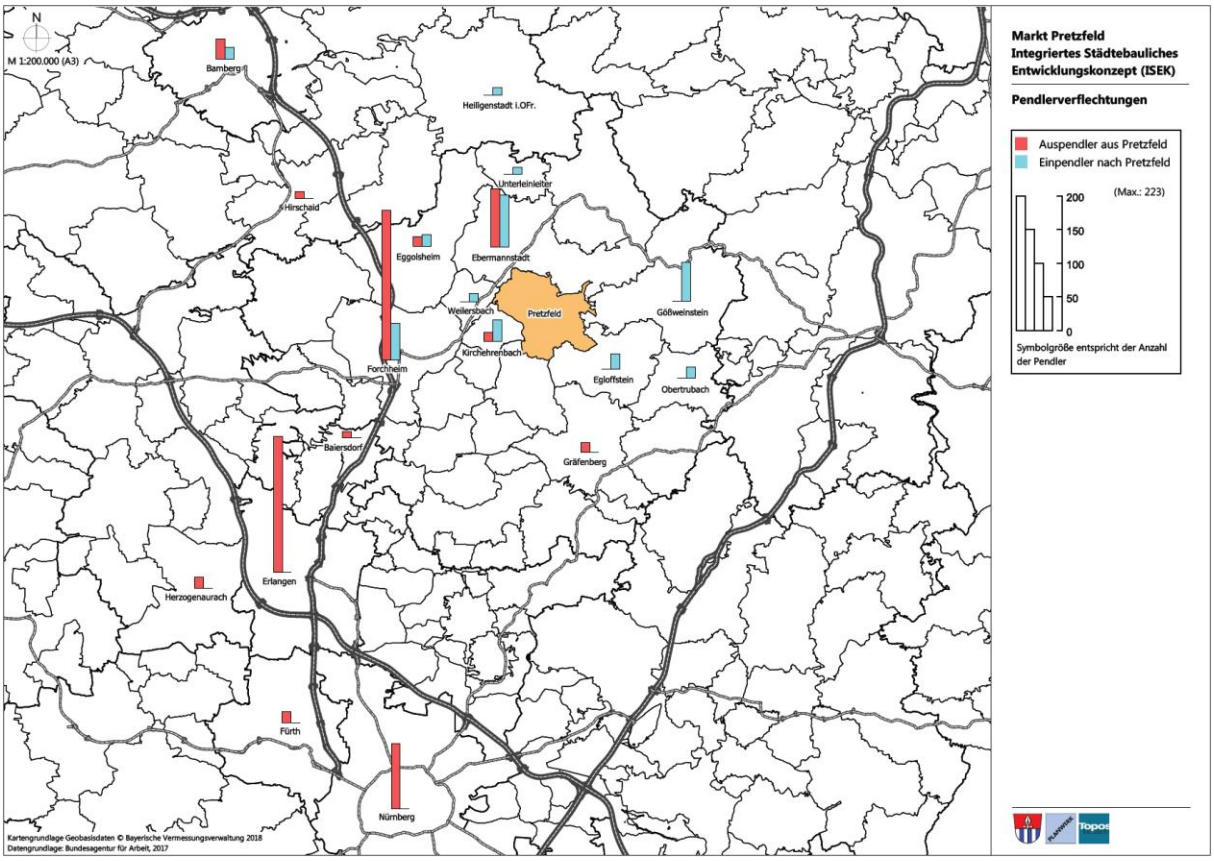


Abbildung 44: Pendlerverflechtungen

2.8.2 Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen

Einen wichtigen Hintergrund für die Analyse der wirtschaftlichen Situation in der Marktgemeinde Pretzfeld bildet neben der Entwicklung der Beschäftigung die Differenzierung der Beschäftigten nach den einzelnen Wirtschaftsbereichen.

Bei Betrachtung der Aufteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Marktgemeinde Pretzfeld auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche ist auffällig, dass der Anteil im produzierenden Gewerbe mit fast 70% sehr deutlich über den Anteilen der Vergleichskommunen bzw. Vergleichsräume liegt. Diese hohe Zahl mit rd. 440 von insgesamt rd. 630 im Markt Pretzfeld sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt zu einem großen Teil am Betrieb Geiger Fertigungstechnologie im Ortsteil Altreuth. Damit besteht eine gewisse Abhängigkeit von diesem Gewerbebetrieb.

Gleichzeitig sind in Pretzfeld v.a. die Anteile im Dienstleistungsbereich (Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister) deutlich unter dem bayerischen und dem oberfränkischen Durchschnitt sowie dem Durchschnitt des Landkreises Forchheim.

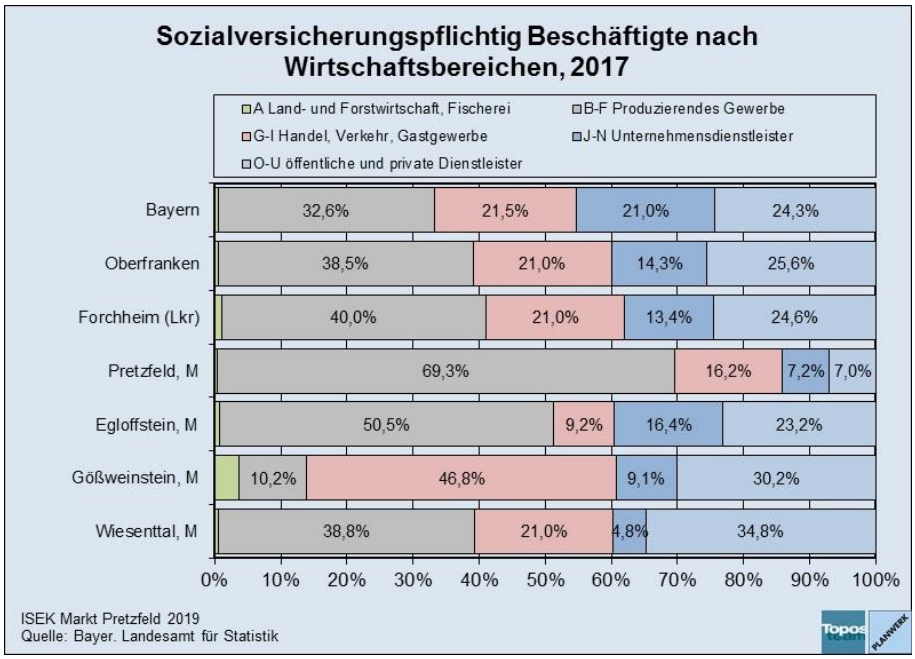


Abbildung 45: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

Diese Struktur in der Marktgemeinde Pretzfeld mit einem sehr hohen Anteil im produzierenden Gewerbe hat sich in den letzten Jahren wenig verändert. Am deutlichsten fällt die Erhöhung des Anteils im Bereich der Unternehmensdienstleister auf die heutigen 40 bis 50 Beschäftigten bzw. 7% aus.

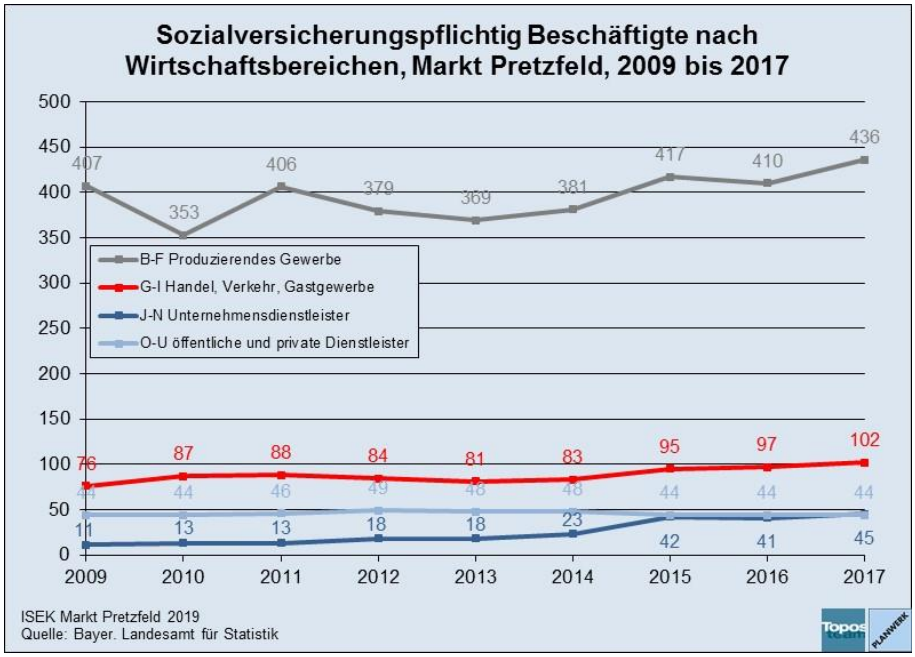


Abbildung 46: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

Wirtschaftsstandort zusammenfassend:

- Wirtschaftsstruktur mit niedrigem Anteil im Dienstleistungsbereich
- Abhängigkeit von einem großen Gewerbebetrieb

2.9 EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

Das Einzelhandelsangebot im Markt Pretzfeld ist im Wesentlichen beschränkt auf wenige Nahversorgungsbetriebe, vor allem eine Metzgerei und den Getränkemarkt des Obstgroßmarkts Fränkische Schweiz mit kleinem ergänzendem Sortiment im Hauptort Pretzfeld sowie 2 Bäckereien mit kleinem Cafébereich in den Ortsteilen Wannbach und Hagenbach. Daneben sind ein Blumengeschäft im Ortsteil Wannbach vorhanden und der Laden der Edelbrennerei Haas im Hauptort Pretzfeld. Über die verschiedenen Ortsteile verteilt gibt es ein paar Direktvermarkter, v.a. von Obst, Obstdestillaten, Fleisch und Fisch. Wichtige Dienstleistungsbetriebe sind die 2 Bankfilialen im Hauptort Pretzfeld.

Bis vor wenigen Jahren waren im Zentrum des Hauptorts Pretzfeld noch eine Bäckereifiliale bzw. zuletzt eine Bäckerei / Konditorei mit Café sowie außerdem ein Dorfladen ansässig. Der Markt Pretzfeld wünscht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Hauptort Pretzfeld. Eine optimal geeignete Fläche besteht derzeit nicht.

Sowohl in der Haushaltsbefragung als auch im Rahmen der weiteren Beteiligung sind die Nahversorgung bzw. fehlende Einkaufsmöglichkeiten im Markt Pretzfeld ein sehr großes Thema.

Es bestehen mehrere nahegelegene Lebensmittel-Einkaufsmöglichkeiten in Nachbargemeinden: Ebermannstadt: Vollsortimenter und mehrere Discounter (3 km vom Hauptort Pretzfeld); weitere Ansiedlungen aktuell in Planung. Weilersbach: Vollsortimenter an der B470 (3 km vom Hauptort Pretzfeld). Kirchehrenbach: Discounter und kleiner Vollsortimenter (2 bis 3 km vom Hauptort Pretzfeld).

Gemäß Nr. 2.13 der Dorferneuerungsrichtlinien bestehen Möglichkeiten der Förderung von Kleinstunternehmen der Grundversorgung.

Einzelhandel und Nahversorgung zusammenfassend:

- Im Markt Pretzfeld selbst kaum Einzelhandel und nur wenig Angebot zur Nahversorgung
- Mehrere Nahversorgungsmöglichkeiten in Nachbargemeinden

2.10 NAHERHOLUNG UND TOURISMUS

Grundsätzlich werden Naherholungsmöglichkeiten zunehmend zu einem Standortfaktor, der auch die Beurteilung der Lebensqualität beeinflusst. Der Markt Pretzfeld liegt in der Fränkischen Schweiz und im Westen des Naturparks Fränkische Schweiz – Frankenjura (vorher Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst). Damit bietet sich ein großes Potenzial zur Naherholung, das neben der Zielgruppe Erholungssuchender von außerhalb natürlich auch für die hier ansässige Bevölkerung relevant ist. Entsprechend wird in der im November und Dezember 2018 durchgeführten Haushaltsbefragung als größte Stärke der Marktgemeinde Pretzfeld mit deutlichem Abstand am häufigsten die Lage in der fränkischen Schweiz und in einer attraktiven Landschaft, die schöne Umgebung, die Natur in der Nähe usw. genannt.

2.10.1 Tourismusdaten

Der Tourismus im Markt Pretzfeld ist überwiegend vom Tagestourismus geprägt, der Schwerpunkt liegt auf Naherholung und Tagesausflügen. Insbesondere zur Kirschblüte im Frühjahr und den überregional bekannten Veranstaltungen, wie dem Tag der offenen Brennereien und Brauereien oder dem Kirschenfest, kommen viele Besucher und Touristen in die Marktgemeinde. Die Straßenanbindung sowie die Bahnanbindung machen Pretzfeld leicht erreichbar. Auf der Suche nach Übernachtungsmöglichkeiten müssen Besucher jedoch meist auf andere Gemeinden in der näheren Umgebung ausweichen.

Für den Tourismus im Markt Pretzfeld liegen keine statistischen Angaben des bayerischen Landesamts für Statistik vor. Auf kommunaler Ebene werden jedoch jährlich die Übernachtungszahlen bei den ortsansässigen Betrieben im Markt Pretzfeld abgefragt. Diese Zahlen sind freiwillige Angaben der Betriebe und daher nicht zwingend vollständig.

In der Marktgemeinde Pretzfeld befindet sich mit dem Gasthof Mühlhäuser mit Pension im Ortsteil Wannbach ein Übernachtungsbetrieb mit mehreren Betten. Zusätzlich gibt es sechs private Anbieter von Ferienwohnungen. Camping- oder Wohnmobilstellplatz gibt es im Marktgemeindegebiet Pretzfeld keinen. Eine gewisse Nachfrage ist jedoch vorhanden; so stehen

derzeit teilweise Wohnmobile am Parkplatz am Kellerwald. Basierend auf den freiwilligen Angaben der örtlichen Beherbergungsbetriebe gab es im Jahr 2016 rd. 2.200 Übernachtungen im Markt Pretzfeld bei rd. 45 Betten. Dies entspricht einer Auslastung von 7,5%.

In der Tourismusregion Fränkische Schweiz insgesamt sind die Übernachtungszahlen in gewerblichen Betrieben von 2005 bis 2016 um 33,5% auf rd. 1 Mio. Übernachtungen im Jahr 2016 angestiegen. Zusätzlich wird die Anzahl an Übernachtungen im nichtgewerblichen Bereich pro Jahr auf rd. 500.000 geschätzt. Die durchschnittliche Bettenauslastung im Jahr 2015 lag bei 29%, insbesondere von April bis Oktober werden hohe Auslastungen erreicht. Eine bedeutsame Rolle nimmt aber der Tagestourismus ein, wozu insbesondere die gute infrastrukturelle Anbindung und die Nähe zu den umliegenden Großstädten beitragen. Jährlich kommen rd. 7,4 Mio. Tagestouristen in die Region (Tourismuskonzept Fränkische Schweiz, 2017).

2.10.2 Touristische Themen

Das Tourismuskonzept Fränkische Schweiz sieht die Marktattraktivität der Fränkischen Schweiz insbesondere in den Leitthemen Wandern, Natur und Mountainbike. Die Profilierungsthemen Bierkultur, Kulinarik und Klettern sollen insbesondere die Leitthemen profilieren und aufladen. (Tourismuskonzept Fränkische Schweiz, 2017, S. 36 - 39)

Pretzfeld kann in Teilen an diesen touristischen Zukunftsthemen partizipieren. Neben der Ausrichtung als Fahrrad- und v.a. Wandergebiet bietet sich die Chance einer weiteren Profilierung als einer der 100 in Bayern im Jahr 2018 ausgezeichneten Genussorte mit folgenden kulinarischen Besonderheiten Pretzfelds:

- „Kirsche" – Kirschprodukte, Kirschenfest, Kirschenweg
- Brennereien und Brauereien
- Obstgroßmarkt Fränkische Schweiz, Obstsaft
- Schwarze Walnüsse
- Verschiedene Vermarkter regionaler Produkte
- Gemeindliche Backöfen

Die Region um das Walberla wurde als ganze Region ebenfalls als Genussort mit ähnlichen kulinarischen Themen ausgezeichnet.

Im Leitbild der Marktgemeinde Pretzfeld, das 1998 ebenso wie der zugehörige Maßnahmenkatalog angenommen worden ist, ist formuliert, dass in enger Kooperation von Gastwirten, Zimmervermietern und Interessierten mit der Gemeinde der sanfte Tourismus weiterentwickelt werden soll.

Im Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK) für die Allianz Fränkische Schweiz AKTIV stützt sich das Handlungsfeld Tourismus auf die Einzigartigkeit des Naturraums mit entsprechenden Wander- und Fahrradwegen. Folgende Maßnahmen, die sich nicht konkret auf eine andere Gemeinde beziehen, werden im ILEK mit Bezug zum Tourismus vorgeschlagen:

- Marketing Fränkische Schweiz AKTIV
- Spielplatznetzwerk Fränkische Schweiz AKTIV
- Ausbau Radwegenetz mit E-Bike-Infrastruktur, u.a. Bau Radweg Pretzfeld – Weilersbach – Eggolsheim, durchgehende Radwegverbindung entlang der Wiesent (z.B. Brücke Pretzfeld – Kirchehrenbach fehlt)
- Qualitätsoffensive „Tourismus"
- UNESCO-Biosphärenreservat „Fränkische Schweiz" 2030
- Regionale Besucherinfozentren BIZ
- Leitprodukt „Kirschblüte"
- Kernwegenetz-Konzept (inkl. Rad- und Wanderwege) mit Umsetzung und Kommunikation
- Fränkische Schweiz AKTIV „erleben und feiern"
- Ausbau Wanderwege
- Unterstützung Sternenpark „Fränkische Schweiz"

2.10.3 Sehenswürdigkeiten, Rad- und Wanderwege

Sehenswürdigkeiten, die für Besucher als Tagesausflügler oder Touristen interessant sind, gibt es im Bereich des Marktes Pretzfeld wenig. Am ehesten relevant sind folgende historische Gebäude und Einrichtungen:

- Kath. Kirche St. Kilian in Pretzfeld
- St. Matthäus-Kirche in Hetzelsdorf
- Judenfriedhöfe in Pretzfeld und Hagenbach
- Ruine Dietrichstein nördlich von Lützelsdorf, heute Aussichtspunkt
- Schloss Pretzfeld, aber kaum im Bewusstsein und derzeit Nutzung als Büros und Wohnraum

Relevanter für Besucher der Marktgemeinde Pretzfeld ist in der Regel die Lage im **Naturraum**, dem Naturpark Fränkische Schweiz – Frankenjura. So liegt die Marktgemeinde am „Eingang" zum Trubachtal und in der Nähe zur Ehrenbürg mit den beiden Gipfeln Walberla und Rodenstein. Im Gebiet der Marktgemeinde Pretzfeld selbst liegen der Rödelfels, Reisberg, Lützelsdorfer Berg, Wachfels usw.

Die Region der Fränkischen Schweiz eignet sich gut für Radtouren und v.a. für Wanderungen und bietet ein enges Netz an **Radwegen und Wanderwegen**. Beides wird gut beworben; auf der Homepage der Fränkischen Schweiz (www.fraenkische-schweiz.com) wie auch in Printform.

Das Tourismuskonzept Fränkische Schweiz stuft den Radtourismus wie folgt ein: „Im Radtourismus verfügt die Fränkische Schweiz über eine solide, aber wenig attraktive und zum Teil lückenhafte Radwegeinfrastruktur. Es existieren 58 Rundradtouren und es besteht die Anbindung an 14 überregionale Fernradwege wie den „Radweg deutsche Burgenstraße" und den „Main-Radweg". Als regional attraktiver Radweg ist der „Fränkische Schweiz Radweg" zu nennen, welcher sich auf 65 km von Forchheim bis nach Bayreuth erstreckt." (Tourismuskonzept Fränkische Schweiz, 2017, S. 18)

Durch Pretzfeld verlaufen mehrere überörtliche beschilderte Radwege:

- Casanovas Ausritt (Bayreuth – Ebermannstadt – Betzenstein – Peg-nitz – Creußen – Bayreuth), ges. 185 km
- Brauereien- und Bierkellertour (Bamberg – Burgebrach – Buttenheim – Forchheim – Ebermannstadt – Litzendorf – Bamberg), ges. 202 km
- Fürstbischöfliche Tour (Bamberg – Ebrach – Pommersfelden – Forchheim – Heiligenstadt – Bamberg), ges. 204 km
- Radrunde Oberfranken, ges. 552 km
- Fränkische Schweiz Radweg (Forchheim bis Bayreuth), ges. 65 km

Von der Tourismuszentrale Fränkische Schweiz gibt es verschiedene Vorschläge für Fahrradtagestouren, von denen auch welche durch das

Pretzfelder Marktgemeindegebiet führen, wie z.B. Wiesent- und Trubachtal-Tour, Walberla-Rundweg, Täler-Rundtour, Wiesenttal-Tour.

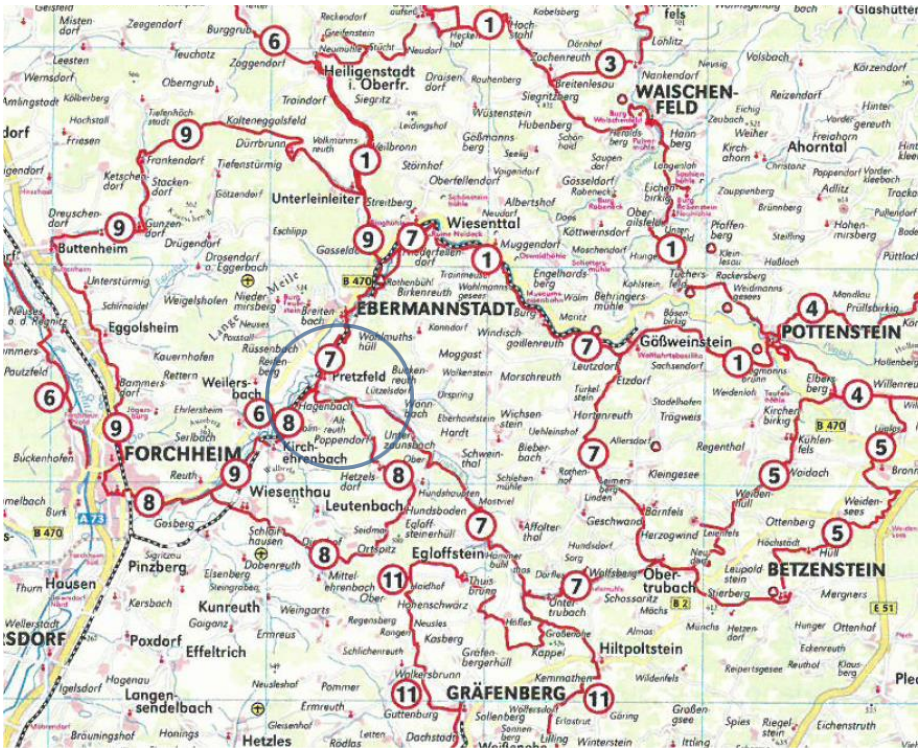


Abbildung 47: Fahrradtouren (Ausschnitt) Fahrradtouren Fränkische Schweiz, 2018

Für die Marktgemeinde Pretzfeld kann der Radtourismus zukünftig mehr Bedeutung haben und eine größere Wertschöpfung erfolgen, wenn die Qualität der Wege (einschl. der Beschilderung und Lückenschlüssen) verbessert wird und entlang der Routen touristisch bedeutsame Stationen vorzuweisen sind; zudem sind Übernachtungs-, Einkehr- und Versorgungsmöglichkeiten wichtig.

Zum **Wandertourismus** sagt das Tourismuskonzept Fränkische Schweiz: „Die Fränkische Schweiz bietet durch die Lage in einem naturräumlich sehr attraktiven Gebiet sehr gute Voraussetzungen für das Wandern. Durch die Anbindung an zwei überregionale und zertifizierte Wanderwege, den „Frankenweg" und den „Fränkischen Gebirgsweg" sowie ein abwechslungsreiches regionales, teilweise themenspezifisches Wanderwegenetz, verfügt die Region über eine gute wandertouristische Infrastruktur. Das Wanderwegenetz beträgt rund 4.000 km." (Tourismuskonzept Fränkische Schweiz, 2017, S. 18) Das Tourismuskonzept wertet das Wanderangebot gut, hebt aber ein fehlendes ganzheitliches Konzept und eine nicht adäquate Vermarktung hervor.

Durch Pretzfeld verlaufen folgende Fernwanderwege und überörtliche Wanderwege:

- Franz-Josef-Kaiser-Weg (Höhen-Fernwanderweg von der Ehrenbürg bis Hohenmirsberg), ges. 51 km
- Burgenstraße-Wanderweg durch die Fränkische Schweiz (von Forchheim bis Memmelsdorf), ges. rd. 120 km, aber keine eigene Markierung
- Wanderwegenetz Kulturerlebnis Fränkische Schweiz (Fränkische-Schweiz-Verein)
- Blau auf Weiß Punkt (Naturpark Fränkische Schweiz – Frankenjura), Ebermannstadt – Wiesenthau
- Leo-Jobst-Weg (Naturpark Fränkische Schweiz – Frankenjura)
- Grün auf Weiß Balken (Naturpark Fränkische Schweiz – Frankenjura), Burg Feuerstein – Neuhaus a.d.Pegnitz
- Gelb auf Weiß Balken (Naturpark Fränkische Schweiz – Frankenjura), Scheßlitz – Lillachquelle
- Rot auf Weiß Andreaskreuz (Naturpark Fränkische Schweiz – Frankenjura), Pretzfeld – Kasberg
- Trubachtalweg (Landkreis Forchheim), Pretzfeld – Obertrubach

Von der Tourismuszentrale Fränkische Schweiz werden verschiedene Vorschläge für Wandertagestouren, darunter auch Brauereiwanderungen, beworben. Jedoch verläuft keine davon durch das Pretzfelder Marktgemeindegebiet.

Folgende örtliche Wanderwege verlaufen durch Pretzfeld:

- Gelb auf Weiß Punkt (Naturpark Fränkische Schweiz – Frankenjura / Gemeinde Leutenbach), über den Katzenberg, Reisberg, Erbesbühl und Kohlenberg
- Rot auf Weiß Punkt (Naturpark Fränkische Schweiz – Frankenjura), Pretzfeld – Bieberbach
- Grün auf Weiß Ring (Naturpark Fränkische Schweiz – Frankenjura / Gemeinde Pretzfeld)
- Lauferlebnis Fränkische Schweiz W3 (Gemeinde Pretzfeld)
- Kirschenweg (Gemeinde Pretzfeld)

Der Kirschenweg Pretzfeld ist ein kommunaler Rundwanderweg. Dabei handelt es sich um einen Rundweg von etwa 9 km (mit Möglichkeit zur Abkürzung) mit 15 Informationstafeln, die Wissenswertes rund um die Kirsche vermitteln. Er verläuft von Pretzfeld über den Kirschenfestparkplatz, den Kellerberg, die Ruine Dietrichstein nach Wannbach und von dort über Hagenbach im Trubachtal zurück nach Pretzfeld.

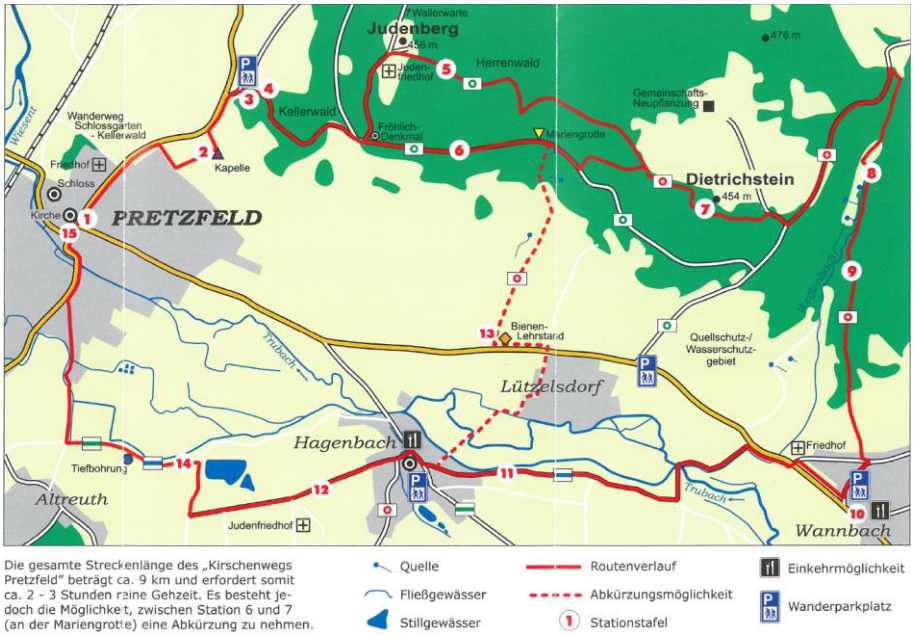


Abbildung 48: Kirschenweg Pretzfeld (Markt Pretzfeld)

Für Pretzfeld ist die Erreichbarkeit mit dem Zug von Vorteil. Entsprechend bewirbt auch der VGN Wanderungen ab dem Bahnhof in Pretzfeld.

Ergänzend zum Bahnanschluss führt eine der VGN-Freizeitlinien, der Wildpark-Express (Freizeitlinie 235), durch Pretzfeld. Die Linie startet am Bahnhof in Ebermannstadt und fährt über Pretzfeld, verschiedene Pretzfelder Ortsteile und Hundshaupten mit seinem Wildpark bis Egloffstein und zurück. In Egloffstein besteht Anschluss an die Freizeitlinie Trubachtal-Express.

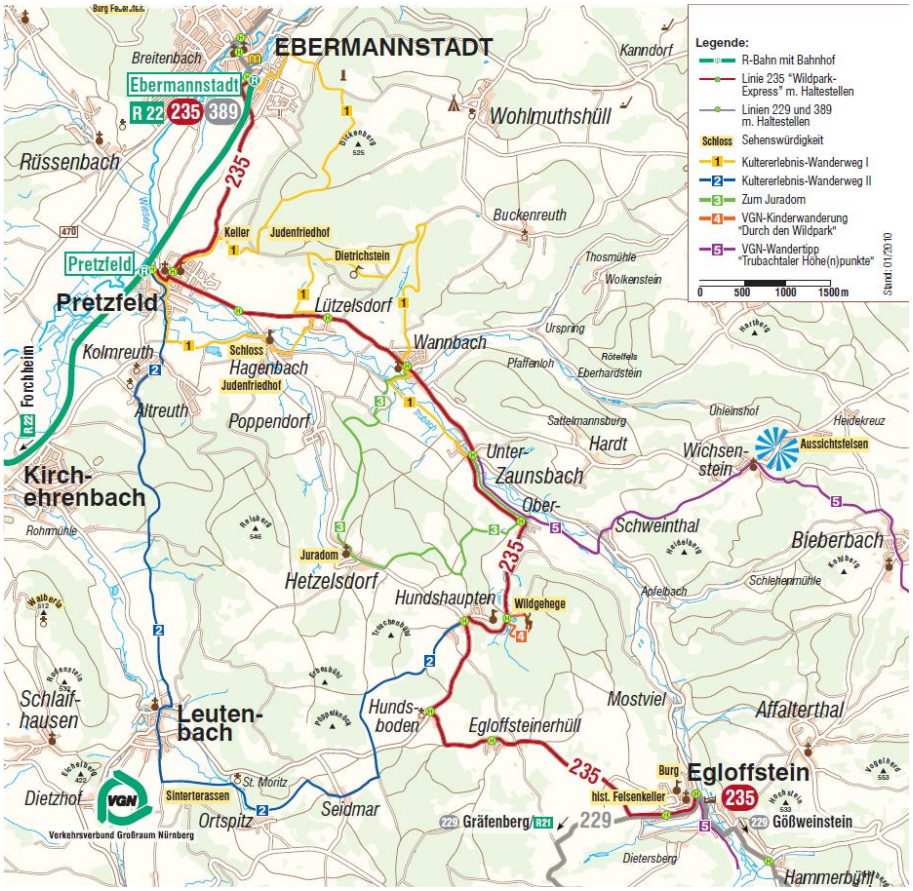


Abbildung 49: Freizeitlinie 235 Wildpark-Express (VGN)

2.10.4 Gastronomie

Sowohl im Hauptort Pretzfeld als auch in manchen der kleineren Ortsteile ist teilweise Gastronomie vorhanden, teils mit eigenem Braurecht. Allerdings haben weitere in den letzten Jahren ihren Gastbetrieb eingestellt. Wie in anderen Orten der Region gibt es mit dem Pretzfelder Keller auch einen Bierkeller als Anziehungspunkt, der im Sommerhalbjahr gastronomisch betrieben wird. An Gastronomie gibt es im Markt Pretzfeld:

- 4 Gaststätten in Pretzfeld, Hetzelsdorf (2, davon 1 Brauerei-Gaststätte) und Wannbach, Sportgaststätte in Pretzfeld, Brauerei in Pretzfeld mit Gastbetrieb am Wochenende v.a. im Sommer
- Pretzfelder Keller mit Saisonbetrieb als Bierkeller, dort auch Kirschenfest
- Café in Unterzaunsbach, Eventgastronomie in Unterzaunsbach
- 3 Brauereien in Pretzfeld, Hetzelsdorf und Unterzaunsbach: in Pretzfeld mit Gastbetrieb am Wochenende v.a. im Sommer (s.o.), in Hetzelsdorf mit Gastwirtschaft (s.o.), in Unterzaunsbach derzeit ohne Gastbetrieb
- mehrere Brennereien in Pretzfeld und verschiedenen weiteren Ortsteilen

Besonders die Edelbrennerei Haas sowie die Brauerei Nikl in Pretzfeld sind über Pretzfeld hinaus bekannt und ziehen Besucher zu Führungen, Verkostungen, Seminaren und weiteren Veranstaltungen an. Auch am Tag der offenen Brennereien und Brauereien, der in der Region rund ums Walberla im Oktober stattfindet, beteiligen diese sich.

In der Haushaltsbefragung wird das gastronomische Angebot im Markt Pretzfeld insgesamt eher negativ beurteilt und ist Gastronomie bei den vermissten bzw. fehlenden Einrichtungen und Betrieben auf dem 2. Platz nach einer Einkaufsmöglichkeit. Zusätzlich wird ein Café, Eisdiele oder Bar im Hauptort vermisst. Auch im Rahmen der weiteren Beteiligung ist fehlende bzw. fehlende ansprechende bzw. auch täglich geöffnete Gastronomie und die rückläufige Zahl an Gasthäusern ein großes Thema.

In Bezug auf Tagesausflügler sind gastronomische Leitbetriebe wichtig, da diese allgemein oft (mit) der Grund für den Besuch einer Gegend sind. Für Ausflügler sowie Tourenfahrer mit dem Fahrrad sind fahrradfreundliche Gasthäuser und / oder Radler-Hotels relevant.

2.10.5 Touristische Organisation

Die Aufgaben einer Tourist-Information werden im Markt Pretzfeld von der Gemeindeverwaltung übernommen, eine Tourist-Information mit fester Anlaufstelle gibt es nicht. Auf der kommunalen Internetseite können sich Besucher über das örtliche Angebot informieren und werden bei Bedarf auf andere Internetseiten verwiesen.

Der Markt Pretzfeld liegt im Gebiet der überkommunalen touristischen Kooperation Tourismusverein „Rund ums Walberla – Ehrenbürg e.V.“.

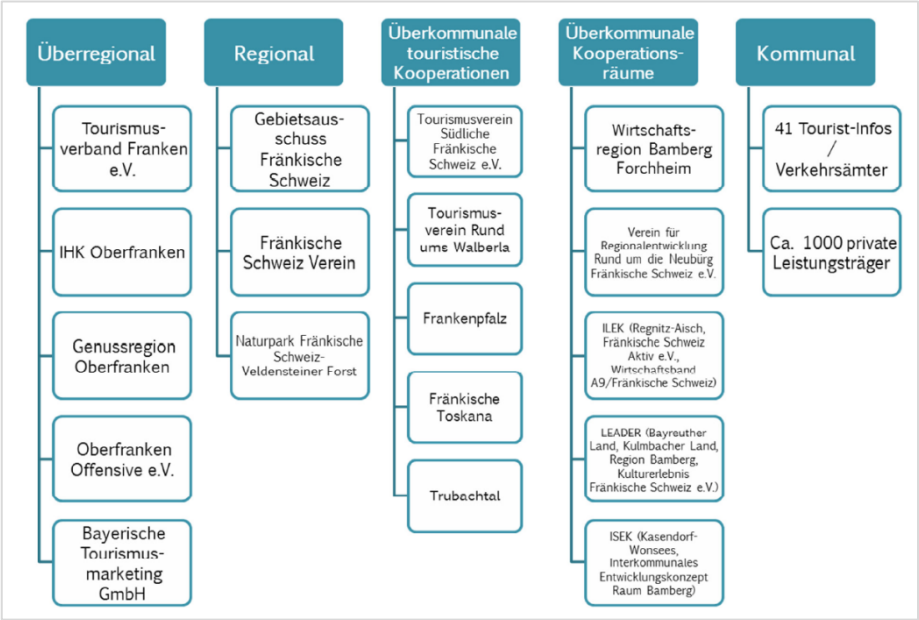


Abbildung 50: Touristische Akteure, Kooperationen und Organisationen in der Fränkischen Schweiz (Tourismuskonzept Fränkische Schweiz, 2017)

In den beiden überkommunalen Kooperationsräumen ILE „Fränkische Schweiz AKTIV e.V." (12 Gemeinden der Landkreise Forchheim und Bayreuth) sowie LAG „Kulturerlebnis Fränkische Schweiz e.V." (gesamter Landkreis Forchheim) ist der Markt Pretzfeld Mitglied.

Darüber hinaus findet sich in der Tourismusregion Fränkische Schweiz auf überkommunaler und regionaler Ebene eine Vielzahl unterschiedlicher weiterer touristischer Akteure, Kooperationen und Organisationen. Ein Rahmen für die gesamte Region wird mit dem Tourismuskonzept für die Fränkische Schweiz von 2017 vorgegeben. Die Beteiligung an Projekten sowie Positionierung liegt an den Kommunen selbst. Im Tourismuskonzept wird folgende Aufgabenteilung und Spezialisierung der 3 wichtigen regionalen Akteure empfohlen:

- Gesamt-Organisation und Koordination bei der Tourismuszentrale Fränkische Schweiz (Geschäftsstelle für den Gebietsausschuss Fränkische Schweiz)
- Naturpark Fränkische Schweiz – Frankenjura übernimmt Gesamtverantwortung für Natur-, Landschafts- und Infrastrukturpflege
- Fränkische-Schweiz-Verein übernimmt Natur-, Landschafts- und Infrastrukturpflege (Pflege touristischer Infrastruktur, Brauchtum und Kulturgut)

Im Marktgemeindegebiet Pretzfeld bestehen 2 Ortsgruppen des Fränkische-Schweiz-Vereins e.V. (FSV), der sozusagen als Heimatverein der Region fungiert – die Ortsgruppe Pretzfeld und die Ortsgruppe Unteres Trubachtal. Ihre Aufgaben:

- Pflege von Wanderwegen und dazugehöriger Infrastruktur
- Aufstellen von Wander- und Informationstafeln
- Organisation gemeinsamer Wanderungen und Ausflüge, geführte Wandertouren
- Jugendarbeit
- Trachtenpflege
- Pflege von Brauchtum und Kulturgütern

Naherholung und Tourismus zusammenfassend:

- Wandern, Radfahren und Kulinarik als Hauptthemen für Naherholung und Tourismus in der Marktgemeinde Pretzfeld
- Radwegenetz ausbaufähig, Lückenschlüsse wünschenswert
- Gastronomisches Angebot in letzten Jahren rückläufig
- Edelbrennerei Haas und Brauerei Nikl wichtige Leitbetriebe
- Übernachtungsmöglichkeiten fehlen
- Aktives Einbringen in touristischen überkommunalen Kooperationen notwendig

2.11 KULTUR, FREIZEIT UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

2.11.1 Kultur und Freizeit

Sowohl im Hauptort Pretzfeld als auch in den übrigen Ortsteilen finden verschiedene **Feste und Veranstaltungen** statt, wie etwa die Kirchweihen in vielen Ortsteilen. Am bekanntesten ist jedoch das **Kirschenfest**, das jedes Jahr zur Zeit der Kirschenernte im Juli im Kellerwald etwas nördlich des Hauptorts stattfindet. Im Sommer 2018 wurde das 50. Kirschenfest mit einem Festumzug gefeiert. Eingeführt wurde das Kirschenfest u.a., um den Kirschenanbau in der Fränkischen Schweiz überregional bekannt zu machen. Heute zieht das Kirschenfest Besucher aus der ganzen Region an. Trotzdem wurde jedoch an verschiedenen Stellen der Beteiligung bedauert, dass das namensgebende Thema Kirsche dabei kaum eine Rolle spiele.

Wie auch in anderen Orten der fränkischen Schweiz hat das Backen von Holzofenbrot eine lange Tradition, die im Markt Pretzfeld noch erhalten ist. So stehen 2 alte gemeindliche **Holzbacköfen** in Pretzfeld und Hagenbach sowie private Backöfen in verschiedenen weiteren Ortsteilen. Diese werden unterschiedlich regelmäßig noch genutzt und stellen eine erhaltenswerte Besonderheit dar. Gleichzeitig gibt es teilweise Beschwerden, weil sich Nachbarn durch die Nutzung der Backöfen gestört fühlen.

Wenig in der Wahrnehmung und im Bewusstsein der Bevölkerung ist neben dem Schloss Pretzfeld v.a. auch der bedeutende Maler des (Neo)Impressionismus **Curt Herrmann**, der einige Jahre im Schloss gelebt hat. Im Rahmen der Beteiligung wurde der Vorschlag bzw. Wunsch geäußert, das Andenken an ihn zu fördern.

In der Marktgemeinde Pretzfeld spielen die **Vereine** eine wichtige Rolle für das gesellschaftliche Leben. Dazu gehören etwa die 2 Ortsgruppen des Fränkische-Schweiz-Vereins e.V. (Ortsgruppe Pretzfeld und Ortsgruppe Unteres Trubachtal), Musikvereine und Chöre, der Sportverein mit seinen Abteilungen Fußball, Tischtennis, Laufsport, Breitensport und Karate, der Schützenverein, die Eltern-Kind-Gruppe Pretzfeld, Sozial- und Wohlfahrtsverbände sowie viele weitere, die sich unterschiedlichen Themen widmen, ebenso auch die Feuerwehren in Pretzfeld und verschiedenen Ortsteilen.

Durch das rege Vereinsleben der verschiedenen Vereine hat das Ehrenamt in der Marktgemeinde eine große Bedeutung. Gleichzeitig merken aber viele Vereine den Wegzug junger Menschen und dass diese in den Vereinen fehlen.

Aktuell hat der Markt Pretzfeld ein Gebäude an zentraler Stelle im Hauptort Pretzfeld als **Vereinshaus** saniert. Dieses kann von den örtlichen Vereinen genutzt werden.

Neben den Vereinen bestehen in vielen der Ortsteile auch starke **Dorfgemeinschaften und Nachbarschaften**. So werden auch im Rahmen der Haushaltsbefragung die gute Gemein- und Nachbarschaft, die sozialen Kontakte, die gute Dorfgemeinschaft und der Zusammenhalt usw. als eine große Stärke gesehen. Ebenso werden die Vereine, das Vereinsleben wie auch die Kirchengemeinde positiv hervorgehoben. Trotzdem wird im Rahmen der Beteiligung auch angemerkt, dass eine organisierte, bürgerschaftlich engagierte Nachbarschaftshilfe sinnvoll wäre.

2.11.1 Soziale Infrastruktur

Kinderbetreuung und Schule

Im Markt Pretzfeld besteht ein **Kindergarten** im Süden des Hauptorts. Träger des Kindergartens St. Franziskus ist die Pfarrei St. Kilian Pretzfeld (kath.). In den 3 bestehenden Kindergartengruppen werden im Jahr 2018 / 2019 insgesamt 69 Kinder betreut.

Weder der Kindergarten verfügt über eine Krippengruppe noch gibt es eine eigenständige Kinderkrippe im Marktgemeindegebiet. Es besteht Einigkeit, dass der Bedarf für eine Kinderkrippe vorhanden ist. Auch in der Haushaltsbefragung und den weiteren Beteiligungsschritten wurde der Punkt Kinderkrippe immer wieder von der Bevölkerung sowie Akteuren angesprochen, das Vorhandensein von Grundschule und übriger Kinderbetreuung jedoch positiv hervorgehoben.

In gemeindlicher Trägerschaft befindet sich der in Nachbarschaft zum Kindergarten gelegene **Kinderhort** Pretzfeld. Dort werden im Schuljahr 2018 / 2019 34 Grundschulkinder nach Schulschluss bis maximal 17 Uhr betreut.

Mit der Walter-Schottky-**Grundschule** Pretzfeld gibt es nach Auflösung der Teilhauptschule im Jahr 2004 einen reinen Grundschulstandort im Hauptort Pretzfeld. Die einzügige Grundschule hat im Schuljahr 2018 / 2019 86 Schüler in 4 Klassen. Pro Klassenstufe sind es je 19 bis 23 Kinder.

Im Zusammenhang mit der Schaffung einer Kinderkrippe und Erweiterung bzw. Neubau des Kinderhorts kann der Bereich um die bestehenden Einrichtungen Grundschule, Kindergarten und Hort zu einem sozialen Zentrum weiterentwickelt werden. Mit Hilfe einer Machbarkeitsstudie bzw. Standortuntersuchung sollte geprüft werden, welcher Standort genau am besten geeignet ist.

Seniorenangebote

Dem demografischen Wandel entsprechend verändert sich die Einwohnerstruktur, wie bereits dargestellt, auch im Markt Pretzfeld. Während sich Anzahl und Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren verringern, erhöhen sich Anzahl und Anteil der Senioren mit 65 Jahren oder älter. Entsprechend wird die Nachfrage nach Angeboten für Senioren steigen. In der Haushaltsbefragung wird die Meinung deutlich, dass allgemein nicht genug gute Angebote für ältere Menschen im Markt Pretzfeld zur Verfügung stehen.

Um die Belange der älteren Bürgerinnen und Bürger zu vertreten und diese zu unterstützen gibt es in der Marktgemeinde eine ehrenamtlich tätige Seniorenbeauftragte. Diese hat Anfang 2019 ihre Aufgabe angetreten.

Die Kirchengemeinden bieten je einen monatlichen oder wöchentlichen Seniorentreff, außerdem auch einmalige Aktivitäten für Senioren.

Im Markt Pretzfeld selbst hat kein ambulanter Pflegedienst seinen Sitz, jedoch einige in Forchheim sowie in anderen Gemeinden des Landkreises, die auch im Markt Pretzfeld die ambulante Pflege übernehmen.

Auch gibt es im Markt Pretzfeld kein Pflegeheim mit vollstationärer Dauerpflege für ältere Menschen, keine Tagespflege oder Kurzzeitpflege oder betreutes Wohnen. Ältere Menschen aus dem Markt Pretzfeld sind zur vollstationären Dauerpflege z.B. im Seniorenzentrum Martin Luther (Streitberg, gehört zum Markt Wiesenttal) oder in anderen Einrichtungen der Region untergebracht. Tages- und Kurzzeitpflegeplätze sind v.a. in Forchheim, Ebermannstadt und Egloffstein vorhanden.

Die Versorgung im Landkreis insgesamt wird im seniorenpolitischen Gesamtkonzept für den Landkreis Forchheim derzeit (Stand 2016) im Bereich der ambulanten Pflege als durchschnittlich, im Bereich der vollstationären Pflege bereits als unterdurchschnittlich, aber noch ausreichend, im Bereich der Tagespflege als überdurchschnittlich und im Bereich der Kurzzeitpflege als noch ausreichend bewertet. Der Bedarf wird laut seniorenpolitischem Gesamtkonzept in allen genannten Bereichen weiter ansteigen, so dass jeweils ein Ausbau des Angebots im Landkreis Forchheim notwendig ist. Besonders hoch wird der Bedarfsanstieg in den nächsten Jahren voraussichtlich im Bereich der vollstationären Pflege ausfallen.

Generell hat das Thema „Wohnen im Alter" eine große Wichtigkeit. Der häufige Wunsch nach einem selbstbestimmten Leben und Wohnen macht unterschiedliche für Senioren geeignete Wohnformen erforderlich. Allgemein hat sich der Bedarf in den vergangenen Jahren eher in Richtung betreutes Wohnen und barrierefreie Seniorenwohnungen verschoben. So wird auch für die Marktgemeinde Pretzfeld von einem Bedarf an seniorengerechten, barrierefreien kleineren Wohnungen ausgegangen, wie dies im Kapitel Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf bereits geschildert ist. Auch in der Haushaltsbefragung drücken die Haushalte aus, dass ihrer Meinung nach nicht genug Wohnungsangebote für ältere Menschen im Markt Pretzfeld bestehen.

Sportflächen und Spielplätze

Der Pretzfelder Sportplatz liegt zusammen mit dem Sportheim, das als Sportgaststätte bewirtschaftet wird, am süd-westlichen Ortsrand des Hauptorts Pretzfeld. Er gehört zum Sportverein Pretzfeld. Dieser hat neben Fußball auch die Abteilungen Tischtennis, Laufsport, Breitensport (Fitness, Functional Training) und aktuell seit 2019 Karate. Er nutzt auch die nahe gelegene Schulsporthalle der Walter-Schottky-Grundschule Pretzfeld zum Training. Die Schulsporthalle dient außerdem als Versammlungsstätte für die Marktgemeinde.

Zwischen Sportplatz und Grundschule liegt außerdem ein Basketballplatz, der jedoch v.a. von der früheren Teilhauptschule genutzt worden ist. Diese Fläche steht evtl. für eine andere Nutzung zur Verfügung.

Für Kinder sind im Marktgemeindegebiet Spielplätze vorhanden. Einer befindet sich am süd-westlichen Ortsrand des Hauptorts neben dem Sportplatz, ein weiterer zusammen mit einem Bolzplatz im Norden des Ortsteils Altreuth, der auch von Kindern aus dem Hauptort Pretzfeld besucht wird. Außerdem bestehen Spielplätze in den größeren Ortsteilen Wannbach und Hagenbach sowie in Unterzaunsbach. Im oder am Wohngebiet im Norden des Hauptorts Pretzfeld besteht kein Spielplatz. Für diesen Bereich wird ein Spielplatz vermisst und gewünscht.

Sonstige soziale Infrastruktur

Im Gebiet des Marktes Pretzfeld sind 3 Kirchengemeinden mit ihren Angeboten vertreten: die Pfarrei St. Kilian Pretzfeld (kath.) und die beiden evang.-luth. Kirchengemeinden Hetzelsdorf und Wannbach mit einem gemeinsamen Pfarrer.

Neben der bereits genannten Seniorenbeauftragten ist seit Anfang 2019 auch eine Jugendbeauftragte eingesetzt, die die Belange von Kindern und Jugendlichen vertritt.

In Zusammenarbeit mit Vereinen und Organisationen stellt die Marktgemeinde Pretzfeld für die Sommerferien ein kleines Ferienprogramm für die Kinder zusammen.

In der Haushaltsbefragung als auch an anderen Stellen der Beteiligung werden Angebote für die Jugend oder konkret ein Jugendtreff bzw. Jugendraum vermisst. Bis vor einigen Jahren gab es in Hagenbach einen Jugendtreff, der jedoch mangels Bereitschaft, die Verantwortung dafür zu übernehmen, nicht mehr besteht.

Die Pfarrei St. Kilian (kath.) bietet eine Gemeindebücherei mit Büchern für alle Altersklassen.

Medizinische Versorgung

Die Grundversorgung im medizinischen Bereich ist in der Marktgemeinde Pretzfeld derzeit durch einen Allgemeinarzt, Zahnarzt, Kinderarzt (nur für Privatpatienten) und Heilpraktiker je in Pretzfeld gewährleistet. Für eine weitere Versorgung befinden sich Ärzte in Ebermannstadt und Forchheim.

Apotheke gibt es in Pretzfeld jedoch keine. Entsprechend wird in der Haushaltsbefragung häufig eine Apotheke vermisst, zusätzlich auch weitere Ärzte.

Die nächsten Krankenhäuser liegen in Ebermannstadt, Forchheim und Erlangen.

Kultur, Freizeit und soziale Infrastruktur zusammenfassend:

- Kirschenfest regional sehr bekannt
- Lange Tradition der Holzbacköfen
- Aktive Vereine mit regem Vereinsleben
- Kindergarten, Kinderhort und Grundschule vorhanden
- Medizinische Grundversorgung gewährleistet
- Keine Kinderkrippe vorhanden
- Keine Senioren-Betreuungs- bzw. Pflegeangebote vorhanden

3 DER HAUPTORT PRETZFELD

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Abbildung 51: Urkataster des Hauptortes Pretzfeld

- Im Jahre 1145 wird Pretzfeld erstmals urkundlich erwähnt, es wird aber als sicher angenommen, dass der Ort schon lange zuvor existierte.
- Seit der Regentschaft von Kaiser Ludwig „dem Frommen" bis 840 n.Chr. war Pretzfeld Standort einer bedeutenden Urpfarrei der Würzburger Bischöfe.
- Die Entstehung des Schlosses geht bis ins 14. Jahrhundert zurück (Besitzer Wiesenthauer), im 16. Jahrhundert ging es an die Stiebars als Mannlehen über.
- Nach der Zerstörung im Bauernkrieg wurde das Schloss im Jahr 1525 wiederaufgebaut und erhielt im Verlauf der Jahre die Schlosskapelle mit Rokokoaltar, den Treppenturm, die Stallungen und die Amtsknechtwohnungen.

- Im 18. Jahrhundert fällt das Schloss an den Grafen von Seinsheim, bevor es in der Mitte des 19. Jahrhunderts vom Nürnberger Kaufmann Kohn erworben wird und sich heute noch im Besitz der Nachfahren des Kunstmalers Prof. Curt Herrmann befindet.
- In den Jahren 1946 bis 2004 wurde das Schloss an das Unternehmen Siemens vermietet, das darin bis 1969 ein Forschungslabor einrichtete.
- Seit 2005 werden die Räume zu Wohn- und Arbeitszwecken (z.B. Forstamt Pretzfeld und Streitberg, Zahntechniklabor und Motorradwerkstatt) genutzt.
- Seit dem 16. Jahrhundert ist ein befestigter Kirchhof bezeugt, seit dem 18. Jahrhundert bestand ein gotisches Gotteshaus mit einem niedrigen Chorturm.
- Nach der Zerstörung 1739 wurde der Kirchenneubau nach den Plänen des Architekten Johann Jakob Michael Küchel nach barocken Formen Wiener Vorbilder umgesetzt.
- Seit dem 14. Jahrhundert lebten in Pretzfeld auch jüdische Bürger.
- Noch heute zeugen zwei Judenfriedhöfe und eine Mikwe vom jüdischen Leben in Pretzfeld.
- Das derzeitige Straßennetz im Ortskern von Pretzfeld geht bis ins 16. Jahrhundert zurück, die Parzellenstruktur im Altort hat sich ebenfalls im Wesentlichen bis heute erhalten.
- Nach dem Ende der Feudalherrschaft 1848 entfachte ein Streit über die Marktrechte zwischen Ebermannstadt und Pretzfeld, erst zu Beginn des Jahres 1857 wurden die Marktrechte Pretzfelds durch einen Gerichtsbeschluss bestätigt.
- Im Zuge der Gemeindegebietsreform 1978 wurden die früher selbständigen Gemeinden Hagenbach, Hetzelsdorf, Lützelsdorf, Wannbach sowie die Ortsteile Ober- und Unterzaunsbach und Urspring in den Markt Pretzfeld eingegliedert.

3.2 SIEDLUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

3.2.1 Baustruktur

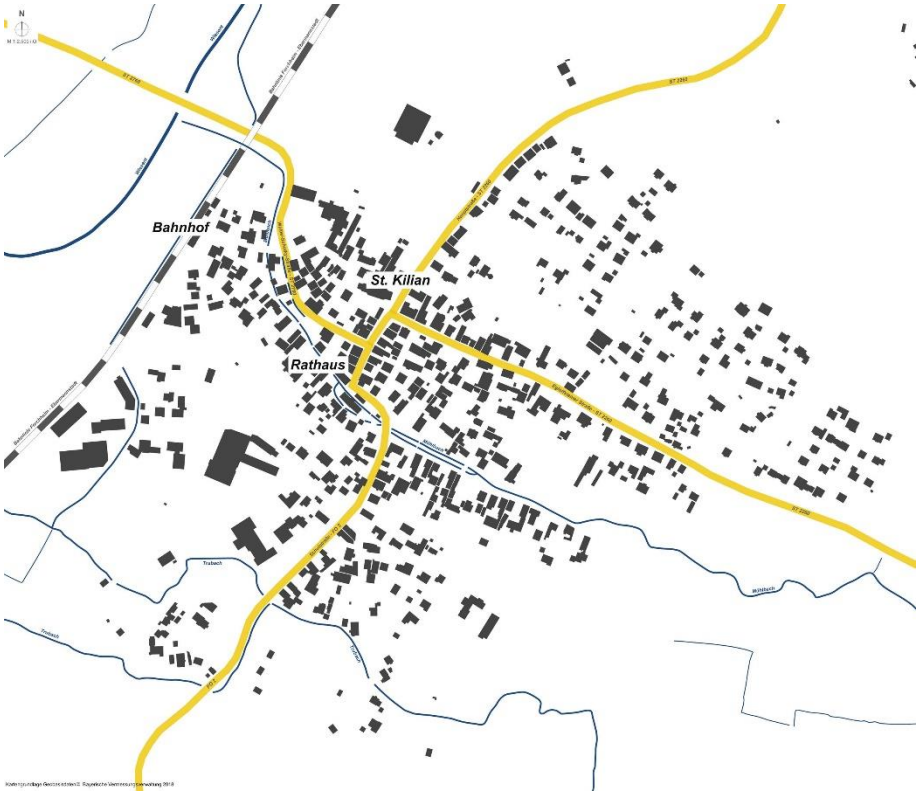


Abbildung 52: Schwarzplan Hauptort Pretzfeld

- Im gesamten Ort ist die offene Bauweise vorherrschend, entlang der Hauptstraße im Ortskern teilweise mit einer dichten Reihung.
- Entlang der großen Straßenzüge überwiegt giebelständige Bebauung mit Satteldächern.
- Das Maß der baulichen Nutzung nimmt zu den Siedlungsrändern hin ab (z.B. Ortskern teilweise GRZ bis 0,58; im Wohngebiet Pfarräcker - Geierstoss GRZ geringer als 0,2).
- Entlang der Hauptstraßen ist eine II - geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss vorherrschend, im Wohngebiet Pfarräcker – Geierstoss auch I Geschoss + Dachgeschoss.

3.2.2 Räumliche Schwerpunkte

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur lassen sich im Hauptort Pretzfeld folgende räumliche Schwerpunkte unterscheiden:

- Der **Altort** umfasst das denkmalgeschützte Ensemble um die Kirche St. Kilian und das Rathaus, den Schlossberg mit Schloss und Schlosskirche, den Grünzug des Mühlbaches sowie das Bahnhofsumfeld. Er ist geprägt durch teilweise sehr dichte und kleinteilige Bebauung mit zahlreichen großen Nebengebäuden (Scheunen) mit max. 2 Geschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Zahlreiche Gebäude stammen aus dem 18./19. Jahrhundert und wurden über die Jahre hinweg umgebaut bzw. aufgestockt. Ab den 1960er Jahren wurden viele alte Bauernhäuser abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Zahlreiche Haupt- und Nebengebäude stehen unter Denkmalschutz. Der Altort wird durch gemischte Nutzungen, z.B. Wohnen, Dienstleistungen, kirchliche und öffentliche Einrichtungen geprägt. Der Mühlbach und dessen teils dichter Bewuchs bilden eine verbindende innerörtliche Grünstruktur. Der Übergang zur freien Landschaft im Norden wird durch Friedhof und den ehemaligen Schlosspark gebildet. Der große Baukörper des Gewerbebetriebes am Ortsrand wirkt störend auf das Ortsbild. Die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen ST 2760, ST 2260 und FO 2 kreuzen sich im Ortszentrum. Dementsprechend herrscht hier eine große Verkehrsbelastung. Ein Großteil der Flächen des Altorts befindet sich im Sanierungsgebiet „Ortskern".
- Der **südwestliche Bereich Pretzfelds** mit der südlichen Bahnhofstraße, der Trattstraße, der Sportplatzstraße und der eigenständig wirkenden Splittersiedlung Preußenteile ist durch heterogene Baustrukturen mit teilweise großmaßstäblichen Baukörpern und gemischten Nutzungen geprägt. Neben einigen Wohngebäuden konzentrieren sich hier Bildungs- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde wie die Grundschule, der Kinderhort, der Spielplatz, der Sportplatz und die Feuerwehr sowie der Kindergarten der Kirchengemeinde. Die Pretzfelder Fruchtsaftkelterei mit ihren großmaßstäblichen Baukörpern wirkt in diesem Zusammenhang störend. Ein Großteil der Flächen ist im Bebauungsplan „Sportstättengelände" (rechtskräftig seit 1986) überplant. Teilflächen der Trattstraße befinden sich im Sanierungsgebiet „Ortskern". Das Schulgelände grenzt im Süden an den Talraum der Trubach und die Sportflächen bilden einen harmonischen Übergang in die Landschaft.

- Das **Wohngebiet Pfarräcker – Geierstoss,** nordöstlich an den Altort angrenzend, wird durch Einfamilienhausbebauung ab den 1970er Jahren bis heute geprägt. Alle Flächen liegen innerhalb der Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne „Pfarräcker-Geierstoss" (rechtskräftig seit Mai 1990) und „Geierstoss II" (rechtskräftig seit Oktober 2000). Großzügige Grundstücke mit teils großflächigen Gebäuden und einer geringen Dichte (GRZ < 0,2) herrschen vor. Auffällig sind die zahlreichen Baulücken (ca. 2,4 ha).
- Im östlich an den Altort grenzenden Gebiet im Verlauf der **Egloffsteiner Straße** sind gemischte Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen vorherrschend. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind bis heute große Obstwiesen erhalten. Der Bereich stellt eine Abrundung zum Altort Pretzfelds dar.
- Südlich des Altortes, im Bereich **Brunnenstraße / Trattach** überwiegt die Wohnnutzung. Relativ große Gärten und zahlreiche Nebengebäude deuten auf ehemalige und anhaltende landwirtschaftlich geprägte Nutzung hin. Entlang der Schulstraße sind die Grundstücke dichter bebaut. Der südliche Ortsrand wird durch den Talraum der Trubach begrenzt. Der Bereich stellt eine Abrundung zum Altort Pretzfelds dar.
- Das **Gewerbegebiet** am westlichen Ortsrand wird durch die Bahnlinie begrenzt und über die Trattstraße erschlossen. Der Nutzung entsprechend herrschen großmaßstäbliche Baukörper vor. Die Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe sind durch fehlende Flächen eingeschränkt.

3.2.3 Grün- und Freiraumstrukturen

- Naturräumlich prägende Elemente sind insbesondere die zahlreichen **Obstwiesen** sowohl innerhalb als auch außerhalb des Ortsbereichs. Als Teil der historischen Ortsstruktur sind die Obstbaumbestände ortsbildprägend. Ursprünglich bildeten sie das Verbindungsglied zwischen den bebauten Siedlungsbereichen und der Landschaft. Heute haben sie aufgrund der Siedlungserweiterungen eine Gliederungsfunktion.
- Der **Mühlbach** durchquert den Altort von Nordwesten nach Südosten und bildet einen ortsbildprägenden innerörtlichen Grünzug. Während der nordwestliche Abschnitt entlang der Walter-Schottky-Straße teilweise stark bewachsen ist, ist der südöstliche Bereich entlang der Wehrstraße weitestgehend von Bewuchs freigehalten. Erst zum Ortsrand hin nimmt der Bewuchs des Mühlbachs wieder zu.
- Südlich an den Ortsbereich grenzt der **Talraum der Trubach**. Er wird von zahlreichen Gehölzen begleitet und bildet eine natürliche Siedlungsgrenze nach Süden. Große Teile des Talraums sind als Teil eines FFH-Gebiets bzw. EU-Vogelschutzgebiets geschützt.

- An der westlichen Grenze des Gemeindegebiets befindet sich der **Talraum der Wiesent**. Er ist durch die Bahnlinie Forchheim-Ebermannstadt deutlich vom Siedlungsbereich Pretzfeld getrennt. Große Abschnitte des Talraums sind durch Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet bzw. EU-Vogelschutzgebiet geschützt.

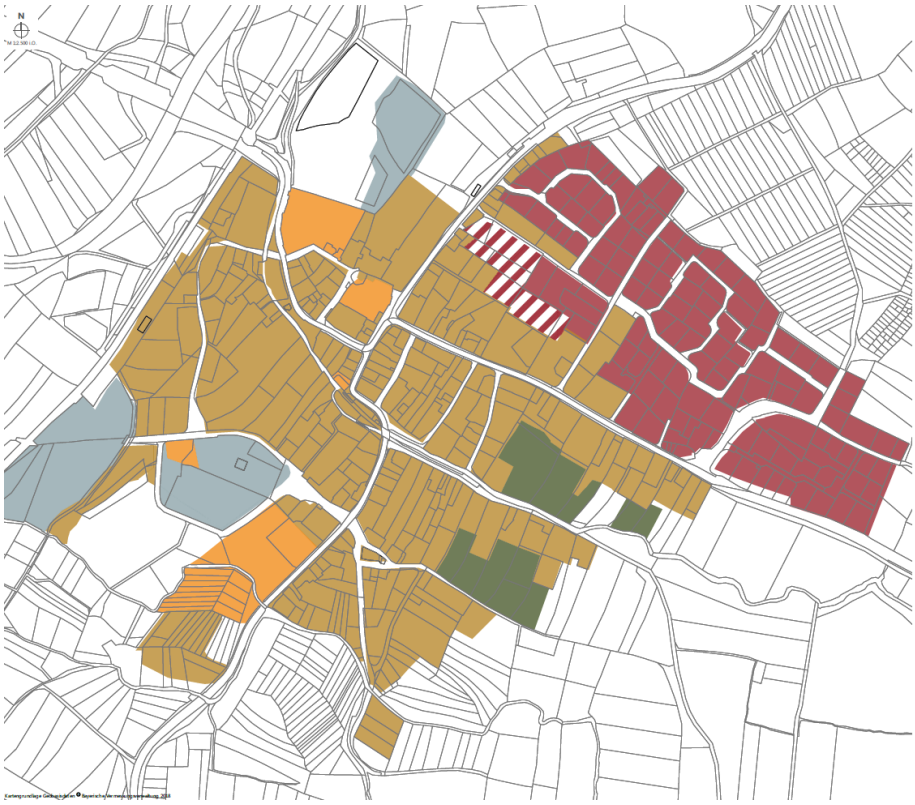
1 Altort Pretzfeld
2 Pretzfeld Südwest
3 Wohngebiet Pfarräcker - Geierstoss
4 Egloffsteiner Straße
5 Brunnenstraße / Trattach
6 Gewerbegebiet West

Bestandsgebäude
Siedlungsflächen
Talraum ortsbildprägender Gewässer
Öffentliche Freiflächen
Ortsbildprägende Grünfläche (privat)
Ortsbildprägende Obstwiesen
Ortsbildprägender Baumbestand

Abbildung 53: Räumliche Schwerpunkte, Grün- und Freiraumstrukturen im Hauptort Pretzfeld

3.3 NUTZUNGEN NACH FNP

- Der Altort und die daran angrenzenden Gebiete Egloffsteiner Straße, Brunnenstraße sowie Teile vom Pretzfelder Südwesten sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen.
- Nordöstlich an den Altort angrenzend befinden sich Wohnbauflächen.
- Gewerbeflächen verteilen sich auf zwei Standorte, im Norden angrenzend an die Schlossanlage und im Südwesten in der Trattstraße, die den Schwerpunkt der Gewerbeflächen bildet.
- Gemeinbedarfsflächen verteilen sich auf die Gebiete Altort (Schlossanlage, Kirche und Rathaus) und den Pretzfelder Südwesten. Bei diesem größeren Bereich handelt es sich um die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.
- Die einzigen Reserveflächen (0,7 ha) liegen im nordöstlichen Bereich des Altorts und schließen an das Wohngebiet Pfarräcker an.
- Nördlich der Wehrstraße und Hirtengasse sind große Flächen als Obstgärten, die teilweise intensiv genutzt werden, ausgewiesen.



Wohnen
Mischnutzung
Gewerbe
Gemeinbedarf
Obstgärten, intensiv genutzt
Reserveflächen Wohnen

Abbildung 54: Nutzungen nach Flächennutzungsplan

- Die Bahnstrecke Forchheim – Ebermannstadt / Behringersmühle (Wiesenttalbahn) begrenzt die Siedlungsentwicklung nach Westen.
- Östlich der Bahn schränken natur-, denkmal- und hochwasserschutzrechtliche Bestimmungen die Siedlungsentwicklung im Hauptort Pretzfeld ein.

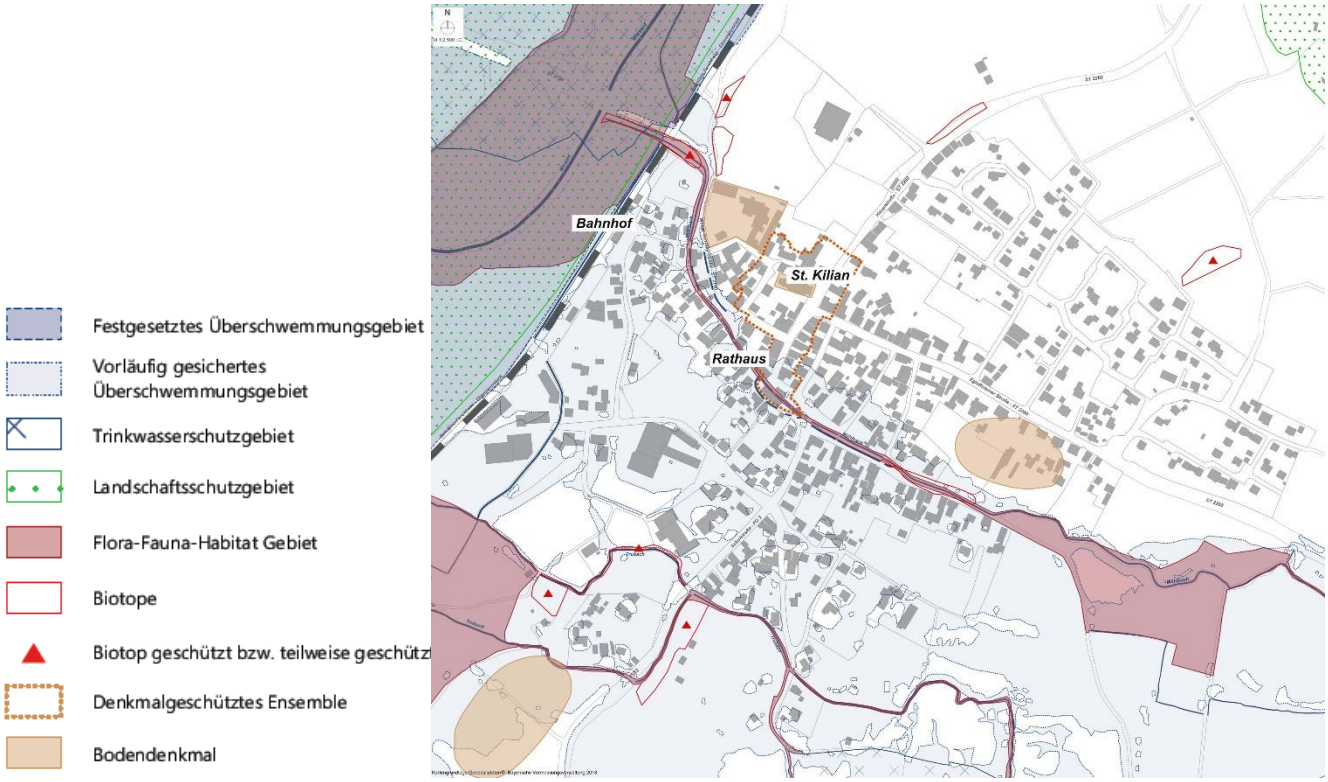


Abbildung 55: Grenzen der Siedlungsentwicklung im Hauptort Pretzfeld

3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLÄNE

- Bebauungspläne für den Hauptort Pretzfeld liegen für das Wohngebiet Pfarräcker – Geierstoss und den Pretzfelder Südwesten vor.

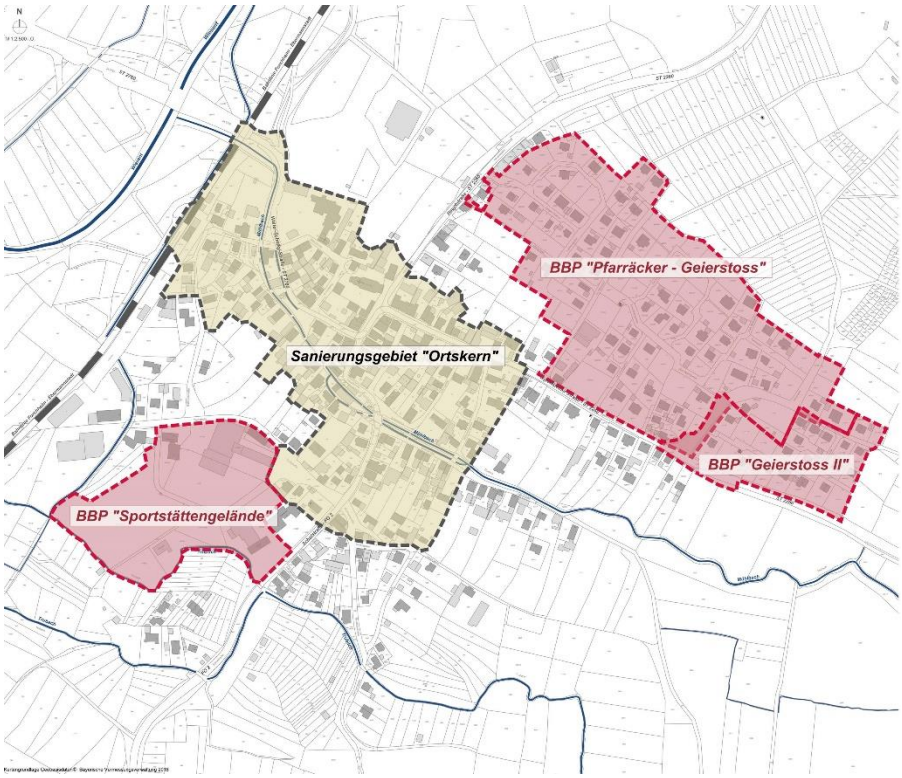


Abbildung 56: Verbindliche Bauleitpläne im Hauptort Pretzfeld

Abbildung 57: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Sportstättengelände" von 1986

3.5 RAHMENPLAN FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET „ORTSKERN“

Der städtebauliche Rahmenplan für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet von 1997 formuliert für den „Ortskern“ folgende Ziele:

Abbildung 58: Rahmenplan zum Sanierungsgebiet „Ortskern“

Bebauung

- Erhalten des Charakters der historisch geprägten Straßenzüge Hauptstraße, Egloffsteiner Straße, Walter-Schottky-Straße, Wehrstraße, Schloßberg
- Erhalten und sanieren der denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Bausubstanz
- Behutsamer Umbau von ortsbildprägenden, nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Nebengebäuden wie Scheunen für Wohnen oder gewerbliche Nutzung
- Schließen von Baulücken durch Neubauten ~ Einfügen der Neubauten in das historische Ortsbild
- Erhalten und sanieren der Zeugnisse jüdischer Geschichte und Kultur in Pretzfeld
- Städtebauliche Verbesserung oder Beseitigung störender Gebäude und Anbauten

Nutzung

- Nutzung der erschlossenen Bauflächen im Ortskern für Wohnen, Landwirtschaft (Obstanbau), zentrale Einrichtungen und Kleingewerbe
- Erhaltung und Stärkung der zentralen Funktionen im Ortskern (Rathaus am derzeitigen Standort erhalten und erweitern, Schloßareal für die Öffentlichkeit zugänglich machen, Versorgungseinrichtungen für Bewohner, Beschäftigte und Gäste sichern und entwickeln)
- Wohnnutzung verstärken, insbesondere in Bereichen ohne Belastung durch überörtlichen Durchgangsverkehr
- Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes durch Umbau von Wohngebäuden, behutsamen Abbruch von ungenutzten störenden Nebengebäuden, Begrünung von Freiflächen
- Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Obstanbau

Verkehr

- Behutsamer Ausbau der Staatsstraße 2760 im Ortsbereich, Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für KFZ-Verkehr, Fußgänger
- Ordnen des ruhenden Verkehrs
- Aufwertung des Straßenraums Walter-Schottky-Straße durch Umgestaltung
- Anlage einer Umsteigestation am Bahnhof vom Bus, PKW, Rad auf die Schiene
- Verbesserung der Verknüpfung des Ortskernes an das überörtliche Wander- und Radwegenetz
- Ausbau und attraktive Führung und Gestaltung von Fuß- und Radwegen

Freiflächen, Begrünung

- Erhaltung der ortsbildprägenden Freiflächen wie Streuobstwiesen, Nutzgärten
- Erhaltung von ortsbildprägenden Einzelbäumen
- Erhaltung der offenen Wasserläufe und Gestaltung der Ufermauern, Stege, Brüstungen, Böschungen in Anpassung an die dörfliche Situation
- Verbessern der Ortsansicht von Westen durch Eingrünung der gewerblichen Bauflächen

3.6 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- Die örtlichen Erschließungsstraßen und Wege, öffentliche Grünflächen (Sportplatz und Friedhof), das Schulgelände, der Hort und der Bahnhof befinden sich im Besitz der Gemeinde Pretzfeld.
- Die Staatsstraßen ST 2760, ST 2260 und die Kreisstraße FO 2 fallen unter den Zuständigkeitsbereich der Höheren Planungsbehörden der Regierung von Oberfranken bzw. des Landkreises Forchheim.
- Die Gemeinde verfügt derzeit über keine Flächen, die sich für die Ausweisung von Bauflächen eignen.

Abbildung 59: Flächen im Gemeindeeigentum, Stand August 2018

4 HANDLUNGSBEDARF - STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

4.1 HANDLUNGSFELD SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

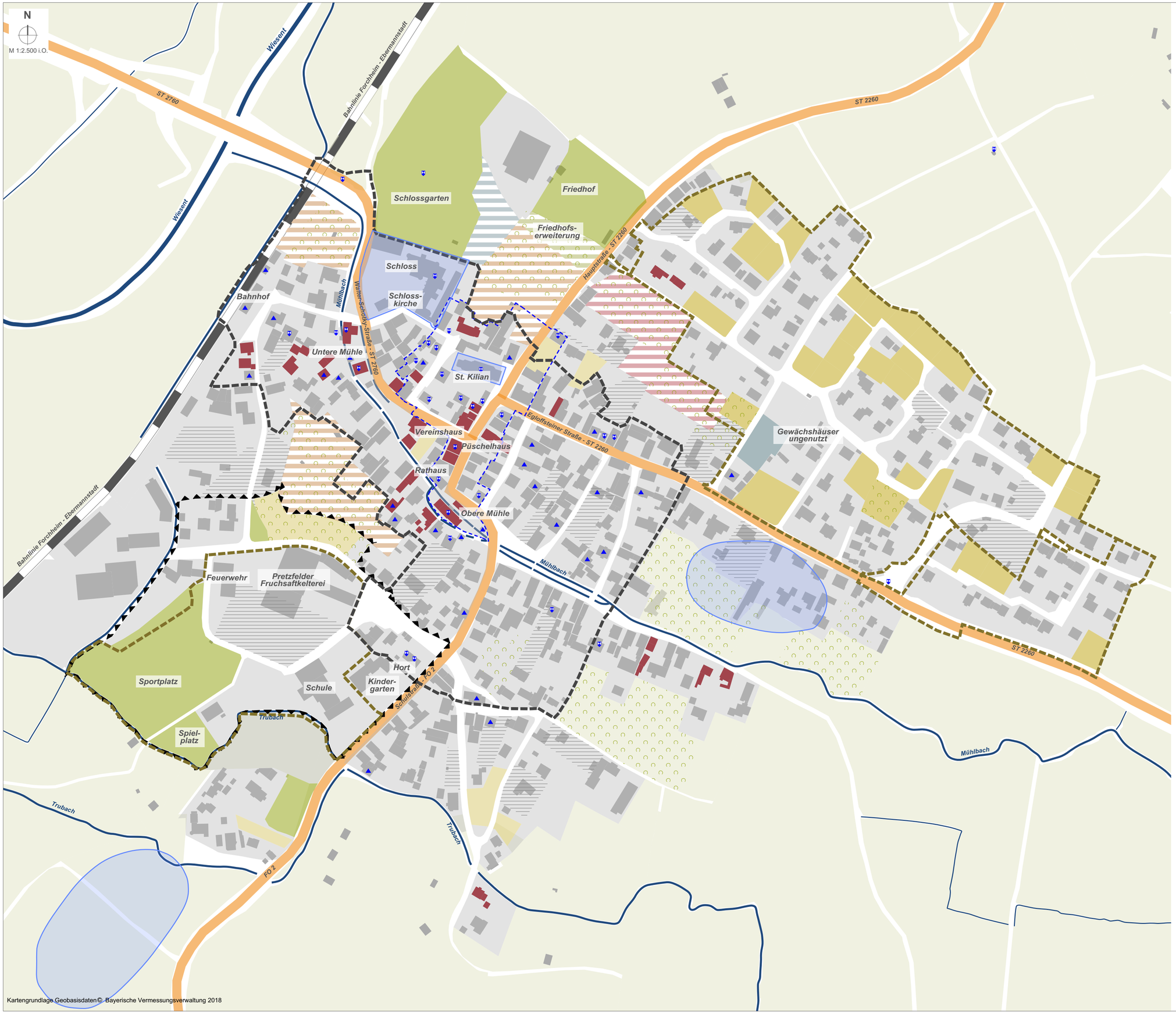
4.1.1 Handlungsbedarf

- Dem historischen Ortskern vorgelagerte Gewerbeflächen beeinträchtigen durch ihre herausragende Höhe und Baumasse das Ortsbild
- Das Bahnhofsumfeld wird seiner städtebaulichen Bedeutung als Ortseingang nicht gerecht
- Schlossberg mit Schloss, -kapelle, -hof und -garten sind privat und als städtebauliche Besonderheiten wenig wahrzunehmen und erlebbar
- Kleinere Grundstücke beiderseits der Hauptstraßen sind fast vollständig überbaut
- Leerstände und sanierungsbedürftige Bausubstanz insbesondere entlang der Hauptstraßen wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild der Gesamtgemeinde aus
- Durch Abbruch von Gebäuden sind Lücken in der räumlichen Begrenzung des Straßenraums entstanden (fehlende Raumkanten)
- Unpassend eingefügte Neubauten
- Wenig bis keine planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten bei „unpassenden" Neubauvorhaben
- Brachflächen in Ortskernnähe
- Gemengelage aus Wohnen, Gewerbe, Sport-, Freizeit- und Gemeinbedarfseinrichtungen im Südwesten des historischen Ortskerns
- Vorhandene Innenentwicklungspotentiale, z.B. Baulücken im Wohngebiet Pfarräcker – Geierstoss, lassen sich nicht oder nur schwer mobilisieren
- Fehlende Erweiterungs- bzw. Verlagerungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbebetriebe werden bemängelt
- Vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Trubach schränkt zukünftige Siedlungsentwicklung südlich der Walter-Schottky-Straße und Egloffsteiner Straße stark ein

4.1.2 Entwicklungspotentiale

- Denkmalgeschütztes Ensemble um Kirche St. Kilian und Rathaus
- Schlossberg mit Schloss, -kapelle, -hof und -garten als städtebauliche Besonderheiten im historischen Ortszentrum
- Historischer Ortsgrundriss im Ortskern bis heute erhalten und als Sanierungsgebiet „Ortskern“ festgesetzt
- Historischer Ortskern im Südwesten, Südosten und Norden von ortsbildprägenden Obstgärten und Streuobstwiesen umgeben
- Mühlbach als prägende innerörtliche Grünstruktur
- Zahlreiche Baulücken im Wohngebiet Pfarräcker – Geierstoss (ca. 2,4 ha)
- Flächenpotentiale durch bislang unbebaute Grundstücke bzw. gering bebaute Grundstücke im Ortszentrum (= im unbeplanten Innenbereich) von ca. 0,8 ha
- Ortsbildprägende Obstwiesen trennen historisches Ortszentrum von Siedlungserweiterungen
- In der Pfarrgasse sind ca. 0,8 ha als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen (derzeitige Nutzung = Obstwiese)
- Flächen südlich des Friedhofs sind als geplante Grünflächen dargestellt (Friedhofserweiterung)
- Teilflächen der Obstwiesen in der Trattstraße und in der Brunnengasse bieten sich aufgrund ihrer bestehenden Erschließung zur Nachverdichtung an

▸ Karte 1: Siedlungsentwicklung



Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Markt Pretzfeld
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Hauptort Pretzfeld
Analyse
01 - Siedlungsentwicklung

Legende

- Gebäudeleerstand bzw. Teilleerstand
- Baulücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- Baulücke im unbeplanten Innenbereich
- Gewerbebrache
- Nachverdichtungspotential durch gering bebaute Grundstücke (GRZ < 0,15)
- Bauflächen gemäß FNP
- Grünflächen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Ortsbildprägende innerörtliche Obstwiesen
- Wohnbauflächenreserve gemäß FNP
- Mischflächenreserve gemäß FNP
- Gewerbeflächenreserve gemäß FNP
- Grünflächenreserve gemäß FNP
- Ortsbildprägende Gebäude
- Konfliktpotential durch Gemengelage

Hinweise

- Grenze Sanierungsgebiet
- Geltungsbereich Bebauungspläne
- Denkmalgeschütztes Ensemble
- Baudenkmal
- Bodendenkmal

Stand 25.01.2021

4.2 HANDLUNGSFELD GEBÄUDE

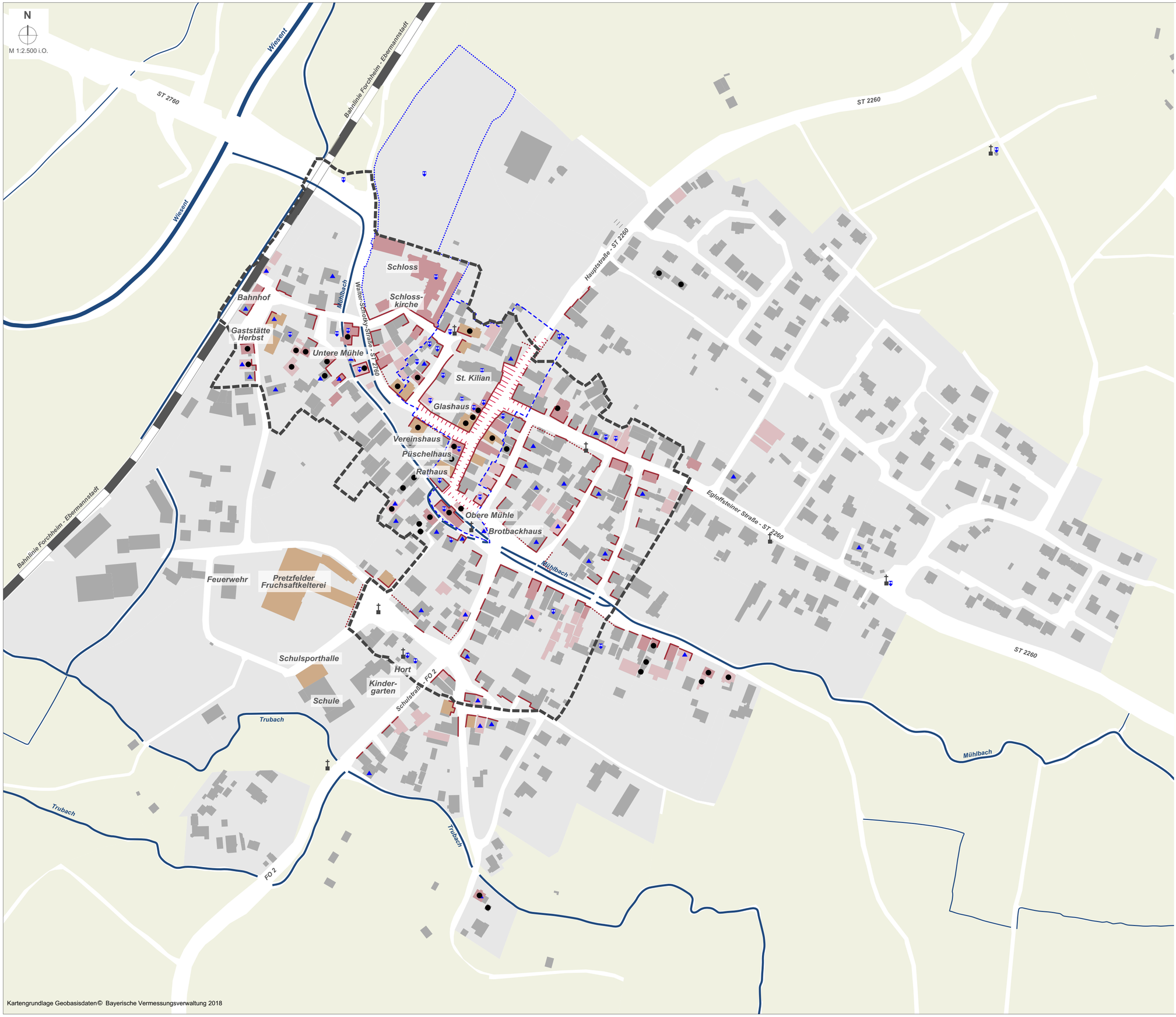
4.2.1 Handlungsbedarf

- Leerstände und sanierungsbedürftige Gebäude im Ortskern und in der Wehrstraße beeinträchtigen das Ortsbild
- Sanierungsbedarf an ca. 13% der bestehenden Gebäude vor allem im historischen Ortszentrum sowohl an Haupt- als auch an Nebengebäuden
- Schlechter Bauzustand auch an repräsentativen Gebäuden, denkmalgeschützten bzw. ortsbildprägenden Gebäuden (z.B. Hauptstraße 19, Obere und Untere Mühle)
- Von insgesamt 32 Baudenkmälern im Ortskern sind 10 sanierungsbedürftig
- Von insgesamt 41 ortsbildprägenden Gebäuden sind 13 sanierungsbedürftig
- Unpassende Gestaltung an Wohnhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern im Ortskern (teilweise im denkmalgeschützten Ensemble), an wichtigen Einrichtungen wie Sporthalle der Grundschule und Gastronomie am Bahnhof durch z.B. falsche Fensterformate, Fassadenverkleidungen, stark strukturierte Putzflächen
- Gestalterische Mängel an Gewerbebauten durch überproportionierte Baukörper, Fassaden
- Durch Abriss historischer Bausubstanz sind wichtige Raumkanten verloren gegangen
- Mangelnde Barrierefreiheit zahlreicher, auch öffentlicher Gebäude
- Denkmalschutzauflagen können Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erschweren
- Hochwassergefahr im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet erfordert hochwasserangepasste Bauausführungen

4.2.2 Entwicklungspotentiale

- Denkmalgeschütztes Ensemble um Kirche, Hauptstraße und Schlossberg
- Sanierter Kirchhof, saniertes Rathaus und weitere sanierte Privathäuser als gute Beispiele
- Zahlreiche Baudenkmale (z.B. Kirche St. Kilian, Rathaus, Schloss, Obere und Untere Mühle, Wohnhäuser und 9 Scheunen) sowie ortsbildprägende Gebäude (Wohnhäuser und 16 Scheunen) befinden sich im Ortskern
- Historischer Ortskern und Bahnhofsumfeld sind als Sanierungsgebiet festgesetzt
- Für Baudenkmäler und Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bestehen unter bestimmten Voraussetzungen Förder- und erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

▸ Karte 2: Gebäude



Markt Pretzfeld
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Hauptort Pretzfeld
Analyse
02 - Gebäude

Legende

- Sanierungsbedarf an Hauptgebäuden
- Sanierungsbedarf an Nebengebäuden
- Unpassende Gestaltung
- Gebäudeleerstand bzw. -teilleerstand
- Kapelle/Wegkreuze
- Ortsbildprägende Gebäude
- Wichtige Raumkante
- Fehlende Raumkante
- Fehlende Barrierefreiheit
- Schloss Pretzfeld mit Schlossgarten

Hinweise

- Grenze Sanierungsgebiet
- Denkmalgeschütztes Ensemble
- Baudenkmal

Stand 25.01.2021

4.3 HANDLUNGSFELD VERKEHR

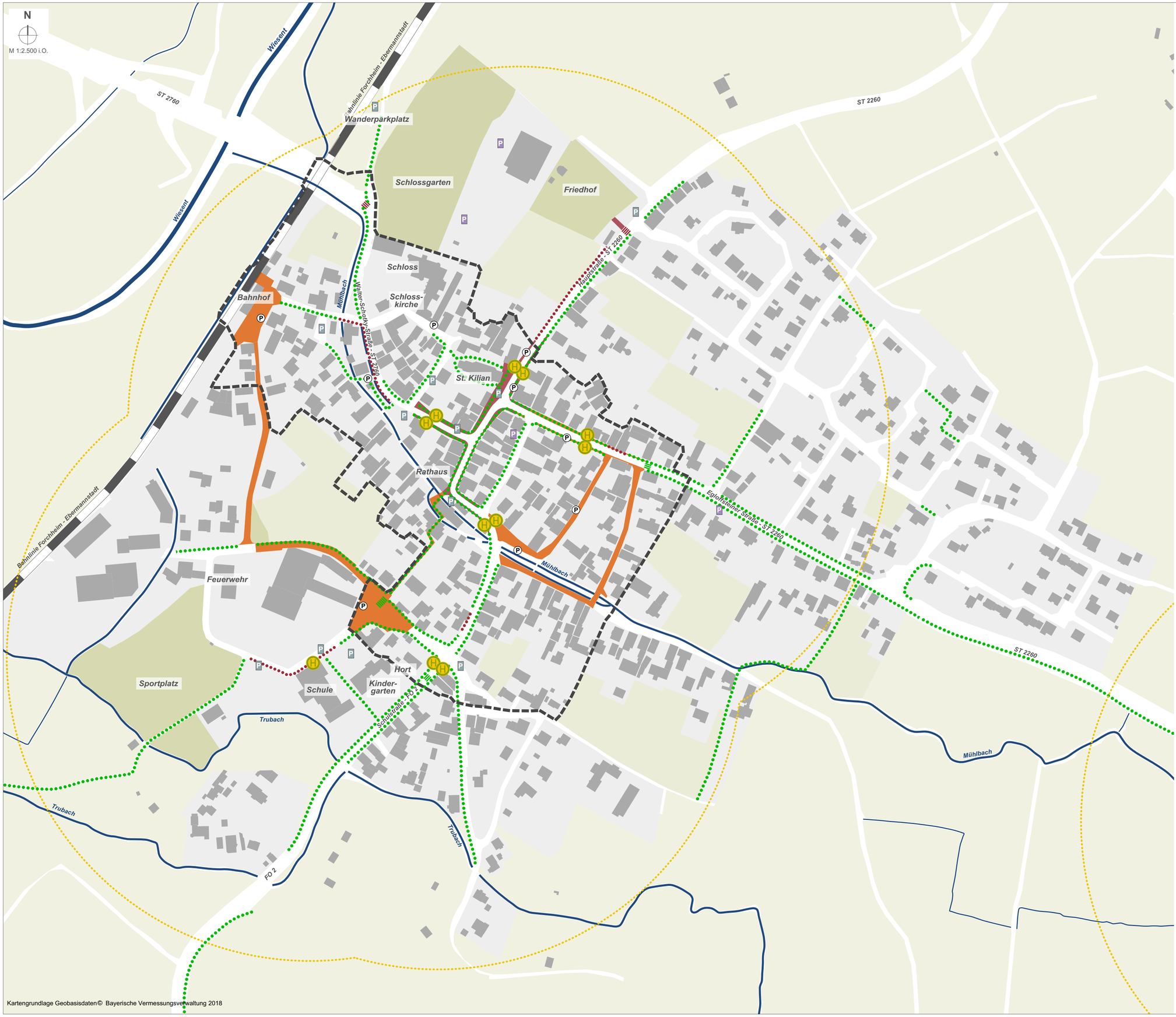
4.3.1 Handlungsbedarf

- Hohe Verkehrsbelastung im Ortskern
- Fehlende Fußwegeverbindungen (z.B. in der Walter-Schottky-Straße, von der Kirche St. Kilian zum Friedhof)
- Mangelnde Barrierefreiheit öffentlicher Wege (holpriges Pflaster, zu hohe Bordsteine etc.), insbesondere auch entlang der Verbindungsachse Rathaus – Kirche – Friedhof
- Sanierungsbedarf an innerörtlichen Straßen (z.B. Schmiedsgasse, Judengasse, Wehrstraße, westliche Trattstraße, südliche Bahnhofstraße)
- Sanierungsbedarf am Mühlgässchen
- Sanierungsbedarf an Plätzen, z.B. am Bahnhof, in der Trattstraße
- Fehlende Querungshilfen, z.B. auf Höhe des Friedhofs und in der Walter-Schottky-Straße zum Wanderparkplatz
- „Wildes" Parken (z.B. vor der Fruchtsaftkelterei, in der Judengasse, in der Hauptstraße Höhe Kirche und Metzgerei, in der Egloffsteiner Straße) beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität in den Wohnstraßen
- Temporäres Parkplatzdefizit in der Egloffsteiner Straße
- Fehlender Anschluss an Radwege in Richtung Ebermannstadt und fehlende Querungen über die Bahnlinie
- Hohe Geschwindigkeiten des Verkehrs auf Hauptdurchfahrtsstraßen durch Pretzfeld und auf manchen weiteren Ortsstraßen

4.3.2 Entwicklungspotentiale

- Bahnanschluss mit Einbindung in den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN)
- Bestehender Wanderparkplatz am nördlichen Ortseingang
- Vom Durchgangsverkehr abgewandte Wohnstraßen (z.B. Judengasse, Schmiedsgasse, Wehrstraße)
- Gutes Angebot an öffentlichen Parkplätzen (z.B. im Umfeld der Kirche, am Mühlweg, am Kindergarten und in der Sportplatzstraße)
- Anschluss an überörtlich bedeutsame Radwanderwege (z.B. in der Egloffsteiner Straße und in der Schulstraße)
- Bestehende Radwegeverbindungen in andere Ortsteile bzw. Nachbarkommunen

▸ Karte 3: Verkehr



Kartengrundlage Geobasisdaten© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Markt Pretzfeld
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Hauptort Pretzfeld
Analyse
03 - Verkehr

Legende

- Bestehende Fußwegeverbindungen
- Fehlende/ zu schmale Fußwegeverbindungen
- Innerörtliche Straßen mit Handlungsbedarf
- Öffentlicher Parkplatz
- Kundenparkplatz
- "Wildes" Parken
- Bushaltestelle mit Einzugsbereich (r=300m)
- Bestehende Querungshilfe
- fehlende Querungshilfe
- Fehlende Barrierefreiheit

Hinweise

- Grenze Sanierungsgebiet

Stand 25.01.2021

4.4 HANDLUNGSFELD GRÜN UND FREIFLÄCHEN

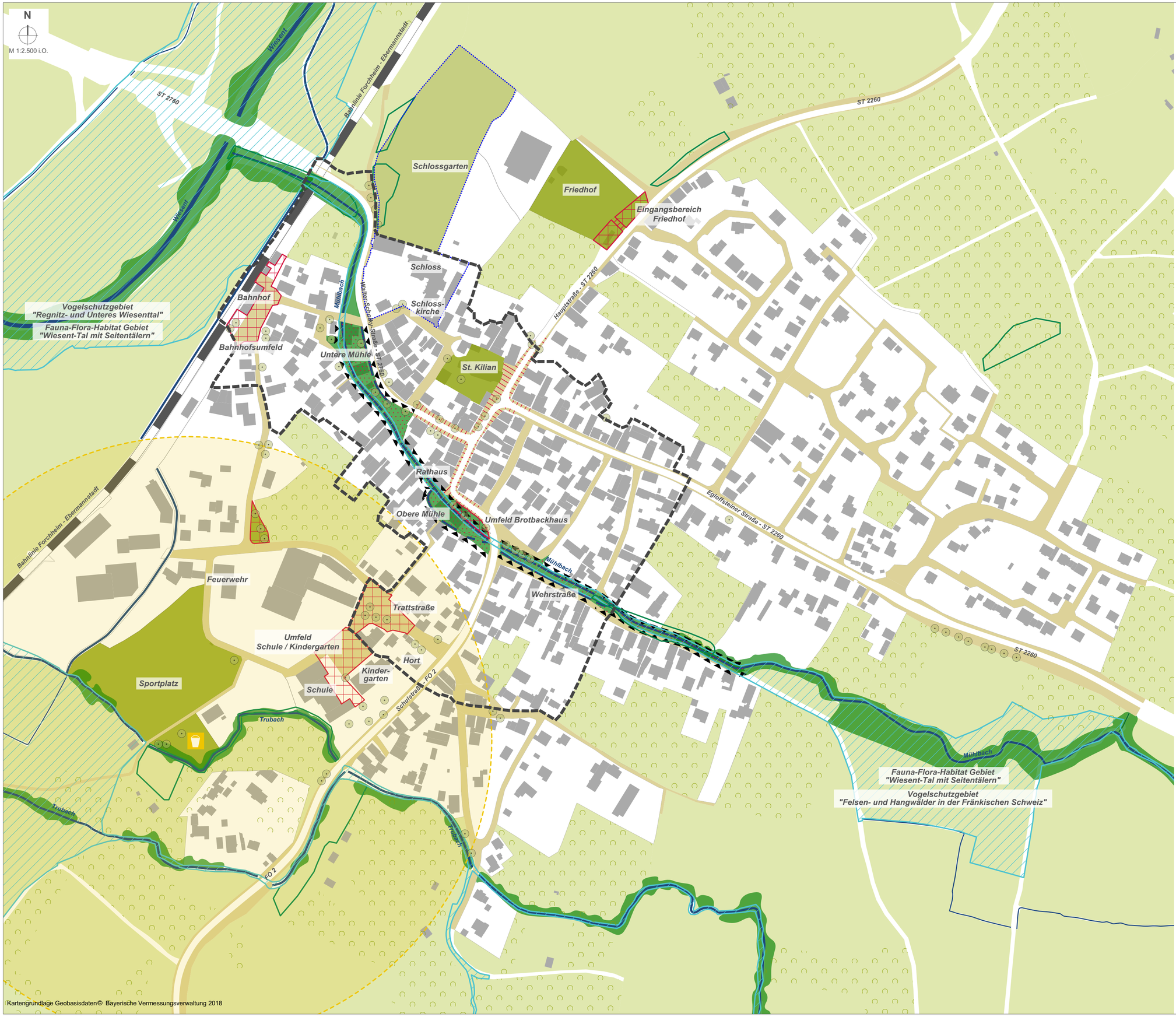
4.4.1 Handlungsbedarf

- Fehlende Aufenthaltsqualität von Plätzen im öffentlichen Raum am Bahnhofsumfeld, in der Trattstraße, Umfeld Schule/Kindergarten und am Eingangsbereich Friedhof durch z.B. starke Versiegelung, fehlende Begrünung, fehlende Zonierung, fehlende Sitzgelegenheiten, wildes Parken
- Mangelnde Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, z.B. Fußwegeverbindung Rathaus – Kirche – Friedhof
- Kein öffentlicher Spielplatz bzw. generationenübergreifender Bewegungspark im Ortszentrum bzw. im nördlichen Siedlungsbereich (Wohnbaugebiet Pfarräcker-Geierstoss)
- Bestehender Spielplatz am Sportplatz hat veraltete Spielgeräte, die Tore am Bolzplatz sind in schlechtem Zustand
- Kein zentraler Platz in der Ortsmitte als Treffpunkt vorhanden
- Ortsbildprägender Grünzug des Mühlbachs ist nicht erlebbar durch z.B. fehlende Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten, fehlende Zugänge zum Wasser, sanierungsbedürftige Mühlen
- Umfeld Rathaus und Brotbackhaus sanierungsbedürftig
- Funktionale Mängel am Mühlbach durch Uferbefestigung
- Gestaltungsmängel zahlreicher Bachübergänge zu den privaten Zugängen
- Vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Trubach schränkt Nutzungsmöglichkeiten ein

4.4.2 Entwicklungspotentiale

- Historische Strukturen (Obst- und Streuobstwiesen, Verlauf des Mühlbachs, Straßen- und Platzräume) bis heute erkennbar
- Talräume des Mühlbachs im Ortskern und der Trubach am südlichen Ortsrand sind ortsbildprägend
- Sportplatz und Kinderspielplatz als öffentliche Grünflächen am südwestlichen Ortsrand
- Bachlauf als innerörtlicher Grünzug hat wichtiges Naherholungspotential (z.B. Spielmöglichkeiten für Kinder)
- Obstwiesen als Teil der historischen Ortsstruktur innerhalb und außerhalb des Ortes sind ortbildprägend
- Der Talraum der Trubach und des Mühlbachs sind Teil des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets und des EU-Vogelschutzgebietes und erfüllen wichtige ökologische Funktionen
- Gewässerentwicklungskonzept existiert
- Alter Baumbestand mit Wegkreuz in der Trattstraße
- Mühlbach: Teilabschnitt am nördlichen Ortseingang bereits saniert
- Umgestaltung des Bahnhofsplatzes als Möglichkeit für einen größeren Freibereich für Gastronomie am Bahnhof

▸ Karte 4: Grün- und Freiflächen



Markt Pretzfeld
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Hauptort Pretzfeld
Analyse
04 - Grün- und Freiflächen

Legende

- Ortsbildprägende Talräume
- Öffentliche Grünflächen
- Öffentlicher Kinderspielplatz
- Einzugsbereich Kinderspielplatz mit r= 300m
- Ortsbildprägende Obstwiesen
- Ortbildprägende Grünfläche (nicht öffentlich zugänglich)
- Schloss Pretzfeld mit Schlossgarten
- Ortsbildprägende Bäume/Gehölze
- Öffentlicher Straßenraum
- Platzbereiche und Freiflächen mit fehlender Aufenthaltsqualität
- Fehlende Barrierefreiheit im Straßenraum
- Funktionale Mängel
- Beeinträchtigung des Gewässers durch Uferbestigung

Hinweise

- Grenze Sanierungsgebiet
- Biotope gemäß Biotopkartierung
- FFH-Gebiet

Stand 25.01.2021

4.5 HANDLUNGSFELD WOHNEN

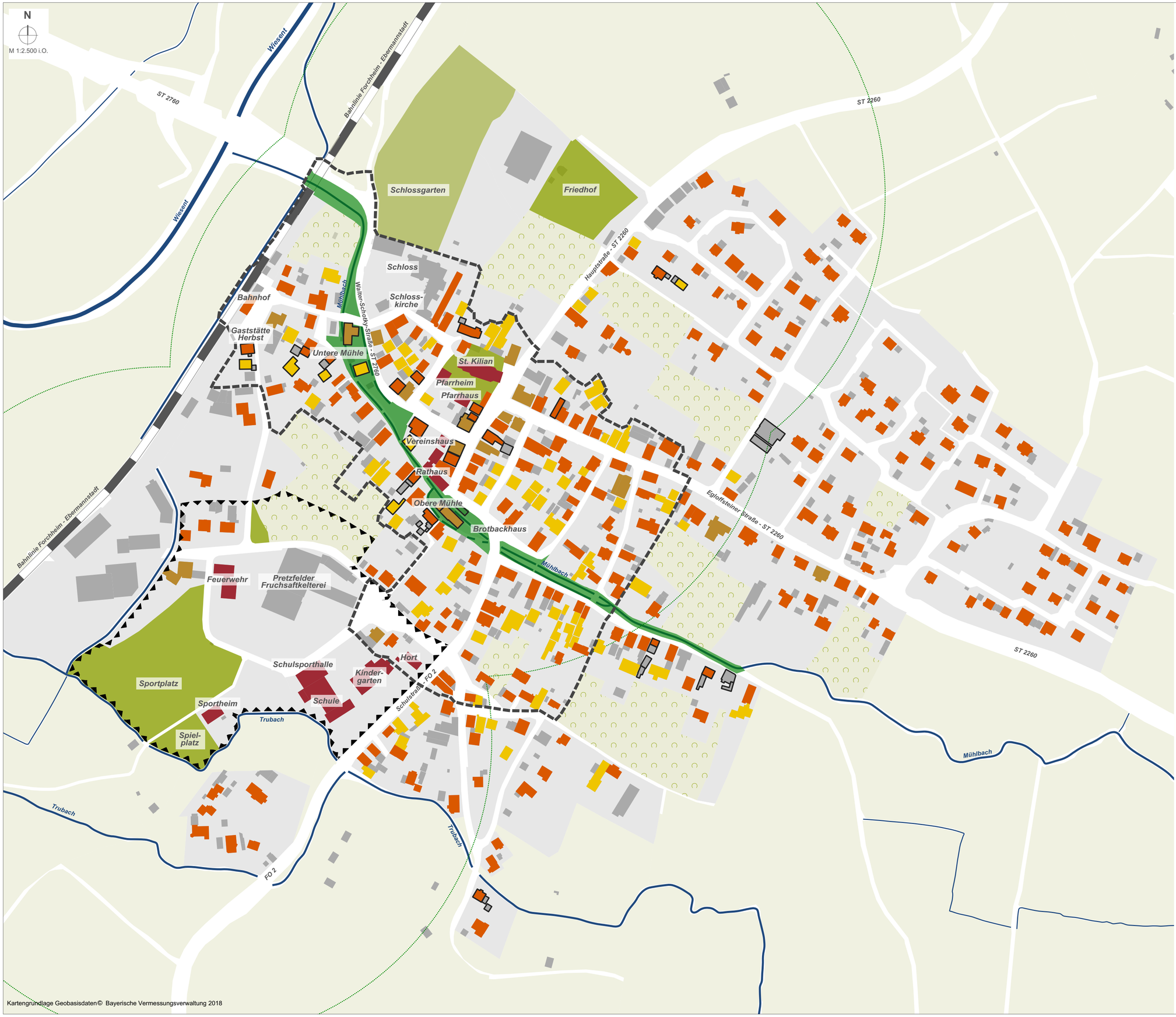
4.5.1 Handlungsbedarf

- Teilweise sehr dichte Bebauung im Ortskern durch zahlreiche großflächige Nebengebäude
- Versiegelte Hofflächen im Ortskern
- Kinderspielplatz am südöstlichen Ortsrand von Pretzfeld nur schwer zu erreichen für die nördlichen Teile des Hauptortes
- Lärmbelästigung durch stark befahrene Hauptstraßen mindert Wohnqualität im Ortskern (vor allem Walter-Schottky-Straße, Schulstraße, Hauptstraße, Egloffsteiner Straße)
- Mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (z.B. Wehrstraße, Trattstraße, Judengasse, Schmiedsgasse)
- Erschließungssituation der Grundstücke am nördlichen Mühlbach
- Wohnstandard älterer Gebäude entspricht häufig nicht mehr den heutigen Anforderungen (Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Inneren der Gebäude)
- Schwierige Erschließung einzelner Gebäude hinsichtlich Barrierefreiheit (z.B. in der Hauptstraße)
- Wohnortnahe Aufenthaltsbereiche am Mühlbach sind sanierungsbedürftig
- Bauflächendruck durch nicht mobilisierbare Baugrundstücke im Wohngebiet Pfarräcker-Geierstoss
- Grundversorgung nicht ausreichend gesichert (an Waren des täglichen Bedarfs sind nur Metzger und Getränkeladen vorhanden)
- Ortskern konkurriert mit Wohngebiet Pfarräcker-Geierstoss
- Gemengelage in Pretzfeld Südwest
- Viele reine Seniorenhaushalte leben in relativ großen Einfamilienhäusern

4.5.2 Entwicklungspotentiale

- Zahlreiche „Wassergrundstücke“ mit Gärten und Freibereichen am Mühlbach
- Innerörtliche Obstwiesen als Grünzäsur
- Zahlreiche „ruhige“ Wohnstraßen im Ortskern (z.B. Wehrstraße, Hirtengasse, Brunnenstraße, Schlossberg, Mühlweg)
- Anhaltende Nachfrage nach neuen Wohnungen
- Innenentwicklungspotenzial durch große Grundstücke und große Nebengebäude
- Wohnortnahe Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Potenzial für Schaffung seniorengerechten Wohnraums in kleineren Wohnungen

▸ Karte 5: Wohnen



Kartengrundlage Geobasisdaten© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Markt Pretzfeld
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Hauptort Pretzfeld
Analyse
05 - Wohnen

Legende

- Wohngebäude
- Scheunen
- Gebäude mit dörflicher Mischnutzung
- Wichtige öffentliche / kirchliche Gebäude
- Gebäudeleerstand bzw. Teilleeerstand
- öffentliche Grünflächen
- Einzugsbereich mit r = 300m
- Private Grünfläche
- Innerörtliche Obstgärten
- Naherholungspotenzial innerörtlicher Grünzug Mühlbach
- Konfliktpotential durch Gemengelage

Hinweise

- Grenze Sanierungsgebiet

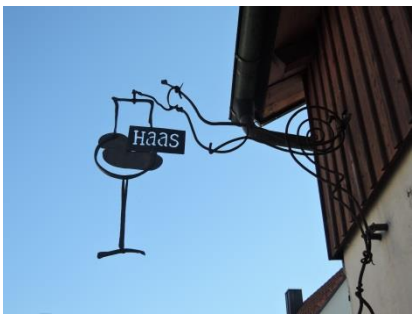
Stand 25.01.2021

4.6 HANDLUNGSFELD HANDEL, WIRTSCHAFT UND TOURISMUS

4.6.1 Handlungsbedarf

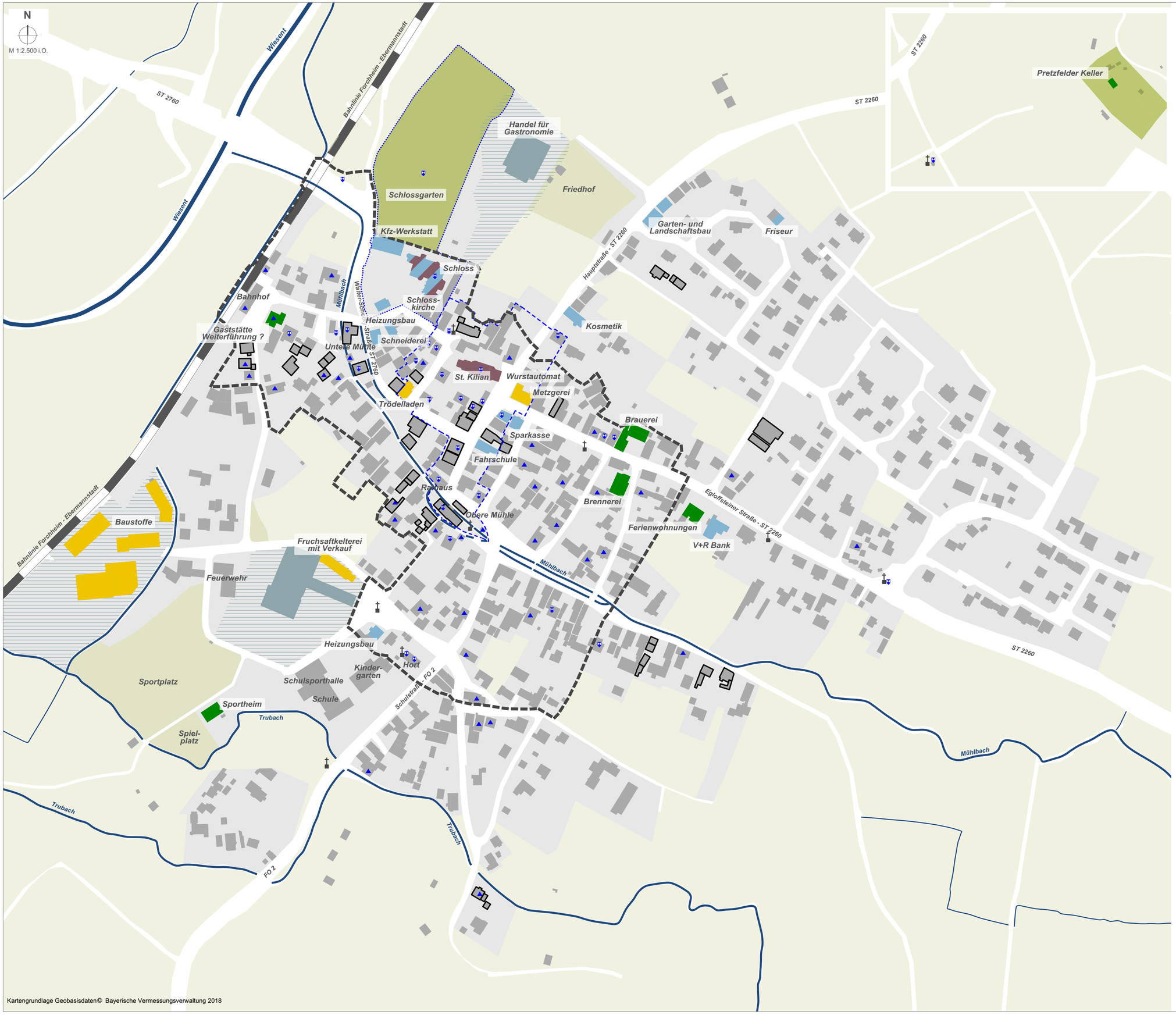
- Kaum Einkaufsmöglichkeiten zur Nahversorgung
- Kaum Gewerbeflächen für Erweiterungen oder Neuansiedlungen zur Verfügung
- Abhängigkeit von einem großen Gewerbebetrieb
- Radwegenetz ausbaufähig in Form von Lückenschlüssen
- Gastronomisches Angebot in letzten Jahren rückläufig
- Übernachtungsmöglichkeiten am Ort fehlen
- Potential des Schlosses Pretzfeld als Anziehungspunkt für Einheimische und Gäste, z.B. privates Museum Curt Herrmann, wird kaum genutzt
- Möglichkeiten zur Vermarktung örtlicher Produkte, z.B. Verein Genussregion Oberfranken e.V., werden nicht ausgeschöpft

4.6.2 Entwicklungspotentiale



- Wichtige und teilweise kreative Angebote zur Nahversorgung
- Umfangreiche Nahversorgungsmöglichkeiten in Nachbargemeinden vorhanden
- Wandern, Radfahren und Kulinarik als Hauptthemen für Naherholung und Tourismus in der Marktgemeinde Pretzfeld
- Mit der Edelbrennerei Haas, der Brauerei Nikl und dem Obstgroßmarkt Fränkische Schweiz e.V. (Pretzfelder Fruchtsaftkelterei) befinden sich drei überörtlich bekannte Betriebe im Hauptort Pretzfeld
- Pretzfelder Keller (Biergarten) beliebtes Naherholungsziel
- Schloss Pretzfeld beherbergt privates Museum Curt Herrmann (deutscher Maler des Impressionismus und Neoimpressionismus und Gründungsmitglied der Berliner Secession)
- Historische Mühlen im Ortskern als Anziehungspunkte
- Bedeutung Pretzfelds als Ort der Halbleiterforschung

▸ Karte 6: Handel, Wirtschaft und Tourismus



Kartengrundlage Geobasisdaten© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Markt Pretzfeld
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Hauptort Pretzfeld
Analyse
06 - Handel, Wirtschaft und Tourismus

Legende

- Gastronomische Einrichtungen
- Anziehungspunkte
- Sehenswürdigkeiten
- Schloss Pretzfeld mit Schlossgarten
- Einkaufsmöglichkeiten
- Dienstleistungen
- Gewerbe
- Gewerbeflächen gemäß FNP
- Leerstände bzw. Teilleerstände
- Kapelle/Wegkreuze
- Ortsbildprägende Gebäude

Hinweise

- Grenze Sanierungsgebiet
- Denkmalgeschütztes Ensemble
- Baudenkmal

Stand 25.01.2021

4.7 HANDLUNGSFELD DASEINSVORSORGE UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

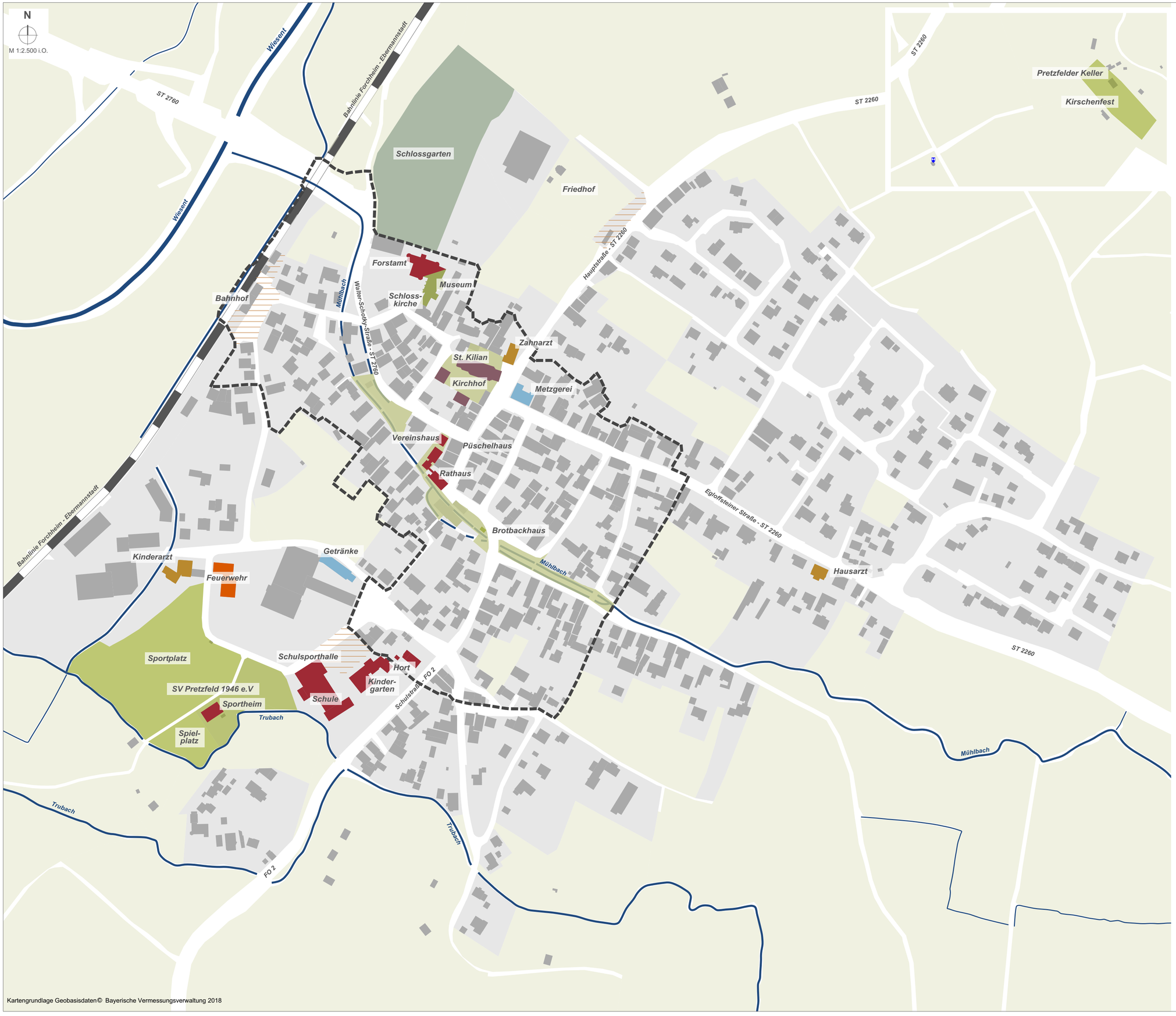
4.7.1 Handlungsbedarf

- Fehlende Kinderkrippe
- Kein Angebot für die Betreuung von Senioren
- Keine Angebote für Nachbarschaftshilfe

4.7.2 Entwicklungspotentiale

- Bestehende Einrichtungen konzentrieren sich im Ortskern (Kirche und Rathaus) und im Südwesten Pretzfelds (Grundschule, Kindergarten, Hort, Feuerwehr, Sportheim)
- Bestehende Bereiche bieten sich für einen Ausbau als soziales Zentrum an
- Medizinische Grundversorgung ist im Ort vorhanden
- Neues Vereinshaus als Ort zur Stärkung des Ehrenamts sowie als Treffmöglichkeit
- Angebote und Arbeit der Kirchengemeinden und Vereine spielen wichtige Rolle
- Öffentliche Grünflächen bzw. Aufenthaltsbereiche im Ortskern (Kirchhof) und im Pretzfelder Südwesten (Spielplatz, Sportplatz) vorhanden

▸ Karte 7: Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur



Markt Pretzfeld
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Hauptort Pretzfeld
Analyse
07 - Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur

Legende

- Öffentliche Verwaltung
- Kirchliche Einrichtungen
- Feuerwehr
- Sport, Freizeit und Kultur
- Einrichtungen zur ärtzlichen Versorgung
- Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs
- Öffentlich zugängliche Freibereiche
- Grünfläche - nicht öffentlich zugänglich
- Fehlende Aufenthaltsmöglichkeit von Treffpunkten

Hinweise

- Grenze Sanierungsgebiet

Stand 25.01.2021

4.8 HANDLUNGSFELD TECHNISCHE INFRASTRUKTRUR UND ENERGIE

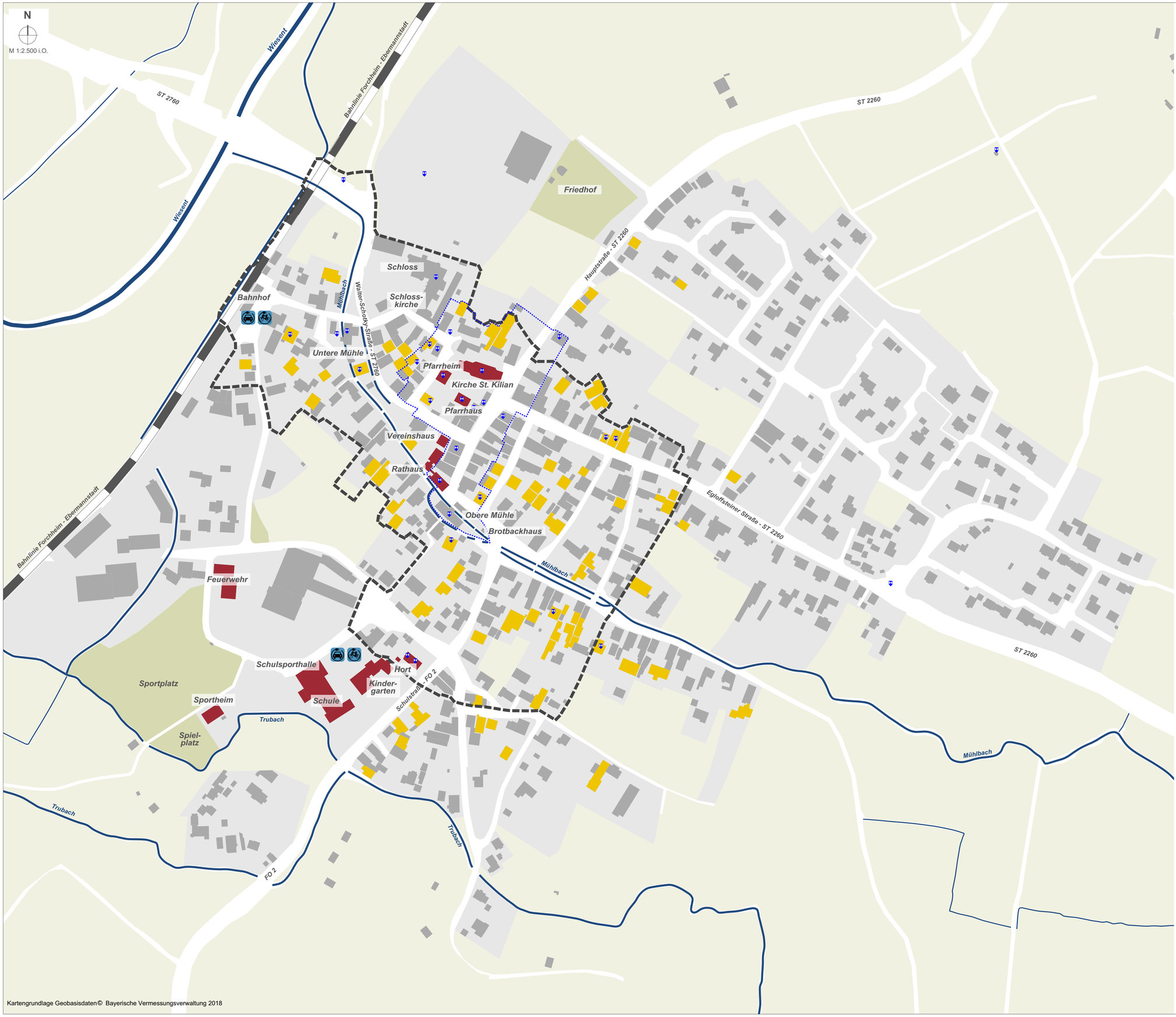
4.8.1 Handlungsbedarf

- Energetischer Sanierungsbedarf insbesondere bei Gebäuden aus den 1950er bis 70er Jahren
- Großteil der Gebäude vor Einführung der 1. Wärmeschutz-verordnung 1979 errichtet, deshalb besteht hier großer energetischer Sanierungsbedarf
- Bislang existiert kein Energienutzungskonzept für Pretzfeld
- Bemühungen der Gemeinde zur Errichtung eines Nahwärmenetzes (Blockheizkraftwerkes) im Südwesten von Pretzfeld bislang gescheitert

4.8.2 Entwicklungspotentiale

- Mühlen
- Bestehende Dachflächenphotovoltaikanlagen (vor allem auf großen Scheunendächern)
- Potenzial einer dezentralen Versorgung öffentlicher Gebäude in räumlicher Nachbarschaft (z.B. Schule / Kindergarten)

▸ Karte 8: Technische Infrastruktur und Energie



Kartengrundlage Geobasisdaten© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Markt Pretzfeld
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Hauptort Pretzfeld
Analyse
08 - Technische Infrastruktur und Energie

Legende

- Öffentliche / kirchliche Gebäude
- Scheunen / großflächige Nebengebäude
- Potential e-Mobilität

Hinweise

- Grenze Sanierungsgebiet
- Denkmalgeschütztes Ensemble
- Baudenkmal

Stand 25.01.2021

5 HANDLUNGSBEDARF - RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE

5.1 ALTORT PRETZFELD

5.1.1 Bahnhofsplatz

- Bahnhofsplatz als Ortseingang nicht gestaltet
- Keine Aufenthaltsqualität, keine Zonierung
- Ausgebesserte Oberflächenbeläge
- Keine Begrünung
- Außenterrasse der bestehenden Gaststätte sehr klein (wirkt provisorisch)
- Wildes und ungeordnetes Parken
- Sanierungsbedürftige Gebäude Bauhof, keine Erweiterungsmöglichkeiten für den Bauhof an dieser Stelle
- Vorgaben zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet müssen beachtet werden

5.1.2 Ortseingang Walter-Schottky-Straße / Mühlbach

- Mühlbach als ortsbildprägender Bachlauf nicht erlebbar durch Uferbefestigung und keine Zugangsmöglichkeiten
- Walter-Schottky-Straße als überörtliche Erschließungsstraße zur B 470 (Richtung Ebermannstadt und Forchheim) im nördlichen Bereich sehr schmal und stark befahren
- Ab hier auch fehlende Fußwegeverbindung entlang der Walter-Schottky-Straße vom Kreuzungspunkt nördliche Bahnhofstraße bis zum Kreuzungspunkt südlicher Schloßberg
- Fußwegeverbindung zum nördlich des Ortes gelegenen Wanderparkplatz entlang des Mühlbachs fertiggestellt, jedoch fehlt sichere Querungshilfe
- Hohes Verkehrsaufkommen und hohe Geschwindigkeiten
- Mühlbach als wichtiger ortsbildprägender Grünraum im Bereich zwischen „Unterer Mühle“ und „Oberer Mühle“ teilweise stark verbaut (Uferbefestigung) und bewachsen
- Einige Übergänge (teilweise privat) sanierungsbedürftig
- Sitzgelegenheiten auf gemeindeeigener Fl. Nr. 129/35 veraltet und Grünflächen ohne Aufenthaltsqualität

- Gebäude auf gemeindeeigener Fl. Nr. 129/4 sanierungsbedürftig
- Vorgaben zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet müssen beachtet werden

5.1.3 Kreuzung Hauptstraße / Walter-Schottky-Straße / Egloffsteiner Straße

- Leerstand und sanierungsbedürftige, teilweise ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude, z.B. Hauptstraße 11 (Püschelhaus), Hauptstraße 13 bis 19
- Grobe Pflasterbeläge schränken Barrierefreiheit ein
- Schwierige Erschließung der Gebäude hinsichtlich Barrierefreiheit (Treppenaufgänge)
- Gehwege entlang der Egloffsteiner Straße sind sanierungsbedürftig

5.1.4 Umfeld Rathaus

- Leerstände und sanierungsbedürftige Gebäude im Bereich Hauptstraße, z.B. Obere Mühle, Hauptstraße 5
- Stellplatzsituation vorm Rathaus wirkt provisorisch
- Mühlgässchen als wichtige Wegeverbindung von Schule / Kindergarten in den Ortskern sanierungsbedürftig (aufgebrochene Oberflächenbeläge)
- Wegeverbindung verläuft im nördlichen Bereich (zum Rathaus) über private Grundstücke (Fl. Nr. 167, 168/4, 129/30) und ist teilweise sehr schmal, Übergang und Geländer sanierungsbedürftig
- Umfeld des Brotbackhauses als wichtiges regionales kulturelles Zeugnis ist nicht gestaltet (z.B. keine Sitzgelegenheiten)
- Mühlbach in diesem Bereich stark überformt, Ufer befestigt
- Private Flächen (Oberflächenbeläge) vor Gebäude Hauptstraße 4 gegenüber dem Rathaus sanierungsbedürftig und ohne Aufenthaltsqualität
- Vorgaben zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet müssen beachtet werden

5.1.5 Judengasse

- Wichtige und historische Bedeutung als Erschließungsstraße
- Schmaler Straßenquerschnitt, kein Fußweg vorhanden
- Schlechter Bauzustand (mehrfach ausgebessert)
- Anwohner parken auf der Straße
- Vorgaben zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet müssen beachtet werden

5.1.6 Schmiedsgasse

- Wichtige und historische Bedeutung als Erschließungsstraße
- Schmaler Straßenquerschnitt, kein Fußweg vorhanden
- Schlechter Bauzustand (mehrfach ausgebessert)
- Anwohner parken auf der Straße
- Vorgaben zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet müssen beachtet werden

5.1.7 Wehrstraße / Mühlbach

- Wichtige und historische Bedeutung als Erschließung für die ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen entlang des südöstlichen Mühlbachs
- Heute Bedeutung als Wohnstraße
- Straßenbelag in schlechtem Bauzustand (mehrfach ausgebessert)
- Mühlbach als wichtiger ortsbildprägender Grünraum nicht erlebbar, keine bzw. veraltete Zugangsmöglichkeiten, keine Aufenthaltsmöglichkeiten
- Im Gegensatz zum nördlichen Bereich ist der Bachverlauf bis zur Schmiedsgasse relativ offengehalten und nur schwach bewachsen, ab der Schmiedsgasse nimmt Bewuchs zu
- Ufer bis zum Ende der Wehrstraße befestigt, danach Bachverlauf und Ufer natürlicher gestaltet

- Übergänge über den Mühlbach im Bereich bis zur Schmiedsgasse in schlechtem Zustand
- Vorgaben zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet müssen beachtet werden

5.1.8 Eingangsbereich Friedhof

- Friedhof liegt etwas erhöht am nördlichen Ortsausgang
- Erschließung von der Hauptstraße nicht barrierefrei (sehr steile Rampe), schlechter Bauzustand des Lagergebäudes
- Parkplatzsituation an der Hauptstraße ungeordnet, Stellplätze sind nicht befestigt
- Sonstige Oberflächenbeläge im Eingangsbereich des Friedhofes mehrfach ausgebessert
- Eingangsbereich ungestaltet und dadurch keine Aufenthaltsqualität
- Zweiter Eingangsbereich an der Siemensstraße ebenso ungestaltet

5.2 PRETZFELD SÜDWEST

5.2.1 Südliche Bahnhofstraße

- Stellt eine wichtige Verbindung vom Bahnhof zur Trattstraße dar
- Sehr schmale Fahrbahn, kein Gehweg vorhanden
- Schlechter Bauzustand (mehrfach ausgebessert)
- Öffentliche Grünfläche im Kreuzungsbereich zur Trattstraße ist ungestaltet bzw. hat keine Funktion
- Vorgaben zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet müssen beachtet werden

5.2.2 Umfeld Schule / Kindergarten

- Flächen vor der Schule und Kindergarten werden derzeit ausschließlich als Parkplatz genutzt
- Zeitweise hohes Verkehrsaufkommen durch Anlieferverkehr zur Fruchtsaftkelterei und zu den Bring- und Abholzeiten des Kindergartens und der Schule
- Vom Parkplatz aus werden Schule und Kindergarten erschlossen
- Flächen fast ausschließlich versiegelt, fehlende Begrünung, dadurch keine Aufenthaltsqualität
- Wunsch der Bürger nach einem Dorfplatz besteht
- Vorgaben zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet müssen beachtet werden

5.2.3 Trattstraße

- Platzartige Aufweitung der Trattstraße als Auftakt zu wichtigen gemeindlichen Einrichtungen (z.B. Kindergarten, Schule, Sportgelände mit Vereinsheim und Feuerwehr) und Gewerbebetrieben (z.B. Fruchtsaftkelterei) mit altem Baumbestand und Wegkreuz
- „Wildes Parken“ vor der Fruchtsaftkelterei
- Keine Aufenthaltsqualität, veraltete Sitzmöglichkeiten
- Östlicher Bereich der Trattstraße bereits erneuert
- Schlechter Bauzustand der Trattstraße in westlicher Richtung
- Vorgaben zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet müssen beachtet werden

5.3 WOHNGEBIET PFARRÄCKER - GEIERSTOSS

- Baulücken innerhalb der Geltungsbereiche der BBP befinden sich nicht im Gemeindebesitz und sind deshalb schwer mobilisierbar
- Kein Spielplatz vorhanden, auch nicht im erweiterten Einzugsbereich
- Fläche von ehemals genutzten Gewächshäusern (Egloffsteiner Straße 23) liegt derzeit brach

5.4 EGLOFFSTEINER STRAßE

- Immissionen des Gewerbebetriebs Egloffsteiner Straße 26/28/30 sind möglich
- Vorgaben zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet müssen beachtet werden
-

5.5 BRUNNENSTRAßE / TRATTACH

- Sanierungsbedarf einiger Nebengebäude in der Brunnenstraße und der Schulstraße
- Gering bebaute Grundstücke als Nachverdichtungsmöglichkeit
- Vorgaben zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet müssen beachtet werden

5.6 GEWERBEGEBIET WEST

- Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet
- Vorgaben zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet müssen beachtet werden

▸ Karte 9: Räumliche Schwerpunkte – Handlungsbedarf

N

M 1:3.000 i.O.

Altort Pretzfeld - Handlungsbedarf

- Bahnhofsplatz hat als Ortseingang keine Aufenthaltsqualität (keine Zonierung, keine Begrünung, sanierungsbedürftige Oberflächenbeläge), wildes Parken, Aussenterrasse der bestehenden Gaststätte am Bahnhofsplatz sehr klein und modernisierungs-
bedürftig, fehlende Erweiterungsmöglichkeiten des Bauhofs
- Mühlbach als ortsbildprägender Grünzug im gesamten Altortbereich nicht erlebbar (Ufer stark überbaut, keine Zugangsmöglichkeiten), Übergänge (teilweise privat) sanierungsbedürftig, veraltete Sitzgelegenheiten
- Öffentliche Grünflächen entlang des Mühlbachs (z.B. Platz am Brothaus, Fl. nr. 129/35)ohne Aufenthaltsqualität (veraltete Sitzgelegenheiten, ungestaltete Flächen)
- Fehlende Wegeverbindung am Ortseingang entlang der Walter-Schottky-Straße (schmaler Straßenquerschnitt, hohes Verkehrsaufkommen und Geschwindigkeiten)
- Sanierungsbedürftige Erschließungsstraßen (z.B. Judengasse, Schmiedsgasse, Wehrstraße)
- Sanierungsbedürftige Gebäude und Leerstände insbesondere im Umfeld Rathaus (z.B. Obere Mühle, Püschelhaus), entlang der Hauptstraße (z.B. Hauptstraße 17) und in der Wehrstraße
- Sanierungsbedürftige Wegeverbindung von der Trattstraße zum Rathaus (Mühlgässchen), entlang der Egloffsteiner Straße
- Wegeverbindung vom Rathaus zum Friedhof nicht barrierefrei, Eingangsbereich Friedhof nicht barrierefrei und ohne Aufenthaltsmöglichkeit
- Hochwasserschutz ist zu beachten

Gewerbegebiet West - Handlungsbedarf

- fehlende Erweiterungsmöglichkeiten
- Hochwasserschutz ist zu beachten

Wohngebiet Pfarräcker-Geierstoss - Handlungsbedarf

- Baulücken innerhalb der Geltungsbereiche der BBPs nicht im Gemeindebesitz und deshalb schwer mobiliserbar
- Fläche der ehemaligen Gewächshäuser (Egloffsteiner Straße 23) liegt brach
- kein öffentlicher Spielplatz im Gebiet und nicht im näheren Umkreis vorhanden

Egloffsteiner Straße - Handlungsbedarf

- mögliche Immissionen durch Gewerbebetrieb
- Bei Flächen entlang des Mühlbachs Hochwasserschutz beachten

Pretzfeld Südwest - Handlungsbedarf

- Gemengelage von Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarfsflächen
- Umfeld von Schule und Kindergarten wird nur zum Parken genutzt , hoher Versiegelungsgrad
- Hoher Versiegelungsgrad, keine Begrünung, keine Aufenthaltsqualität
- Zeitweise hohes Verkehrsaufkommen durch Anlieferverkehr zur Fruchtsaftkelterei sowie in den Bring- und Abholzeiten der Schule / Kindergarten
- Wildes Parken auf dem Platz vor der Fruchtsaftkelterei
- Veraltete Sitzmöglichkeiten und keine Aufenthaltsmöglichkeit auf dem Platz
- Schlechter Bauzustand der Trattstraße in westlicher Richtung und der Südlichen Bahnhofstraße
- Gering bebaute Grundstücke
- Hochwasserschutz ist zu beachten

Brunnenstraße / Trattach - Handlungsbedarf

- Sanierungsbedarf an Nebengebäuden in der Brunnenstraße und in der Schulstraße
- Gering bebaute Grundstücke
- Hochwasserschutz ist zu beachten

Eingangsbereich Friedhof

Bahnhofsplatz

Ortseingang Walter-Schottky-Straße / Mühlbach

Kreuzungsbereich Hauptstraße / Walter-Schottky-Straße/ Egloffsteiner Straße

Südliche Bahnhofstraße

Umfeld Rathaus

Judengasse

Schmiedsgasse

Trattstraße

Wehrstraße / Mühlbach

Umfeld Schule / Kindergarten

Wiesent

Bahnlinie Forchheim - Ebermannstadt

Mühlbach

Walter-Schottky-Straße

Hauptstraße - ST 2260

Egloffsteiner Straße - ST 2260

ST 2260

Trubach

Schulstraße

Markt Pretzfeld
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Hauptort Pretzfeld
Analyse
09 - Räumliche Schwerpunkte und Handlungsbedarf

PLANWERK STADTENTWICKLUNG

Topos urban

Stand 25.01.2021

Kartengrundlage Geobasisdaten© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

6 INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

6.1 ALLGEMEINE ZIELE UND RAHMENPLÄNE

Aus den oben beschriebenen Defiziten und Potenzialen werden für den Hauptort Pretzfeld die nachfolgend dargestellten allgemeinen Entwicklungsziele abgeleitet. Dies erfolgt durch die Formulierung von Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung und durch die Darstellung dieser Ziele in insgesamt 4 Rahmenplänen.

6.1.1 Entwicklungsziele Städtebau

Siedlungsentwicklung

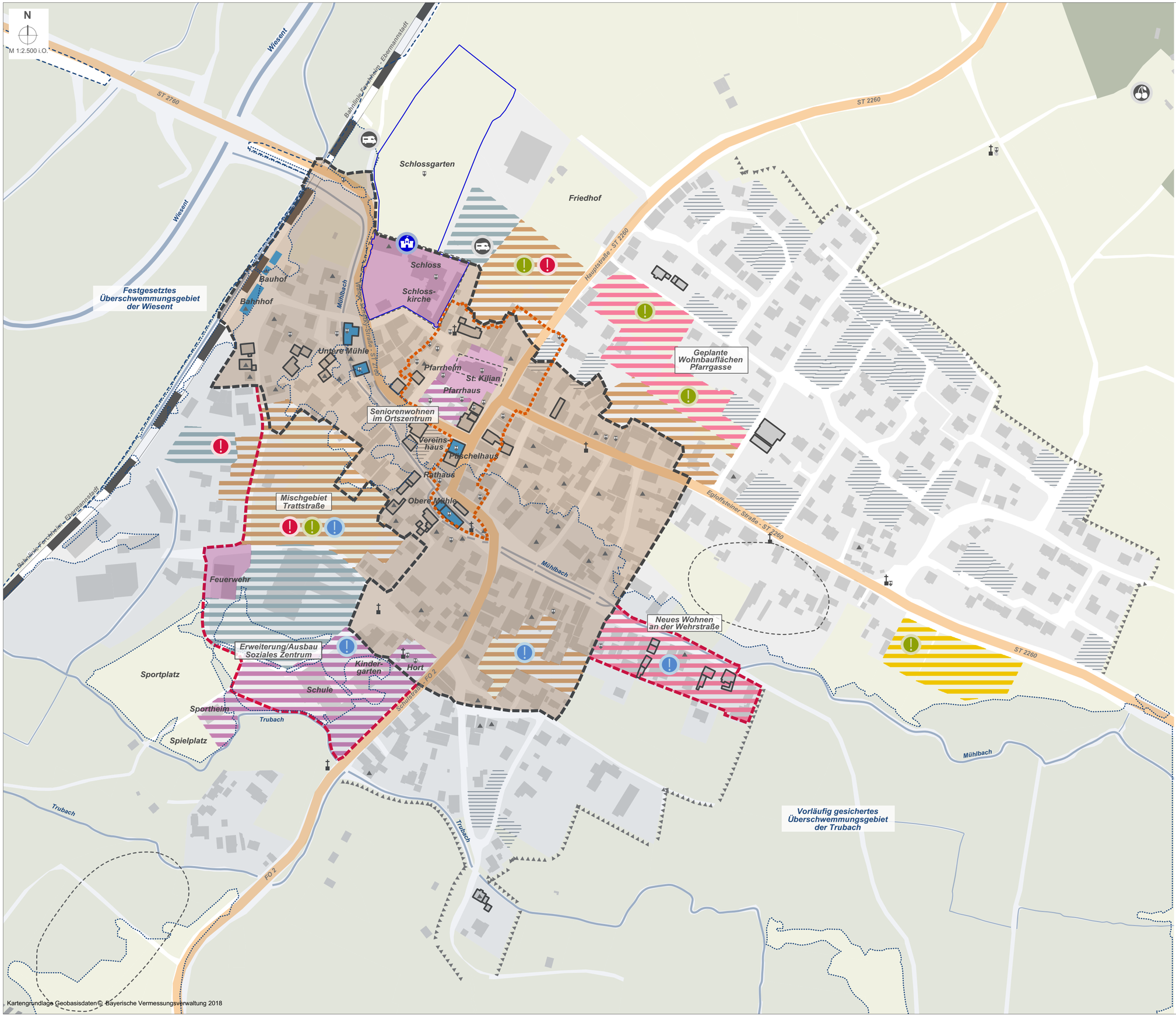
- Innenentwicklung und behutsame Nachverdichtung forcieren
- Baulücken füllen
- Leerstände beseitigen, Gebäude umnutzen, ersetzen
- Bauflächen entwickeln / überprüfen
- Natürliche Gegebenheiten berücksichtigen
- Mühlbach als prägendes innerörtliches Grün erhalten
- Nutzungskonflikte vermeiden (z.B. Hochwasser-, Natur- und Immissionsschutz)

Gebäude

- Leerstände beseitigen
- Prägende Gebäude erhalten und neu nutzen (z.B. Untere und Obere Mühle)
- Private Bauvorhaben durch Information, persönliche Beratung und Förderung unterstützen
- Für städtebauliche Besonderheiten sensibilisieren
- Historische Bebauungsstrukturen und Raumkanten erhalten
- Barrierefreiheit verbessern
- Energetische Gebäudesanierung unterstützen
- Kommunales Förderprogramm aufstellen

6.1.2 Rahmenplan Städtebau

- Rahmenplan 01: Städtebau



Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Markt Pretzfeld
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Hauptort Pretzfeld
Rahmenplan
01 - Städtebau

Innenentwicklung

- Schwerpunkt Mischnutzung erhalten
- Mischnutzung entwickeln/nachverdichten
- Wohnbauflächen entwickeln/nachverdichten
- Gemeinbedarf erhalten
- Gemeinbedarfsflächen entwickeln/nachverdichten
- Gewerbeflächen entwickeln und nachverdichten
- Baulücken mobilisieren/schließen
- Leerstände bzw. Teilleerstände beseitigen
- Vorgeschlagene Einzelhandels-entwicklungsfläche
- Gesamtmaßnahme Sanierung "Ortskern Pretzfeld" fortführen
- Sanierungsgebiet erweitern
- keine Siedlungsentwicklung wünschenswert

Städtebauliche Besonderheiten

- Prägende Gebäude erhalten und neu nutzen
- Denkmalgeschützte Gebäude erhalten
- Ortsbildprägende Gebäude erhalten
- Bestimmungen zu Bodendenkmälern beachten
- Denkmalnsemble erhalten
- Schloss Pretzfeld mit Schlossgarten
- Wegkreuze und Kapellen als regionale Besonderheit und Identitäsmerkmal erhalten

Hinweise

- Überschwemmungsgebiet
- Immissionsschutz berücksichtigen
- Natur- und Artenschutz berücksichtigen
- Hochwasserschutz berücksichtigen
- Vorgeschlagener Standort Wohnmobilstellplatz

Stand 25.01.2021

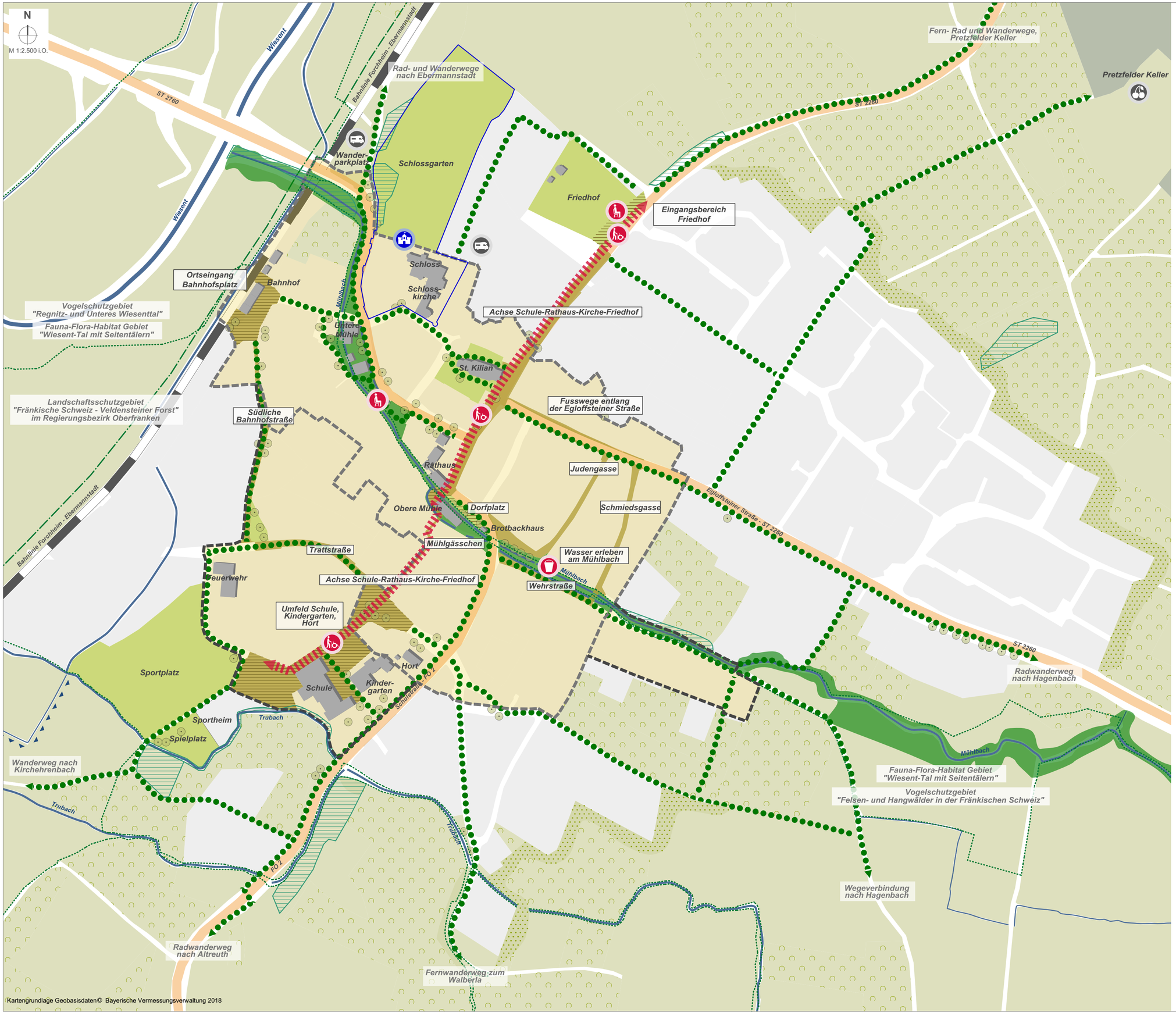
6.1.3 Entwicklungsziele Natur und Freiräume

Grün- und Freiflächen

- Straßenräume gestalten
- Plätze gestalten / neue Plätze schaffen
- Öffentlich zugängliche Freiflächen erhalten, entwickeln, vernetzen
- Ortsbildprägende Grünstrukturen erhalten und entwickeln
- Gewässer ökologisch entwickeln und erlebbar machen
- Gewässer als Lebensraum für geschützte Arten (FFH-Gebiete) erhalten und sichern
- Hochwasserschutz verbessern, Retentionsräume schaffen

6.1.4 Rahmenplan Natur und Freiräume

- Rahmenplan 02: Natur und Freiräume



Markt Pretzfeld
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Hauptort Pretzfeld
Rahmenplan
02 - Natur und Freiräume

Straßenräume, Wege und Plätze

- Straßen sanieren und gestalten
- Bestehende Plätze gestalten
- Achse Schule-Rathaus-Kirche-Friedhof gestalten
- Barrierefreiheit verbessern
- Wichtige innerörtliche Wegeverbindungen erhalten und aufwerten

Grün- und Freiflächen

- Bestehende öffentlich zugängliche Grünflächen erhalten, entwickeln und vernetzen
- Öffentliche Grünflächen schaffen und gestalten
- Ruhezonen schaffen

Ortsbildprägende Grünstrukturen

- Mühlbach mit Talraum renaturieren und erlebbar machen
- Zugänge zum Mühlbach/Wasserspielmöglichkeiten schaffen
- Ortsbildprägende Baumstrukturen erhalten
- Ortsbildprägende Obstwiesen erhalten
- Schloss Pretzfeld mit Schlossgarten
- Übergang in die Landschaft gestalten

Hochwasserschutz und Naturschutz

- Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
- Retentionsräume schaffen
- Landschaftsschutzgebiet
- FFH - Gebiet und Vogelschutzgebiet
- Biotope

Hinweise

- Bestehendes Sanierungsgebiet "Ortskern Pretzfeld"
- Vorgeschlagene Erweiterung Sanierungsgebiet
- Hauptverkehrsstraßen
- Vorgeschlagener Standort Wohnmobilstellplatz
- Pretzfelder Keller

Stand 25.01.2021

6.1.5 Entwicklungsziele Verkehr, Technische Infrastruktur, Energie

Verkehr

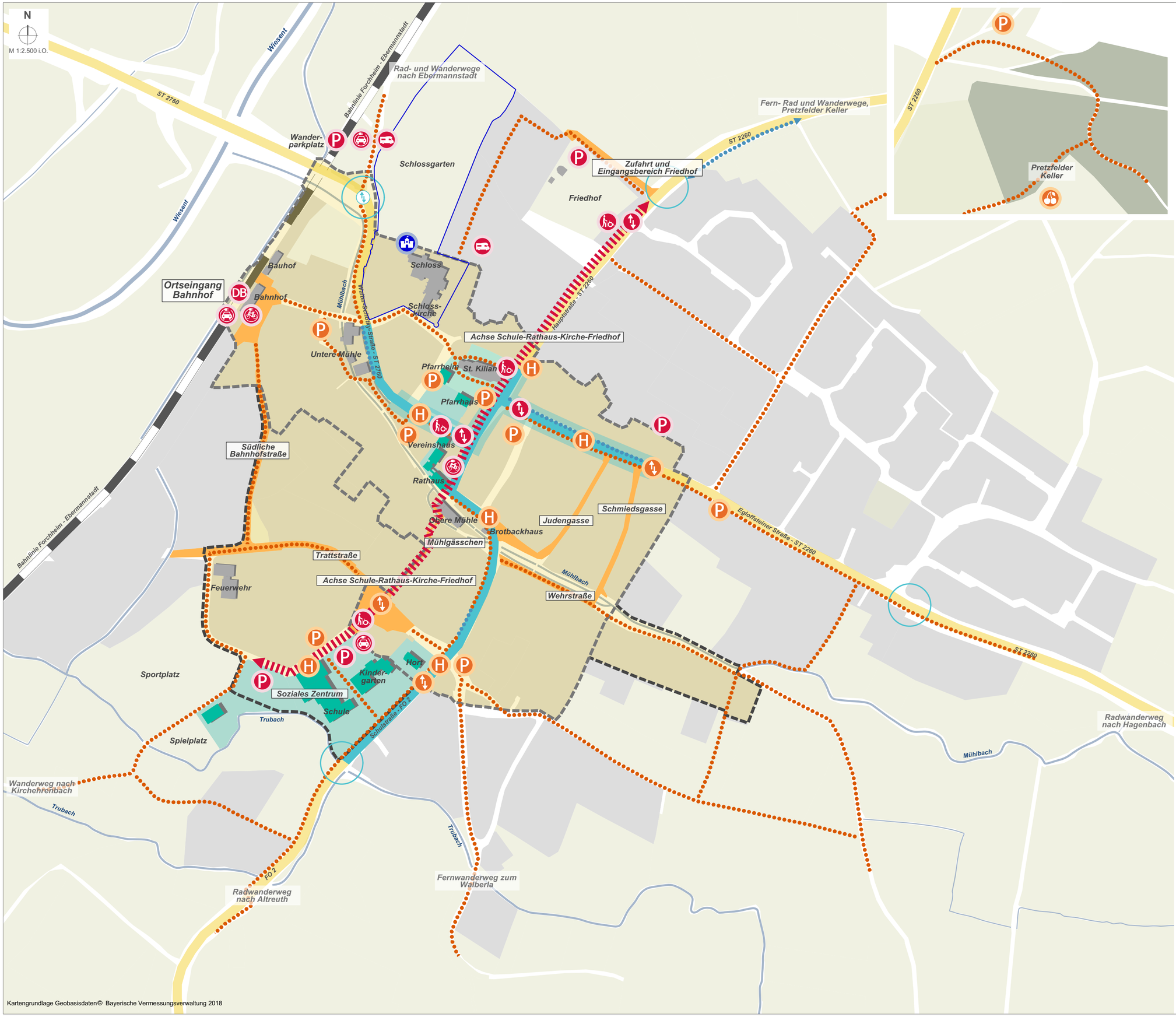
- Ortsstraßen sanieren
- Stellplatzangebote sichern und erweitern (Sammelparkplätze an den Ortsrändern, Kurzzeitparken im Zentrum) und Beschilderungen verbessern
- Sichere und barrierefreie Wege schaffen (z.B. Achse Schule – Rathaus – Kirche – Friedhof)
- Verlangsamung des Verkehrs (Tempo 30-Regelung) für die Ortsdurchfahrt schaffen
- ÖPNV-Angebote erhalten und ausbauen
- Umsetzung der Maßnahmen zum Ausbau des Radwegenetzes aus dem ILEK

Technische Infrastruktur, Energie

- Energetische Gebäudesanierung unterstützen
- Angebote für E-Mobilität schaffen
- Dezentrale Energieversorgung nutzen, z.B. Schule / Kindergarten / Hort
- Regenerative Energien nutzen, z.B. Dachflächenphotovoltaik
- Landwirtschaftliche Betriebe bei dezentraler Energieversorgung aktiv beteiligen

6.1.6 Rahmenplan Verkehr, Technische Infrastruktur, Energie

- Rahmenplan 03: Verkehr, Technische Infrastruktur, Energie



Kartengrundlage Geobasisdaten© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Markt Pretzfeld
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Hauptort Pretzfeld
Rahmenplan
03 - Verkehr, Technische Infrastruktur, Energie

Hauptverkehrsstraßen

- Hauptverkehrsstraßen
- Tempo 30 - Regelung Ortsdurchfahrt
- Bestehende Querungshilfen
- Neue Querungshilfen schaffen

Ortsstraßen

- Wohnstraßen gestalten und sanieren
- Geschäftsstraße gestalten und sanieren
- Gewerbezufahrt gestalten und sanieren
- Ortseingänge gestalten

Sichere und barrierefreie Wege

- Wichtige Wegeverbindungen erhalten und aufwerten
- Fußwege sanieren und Lücken schließen
- Barrierefreiheit verbessern
- Barrierefreie Achse Schule-Rathaus-Kirche-Friedhof

ÖPNV

- Bahnhof als Umsteigestation ausbauen (Fahrrad, Auto, Roller)
- Bushaltestellen erhalten und aufwerten

Stellplatzangebot

- Bestehende Parkplätze erhalten und bewirtschaften
- Sammelparkplätze schaffen
- Wohnmobilstellplatz schaffen

Elektromobilität und regenerative Energien

- Ladestation für E-Autos
- Ladestation für E-Bikes
- Möglichkeiten für dezentrale Energie-versorgung prüfen

Hinweise

- Bestehendes Sanierungsgebiet "Ortskern Pretzfeld"
- Vorgeschlagene Erweiterung Sanierungsgebiet
- Hauptverkehrsstraßen
- Schloss Pretzfeld mit Schlossgarten
- Pretzfelder Keller

Stand 25.01.2021

6.1.7 Entwicklungsziele Wirtschaft, Wohnen und Soziales

Wohnen

- Dörfliche Mischnutzung im Ortskern erhalten und entwickeln
- Neue und bedarfsgerechte Wohnangebote schaffen (z.B. Senioren- / Mehrgenerationenwohnen)
- Wohnumfeld verbessern, z.B. durch Abbruch von Nebengebäuden
- Pretzfeld positiv als Wohnstandort vermarkten

Handel, Wirtschaft und Tourismus

- Vorhandene Nahversorgungsangebote sichern und verbessern
- Möglichkeiten zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes prüfen
- Gewerbestandort Pretzfeld stärken
- Bestehende gastronomische Einrichtungen erhalten und stärken
- Neue Übernachtungsmöglichkeiten schaffen
- Naherholungsmöglichkeiten (v.a. Radfahren und Wandern) stärken
- Schloss Pretzfeld ins Bewusstsein rücken

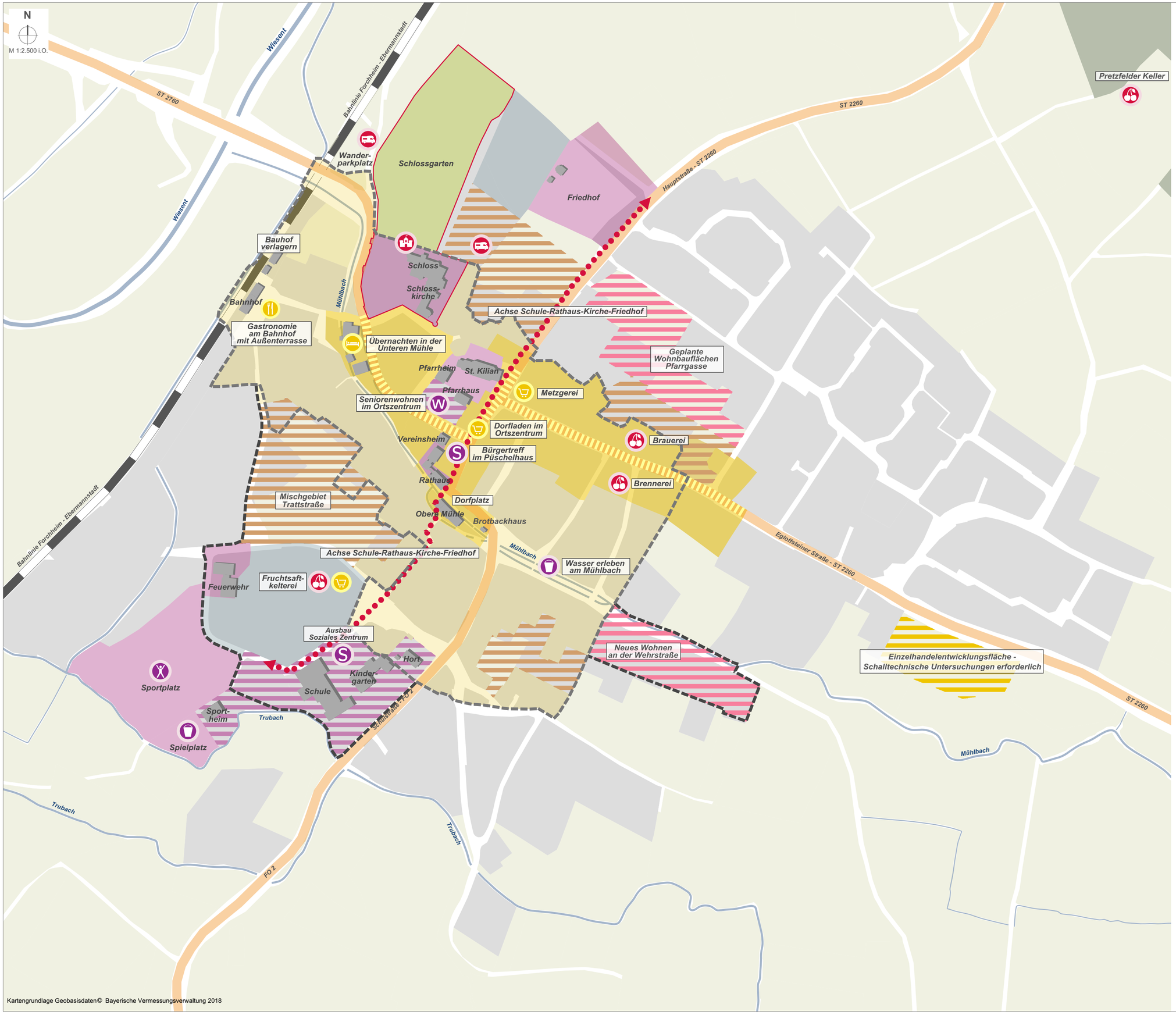
Daseinsvorsorge und Soziales

- Soziale Infrastruktur stärken und bedarfsgerecht erweitern
- Soziale Einrichtungen / Angebote für Jung und Alt anpassen / schaffen
- Neue Begegnungsorte schaffen
- Image und Zusammenhalt stärken (Hauptort – Ortsteile, öffentliche Seite – private Seite, Gewerbe usw.)
- Aktivitäten und Angebote bündeln und vernetzen

6.1.8 Rahmenplan Wirtschaft, Wohnen und Soziales

Zusammenfassender Rahmenplan aus den Handlungsfeldern Wohnen, Handel-Wirtschaft-Tourismus, Daseinsvorsorge-Soziale Infrastruktur

- Rahmenplan 04: Wirtschaft, Wohnen und Soziales



Kartengrundlage Geobasisdaten© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Markt Pretzfeld
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Hauptort Pretzfeld
Rahmenplan
04 - Wirtschaft, Wohnen und Soziales

Dörfliche Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe

- Bestehende Mischnutzung sichern und stärken
- Wohnbauflächen entwickeln und aufwerten
- Gemischte Bauflächen entwickeln und aufwerten
- Gewerbeflächen entwickeln und nachverdichten
- Funktionales Ortszentrum sichern und stärken
- Geschäftsstraße aufwerten
- Nahversorgungsangebote sichern und erweitern
- Möglichen Standort für Lebensmittelmarkt prüfen
- Zusätzliche gastronomische Angebote schaffen
- Neue Übernachtungsmöglichkeiten schaffen

Soziale Infrastruktur

- Gemeinbedarf erhalten
- Soziale Einrichtungen für Jung und Alt schaffen
- Seniorenwohnen schaffen
- Sportanlagen erhalten und verbessern
- Kinderspielmöglichkeiten erhalten und schaffen
- Halböffentliche Einrichtungen aufwerten

Anziehungspunkte

- Pretzfelder Marken sichern und stärken
- Wohnmobilstellplätze schaffen
- Schloss Pretzfeld mit Schlossgarten aufwerten
- Barrierefreie Achse Schule-Rathaus-Kirche-Friedhof

Hinweise

- Bestehendes Sanierungsgebiet "Ortskern Pretzfeld"
- Vorgeschlagene Erweiterung Sanierungsgebiet
- Hauptverkehrsstraßen

Stand 25.01.2021

6.1.9 Entwicklungsziele Innenentwicklung

Ein Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung im Markt Pretzfeld soll in den kommenden Jahren auf der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen liegen, d.h. der Beseitigung von Leerständen und Brachflächen sowie der Nutzung von Baulücken und gering bebauten Grundstücken im sogenannten „Innenbereich" gemäß § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Dies entspricht dem im Bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) formulierten Grundsatz (G) 3.1 Flächensparen und dem Ziel (Z) 3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die Bayerische Staatsregierung hat hierzu eine Flächensparoffensive beschlossen und bietet Förderanreize, z.B. im Rahmen der Förderinitiative „Innen statt Außen".

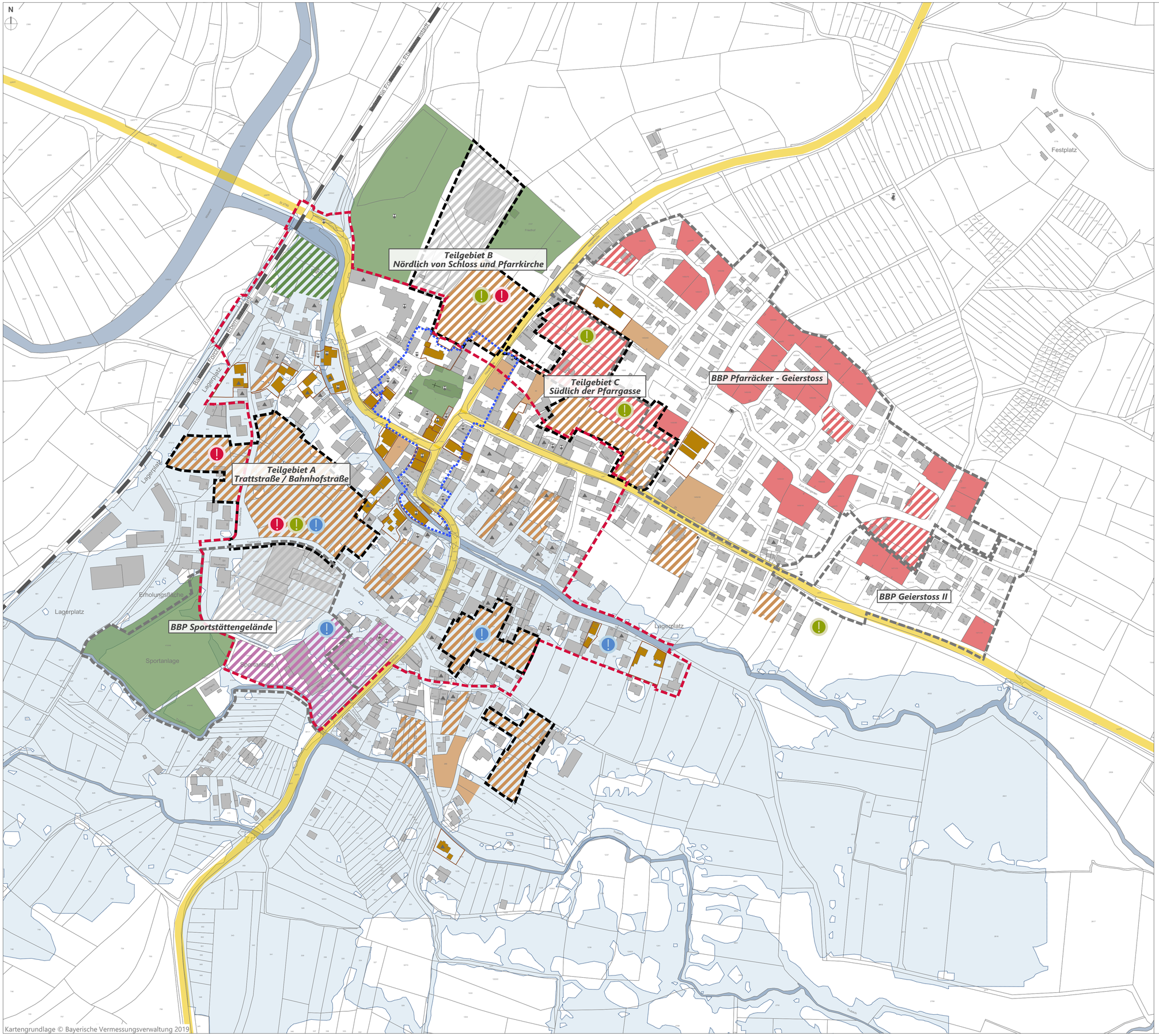
Auf Anregung des Sachgebiets Städtebau bei der Regierung von Mittelfranken hat der Marktgemeinderat Pretzfeld deshalb als ergänzenden Baustein A zum ISEK Pretzfeld ein Konzept zu Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale erstellen lassen. Dieses enthält

- eine Aufstellung und kartographische Darstellung aller zur Innenentwicklung geeigneten Flurstücke im Hauptort Pretzfeld und den sieben großen Ortsteilen Altreuth, Hagenbach, Hetzelsdorf, Lützelsdorf, Poppendorf, Unterzaunsbach und Wannbach,
- eine Ermittlung des Bauflächenbedarfs für Wohnen und Gewerbe,
- eine Gegenüberstellung des Bauflächenbedarfs und der vorhandenen Innenentwicklungspotentialflächen und sonstigen Flächenreserven gemäß FNP,
- einen Rahmenplan zur Innenentwicklung für den Hauptort Pretzfeld und
- eine Liste von Maßnahmen, mit denen der zukünftige Flächenverbrauch gesenkt, Leerstände und Brachflächen beseitigt und zukünftig vermieden werden sollen.

Auf dessen Ergebnisse (siehe Anhang) und den hierzu erstellten

▸ Rahmenplan zur Innenentwicklung vom Mai 2021

wird an dieser Stelle verwiesen.



Rahmenplan zur Innenentwicklung

- Baulücke schließen hier: Wohnbaufläche
- Baulücke schließen hier: Gemischte Baufläche
- Leerstand beseitigen hier: Gemischte Baufläche
- Wohnbaufläche entwickeln/nachverdichten
- Gemischte Baufläche entwickeln/nachverdichten
- Gewerbliche Baufläche entwickeln/nachverdichten
- Gemeinbedarfsfläche entwickeln/nachverdichten
- Baufläche reduzieren, Grünfläche entwickeln
- Wichtige innerörtliche Grünfläche erhalten
- Bebauungsplan oder Satzung gemäß § 34 BauGB aufstellen

Hinweise

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Sanierungsgebiet "Ortskern Pretzfeld"
- Denkmalensemble
- Baudenkmal
- Ortsbildprägende Gebäude
- Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
- Immissionsschutz berücksichtigen
- Natur- und Artenschutz berücksichtigen
- Hochwasserschutz berücksichtigen
- Teilgebiet — Ist-Zustand und Allgemeine Ziele siehe Bericht

Projekt		
ISEK Markt Pretzfeld Ergänzender Baustein A - Konzept zur Innenentwicklung		
Auftraggeber		
Markt Pretzfeld Hauptstraße 3, 91362 Pretzfeld		
Inhalt	Maßstab	Stand
Rahmenplan zur Innenentwicklung vom Mai 2021	**1 : 2.000**	25.05.2021
Verfasser		

Topos team - Hochbau-, Stadt- u. Landschaftsplanung GmbH
vertr. d. Dipl.-Geogr. Thomas Rosemann, Stadtplaner BYAK SRL
Theodorstr. 5, 90489 Nürnberg, kontakt@toposteam.de
Tel. 0911/8158015, Fax 0911/8158012

6.1.10 Entwicklungsziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Grün- und Freiflächen

- Grün- und Freiflächen erhalten und erweitern zur Verminderung des CO^2-Gehalts in der Atmosphäre und zur Produktion von Kaltluft

  Öffentlich zugängliche Flächen entlang des Mühlbachs sollen erhalten und weiterentwickelt werden (siehe auch Maßnahme 2.10). Der Eingangsbereich des Friedhofs (siehe auch Maßnahme 2.7) und das Umfeld des Brotbackhauses (siehe auch Maßnahme 2.15) sollen als neue öffentliche Grünfläche gestaltet werden.

- Bodenentsiegelung fördern und unnötige Bodenversiegelung vermeiden um Folgen von Starkregenereignissen zu mindern

  Die Entsiegelung soll bei der Um- und Neugestaltung wichtiger öffentlicher Platzbereiche wie z.B. in der Trattstraße (siehe auch Maßnahme 2.3), im Umfeld von Schule und Kindergarten (siehe auch Maßnahme 2.8) und am Bahnhofsplatz (siehe auch Maßnahme 2.5) eine wesentliche Rolle spielen.

- Freiflächen vernetzen zur Förderung von Kaltluftschneisen

  Der Mühlbach als wichtiger, den gesamten Ortsbereich durchlaufender Grünzug, stellt eine wichtige lokale Kaltluftschneise dar und soll erhalten und weiterentwickelt werden (siehe auch Maßnahmen 2.10).

- Baumbestände erhalten und erhöhen zur Verbesserung der Luftqualität und Reduzierung der Aufheizung bebauter Gebiete

  Wichtige Baumbestände, z.B. entlang des Mühlbachs sollen erhalten bleiben. Von großer Bedeutung in Pretzfeld sind die zahlreichen Obstbaumbestände (als Teil mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe), deren Erhaltung angestrebt werden soll.

- Biodiversität durch naturnahe Gestaltung von Grünflächen und Gewässern und Erhalt naturnaher Obstwiesen erhöhen zur Verringerung des CO^2-Gehalts der Luft

  Unter Berücksichtigung der Vorgaben zum FFH- und Vogelschutzgebiet soll der Mühlbach renaturiert und gestaltet werden (siehe auch Maßnahmen 2.10).

Verkehr und Mobilität

- Inner- und überörtliche Rad- und Fußwege aufwerten und ausbauen als Alternative zur Nutzung des Pkw

  Mit der Sanierung von Fußwegen, z.B. entlang der Egloffsteiner Straße (siehe auch Maßnahme 2.14), der Schaffung neuer Fußwege, z.B. entlang der Walter-Schottky-Straße (siehe auch Maßnahme 2.9) und der Neugestaltung der wichtigen innenörtlichen Achse von Schule – Rathaus – Kirche - Friedhof (siehe auch Maßnahme 2.4) soll das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer verbessert und attraktiver gemacht werden.

- ÖPNV-Angebot erhalten, aufwerten und ausbauen als Alternative zur Nutzung des Pkw

  Durch den Erhalt des bestehenden ÖPNV-Angebots und die Aufwertung der Haltestellen, z.B. die Neugestaltung des Bahnhofsplatzes (siehe auch Maßnahme 2.5) soll die Nutzung des ÖPNV attraktiver gemacht werden.

- E-Mobilität fördern durch Errichtung von Ladestationen für E-Bikes und E-Cars

  Bei der Umgestaltung wichtiger öffentlicher Platzbereiche (z.B. Bahnhofsplatz, Umfeld Schule/Kindergarten) wird die Errichtung von Ladesäulen angeregt (vgl. Rahmenplan 03 Verkehr, Technische Infrastruktur, Energie), um dadurch die Nutzung von E-Autos und E-Bikes zu fördern.

- Verkehr in den Hauptdurchgangsstraßen beruhigen zur Verminderung der Luft- und Lärmbelästigung

  Durch die Beruhigung des Verkehrs in der Ortsdurchfahrt, z.B. Tempo 30 Zone (vgl. Rahmenplan 03 Verkehr, Technische Infrastruktur, Energie) soll die Luftbelastung in der Ortsmitte gemindert und dadurch die Wohnqualität verbessert werden.

Gebäude

- Energetische Sanierung öffentlicher Gebäude unter Verwendung klimaschonender Baustoffe und regenerativer Energien zur Reduzierung der Energieverbräuche, z.B. Dachflächenphotovoltaik, Austausch raumlufttechnischer Geräte, Verschattungseinrichtungen.
- Sanierungsberatungen und Eigentümeransprache durchführen
- Gebäude umnutzen

6.2 PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Die oben beschriebenen, allgemeinen Entwicklungsziele des Marktes Pretzfeld sollen in den kommenden Jahren durch die Umsetzung verschiedener Projekte und Maßnahmen erreicht werden.

Im Ergebnis des ISEK-Prozesses lassen sich insgesamt 30 Einzelmaßnahmen definieren, die in den kommenden 10-15 Jahren umgesetzt werden sollen und nachfolgend in Form kurzer als Projektsteckbriefe beschrieben sind.

Der Markt Pretzfeld wird zum Erreichen seiner Entwicklungsziele auf Zuwendungen (z.B. Städtebauförderungsmittel) des Landes, des Bundes und der Europäischen Union angewiesen sein und ist aufgefordert, seinen Förderbedarf durch eine Auflistung der beabsichtigten Maßnahmen mitzuteilen.

In Anlehnung an die aktuellen Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) wird dabei zwischen Vorbereitenden Maßnahmen, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und Kommunalen Programmen unterschieden, die im

- Maßnahmenplan

zum ISEK Pretzfeld dargestellt sind.

Darüber hinaus werden sogenannte „Nicht investive Maßnahmen" beschrieben, die sich nicht verorten lassen, für die Ortsentwicklung aber ebenfalls wichtige Bedeutung haben und möglicherweise bezuschusst werden können.

Eine wichtige Grundlage für die Projekt- und Maßnahmenvorschläge bilden die im Rahmen des ISEK erstellte Stärken-Schwächen-Analyse und die im Zuge der Bürger- und Behördenbeteiligung gewonnen Erkenntnisse.

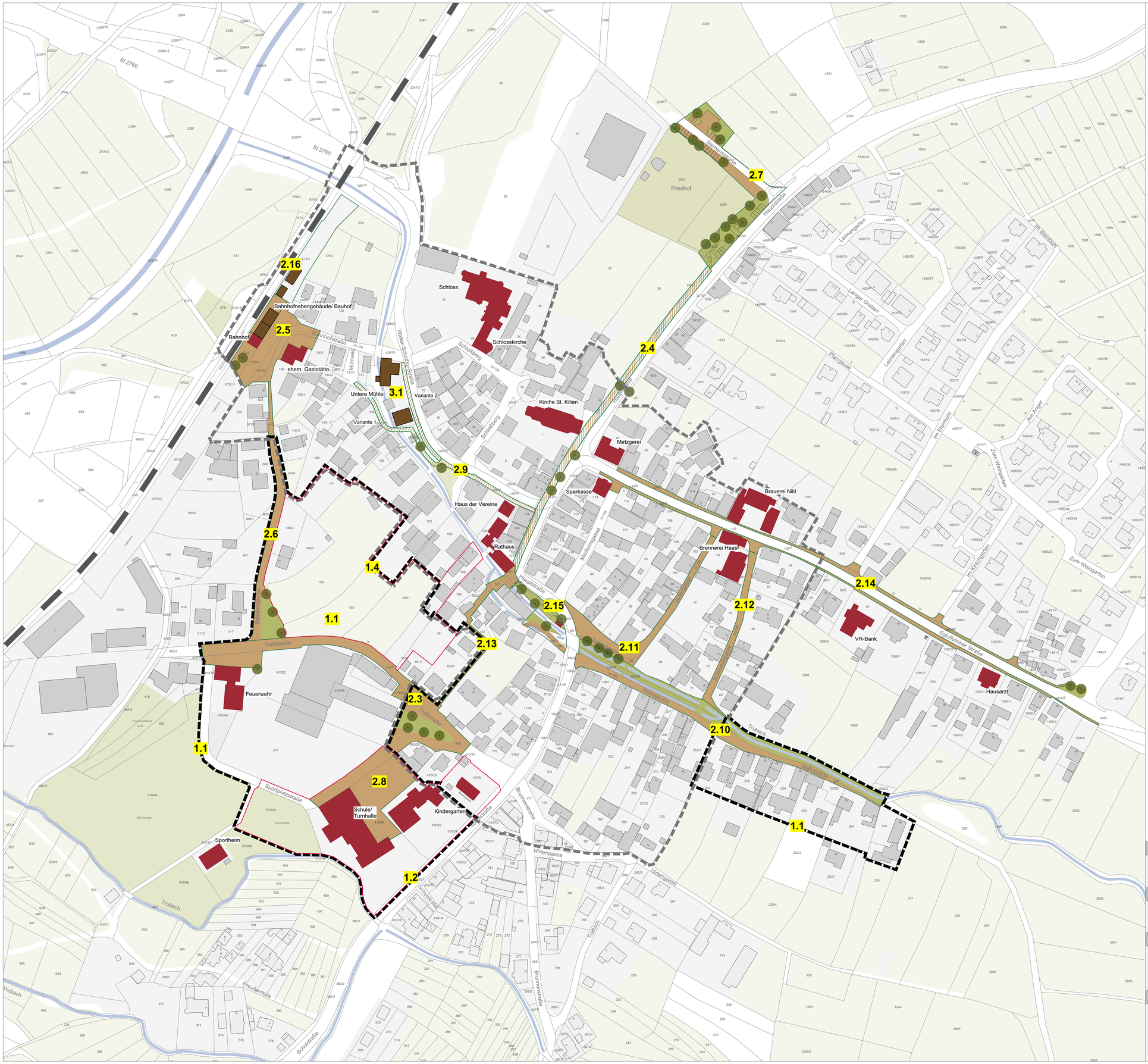
Da sich voraussichtlich nicht alle Vorschläge zeitnah umsetzen lassen werden, hat sich der Marktgemeinderat Pretzfeld in einer Klausurtagung im September 2020 über Prioritäten und die mögliche zeitliche Umsetzung von Maßnahmen verständigt.

Hierzu wurde die im ISEK-Entwurf vom 19.09.2019 enthaltene Maßnahmenplanung um

- Hinweise und Fotos zur aktuellen städtebaulichen Situation und zum Handlungsbedarf ergänzt,
- Allgemeinde Ziele, Anregungen und Hinweise gemäß der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgeschrieben
- Angaben zu möglichen Kosten ergänzt.

Bei den in den Projektsteckbriefen angegebenen Kosten handelt es sich um grobe Schätzungen, die anhand der Flächen, dem Gebäudevolumen und/oder aus der Erfahrung mit vergleichbaren Projekten ermittelt wurden.

Sie sollen dem Markt Pretzfeld als Rahmen für dessen Haushalts- und Finanzplanung dienen und müssen bei Bedarf im weiteren Verlauf der Planungen fortgeschrieben und konkretisiert werden.



1.0 Vorbereitende Maßnahmen

- **1.1** Erweiterung/ Änderung Sanierungssatzung
- **1.2** Machbarkeitsstudie oder Wettbewerb Schule/ Kindergarten
- **1.3** Konzept zur Innenentwicklung (ohne Darstellung im Plan)
- **1.4** Bebauungsplanstudie Trattstraße

2.0 Ordnungsmaßnahmen

- **2.1** Vorbereitender Grunderwerb (ohne Darstellung im Plan)
- **2.2** Freilegen von Grundstücken (ohne Darstellung im Plan)
- **2.3** Trattstraße
- **2.4** Barrierefreie Achse Rathaus-Kirche-Friedhof
- **2.5** Bahnhofsplatz
- **2.6** Südliche Bahnhofstraße
- **2.7** Eingangsbereich Friedhof
- **2.8** Neugestaltung der Freiflächen im Umfeld Schule/ Sporthalle/ Kindergarten
- **2.9** Fußwegeverbindung Walter-Schottky-Straße
- **2.10** Wehrstraße mit südöstlichem Mühlbach
- **2.11** Judengasse
- **2.12** Schmiedsgasse
- **2.13** Mühlgässchen
- **2.14** Egloffsteiner Straße
- **2.15** Umfeld Brotbackhaus
- **2.16** Verlagerung von Betrieben, z.B. Bauhof

3.0 Baumaßnahmen

- **3.1** Sanierung denkmalgeschützter und/ oder orts-bildprägender Gebäude, z.B. Untere Mühle

4.0 Kommunale Förderprogramme/ Beratung

- **4.1** Kommunales Förderprogramm (ohne Darstellung im Plan)

Hinweis

Grenze Sanierungsgebiet

Vorschlag zur Erweiterung des Sanierungsgebiets

N

0m 10m 50m 100m 200m

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Projekt

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
Markt Pretzfeld

Auftraggeber

Markt Pretzfeld
Hauptstraße 3, 91362 Pretzfeld

Inhalt	Maßstab	Stand
Maßnahmenplan	**1:1.000**	25.01.2021

Verfasser

Topos team - Hochbau-, Stadt- u. Landschaftsplanung GmbH
vertr. d. Dipl.-Geogr. Thomas Rosemann, Geograph u. Stadtplaner
Theodorstr. 5, 90489 Nürnberg, th.rosemann@toposteam.de
Tel. 0911/8158015, Fax 0911/8158012

6.2.1 Vorbereitende Maßnahmen

Erweiterung/ Änderung Sanierungssatzung (1.1)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Die Satzung des Marktes Pretzfeld über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern" wurde am 09.04.1998 ortsüblich bekannt gemacht. • Bis heute konnten nicht alle städtebaulichen Mängel im Sanierungsgebiet beseitigt werden. • Gemäß § 235 Abs. 4 BauGB sind Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nummer 4 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden. • Das ISEK zeigt auf, dass in den Bereichen Wehrstraße, Trattstraße und Pretzfeld Südwest städtebauliche Missstände vorliegen, die eine Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortskern" rechtfertigen. • Als formale Voraussetzungen zur Erweiterung der Gesamtmaßnahme „Ortskern" Pretzfeld ist eine Änderung der Sanierungssatzung erforderlich. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes und die Wahl des Sanierungsverfahrens müssen begründet werden. • Eine Ergänzung der Rahmenplanung wird angeregt (vgl. Stellungnahme der Regierung von Oberfranken zum Entwurf des ISEK vom 19.09.2019).
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Ändern der Sanierungssatzung mit Lageplan und Begründung zur Wahl des Verfahrens und Abgrenzung • Darstellen der allgemeinen Sanierungsziele in einem parzellenscharfen Rahmenplan • Ergänzen der allgemeinen Sanierungsziele um Aussagen z.B. zur vorgesehenen Gestaltung von Gebäuden, zur Ortsstruktur, zu Straßenbelägen, ggf. Blickführungen und Raumkanten, etc. • Im Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen zum ISEK-Entwurf hat der Gemeinderat Pretzfeld die Änderung/Erweiterung des Sanierungsgebiets als Zusatzbaustein zum ISEK beauftragt.
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	ca. 10.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF

Priorität	höchste
Umsetzung	Der Beschlussvorschlag zur Änderung der Sanierungssatzung „Ortskern“ Pretzfeld und die hierzu erforderlichen Unterlagen (Ergänzender Baustein B zum ISEK Pretzfeld) wurden dem Marktgemeinderat mit den Vorlagen zur Billigung dieses Ergebnisberichtes vorgelegt. Auf die Beschlüsse vom 09.06.2021 (siehe Anhang) wird verwiesen.

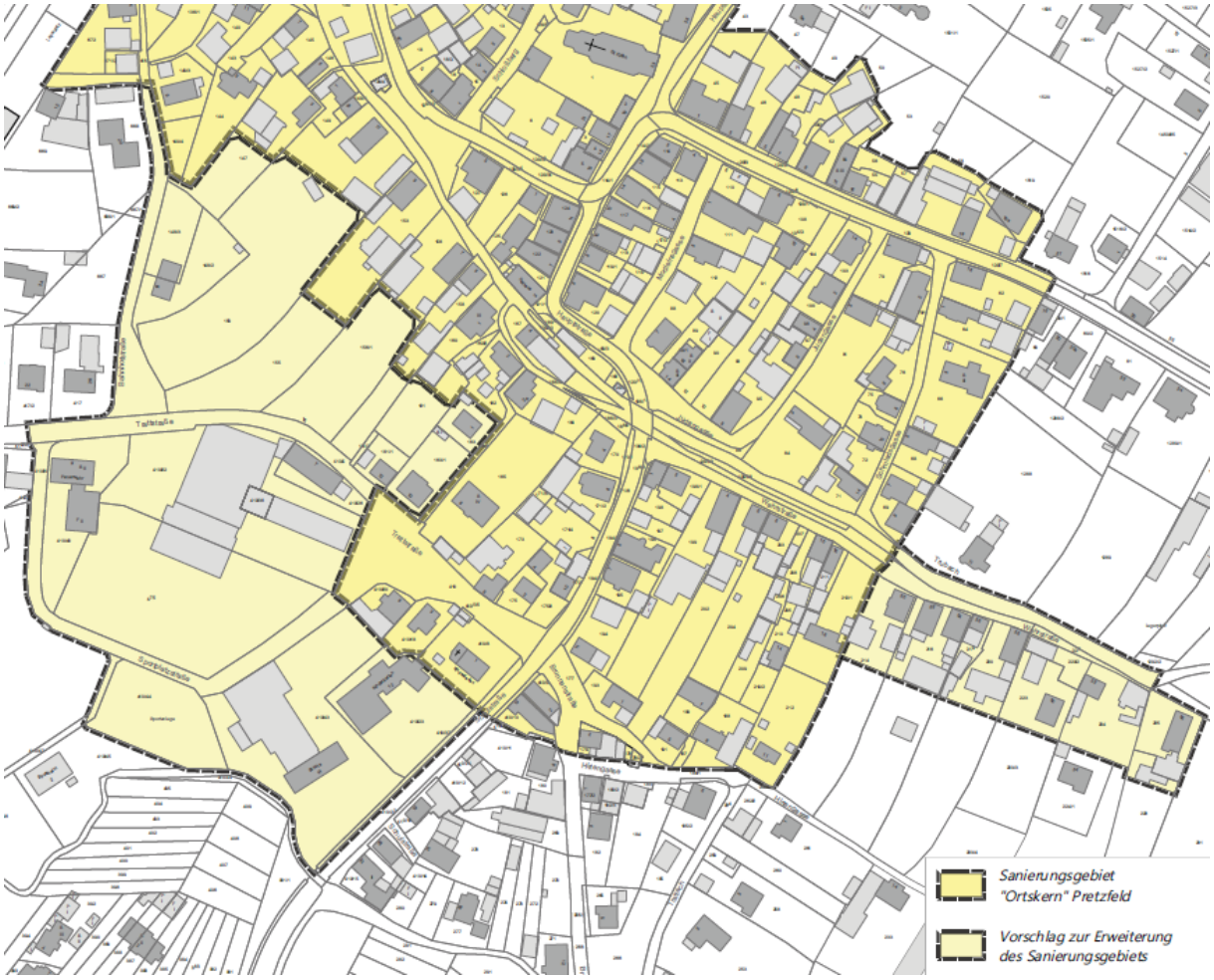


Abbildung 60: Vorschlag zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortskern Pretzfeld“

Machbarkeitsstudie oder Wettbewerb „Schule/Kindertageseinrichtung" (1.2)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Städtebaulich ungeordnete Situation, Gemengelage von Wohnen, Gewerbe, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. • Mangelhafte Gestaltung und starke Versiegelung der Freiflächen zwischen Sportplatzstraße und Turnhalle/Schule/Kindergarten. • Verkehrsgefahren und Beeinträchtigungen durch Zu- und Abfahrten zum angrenzenden Gewerbebetrieb, abgestellte Fahrzeuge (auch Lkw und Busse). • Der denkmalgeschützte, heutige Kinderhort (Trattstraße 1, Fl. Nr. 410/8, Gmk. Pretzfeld) ist hinsichtlich seiner Kapazitäten und Räumlichkeiten nicht mehr ausreichend und wird nur noch mit einer Sondergenehmigung betrieben. Der Markt Pretzfeld als Träger des Kinderhortes beabsichtigt deshalb, einen neuen Kinderhort zu bauen und hat hierzu ursprünglich das Grundstück Fl. Nr. 410/44, Gmk. Pretzfeld (ehemaliger Hartplatz) ins Auge gefasst. • Träger des angrenzenden Kindergarten St. Franziskus (Fl. Nr. 410/23, Gmk. Pretzfeld) ist die katholische Kirchengemeinde St. Kilian Pretzfeld. • Als Alternative zur Fl. Nr. 410/44, Gmk. Pretzfeld, wurde im Zuge des ISEK Verfahrens der gemeindliche Parkplatz (Teilfläche Fl. Nr. 410/43. Gmk. Pretzfeld) genannt. • Um den Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen für Kinder unter 3-Jahren zu decken, werden Kinderkrippenplätze benötigt. Als Standort kommt möglicherweise der heutige Kinderhort Trattstraße 1 in Betracht. • Das Modell der Offenen Ganztagsschule macht den Neubau neuer Räumlichkeiten möglicherweise überflüssig.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Konkretisieren des Bedarfs und der Aufgabenstellung in Abstimmung mit den Betroffenen. • Bedarfsgerechtes Erweitern und Verbessern von Betreuungs-, Förder- und Freizeitangeboten am bestehenden Standort durch Neubau und/oder Umnutzung bestehender Einrichtungen. • Beseitigen potentieller Verkehrsgefahren. • Entsiegeln von Oberflächen und zusätzliche Begrünungen im Bereich der Freianlagen. • Aufzeigen von Erweiterungs- bzw. Verbesserungsmöglichkeiten in Form einer Vorentwurfsplanung für Gebäude und Freiflächen (Gesamtareal ca. 1,2 ha), mindestens zwei Varianten.

- Baubeschreibung, Kostenschätzung nach DIN 276 und Flächenaufstellung.
- Beachten des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Trubach,

  alternativ zur Machbarkeitsstudie:
- Ausloben und Durchführen eines nicht offenen Realisierungswettbewerbs.

Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	ca. 50 - 100.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität	hoch
Umsetzung	2022-2024

Abbildung 61: Vorgeschlagener Umgriff einer Machbarkeitsstudie Schule/Kindertageseinrichtung

Abbildung 62: Kindergarten (Oktober 2018)

Abbildung 63: Hartplatz Sportplatzstraße (Juni 2019)

Konzept zur Innenentwicklung (1.3)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Die Zahl von Leerständen im Ortskern nimmt zu. • Vorhandene Innenentwicklungspotentiale, insbesondere in den Neubaugebieten lassen sich schwer mobilisieren. • Das im Rahmen des ILEK Fränkische Schweiz Aktiv entwickelte Konzept zur Innenentwicklung für die Gemeinde Pretzfeld ist kaum bekannt und nicht mehr aktuell. • Ein Beschluss des Gemeinderates und eine abgestimmte Strategie zur Umsetzung des Konzeptes fehlen. • Im Rahmen der Förderinitiative „Innen vor Außen" können Maßnahmen der Innenentwicklung und zum Flächensparen unterstützt werden. Voraussetzung hierzu sind ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderates und ein gebilligtes städtebauliches Konzept. • Die Aufstellung eines Innenentwicklungskonzeptes wurde von der Regierung von Oberfranken angeregt (vgl. Stellungnahme zum Entwurf des ISEK vom 19.09.2019).
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Systematisches Erfassen der im Gemeindegebiet vorhandenen Innenentwicklungspotentiale, z.B. Baulücken, Brachflächen, Leerstände und Leerstandsrisiken. • Aktualisieren der im Rahmen des ILEK erfassten Informationen (Bericht zur Innenentwicklung, Vitalitäts-Checks, Flächenmanagementdatenbank FMD). • Ermitteln von Flächenbedarfen (Wohnen, Gewerbe) und Gegenüberstellen der Bedarfe und Potentiale • Aufzeigen von Entwicklungsmöglichkeiten, Formulieren von Zielen und konkreten Maßnahmenvorschlägen zur Innenentwicklung, um z.B. Flächen, Erschließungs- und Folgekosten zu sparen und den Ortskern Pretzfeld zu beleben. • Planungsvorgaben und mögliche Restriktionen, z.B. Immissions- und Hochwasserschutz, müssen beachtet werden. • Im Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen zum ISEK-Entwurf hat der Gemeinderat Pretzfeld die Aktualisierung der Daten zur Aufstellung einer FMD und die Erstellung eines Innenentwicklungskonzeptes als Zusatzbaustein zum ISEK beauftragt.
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	ca. 10.000 Tsd. €
Fördermöglichkeit	StBauF

Priorität	höchste
Umsetzung	in Bearbeitung (Zusatzbaustein A zum ISEK), Abschluss voraussichtlich Ende 2020

Bebauungsplanstudie Trattstraße (1.4)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Flächen nördlich der Trattsstraße sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt und bieten mehr als 1,2 ha Innenentwicklungspotential. • Attraktive Lage der Fläche zwischen historischem Ortszentrum und Schule/Kindergarten/Sportgelände. • Gute Verkehrsanbindung und Nähe zum Bahnhof. • Gewerbeemissionen und Sportlärm schränken Wohnnutzungen voraussichtlich ein. • Obstbaumbestand ist möglicherweise Lebensraum besonders geschützter Arten. • Die Flächen gelten gemäß Bekanntmachung vom 09.01.2019 des Landkreises Forchheim als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Trubach (Gewässer II. Ordnung). • Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Pretzfeld als Gemischte Bauflächen dargestellt und liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Trubach. Eine verbindliche Bauleitplanung existiert bislang nicht.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Bauliche Nutzung zumindest von Teilbereichen der Flächen nördlich der Trattstraße, um z.B. Flächen, Erschließungs- und Folgekosten zu sparen und den Ortskern Pretzfeld zu beleben (siehe auch Maßnahme 1.3). • Aufzeigen von Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der o.g. Nutzungseinschränkungen, z.B. Immissions- und Hochwasserschutz. • Verbindung zum Mühlbach und zum Rathaus schaffen, z.B. über die Fl. Nr. 158, Gmk. Pretzfeld. • Hochwasserangepasste Realisierung von Bauvorhaben. • Schaffen von zusätzlichem Retentionsraum, wenn dies technisch möglich und wasserwirtschaftlich sinnvoll ist. • Eignung der Flächen für eine Verlagerung des Bauhofs prüfen (vgl. Maßnahme 2.16).
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	ca. 15 Tsd. €
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität	hohe

Umsetzung 2022 - 2024

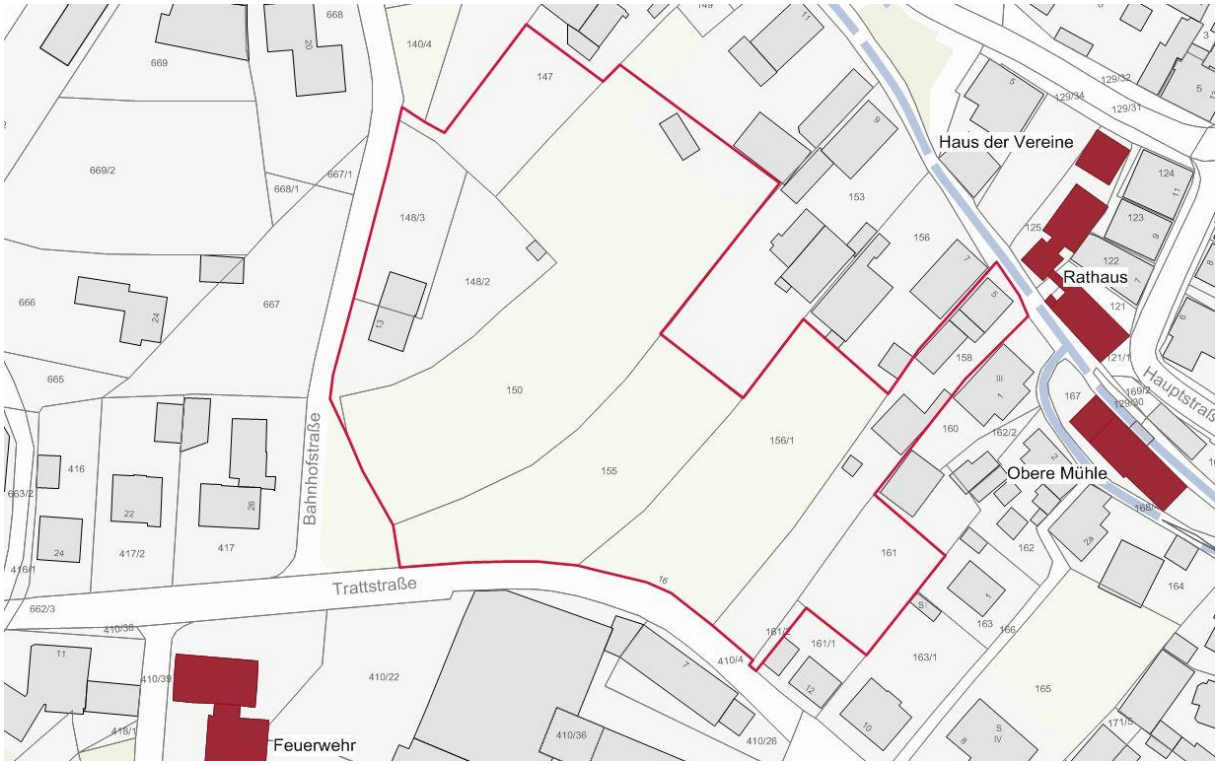


Abbildung 64: Vorgeschlagener Umgriff der Bebauungsplanstudie Trattstraße

Abbildung 65: Flächen nördlich der Trattstraße (September 2020)

Abbildung 66: Innenentwicklungspotentiale Trattstraße (Luftbild © BayernAtlas)

6.2.2 Ordnungsmaßnahmen

Vorbereitender Grunderwerb (2.1)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Zahlreiche für Projekte- und Maßnahmen vorgeschlagene Grundstücke sind nicht im Eigentum des Marktes Pretzfeld • Kommunale Interessen konkurrieren möglicherweise mit privaten Nutzungsabsichten • Einzelne private Grundstücke werden der Gemeinde zum Kauf angeboten • Zur Realisierung der gemeindlichen Entwicklungsziele ist möglicherweise ein Erwerb oder Zwischenerwerb von Grundstücken sinnvoll
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Voraussetzung für eine zeitnahe Umsetzung der vom Markt Pretzfeld formulierten Entwicklungs- und Sanierungsziele schaffen. • Erwerb oder Zwischenerwerb von Grundstücken oder Teilgrundstücken, denen bei der Ortskernsanierung eine Schlüsselrolle zufällt. • Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	ca. 20 Tsd. € p.a.
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität	höchste
Umsetzung	bei Bedarf, ab 2021

Freilegen von Grundstücken (2.2)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Leerstehende Gebäude und untergenutzte Bausubstanz beeinträchtigen das Ortsbild. • Bauruinen hemmen erforderliche Investitionen und erschweren eine den Sanierungs-/Entwicklungszielen entsprechende Nutzung. • Der Bodenwert eines Grundstücks, auf dem eine wirtschaftlich verbrauchte Bausubstanz steht, ist in seinem Wert gegenüber einem unbebauten Grundstück gemindert.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Beseitigen von baulichen Anlagen und Entsiegeln von Freiflächen, z.B. als Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes und der Wohnqualität oder zur Erweiterung von Freiflächenangeboten. • Mit der Freilegung von Grundstücken können bei Bedarf der Bodenwert eines Grundstücks im Innenbereich erhöht und Investitionshemmnisse beseitigt werden • Grundsätzlich ist der Sanierung/Modernisierung eines denkmalgeschützten bzw. ortsbildprägenden Gebäudes der Vorzug gegenüber einem Abbruch zu geben. • Eine Unterstützung privater Maßnahmen zur Freilegung von Grundstücken im Rahmen eines Kommunalen Förderprogramms ist möglich.
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	ca. 30 Tsd. € p.a.
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität	höchste
Umsetzung	bei Bedarf, ab 2021

Trattstraße (2.3)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Platzartige Aufweitung der Trattstraße als Bindeglied zwischen Sportgelände/Schule/Kindergarten und historischem Ortskern im Norden. • Nach Nordosten und Osten ist die Trattstraße wichtige Verbindung zum Bahnhof, zur Feuerwehr und zu bestehenden Gewerbebetrieben (Obstgroßmarkt mit Getränkemarkt, BayWA). • Gestaltung und Funktion der Flächen werden ihrer städtebaulichen Bedeutung nicht gerecht, z.B. fehlende Aufenthaltsqualität, veraltete Sitzgelegenheiten, einseitiger Gehweg, überdimensionierter Straßenquerschnitt, mangelhafter Bauzustand, unpassende Oberflächenbeläge). • Stark versiegelte und unattraktiv gestaltete Flächen vor der Feuerwehr.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Verbessern der Gestalt- und Aufenthaltsqualität, z.B. durch Austausch der Oberflächenbeläge, neue Möblierungen (z.B. Sitzbänke, Papierkorb). • Erhöhen der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer. • Flächen entsiegeln, mehr Grün. • Erhalten und Ergänzen des bestehenden Baumbestands, Einbeziehen von Kruzifix und Brunnen in die Neugestaltung. • Beibehalten der Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg. • Pflastern von Gehwegen, Teilpflastern der Fahrbahn und Aufheben des Trennungsprinzips, wenn z.B. keine ausreichenden Gehwegbreiten erreicht werden können. • Erhalt eines bedarfsgerechten Stellplatzangebots im öffentlichen Raum. • Beachten der DIN 18040-3: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum.
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	ca. 1.300.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF

Priorität	hohe
Umsetzung	2022 - 2024

Abbildung 67: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Trattstraße

Abbildung 68: Trattstraße / Sportplatzstraße (September 2020)

Abbildung 69: Trattstraße / Vorplatz Feuerwehr (September 2020)

Barrierefreie Achse Rathaus – Kirche – Friedhof (2.4)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Wege entlang der Hauptstraße sind schlecht begehbar und nicht barrierefrei (kleinteiliges Natursteinpflaster). • starke Verkehrsbelastung insbesondere im südlichen Abschnitt der Hauptstraße (Kreisstraße FO 2). • Gefahrensituation für Fußgänger durch fehlende Querungsmöglichkeit über die Walter-Schottky-Straße (Staatsstraße St 2760), hohes Verkehrsaufkommen und unübersichtliche Verkehrsführung. • einseitige Fußwegeverbindung von der Kirche St. Kilian bis zum Friedhof auf der Ostseite der Hauptstraße (St 2260) und Gefahrensituation durch fehlende Querungsmöglichkeit zum Friedhof.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Verbessern der Barrierefreiheit unter Berücksichtigung der baukulturellen, gestalterischen und/oder denkmalschützerischen Besonderheiten. • Ersatz bestehender Oberflächenbeläge durch leicht begehbare, rutschfeste Materialien mit möglichst geringem Fugenanteil, z.B. Natursteinplatten oder Pflaster mit gesägten Oberflächen. • Beseitigen von Verkehrsgefahren, Schaffen von sicheren Wegeverbindungen und Querungsmöglichkeiten. • Verbreitern des Gehwegs zwischen Pfarrkirche und Friedhof auf der Ostseite der St 2260, alternativ: • Anlegen eines neuen Gehweges auf der Westseite der St 2260. • Veränderungen an der Hauptstraße können nur durch den zuständigen Baulastträger bzw. mit dessen Zustimmung und nach entsprechender schriftlicher Vereinbarung zwischen Gemeinde und Staatlichem Bauamt/Landratsamt vorgenommen werden. • Beachten der DIN 18040-3: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum.
Träger	Markt Pretzfeld in Abstimmung mit Staatlichem Bauamt und Landratsamt als Baulastträger der Hauptstraße
Kosten	ca. 500.000 €

Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität	hohe
Umsetzung	2022 - 2024

Abbildung 70: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Barrierefreie Achse Rathaus – Kirche - Friedhof

Abbildung 71: Hauptstraße – südlicher Abschnitt (Juni 2019)

Abbildung 72: Schwer begehbare Gehwegoberflächen (entlang der Hauptstraße (Juni 2019)

Abbildung 73: Fehlender Gehweg auf der Westseite der St 2260 (September 2020)

Abbildung 74: Beispiel für einen Korridor mit ebener und erschütterungsarm berollbarer Oberfläche

Bahnhofsplatz (2.5)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Bahnhof und Bahnhofsumfeld werden ihrer städtebaulichen Bedeutung weder in funktionaler Weise noch in gestalterischer Hinsicht gerecht. • Der Bahnhof Pretzfeld ist angebunden an drei Fernradwanderwege, zwei Radwanderwege sowie an einen örtlichen Wanderweg. Hierzu fehlen Informationen. • Die Freiflächen sind in einem schlechten Bauzustand, wurden bereits mehrfach ausgebessert und sind stark versiegelt. • Eine Zonierung und Begrünung des Bahnhofsvorplatzes fehlen. Sitzgelegenheiten o.ä. sind nicht vorhanden. • „Wildes Parken". • Hinweise für Wanderer / Radwanderer fehlen. Fahrradabstellmöglichkeiten sind nicht mehr zeitgemäß. • Zufahrt zu privatem Lagerplatz (Fl. Nr. 673/11, Gmk. Pretzfeld) und zur südlichen Bahnhofstraße verläuft über den Platz und schränkt die Aufenthaltsmöglichkeiten ein. • Angrenzende Gastronomie (Fl. Nr. 138, Gmk. Pretzfeld) ist derzeit geschlossen und verfügt nur über einen kleinen und nicht mehr zeitgemäßen Außenbereich.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Aufwerten des Bahnhofumfeldes als Ortseingang und wichtige Verkehrsdrehscheibe (z.B. Ladestationen für E-Mobilität, Fahrrad-/ E-Bike-Verleih, Fahrradabstellplätze und Abstellmöglichkeiten). • Informationsangebote erweitern (z.B. Beschilderungen, Fahrgastinformationen, WLAN-Hotspot), digitale Angebote). • Öffentliche Toilette. • Erneuern der Oberflächenbeläge (z.B. Fahrbahnen Asphalt, Neben- und Stellplatzflächen Betonpflaster), Barrierefreiheit. • Pflanzen von Bäumen, Anlegen von Grünflächen. • Stellplatzsituation neu ordnen (z.B. Park & Ride, Kiss & Ride). • Das ehemalige Bahnhofsgebäude wird heute zum Wohnen genutzt. Die nördlich angrenzenden Nebengebäude und Freiflächen dienen derzeit als Bauhof und Lagerplatz. Eine Verlagerung des Bauhofs ist erklärtes Ziel der Gemeinde (vgl. Maßnahme 2.16). • Einbeziehen privater Flächen in die Gestaltung des öffentlichen Raums in Abstimmung mit den Eigentümern, insbesondere die Außenterrasse / der Biergarten des

angrenzenden
Gasthauses sollten nach Möglichkeit in die Freiflächengestaltung integriert werden.

- Beachten der DIN 18040-3: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum.

Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	ca. 1.400.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität	mittlere
Umsetzung	2025 - 2029

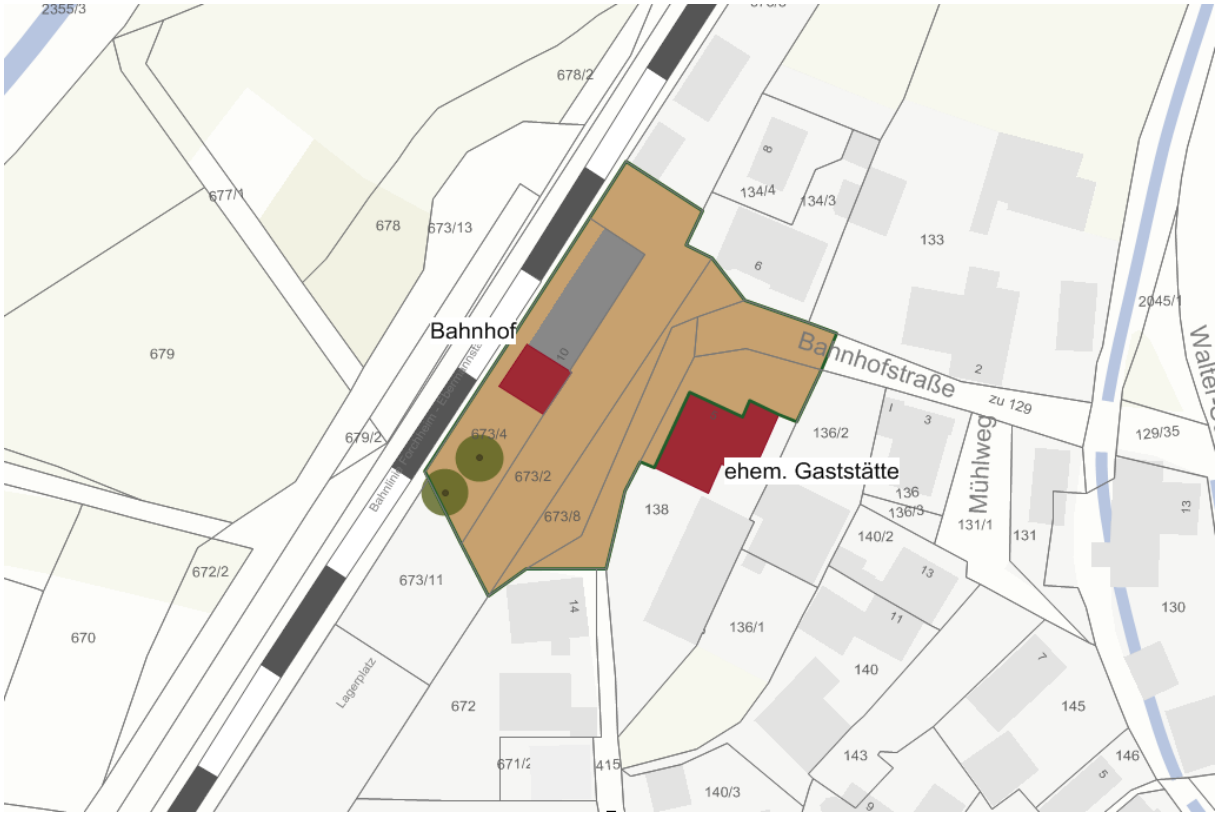


Abbildung 75: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Bahnhofsplatz

Abbildung 76: Vorflächen Bahnhof mit Zugang zu den Gleisen und Fahrradabstellmöglichkeiten (September 2020)

Abbildung 77: Vorflächen Bahnhof mit Blick nach Norden (September 2020)

Abbildung 78: Vorflächen der ehemaligen Gaststätte am Bahnhof (Oktober 2018)

Abbildung 79: Zufahrt zum privaten Lagerplatz (September 2020)

Südliche Bahnhofstraße (2.6)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Die südliche Bahnhofstraße verbindet den Bahnhof mit dem südlichen Teil des Hauptortes und ist die Hauptverbindung zur Schule, Kindergarten und Sportplatzgelände. • Die Fahrbahnoberfläche befindet sind in schlechtem Bauzustand und wurde bereits mehrfach ausgebessert. • Schmaler Straßenquerschnitt, insbesondere im nördlichen Bereich (Höhe Bahnhofstraße 14). • Straße verläuft teilweise über Privatgrund. • Öffentliche Grünfläche an der Einmündung in die Trattstraße ohne Funktion.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Verbessern des Bauzustands und der Oberflächengestaltung. • Gestalten der Straße als Mischverkehrsfläche, z.B. Pflastern der Randbereiche, Asphaltieren der Fahrbahn. • Einbeziehen privater Flächen in die Gestaltung des öffentlichen Raums in Abstimmung mit den Eigentümern. • Begegnungsverkehr Pkw/Pkw ermöglichen. • Aufwerten der Grünfläche im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Trattstraße unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Maßnahmenplanung 1.4 (Bebauungsplanstudie Trattstraße) und 2.3 (Ordnungsmaßnahme Trattstraße), z.B. Aufstellen neuer Bänke bzw. Bank-Tisch-Kombinationen für Wanderer und Radfahrer. • Beachten der DIN 18040-3: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum.
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	ca. 500.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität	hohe
Umsetzung	2022 bis 2024

Abbildung 80: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme südliche Bahnhofstraße

Abbildung 81: Mittlerer Abschnitt der Südlichen Bahnhofstraße mit Blick nach Norden (September 2020)

Abbildung 82: Nördlicher Abschnitt der Südlichen Bahnhofstraße mit Blick nach Norden (September 2020)

Eingangsbereich Friedhof (2.7)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Der Friedhof Pretzfeld liegt rund 100 m nördlich des Sanierungsgebiets „Ortskern" im Übergang zur freien Landschaft. • Von der katholischen Pfarrkirche St. Kilian bis zum Friedhof sind rund 150 m Entfernung und ein Höhenunterschied von etwa 10 m zu überwinden. Ein Problem stellen dabei der nur einseitige Gehweg entlang der Hauptstraße (Staatsstraße St 2260), Engstellen im Verlauf des Weges, der schwer begehbare Bodenbelag und fehlende Querungshilfen dar (vgl. Maßnahme 2.4). • Der Zugang zum Friedhof von der Hauptstraße ist nicht barrierefrei. Oberflächenbeläge sind unpassend und an vielen Stellen ausgebessert. • Unzureichende Anzahl und mangelhafter Bauzustand von Stellplätzen senkrecht zur Hauptstraße. • Unpassendes Nebengebäude an der Hauptstraße stört den Blick auf den Eingangsbereich. • Unattraktiver Eingang auch von der Siemensstraße im Norden. Unpassender Pflasterbelag. • Unzureichende Zahl von nicht befestigten Besucherstellplätzen. • Die dem nördlichen Zugang und den Stellplätzen gegen-überliegenden Flächen werden als Lagerfläche genutzt und stören das Ortsbild.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Errichten einer Treppenanlage und eines barrierefreien Zugangs von der Hauptstraße. • Neuordnen und Erweitern des Stellplatzangebots. • Schaffen eines Begegnungsplatzes im östlichen Eingangsbereich. • Schaffen einzelner Sitzgelegenheiten am Zugang von der Hauptstraße. • Neuordnen und Gestalten der Flächen am Zugang von der Siemensstraße. • Planungen zur Umgestaltung der Flächen liegen vor, wurden aber bislang zurückgestellt (Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur + Umweltentwicklung Dipl. Ing. Jörg Czerwonka, Hausen).
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	ca. 1.100.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF

Priorität	höchste
Umsetzung	2021

Abbildung 83: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Eingangsbereich Friedhof

Abbildung 84: Eingangsbereich zum Friedhof von der Hauptstraße (Mai 2019)

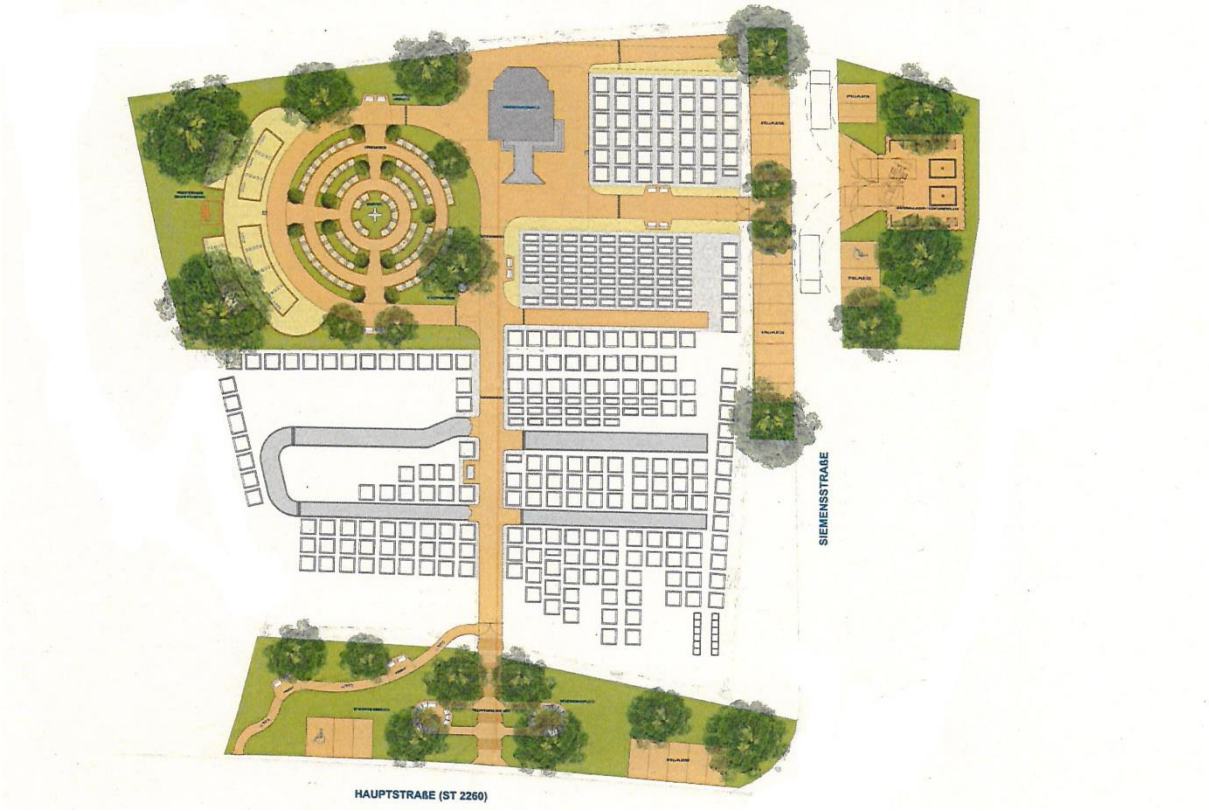


Abbildung 85: Umgestaltung Friedhof © Dipl. Ing. Jörg Czerwonka, Hausen

Abbildung 86: Stellplätze und Zugang zum Friedhof von der Siemensstraße (Mai 2019)

Neugestaltung der Freiflächen im Umfeld Schule / Sporthalle / Kindergarten (2.8)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Wegeverbindung zwischen Schulstraße und Sportplatzstraße verläuft entlang der Vorflächen von Schule und Sporthalle. • Die Vorflächen sind fast vollständig versiegelt (Asphalt) und bereits mehrfach ausgebessert. • Parkplatzflächen für Schule und Kindergarten (Teilfläche Fl. Nr. 410/43, Gmk. Pretzfeld) wirken überdimensioniert und sind ebenfalls stark versiegelt. • Wenige Bäume, unzureichende Begrünung der Freiflächen. • Verkehrs- und Freiflächen sind unzureichend voneinander getrennt. • Sportplatzstraße ist durch Zu- und Abfahrten zum angrenzenden Gewerbebetrieb und abgestellte Fahrzeuge (auch Lkw und Busse) belastet. • Unbefestigte Stellplätze. • Sanierungsbedürftiger Hartplatz (Fl. Nr. 410/44, Gmk. Pretzfeld). • Hartplatz oder Parkplatz sind mögliche Standorte für einen neuen Kinderhort.
Allgemeinde Ziele, Anregungen und Hinweise	• Verkehrs- und Aufenthaltsflächen trennen. • Freiflächen entsiegeln und begrünen. • Neue Sport- und Spielgeräte im Eingangsbereich der Schule anbieten. • Stellplatzsituation entlang der Sportplatzstraße ordnen. • Stellplatzangebot für Lehrer und Erzieher sichern. • Vorgaben der Machbarkeitsstudie beachten (vgl. Maßnahme 1.2). • Beachten der DIN 18040-3: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum.
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	ca. 1.000.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität	mittlere
Umsetzung	2025 - 2029

Abbildung 87: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Umfeld Schule / Sporthalle / Kindergarten

Abbildung 88: Sportplatzstraße (Juli 2020)

Abbildung 89: Pausenhof (Stellplätze und Zugang zum Friedhof von der Siemensstraße (Mai 2019)

Abbildung 90: Parkplatz vor der Schule und dem Kindergarten (August 2020)

Abbildung 91: Sportplatzstraße und Hartplatz (August 2020)

Fußwegeverbindung Walter-Schottky-Straße (2.9)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Die Walter-Schottky-Straße (Staatsstraße St 2760) verbindet die B 470 mit der St 2260 und durchquert das Sanierungsgebiet „Ortskern“ vom nördlichen Ortseingang bis zur Hauptstraße. Die Straße ist mit rund 3.500 Kfz pro Tag belastet. • Aufgrund des engen Straßenquerschnitts verfügt die Walter-Schottky-Straße nur auf einem kurzen Teilstück im östlichen Abschnitt über einen beidseitigen Gehweg. • Vom nördlichen Ortseingang bis zur Bahnhofstraße konnte auf der westlichen Seite der Walter-Schottky-Straße ein einseitiger Fuß- und Radweg angelegt werden. • Ab Höhe der Unteren Mühle (Walter-Schottky-Straße 13) bis zur südlichen Einmündung der Straße Schloßberg fehlt ein straßenbegleitender Fußweg. Anstelle dessen wurde mit Unterstützung der StBauF ein schmaler Fußweg von der Walter-Schottky-Straße zum Mühlweg geschaffen (ursprüngliche Maßnahme 3.4.3). • Im südlichen Abschnitt verläuft der Mühlweg über privaten Grund. Die Eigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 145 und 146, Gmk. Pretzfeld (Mühlweg 7 und 5) weisen in ihrer Stellungnahme zum ISEK-Entwurf darauf hin, dass der Weg bis heute nicht öffentlich gewidmet sei und fühlen sich durch den bestehenden Rad- und Fußverkehr gestört. • Der ursprüngliche Maßnahmenplan zur Altortsanierung sieht einen Fußweg westlich der Walter-Schottky-Straße und östlich der Unteren Mühle vor, der bislang nicht realisiert werden konnte. • Der Pflasterbelag der Gehwege im östlichen Abschnitt der Walter-Schottky-Straße ist schlecht begehbar und nicht barrierefrei (kleinteiliges Natursteinpflaster). Der Querschnitt der Wege ist stellenweise zu eng. • Der Fußweg zwischen Walter-Schottky-Straße und Mühlbach ist unbefestigt und stellenweise sanierungsbedürftig, z.B. Steg.
Allgemeinde Ziele, Anregungen und Hinweise	• Verbessern der Oberflächenbeläge der Gehwege und der Barrierefreiheit im östlichen Abschnitt der Walter-Schottky-Straße. • Beachten der DIN 18040-3: Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum. • Sanieren der unbefestigten Wegeoberfläche und des Stegs im Wegeabschnitt zwischen Walter-Schottky-Straße und Mühlbach. • Erneuern von Hinweisschildern und Sitzgelegenheiten.

- Klären der Wegerechte, ggf. Grunderwerb privater Teilflächen der Fl. Nr. 145 und 146, Gmk. Pretzfeld (vgl. Maßnahme 2.1), alternativ:
- Herstellen des ursprünglich geplanten Fußwegs westlich der Walter-Schottky-Straße und östlich der Unteren Mühle mit Teilüberbauung dem Mühlbach.

Träger	Markt Pretzfeld in Abstimmung mit Staatlichem Bauamt und Landratsamt als Baulastträger der Staatsstraße St 2260
Kosten	ca. 110.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität	mittlere
Umsetzung	2025 - 2029

Abbildung 92: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Fußwegeverbindung Walter-Schottky-Straße mit nördlichem Mühlbach

Abbildung 93: Fußweg im östlichen Abschnitt der Walter-Schottky-Straße: mangelhafte Barrierefreiheit (August 2020)

Abbildung 94: Fußweg Walter-Schottky-Straße zum Mühlweg, Steg über die Trubach bzw. den Mühlgraben (August 2020)

Abbildung 95: Fußweg Mühlweg zur Walter-Schottky-Straße (August 2020)

Abbildung 96: Fußweg von der Walter-Schottky-Straße zum Mühlweg (Oktober 2018)

Abbildung 97: Fußweg von der Walter-Schottky-Straße zum Mühlweg über Privatgrund (Oktober 2018)

Abbildung 98: Fehlender Fußweg an der Unteren Mühle im westlichen Abschnitt der Walter-Schottky-Straße (Mai 2019)

Wehrstraße mit südöstlichem Mühlbach (2.10)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Die Bebauung im Südosten der Wehrstraße ist bereits im Urkataster erkennbar und soll wie der Bachlauf des Mühlbachs und die Verkehrsflächen der Wehrstraße in das erweiterte Sanierungsgebiet aufgenommen werden (vgl. Maßnahme 1.1). • Die Wehrstraße dient ausschließlich dem Anliegerverkehr und ist nur wenig befahren. • Bauzustand und Gestaltung der Straße sind sanierungsbedürftig. • Der Straßenquerschnitt ist begrenzt. Ein Fußweg ist nicht vorhanden. • Im südöstlichen Abschnitt verläuft die öffentliche Straße stellenweise über private Flächen, z.B. Fl. Nr. 224, Gmk. Pretzfeld. • Der parallel zur Wehrstraße verlaufende Mühlbach ist ortsbildprägend, aber vollständig verbaut. Er verläuft ab Höhe des Anwesens Wehrstraße 18 (Fl. Nr. 212/2, Gmk- Pretzfeld) in zwei parallelen, betonierten Sohlschalen. • Den Mühlbach queren eine Brücke zur Schmiedsgasse und ein Fußgängersteg zur Judengasse, die südliche Sohlschale zwei weitere Fußgängerstege. Der Bauzustand der Bauwerke muss überprüft werden. • Der Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde Pretzfeld von 2015 sieht die „Ufer- und Sohlgestaltung" des Mühlbachs und „Einbindung des Gewässerlaufs in das „Ortsbild" vor und stuft die Umsetzung der Maßnahme als Priorität I ein. • Der Uferstreifen südöstlich der Schmiedsgasse ist als Biotop geschützt (Biotop Nr. 6233-0005-001, Bachbegleitgehölze südöstlich von Pretzfeld).
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Umsetzen der im Gewässerentwicklungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen. • Erlebbarkeit des Mühlbachs verbessern (Umsetzen des Gewässerentwicklungskonzepts), z.B. Aufweitung und Gestaltung der Bachsohle mit Störsteinen, Öffnen der versiegelten Uferbefestigung, Ufer mit gestuften Querschnitten herstellen, flache Zugänge zum Gewässer, Übergänge in Form von Trittsteinen. • Sanieren der Verkehrsflächen, Brücken und Stege. • Barrierefreiheit gewährleisten. • Gestalten der Wehrstraße als Mischverkehrsfläche, z.B. Asphaltieren der Fahrbahn, Einfassen der Fahrbahn mit einem Pflastereinzeiler. • Minimieren der befestigten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß einzeiliger Pflasterrandstreifen.

- Einbeziehen privater Flächen in die Gestaltung des öffentlichen Raums in Abstimmung mit den Eigentümern.
- Grünflächen erhalten und entwickeln.
- Kartierte Biotopflächen schützen und weiterentwickeln.
- Die Renaturierung am Mühlbach bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung nach WHG § 67 und § 68.

Träger	Markt Pretzfeld in Abstimmung mit dem Landkreis Forchheim und dem Wasserwirtschaftsamt Kronach
Kosten	ca. 1.200.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF, nichtstaatlicher Wasserbau nach RZWas
Priorität	hohe
Umsetzung	2022 bis 2024

Abbildung 99: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Wehrstraße mit südöstlichem Mühlbach

Abbildung 100: Wehrstraße und Bachlauf des Mühlbachs (August 2020)

Abbildung 101: Mühlbach in der Wehrstraße (August 2020)

Judengasse (2.11)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Neben Modleinsgasse und Schmiedgasse stellt die Judengasse eine von drei historischen Wegeverbindungen von der Egloffsteiner Straße zum Mühlbach dar. • Der südliche, parallel zum Mühlbach verlaufende Abschnitt der Judengasse hat ortsbildprägende Bedeutung. • Die Straße dient überwiegend dem Anliegerverkehr. • Bauzustand und Gestaltung der Verkehrsflächen sind sanierungsbedürftig. • Der Straßenquerschnitt von der Egloffsteiner Straße bis zum Mühlbach ist eng begrenzt, ein Gehweg ist nicht vorhanden. • Anwohner parken auf der Straße. • Der Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde Pretzfeld von 2015 sieht die „Ufer- und Sohlgestaltung" des Mühlbachs und „Einbindung des Gewässerlaufs in das „Ortsbild" vor und stuft die Umsetzung der Maßnahme als Priorität I ein (vgl. auch Maßnahme 2.10).
Allgemeinde Ziele, Anregungen und Hinweise	• Gestalten der Judengasse als Mischverkehrsfläche, z.B. Asphaltieren der Fahrbahn, Pflastern von Randbereichen. • Pflastern des Einmündungsbereichs in die Egloffsteiner Straße. • Einbeziehen privater Flächen in die Gestaltung des öffentlichen Raums in Abstimmung mit den Eigentümern. • Verbessern des Stegs zwischen Judengasse und Wehrstraße bei Bedarf (siehe auch Maßnahme 2.10). • Umsetzen der im Gewässerentwicklungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen für den Mühlbach. • Erlebbarkeit des Mühlbachs verbessern (Umsetzen des Gewässerentwicklungskonzepts), z.B. Aufweitung und Gestaltung der Bachsohle mit Störsteinen, Öffnen der versiegelten Uferbefestigung, Ufer mit gestuften Querschnitten herstellen, flache Zugänge zum Gewässer, Übergänge in Form von Trittsteinen. • Beachten der DIN 18040-3: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum.
Träger	Markt Pretzfeld in Abstimmung mit dem Landkreis Forchheim und dem Wasserwirtschaftsamt Kronach
Kosten	ca. 500.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF, nichtstaatlicher Wasserbau nach RZWas

Priorität	hohe
Umsetzung	2022 bis 2024

Abbildung 102: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Judengasse

Abbildung 103: Judengasse (Oktober 2018)

Abbildung 104: Judengasse im Bereich des Mühlbachs (Juni 2019)

Schmiedsgasse (2.12)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Neben Modleinsgasse und Judengasse stellt die Schmiedsgasse eine von drei historischen Wegeverbindungen von der Egloffsteiner Straße zum Mühlbach dar. • Die Straße dient überwiegend dem Anliegerverkehr. • Bauzustand und Gestaltung der Verkehrsflächen zeigen Mängel. • Der Straßenquerschnitt von der Egloffsteiner Straße bis zum Mühlbach ist eng begrenzt, ein Gehweg ist nicht vorhanden. • Anwohner parken auf der Straße. • Bauzustand der Brücke von der Schmiedsgasse zur Wehrstraße muss überprüft werden.
Allgemeinde Ziele, Anregungen und Hinweise	• Gestalten der Schmiedsgasse als Mischverkehrsfläche, z.B. Asphaltieren der Fahrbahn, Pflastern von Randbereichen. • Pflastern des Einmündungsbereichs in die Egloffsteiner Straße. • Einbeziehen privater Flächen in die Gestaltung des öffentlichen Raums in Abstimmung mit den Eigentümern. • Verbessern der Brücke zwischen Judengasse und Wehrstraße bei Bedarf (siehe auch Maßnahme 2.10). • Beachten der DIN 18040-3: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum.
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	ca. 250.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität	mittlere
Umsetzung	2025 - 2029

Abbildung 105: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Schmiedsgasse

Abbildung 106: Schmiedsgasse in Richtung Egloffsteiner Straße (Oktober 2018)

Abbildung 107: Parkverhalten in der Schmiedsgasse im Kreuzungsbereich Wehrstraße (Oktober 2018)

Mühlgässchen (2.13)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Wichtige Wegeverbindung zwischen Ortszentrum und den südlich gelegenen Infrastruktureinrichtungen, z.B. Kindertageseinrichtungen, Schule, Sportanlagen. • Bauzustand und Gestaltung der Verkehrsflächen sind mangelhaft. • Südlicher Steg über den Mühlbach ist sanierungsbedürftig. • Bauzustand und Gestaltung des Geländers zum Mühlbach sind mangelhaft. • Das Mühlgässchen verläuft abschnittsweise über private Grundstücke. z.B. Fl. Nr. 167, 168/4, 129/30, Gmk. Pretzfeld. • Die Wegeführung schränkt die Möglichkeiten der Innenentwicklung auf den oben genannten Flächen ein.
Allgemeinde Ziele, Anregungen und Hinweise	• Erhalten des Mühlgässchens als wichtige öffentliche Wegeverbindung. • Überprüfen und Verändern der Wegeführung in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Maßnahme 1.4 (Konzept zur Innenentwicklung). • Verbessern des Bauzustands und der Gestaltung des Weges, z.B. Austausch der Oberflächenbeläge und Erneuern des Geländers • Sanieren des südlichen Stegs über den Mühlbach. • Einbeziehen privater Flächen in die Gestaltung des öffentlichen Raums in Abstimmung mit den Eigentümern. • Beachten der DIN 18040-3: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum.
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	ca. 70.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität	mittlere
Umsetzung	2025 - 2029

Abbildung 108: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Mühlgässchen

Abbildung 109: Mühlgässchen - Steg über den Mühlbach (Mai 2019)

Abbildung 110: Mühlgässchen südlicher Abschnitt (September 2020)

Egloffsteiner Straße (2.14)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Die Egloffsteiner Straße (Staatsstraße St 2260) erstreckt sich über eine Länge von mehr als 600 m vom historischen Ortszentrum bis zum östlichen Ortsausgang. Sie wird täglich von rund 3.500 Kfz befahren. An der Straße liegen viele wichtige Versorgungseinrichtungen. • Bauzustand und Gestaltung der Randbereiche der St 2260 werden der städtebaulichen Bedeutung dieses wichtigen Versorgungsbereichs nicht gerecht. • Der beidseitige Gehweg ist asphaltiert und an vielen Stellen ausgebessert. • Schmale Gehsteige bei gleichzeitig hoher Fahrgeschwindigkeit. • Zugänge zu einzelnen Anwesen sind nicht barrierefrei.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Verbessern des Bauzustands und der Baugestaltung, der Gehwege, z.B. durch Pflastern der Gehwege und Randbereiche. • Erhöhen der Gestalt- und Aufenthaltsqualität, z.B. Begrünen von Randbereichen, Schaffen von Sitzgelegenheiten. • Erhöhen der Verkehrssicherheit, z.B. durch Aufpflastern von Einmündungsbereichen (vgl. auch Maßnahmen 2.11 Judengasse und 2.12 Schmiedsgasse), ausreichende Gehwegbreiten. • Möglichkeiten prüfen zum Begrenzen der höchstzulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h auf einem Teilabschnitt der St 2260. • Einbeziehen privater Flächen in die Gestaltung des öffentlichen Raums in Abstimmung mit den Eigentümern. • Beachten der DIN 18040-3: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum.
Träger	Markt Pretzfeld in Abstimmung mit Staatlichem Bauamt als Baulastträger der St 2260
Kosten	ca. 360.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität	mittlere
Umsetzung	2025 - 2029

Abbildung 111: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Gehwege Egloffsteiner Straße

Abbildung 112: Kruzifix Egloffsteiner Straße, Bushaltestelle Post (Oktober 2019)

Abbildung 113: Egloffsteiner Straße, Einmündung Judengasse (Juni 2019)

Abbildung 114: Egloffsteiner Straße, Einmündung Im Steinbühl (August 2020)

Abbildung 115: Egloffsteiner Straße östlicher Abschnitt (Mai 2019)

Abbildung 116: Egloffsteiner Straße östlicher Abschnitt (August 2020)

Umfeld Brotbackhaus (2.15)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Das Brotbackhaus liegt an der Hauptstraße (Kreisstraße FO 2), unweit des Rathauses. Aufgrund der Funktion des Backhauses, der angrenzenden Bushaltestelle, der Nähe zum Rathaus und der attraktiven Lage am Mühlbach bieten sich die Flächen als Treffpunkt an. • Der Verkehr auf der FO 2, der begrenzte öffentliche Raum und der stark verbaute Mühlbach schränken die Aufenthaltsqualität der Flächen ein. • Die umgestalteten Freiflächen am Brothaus (Gehweg, Vorflächen) sind nicht oder nur eingeschränkt barrierefrei. • Eine Überdachung der Bushaltestelle fehlt. • Über den südlichen Sohlgraben des Mühlbachs erfolgt die Zufahrt zur Oberen Mühle (Fl. Nr. 167, Gmk. Pretzfeld) und zum Anwesen Schulstraße 2a (Fl. Nr. 164, Gmk. Pretzfeld). • Die Vorflächen der Oberen Mühle sind öffentlich, ortsbildprägend, aber fast vollständig versiegelt und unbefriedigend gestaltet. • Das Ufer des Mühlbachs ist vollständig befestigt (Fl. Nr. 168, Gmk. Pretzfeld), der Mühlgraben verläuft in zwei betonierten Sohlschalen. • Der Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde Pretzfeld von 2015 sieht eine naturnahe Ufer- und Sohlgestaltung des Mühlbachs in diesem Bereich vor und stuft die Umsetzung der Maßnahme als Priorität I ein.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Umfeld des Brothauses als attraktiven öffentlichen Treffpunkt gestalten und erweitern. • Einbeziehen privater Flächen in die Gestaltung des öffentlichen Raums in Abstimmung mit den Eigentümern. • Verbessern der Bushaltestelle Am Rathaus, z.B. überdachten Wartebereich schaffen, zusätzliche Fahrgastinformationen bieten, Barrierefreiheit gewährleisten. • Zukünftige Nutzungsmöglichkeiten des Nebengebäudes der Oberen Mühle (Sägewerk, Fl. Nr. 169, Gmk. Pretzfeld), klären: Abbruch oder z.B. (Bus-)Wartehaus, Möglichkeiten zum Grunderwerb prüfen. • Umsetzen der im Gewässerentwicklungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen für den Mühlbach. • Erlebbarkeit des Mühlbachs verbessern (Umsetzen des Gewässerentwicklungskonzepts), z.B. Aufweitung und Gestaltung der Bachsohle mit Störsteinen, Öffnen der versiegelten Uferbefestigung,

Ufer mit gestuften Querschnitten herstellen, flache Zugänge zum Gewässer, Übergänge in Form von Trittsteinen.

- Beachten der DIN 18040-3: Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum.

Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	ca. 350.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität	mittlere
Umsetzung	2025 - 2029

Abbildung 117: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Umfeld Brotbackhaus

Abbildung 118: Brotbackhaus, Blickrichtung Rathaus (September 2020)

Abbildung 119: Bushaltestelle Am Rathaus und private Freiflächen um das ehem. Sägewerk (September 2020)

Abbildung 120: Brothaus mit Mühlgraben und Zufahrt zur Oberen Mühle (September 2020)

Abbildung 121: Vorflächen Brotbackhaus (Oktober 2018)

Verlagerung von Betrieben, z.B. Bauhof (2.16)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Der Anbau des ehemaligen Bahnhofs (Fl. Nr. 673/4, Gmk. Pretzfeld) und seinen Nebengebäuden (Fl. Nr. 673/3, Gmk. Pretzfeld) sind im Eigentum des Marktes Pretzfeld und dienen derzeit als gemeindlicher Bauhof. Das parallel zur Bahnlinie gelegene Grundstück Fl. Nr. 673/4, Gmk. Pretzfeld) wird als Lageplatz genutzt. • Die Gebäude sind für einen zeitgemäßen Bauhofbetrieb ungeeignet und bieten keine Erweiterungsmöglichkeiten. • Die Lagernutzung der Freiflächen am Ortseingang wirkt störend.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Verlagern des Bauhofs an einen entwicklungsfähigen Standort (vgl. auch Maßnahme 1.4 Bebauungskonzept Trattstraße). • Verbessern der Ortseingangssituation. • Umnutzen der Nebengebäude und Freiflächen in Zusammenhang mit Maßnahme 2.5 Bahnhofsplatz.
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	keine Angaben
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität	mittlere
Umsetzung	2025 - 2029

Abbildung 122: Bauhof im Anbau an den ehemaligen Bahnhof (September 2020)

Abbildung 123: Nebengebäude Bahnhof (September 2020)

Abbildung 124: Lagerflächen am nördlichen Nebengebäude (September 2020)

Abbildung 125: Lagerflächen Fl. Nr. 673/3, Gmk. Pretzfeld (September 2020)

6.2.3 Baumaßnahmen

Sanierung denkmalgeschützter und/oder ortsbildprägender Gebäude (3.1)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf	• Der Ortskern Pretzfeld ist geprägt von einer Vielzahl denkmalgeschützter und/oder ortsbildprägender Gebäude, die heutigen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr genügen. • Der zunehmende Verfall von leerstehenden Gebäuden und eine steigende Zahl untergenutzter Gebäude beeinträchtigt das Ortsbild und mindert den Wert der Immobilien auch in deren näherem Umfeld. • Mit der finanziellen Unterstützung einzelner Baumaßnahmen kann Trading-Down-Effekten entgegengewirkt und die Innenentwicklung im Ortskern unterstützt werden (vgl. Maßnahme 1.3 Konzept zur Innenentwicklung).
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Beseitigen von Leerständen. • Sanieren, Modernisieren, Wieder- und Umnutzen ortsbildprägender und/oder denkmalgeschützter Gebäude. • Erhalten und Weiterentwickeln historisch bedeutender Gebäude, z.B. Obere und/oder Untere Mühle. • Erhalten und Entwickeln touristischer Angebote, z.B. Schloss, Nebengebäude Bahnhof. • Erhalten und Entwickeln neuer Wohnangebote, Schaffen von bezahlbarem Wohnraum, z.B. Hauptstraße 9 und 11 (Püschel-Haus), Hauptstraße 21 (Pfarrhaus). • Finanzielle Unterstützung einzelner Baumaßnahmen durch die Gemeinde, Hinweis: Aufgrund begrenzter Haushaltsmittel muss die finanzielle Unterstützung von Baumaßnahmen voraussichtlich auf einzelne Projekte mit herausragender Bedeutung für die Ortsentwicklung beschränkt bleiben. Voraussetzung hierfür sind: • das Erstellen eines Modernisierungs- und Nutzungskonzeptes mit Kostenschätzung nach DIN 276, • das Ermitteln unrentierlicher Kosten, • das Aufstellen einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer.
Träger	Markt Pretzfeld, Privateigentümer

Kosten	ca. 50.000 € p.a.
Fördermöglichkeit	StBauF, Wohnungsbauförderung
Priorität	hohe
Umsetzung	ab 2022, mit Fortschreibung in den Folgejahren

Abbildung 126: Untere Mühle (April 2018)

Abbildung 127: Schloss Pretzfeld (Oktober 2018)

6.2.4 Kommunale Förderprogramme/Beratungen

Kommunales Förderprogramm, Gestaltungsrichtlinien, Informationsbroschüre, Sanierungsberatung (4.1)

Städtebauliche Situation und Handlungsbedarf

- Viele der im Sanierungsgebiet gelegenen Gebäude weisen für Pretzfeld und die Region typische Gestaltungsmerkmale auf, z.B. hinsichtlich der Stellung der Gebäude, der Wand- bzw. Traufhöhen, der Dachformen und –neigungen, der Gestaltung von Türen, Tore und Fenstern.
- Auch die vom öffentlichen Raum einsehbaren Hof- und Freiflächen, deren Oberflächenmaterialien, Einfriedungen, etc., prägen das Bild des Ortes und dessen Image.
- Aus unterschiedlichen Gründen, z.B. einem zunehmendem Angebot an Baumaterialien, dem Nichtwissen oder Desinteresse an traditionellen Bau- und Gestaltungsformen oder einem mit denkmal- oder ortsbildgerechten Gestaltungen verbundenen finanziellen Mehraufwand, besteht die Gefahr, das für den historischen Ortskern typische Bild zu überformen.
- Zahlreiche Gebäude im Ortskern weisen Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf auf. Parallel hierzu können vorhandene gestalterische Mängel beseitigt werden.
- Die Zahl von „Bausünden" nimmt zu, da gestalterische Vorgaben fehlen.
- Anstelle verbindlicher Vorgaben zur Baugestaltung werden Beratungen, Richtlinien und finanzielle Anreize angeregt, um das Ortsbild zu erhalten (vgl. Stellungnahme der Regierung von Oberfranken zum Entwurf des ISEK vom 19.09.2019).

Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise

- Erhalten und Weiterentwickeln eines für Pretzfeld und die Region typischen Ortsbildes.
- Formulieren von Gestaltungsrichtlinien (Gestaltungskriterien) als Grundlage für eine einheitliche, gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben und ein Kommunales Förderprogramm.
- Aufstellen eines Kommunalen Förderprogramms zur finanziellen Unterstützung privater Vorhaben, die zum Erhalt bzw. zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

  Erstellen einer Informationsbroschüre mit Erläuterungen zum Kommunalen Förderprogramm und zu den Gestaltungsrichtlinien.

- Bestellen eines Sanierungsberaters, der eine für private Eigentümer kostenlose (gestalterische) Erstberatung durchführt

	und den Markt Pretzfeld bei der Abwicklung des Kommunalen Förderprogramms unterstützt.
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	Gestaltungsrichtlinien mit Kommunalem Förderprogramm: ca. 10.000 €, Informationsbroschüre (Inhalt, Gestaltung, Druck): ca. 20.000 €, Mittel zur Unterstützung privater Vorhaben: ca. 30.000 € p.a. Sanierungsberatung: ca. 5.000 € p.a..
Fördermöglichkeit	StBauF
Priorität	höchste
Umsetzung	ab 2021, mit Fortschreibung in den Folgejahren

Abbildung 128: Beispiel für eine Informationsbroschüre zur Ortskernsanierung

6.2.5 Nicht investive Maßnahmen

Konzept zur Nahversorgung (Waren des täglichen Bedarfs) (5.1)

Handlungsbedarf	• Kaum Einkaufsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs. • Ungenügende Anbindung mit öffentlichem Nahverkehr der meisten Pretzfelder Ortsteile an die Nahversorgungsstandorte von Ebermannstadt und Kirchehrenbach.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Vorhandene Nahversorgungsangebote sichern und verbessern, Pretzfeld als Wohnstandort stärken. • Erweiterung der bestehenden Metzgerei zum Dorfladen prüfen bzw. anderen Standort für Dorfladen an der zentralen Hauptstraße (zwischen Rathaus und Sparkasse) prüfen. • Ansiedlung und möglichen Standort für Lebensmittelmarkt prüfen, z.B. Fläche am östlichen Ortsrand südlich der Staatsstraße (Egloffsteiner Straße). • Einrichtung eines Liefer- bzw. Bringdienstes oder Bürgerbusses zur Anbindung Pretzfelds (v.a. der Ortsteile) an die Nachbargemeinden Ebermannstadt / Kirchehrenbach prüfen.
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	• Erweiterung der Metzgerei zum Dorfladen: private Investition mit finanzieller Unterstützung des Marktes Pretzfeld und Fördermitteln: 20.000 €. • Einrichtung eines Dorfladens: Kosten vom Standort und dem Gebäude abhängig. Initiierungsprozess und Begleitung des Aufbaus: 30.000 €. • Neuansiedlung eines Supermarktes: Standortkonzept (trägt i.d.R. der Betreiber), ca. 5.000€. Unterstützung etwa durch Projektmanagement bei der Betreibersuche und -akquisition und bei Abstimmungen zwischen Betreiber, Projektentwickler / Investor, Immobilieneigentümern und Markt Pretzfeld.
Fördermöglichkeit	Süddt. Dorfladen-Netzwerk, Bayer. Ministerium für Wirtschaft
Priorität	hohe
Umsetzung	2022 bis 2024

Abbildung 129: Metzgerei Egloffsteiner Straße 1

Projektmanagement für Standort Pretzfeld mit Flächenmanagement (5.2)

Handlungsbedarf	• Entwicklungsbedarf des Ortszentrums Pretzfeld und des Standorts Pretzfeld allgemein. • Verschiedene anstehende und zu begleitende Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung. • Leerstehende bzw. untergenutzte Gebäude in Pretzfeld sowie weiteren Ortsteilen, unbebaute Flächen, Innenentwicklungspotenziale. • Laufende Kontakte mit Immobilieneigentümern und der sinnvollerweise zu verstärkendem Aufbau von Kooperationen sind keine Pflichtaufgabe des Marktes Pretzfeld; personelle Kapazitäten in der Gemeindeverwaltung sind hierfür eher knapp vorhanden.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Gewerbestandort Pretzfeld stärken. • Vorhandene Nahversorgungsangebote sichern und verbessern. • Bestehende gastronomische Einrichtungen erhalten und stärken. • Image und Zusammenhalt stärken (Hauptort – Ortsteile, öffentliche Seite – private Seite, Gewerbe usw.). • Schloss Pretzfeld ins Bewusstsein rücken. • Aktivitäten und Angebote bündeln und vernetzen. Stärkung der öffentlich-privaten Kooperation. • In Zusammenarbeit mit Gemeindeverwaltung, Politik und Akteuren um Entwicklung des Ortszentrums Pretzfeld kümmern. • Maßnahmen und Projekte begleiten bzw. umsetzen, z.B. Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgungssituation anstoßen, Gewerbeverein initiieren und aufbauen, Nachbarschaftshilfe initiieren, Beschilderungskonzept begleiten usw. • (Beteiligungs-)Prozesse moderieren, vernetzen, Zusammenarbeit fördern und Akteure (z.B. Betriebe) unterstützen. • Im Rahmen des Flächenmanagements Flächenmanagementdatenbank erstellen und aktualisieren, Eigentümer ansprechen und Beratung vermitteln, unbebaute bzw. leerstehende Liegenschaften vermarkten, informieren usw. (alternativ gemeinsam mit anderen Gemeinden der Allianz Fränkische Schweiz AKTIV – siehe ILEK).
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	**60.000 € p.a.**
Fördermöglichkeit	StBauF, evtl. Dorferneuerung, ggf. Mischförderung bei Aufgabenteilung

Priorität	höchste
Umsetzung	ab 2021, mit Fortschreibung in den Folgejahren

Abbildung 130: Quartiersbüro (Foto Nürnberg Altstadt)

Imagekampagne (5.3)

Handlungsbedarf	• Wenig Öffentlichkeitsarbeit für Markt Pretzfeld sowohl nach innen als auch nach außen. • Teilweise eher negative Wahrnehmung des Marktes Pretzfeld, z.B. in Beurteilungen in Haushaltsbefragung.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Pretzfeld positiv als Wohnstandort vermarkten. • Image und Zusammenhalt stärken (Hauptort – Ortsteile, öffentliche Seite – private Seite, Gewerbe usw.). • Projekt kann Projektmanagement organisieren. • Vorzüge der Marktgemeinde insgesamt sowie als guten Wohnstandort, z.B. vorhandene Angebote für Familien usw., umfangreich in Kampagne darstellen und bewerben. • Ansatz der Imagekampagne zuerst: Image der eigenen Bevölkerung zu verbessern und Bewusstsein für die Stärken zu schärfen. • Dazu in Projektgruppe Themen ausarbeiten, wesentliche Stärken benennen usw..
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	Vorbereitung durch Management oder extern: ca. 5.000€, Umsetzung der Kampagne (Fotos, Design): ca. 15.000€, ggf. zzgl. Druckkosten und Kosten der Veröffentlichung in Printmedien
Fördermöglichkeit	StBauF, Dorferneuerung
Priorität	hohe
Umsetzung	2022 bis 2024

Abbildung 131: Beispiel für eine Eigen-Imagekampagne (Stadt Heilsbronn)

Initiierung und Aufbau Gewerbeverein (5.4)

Handlungsbedarf	• Wenig Zusammenarbeit der Pretzfelder Betriebe, kein gemeinsamer Auftritt. • Für Marktgemeinde Pretzfeld kein Ansprechpartner als offizieller Vertreter der Betriebe vorhanden. • Entwicklungsbedarf des Standorts Pretzfeld.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Gewerbestandort Pretzfeld stärken. • Vorhandene Nahversorgungsangebote sichern und verbessern. • Bestehende gastronomische Einrichtungen erhalten und stärken. • Image und Zusammenhalt stärken (Hauptort – Ortsteile, öffentliche Seite – private Seite, Gewerbe usw.). • Aktivitäten und Angebote bündeln und vernetzen. • EINEN Ansprechpartner für den Bereich Wirtschaft für den Markt Pretzfeld aufbauen. • Aktiven Gewerbeverein initiieren und aufbauen und im späteren Verlauf weiter unterstützen. • Engagement von Betrieben zur Stärkung des Standorts Pretzfeld fordern und fördern. • Zusammenarbeit von Betrieben herstellen und verbessern statt Konkurrenzkampf. • Durch gemeinsame Aktivitäten der Betriebe mehr erreichen als mit Einzelaktionen. • Initiierung und Aufbau eines Gewerbevereins könnte auch eine Aufgabe des Projektmanagements sein (vgl. Maßnahme 5.2).
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	Initiierung und Aufbau eines Gewerbevereins: bei externer Vergabe ca. 5.000 €
Fördermöglichkeit	StBauF, Dorferneuerung
Priorität	höchste
Umsetzung	2021

Abbildung 132: Außenauftritt und Stärkung des Werbekreises (Stadt Wörth a.d. Donau)

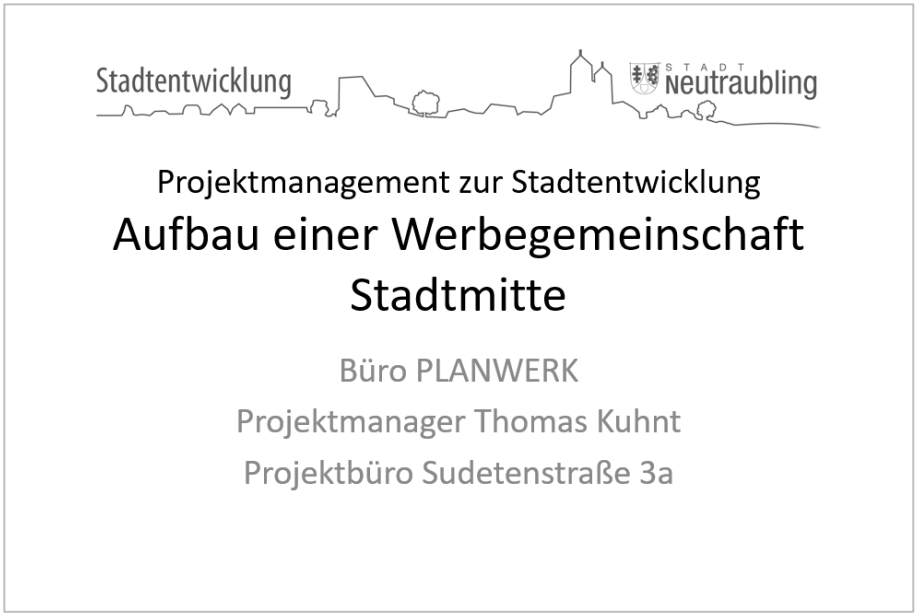


Abbildung 133: Aufbau einer Werbegemeinschaft (Stadt Neutraublingen)

Initiierung und Aufbau Nachbarschaftshilfe (5.5)

Handlungsbedarf	• Zunehmende Zahl älterer Menschen mit Unterstützungsbedarf. • Teilweise Rückgang von Familienverbänden, Nachbarschaften oder Dorfgemeinschaften.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Pretzfeld als Wohnstandort stärken. • Soziale Einrichtungen / Angebote für Jung und Alt anpassen / schaffen. • Image und Zusammenhalt stärken (Hauptort – Ortsteile, öffentliche Seite – private Seite, Gewerbe usw.). • Chancen bietet die relativ große Altersgruppe der (heute oder in den nächsten Jahren) 65jährigen und älteren. Aktive Ansprache ist notwendig. • Bürgerschaftlich engagierte Nachbarschaftshilfe zur ehrenamtlichen Unterstützung und Hilfe in Situationen, in denen Familienverbände, Nachbarschaften oder Dorfgemeinschaften nicht (mehr) vorhanden sind bzw. nicht ausreichen. • Zielgruppe: alle, die kurzfristig Unterstützung oder Hilfe benötigen. • Initiierung und Aufbau könnte auch Aufgabe eines Projektmanagements sein.
Träger	Markt Pretzfeld, evtl. Kirchengemeinden oder Verein
Kosten	Einrichtung einer halben Stelle in der Gemeindeverwaltung: ca. 25.000 € p.a., ggf. Leistung auch von einem Projektmanagement mit Assistenzkraft zu erbringen: Assistenzkraft ca. 8.000 € p.a.
Fördermöglichkeit	Evtl. über Sozialministerium, Management und Assistenz über StBauF
Priorität	höchste
Umsetzung	2021

Sie sind hier: Startseite & Aktuelles » Gesellschaft, Bildung, Soziales » Nachbarschaftshilfe Schwaig-Behringersdorf

Lesehilfe

Nachbarschaftshilfe Schwaig-Behringersdorf

Sie helfen gerne anderen Menschen?

Sie brauchen gerade selbst Hilfe und Unterstützung?

Die Nachbarschaftshilfe vermittelt ehrenamtliche Helferinnen und Helfer an Hilfesuchende.

Wie funktioniert die Nachbarschaftshilfe?
Sie bringen je nach Talent und Zeit Ihre Möglichkeit als Angebot an Mitbürgerinnen und Mitbürger in der Gemeinde Schwaig-Behringersdorf ein.

Brauchen Sie selbst Hilfe? Nehmen Sie die Angebote der anderen an!

Abbildung 134: Nachbarschaftshilfe (Schwaig b. Nürnberg)

Beschilderungskonzept (5.6)

Handlungsbedarf	• Teilweise verbesserungswürdige Beschilderung von Rad- und Wanderwegen und -routen. • Verschiedene und nicht abgestimmte Schilder im Hauptort Pretzfeld. • Schloss Pretzfeld wenig im Bewusstsein sowie in der Wahrnehmung.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Naherholungsmöglichkeiten (v.a. Radfahren und Wandern) stärken. • Schloss Pretzfeld ins Bewusstsein rücken. • Bestehende gastronomische Einrichtungen erhalten und stärken. • Image und Zusammenhalt stärken; Stolz der Bevölkerung auf den Markt Pretzfeld erhöhen. • Beschilderung für Rad- und Wanderwege prüfen und bei Bedarf verbessern (z.B. im Rahmen des bereits in Arbeit befindlichen Wanderwegekonzepts von Fränkische-Schweiz-Verein mit der LAG Kulturerlebnis Fränkische Schweiz; auch ein touristisches Radwegenetz im Landkreis Forchheim ist in Bearbeitung und soll um den Alltagsverkehr ergänzt werden). • Beschilderung für Radfahrer sowie Wanderer bzw. Fußgänger und evtl. auch für Autofahrer im Hauptort Pretzfeld optimieren und aufeinander abstimmen, ebenso private Schilder. • Hinweistafeln am Schloss Pretzfeld (mit Informationen zum Schloss, dem Maler Curt Herrmann, der früheren Halbleiterforschung durch Walter Schottky und Eberhard Spenke, der früheren jüdischen Gemeinde), an anderen Gebäuden, wie der kath. Kirche St. Kilian, den Mühlen, dem Bahnhof usw., sowie an relevanten Betrieben, wie z.B. Edelbrennerei Haas, Brauerei Nikl, Obstgroßmarkt Fränk. Schweiz. • In Verbindung mit den Hinweistafeln einen kleinen Rundweg durch Pretzfeld ausschildern. • Einheitlich gestaltete und inhaltlich aufeinander abgestimmte Informationstafeln aufstellen. • Begleitung der Entwicklung eines Beschilderungskonzept könnte auch eine Aufgabe eines Projektmanagements sein.
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	bei externer Vergabe: Konzept 20.000 €, Schilder nach Aufwand: ca. 20.000 €

Fördermöglichkeit	StBauF, Dorferneuerung
Priorität	hohe
Umsetzung	2022 bis 2024

Abbildung 135: Beschilderungskonzept (Stadt Altdorf b. Nürnberg)

Kirschenfest (5.7)

Handlungsbedarf	• Kirschenfest relativ wenig auf Thema Kirsche gestützt.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Pretzfeld bekannt machen. • Image und Zusammenhalt stärken, Einbindung der Vereine, Gruppen, Bevölkerung. • Gewerbestandort Pretzfeld stärken. • Aufbau und Organisation durch (den aufzubauenden) Gewerbeverein und ein Projektmanagement Kirschenfest als Pretzfelder Stärke und Besonderheit erhalten und aktuellen Bedürfnissen anpassen. • Möglichkeiten prüfen, das Thema Kirsche als Alleinstellungsmerkmal des Kirschenfestes stärker einzubringen und mehr in den Vordergrund zu stellen, z.B. mit Produkten von / mit Kirschen, Aktionen mit Kirschen usw. Von anderen Kirschenfesten in der Region lernen, etwa Kalchreuth, und sich abheben / ein eigenes Profil aufbauen.
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	Konzept mit Beteiligung: bei externer Vergabe ca. 7.000 €
Fördermöglichkeit	keine
Priorität	höchste
Umsetzung	2021

Aktives Einbringen in Tourismusregion und überkommunalen Kooperationen (5.8)

Handlungsbedarf	• Markt Pretzfeld mit Angeboten und Einrichtungen im Bereich Tourismus bzw. zur Naherholung teilweise wenig präsent.
Allgemeine Ziele, Anregungen und Hinweise	• Pretzfeld bekannt machen. • Image und Zusammenhalt stärken. • Naherholungsmöglichkeiten (v.a. Radfahren und Wandern) stärken. • Gewerbestandort Pretzfeld stärken. • Bestehende gastronomische Einrichtungen erhalten und stärken. • Aktiv in überkommunalen Kooperationen einbringen: Tourismusverein „Rund ums Walberla – Ehrenbürg e.V.“, ILE „Fränkische Schweiz AKTIV e.V.“ und LAG „Kulturerlebnis Fränkische Schweiz e.V“. • Relevante Angebote und Einrichtungen im Marktgebiet Pretzfeld bekannter machen und in Werbematerial, z.B. der Tourismuszentrale Fränkische Schweiz, bringen. • Könnte auch Aufgabe eines Projektmanagements sein.
Träger	Markt Pretzfeld
Kosten	keine Angaben
Fördermöglichkeit	keine
Priorität	höchste
Umsetzung	2021

6.3 UMSETZUNG

Priorisierung und Beschluss des Marktgemeinderates

Die im vorliegenden ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen wurden vom Planungsteam priorisiert; diese Priorisierung ist ein Vorschlag, den der Markt Pretzfeld noch bestätigen oder verändern sollte. Nach einer Vorberatung in den politischen Gremien sollte diese Willensbekundung in einen Beschluss des Marktgemeinderates münden.

- Zeit- und Maßnahmenplanung

Selbstevaluierung

Ortsentwicklung ist ein laufender Prozess. Ziele und Maßnahmen können und sollen laufend evaluiert werden; der Bund schlägt eine jährliche Selbstevaluierung vor; für den Markt Pretzfeld empfiehlt sich eine zweijährliche Selbstevaluierung. Diese muss gut vorbereitet sein: Zusammenstellung aller Ziele und Maßnahmen des ISEKs, Zusammenstellung der Maßnahmen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums umgesetzt worden sind, Benennung der Kosten dieser Maßnahmen. Das Gremium für die Selbstevaluierung kann eine neu gegründete Lenkungsgruppe (auch mit Beteiligung Privater) sein oder auch der Marktgemeinderat oder Teile daraus, mit Einbeziehung der Gemeindeverwaltung. Ziel ist zu identifizieren, ob innerhalb des Zeitraums die Maßnahmen, die der Markt Pretzfeld umsetzen wollte, realisiert worden sind; und aus welchen Gründen Maßnahmen nicht umgesetzt worden sind. Die Umsetzung selbst wird bewertet. Zudem kann hinterfragt und geprüft werden, welche Maßnahmen in der nächsten Zeit angegangen werden sollten, um die aufgestellten Ziele der Ortsentwicklung zu erreichen. Die Selbstevaluierung kann auch extern vorbereitet, moderiert und dokumentiert werden.

Förderanträge

Der Markt Pretzfeld kann für die Maßnahmen des beschlossenen ISEKs Städtebaufördermittel beantragen; in der Bedarfsmitteilung Städtebauförderung stellt der Markt Pretzfeld bis jeweils spätestens Ende November seine für das kommende Jahr geplanten Vorhaben einschließlich der Kostenschätzung zusammen.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK Markt Pretzfeld – Zeit- und Maßnahmenplanung

Vorbereitende Maßnahmen

- 1.1 Erweiterung / Änderung Sanierungssatzung
- 1.2 Machbarkeitsstudie oder Wettbewerb Schule / Kindertageseinrichtung
- 1.3 Konzept zur Innenentwicklung
- 1.4 Bebauungsplanstudie Trattstraße

Ordnungsmaßnahmen

- 2.1 Vorbereitender Grunderwerb (Bei Bedarf)
- 2.2 Freilegen von Grundstücken (Bei Bedarf)
- 2.3 Trattstraße
- 2.4 Barrierefreie Achse Rathaus – Kirche - Friedhof
- 2.5 Bahnhofsplatz
- 2.6 Südliche Bahnhofstraße
- 2.7 Eingangsbereich Friedhof
- 2.8 Neugestaltung der Freiflächen im Umfeld Schule / Sporthalle / Kindergarten
- 2.9 Fußwegeverbindung Walter – Schottky - Straße
- 2.10 Wehrstraße mit südöstlichem Mühlbach
- 2.11 Judengasse
- 2.12 Schmiedsgasse
- 2.13 Mühlgässchen
- 2.14 Egloffsteiner Straße
- 2.15 Umfeld Brotbackhaus
- 2.16 Verlagerung von Betrieben, z.B. Bauhof

Baumaßnahmen

- 3.1 Sanierung denkmalgeschützter / ortsbildprägender Gebäude

Komm. Förderprogramme/ Beratungen

- 4.1 Kommunales Förderprogramm, Gestaltungsrichtlinien, Informationsbroschüre, Sanierungsberatung

Nicht investive Maßnahmen

- 5.1 Konzept zur Nahversorgung (Waren des täglichen Bedarfs)
- 5.2 Projektmanagement für Standort Pretzfeld mit Flächenmanagement
- 5.3 Imagekampagne
- 5.4 Initiierung und Aufbau Gewerbeverein
- 5.5 Initiierung und Aufbau Nachbarschaftshilfe
- 5.6 Beschilderungskonzept
- 5.7 Kirschenfest
- 5.8 Aktives Einbringen in Tourismusregion und überkommunalen Kooperationen

2021 – 2022 – 2023 – 2024 – 2025 – 2026 – 2027 – 2028 – 2029

Zeit- und Maßnahmenplan

Umsetzungsbegleitung, Arbeits- und Projektgruppen

Ortsentwicklung wird heute mehr denn je als Gemeinschaftsaufgabe der Kommune und der Bürger*innen und Akteur*innen verstanden. Auch im Rahmen der Städtebauförderung gilt es für den Markt Pretzfeld, laufend den Schulterschluss mit der Bürgerschaft zu suchen. Bewährt hat sich der Einsatz von Arbeits- oder Projektgruppen. Arbeitsgruppen befassen sich i.d.R. längerfristig mit wichtigen Themen der Ortsentwicklung (solche könnten z.B. Bauen, Ökologie, Kunst und Kultur usw. sein), während Projektgruppen projektbezogen einzelne Maßnahmen mit begleiten, vorbereiten oder auch selbst umsetzen bzw. durchführen. Wichtig ist, dass die Gruppen zwar auch eigenständig agieren können, die direkte Beteiligung der Gemeindeverwaltung aber aufgrund des direkten Austausches und kurzer Wege zielführender ist. Der laufende Austausch zwischen aktiven Bürger*innen und Akteur*innen sowie der Verwaltung des Marktes Pretzfeld ist von großer Bedeutung. Auch können die Gruppen extern moderiert werden, zumindest in der Anfangsphase, damit Arbeitsweise und Austausch mit dem Markt Pretzfeld gut eingeführt werden können. Bewährt hat sich die „Ausbildung" von potenziell an der Moderation der zukünftigen Gruppen interessierten Personen, bei der eine Einführung in die Moderation gegeben wird sowie Struktur und Arbeitsweise der Gruppen vermittelt und eingeführt werden. Diese Leistungen können ebenfalls mit Mitteln der Städtebauförderung finanziell unterstützt werden.

Verfügungsfonds

Im Rahmen der Städtebauförderung kann der Markt Pretzfeld auch Mittel für einen Verfügungsfonds beantragen. Die Hälfte der Gelder muss von privater Seite einbezahlt werden (z.B. Gewerbeverein, Bank, Immobilieneigentümer, Gewerbe, Vereine, Kirchen, engagierte Bürger etc.). Für die zweite Hälfte erhält der Markt Pretzfeld eine Förderung von bis zu 60%. Der Verfügungsfonds unterstützt kleinere Maßnahmen und Projekte finanziell. Die Maßnahmen sollten aus dem ISEK abgeleitet werden. Der Markt Pretzfeld sollte Richtlinien für die Verwendung der Mittel des Verfügungsfonds aufstellen und ein Antragsformular erstellen. Jede*r Bürger*in kann einen Antrag stellen; das Vorhaben muss im Formular beschrieben und begründet sein, die Kosten geschätzt werden. Der Markt Pretzfeld oder eine Lenkungsgruppe stimmt zu oder lehnt den Antrag ab. Nach Projektabschluss müssen alle Belege geprüft werden; der korrekte Betrag kann dann angewiesen werden.

Projektmanagement, Begleitung des Umsetzungsprozesses

Ebenfalls kann die Begleitung des Umsetzungsprozesses über die Städtebauförderung finanziell unterstützt werden – z.B. als Projektmanagement (siehe auch Maßnahme 5.2). Für den Markt Pretzfeld sollte ein Management von ein oder zwei Tagen pro Woche ausreichend sein. Die Aufgaben müssen vom Markt Pretzfeld festgelegt werden – etwa Unterstützung / Moderation von Arbeits- und Projektgruppen, Umsetzung von Projekten wie Leerstands- und Flächenmanagement, Information der Grundeigentümer zur Sanierung (keine Sanierungsberatung) einschließlich Beratung zu Fördermitteln oder erhöhter steuerlicher Absetzung von Sanierungsmaßnahmen, Unterstützung der Gewerbetreibenden bei der Gründung eines Gewerbevereins / einer Werbegemeinschaft, Initiierung sowie Begleitung und Umsetzung von Maßnahmen und Projekten, Festen, Aktionen etc. Alternativ kann auch ein*e externe*r Berater*in projektbezogen eingesetzt werden.

Sanierungsberatung

Auch eine Sanierungsberatung kann über Städtebauförderung finanziell unterstützt werden. Der/die Sanierungsberater*in berät private Immobilieneigentümer im Sanierungsgebiet zur Sanierung ihrer Immobilien. Bewährt hat sich, dass die Erstberatung der Eigentümer*innen für diese kostenfrei ist, diese also der Markt Pretzfeld bezahlt (mit bis zu 60% StBauF). Der/die Sanierungsberater*in kann sich Aufgaben auch gut mit einem Projektmanagement teilen, so dass er/sie sich auf die tatsächliche bauliche Beratung konzentrieren kann; Organisationstätigkeiten und Öffentlichkeitsarbeit kann auch das Management gut leisten. Da sich aufgrund der geringen Größe des Sanierungsgebietes in Pretzfeld voraussichtlich nur wenige Beratungen ergeben werden, halten sich die Kosten dafür auch in Grenzen. Erweitert werden können die Leistungen des Sanierungsberaters um Leistungen der städtebaulichen Beratung, also der Beratung des Marktes Pretzfeld in stadtplanerischen Belangen.

7 ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Themenfelder des ISEK Markt Pretzfeld 12
Abbildung 2: Auszug aus der Auswertung der Haushaltsbefragung in der Gemeinde Pretzfeld 14
Abbildung 3: Auszug aus der Auswertung der Haushaltsbefragung in der Gemeinde Pretzfeld 14
Abbildung 4: Auftaktveranstaltung zum ISEK der Gemeinde Pretzfeld 15
Abbildung 5: Lage im Raum (BayernAtlas 2019) 20
Abbildung 6: Verkehrsmengen (Ausschnitt) (BAYSIS – Straßenverkehrszählung 2015) 23
Abbildung 7: Verkehrsmengen (Ausschnitt) (BAYSIS - Straßenverkehrszählung 2010) 23
Abbildung 8: Liniennetz Landkreis Forchheim (VGN, 12.2018) 24
Abbildung 9: Liniennetz Landkreis Forchheim (Ausschnitt) (VGN, 12. 2018) 26
Abbildung 10: Ausschnitt LEP Bayern, Strukturkarte Anhang 2 (Stand 2018) 27
Abbildung 11: Ausschnitt Regionalplan Oberfranken-West (4), Karte 1 Raumstruktur (redaktionell angepasst an das LEP Bayern 2018) 28
Abbildung 12: Integriertes Strukturkonzept Allianz-Gebiet Fränkische Schweiz AKTIV 29
Abbildung 13: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Ausschnitt Hauptort) Markt Pretzfeld 2001 31
Abbildung 14: Sanierungsgebiet „Ortskern" in Pretzfeld 33
Abbildung 15: Übersichtsplan Gesamtgemeinde Markt Pretzfeld 41
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2017 43
Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung 1970 bis 2017 43
Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung, 1960 bis 2017, Prognose 2020 bis 2028 44
Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns (Ausschnitt) (Bayer. Landesamt für Statistik) 45
Abbildung 20: Jährliche Bevölkerungsveränderung 46
Abbildung 21: Altersstruktur Markt Pretzfeld im Vergleich, 2017 47
Abbildung 22: Entwicklung der Altersgruppe der unter 18-Jährigen 47
Abbildung 23: Entwicklung der Altersgruppe der 65-Jährigen oder älter 48
Abbildung 24: Einwohner*innen in den Ortsteilen 49
Abbildung 25: Altersgruppen der Einwohner*innen 50
Abbildung 26: Einwohner*innen unter 18 Jahren 51
Abbildung 27: Einwohner*innen unter 6 Jahren 52
Abbildung 28: Einwohner*innen mit 65 Jahren und älter 53
Abbildung 29: Baufertigstellungen - Wohnungen 54
Abbildung 30: Baufertigstellungen - Wohnfläche 55
Abbildung 31: Baufertigstellungen – jährl. Zuwachs an Wohnfläche 55
Abbildung 32: Durchschnittliche Wohnungsgröße in qm 56
Abbildung 33: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in qm 57
Abbildung 34: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße 58
Abbildung 35: Bevölkerungs- und Wohnflächenentwicklung 58
Abbildung 36: Bestand an Wohnungen nach Raumzahl 59
Abbildung 37: Raumzahl der Wohnungen 60
Abbildung 38: Haushalte mit ausschl. Senioren nach Fläche der Wohnung 61
Abbildung 39: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 64
Abbildung 40: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte 65
Abbildung 41: Entwicklung der Ein- und Auspendlerzahl, Pretzfeld 66
Abbildung 42: Häufigste Ziele der Auspendler aus dem Markt Pretzfeld 66
Abbildung 43: Häufigste Herkunftsorte der Einpendler in den Markt Pretzfeld 67
Abbildung 44: Pendlerverflechtungen 68
Abbildung 45: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 69
Abbildung 46: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 69
Abbildung 47: Fahrradtouren (Ausschnitt) Fahrradtouren Fränkische Schweiz, 2018 75
Abbildung 48: Kirschenweg Pretzfeld (Markt Pretzfeld) 77
Abbildung 49: Freizeitlinie 235 Wildpark-Express (VGN) 78
Abbildung 50: Touristische Akteure, Kooperationen und Organisationen in der Fränkischen Schweiz (Tourismuskonzept Fränkische Schweiz, 2017) 80
Abbildung 51: Urkataster des Hauptortes Pretzfeld 88
Abbildung 52: Schwarzplan Hauptort Pretzfeld 90
Abbildung 53: Räumliche Schwerpunkte, Grün- und Freiraumstrukturen im Hauptort Pretzfeld 93
Abbildung 54: Nutzungen nach Flächennutzungsplan 94
Abbildung 55: Grenzen der Siedlungsentwicklung im Hauptort Pretzfeld 95
Abbildung 56: Verbindliche Bauleitpläne im Hauptort Pretzfeld 96
Abbildung 57: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Sportstättengelände" von 1986 96
Abbildung 58: Rahmenplan zum Sanierungsgebiet „Ortskern" 97

Abbildung 59: Flächen im Gemeindeeigentum, Stand August 2018 ... 99
Abbildung 60: Vorschlag zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortskern Pretzfeld" ... 186
Abbildung 61: Vorgeschlagener Umgriff einer Machbarkeitsstudie Schule/Kindertageseinrichtung ... 188
Abbildung 62: Kindergarten (Oktober 2018) ... 189
Abbildung 63: Hartplatz Sportplatzstraße (Juni 2019) ... 189
Abbildung 64: Vorgeschlagener Umgriff der Bebauungsplanstudie Trattstraße ... 193
Abbildung 65: Flächen nördlich der Trattstraße (September 2020) ... 193
Abbildung 66: Innenentwicklungspotentiale Trattstraße (Luftbild © BayernAtlas) ... 194
Abbildung 67: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Trattstraße ... 198
Abbildung 68: Trattstraße / Sportplatzstraße (September 2020) ... 198
Abbildung 69: Trattstraße / Vorplatz Feuerwehr (September 2020) ... 199
Abbildung 70: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Barrierefreie Achse Rathaus – Kirche - Friedhof201
Abbildung 71: Hauptstraße – südlicher Abschnitt (Juni 2019) ... 202
Abbildung 72: Schwer begehbare Gehwegoberflächen (entlang der Hauptstraße (Juni 2019) ... 202
Abbildung 73: Fehlender Gehweg auf der Westseite der St 2260 (September 2020) ... 203
Abbildung 74: Beispiel für einen Korridor mit ebener und erschütterungsarm berollbarer Oberfläche ... 203
Abbildung 75: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Bahnhofsplatz ... 205
Abbildung 76: Vorflächen Bahnhof mit Zugang zu den Gleisen und Fahrradabstellmöglichkeiten (September 2020) ... 206
Abbildung 77: Vorflächen Bahnhof mit Blick nach Norden (September 2020) ... 206
Abbildung 78: Vorflächen der ehemaligen Gaststätte am Bahnhof (Oktober 2018) ... 207
Abbildung 79: Zufahrt zum privaten Lagerplatz (September 2020) ... 207
Abbildung 80: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme südliche Bahnhofstraße ... 209
Abbildung 81: Mittlerer Abschnitt der Südlichen Bahnhofstraße mit Blick nach Norden (September 2020) ... 210
Abbildung 82: Nördlicher Abschnitt der Südlichen Bahnhofstraße mit Blick nach Norden (September 2020) ... 210
Abbildung 83: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Eingangsbereich Friedhof ... 212
Abbildung 84: Eingangsbereich zum Friedhof von der Hauptstraße (Mai 2019) ... 212
Abbildung 85: Umgestaltung Friedhof © Dipl. Ing. Jörg Czerwonka, Hausen ... 213
Abbildung 86: Stellplätze und Zugang zum Friedhof von der Siemensstraße (Mai 2019) ... 213
Abbildung 87: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Umfeld Schule / Sporthalle / Kindergarten ... 215
Abbildung 88: Sportplatzstraße (Juli 2020) ... 215
Abbildung 89: Pausenhof (Stellplätze und Zugang zum Friedhof von der Siemensstraße (Mai 2019) ... 216
Abbildung 90: Parkplatz vor der Schule und dem Kindergarten (August 2020) ... 216
Abbildung 91: Sportplatzstraße und Hartplatz (August 2020) ... 217
Abbildung 92: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Fußwegeverbindung Walter-Schottky-Straße mit nördlichem Mühlbach ... 219
Abbildung 93: Fußweg im östlichen Abschnitt der Walter-Schottky-Straße: mangelhafte Barrierefreiheit (August 2020) ... 220
Abbildung 94: Fußweg Walter-Schottky-Straße zum Mühlweg, Steg über die Trubach bzw. den Mühlgraben (August 2020) ... 220
Abbildung 95: Fußweg Mühlweg zur Walter-Schottky-Straße (August 2020) ... 221
Abbildung 96: Fußweg von der Walter-Schottky-Straße zum Mühlweg (Oktober 2018) ... 221
Abbildung 97: Fußweg von der Walter-Schottky-Straße zum Mühlweg über Privatgrund (Oktober 2018) ... 222
Abbildung 98: Fehlender Fußweg an der Unteren Mühle im westlichen Abschnitt der Walter-Schottky-Straße (Mai 2019) ... 222
Abbildung 99: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Wehrstraße mit südöstlichem Mühlbach ... 224
Abbildung 100: Wehrstraße und Bachlauf des Mühlbachs (August 2020) ... 225
Abbildung 101: Mühlbach in der Wehrstraße (August 2020) ... 225
Abbildung 102: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Judengasse ... 227
Abbildung 103: Judengasse (Oktober 2018) ... 228
Abbildung 104: Judengasse im Bereich des Mühlbachs (Juni 2019) ... 228
Abbildung 105: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Schmiedsgasse ... 230
Abbildung 106: Schmiedsgasse in Richtung Egloffsteiner Straße (Oktober 2018) ... 230
Abbildung 107: Parkverhalten in der Schmiedsgasse im Kreuzungsbereich Wehrstraße (Oktober 2018) ... 231
Abbildung 108: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Mühlgässchen ... 233
Abbildung 109: Mühlgässchen - Steg über den Mühlbach (Mai 2019) ... 233
Abbildung 110: Mühlgässchen südlicher Abschnitt (September 2020) ... 234
Abbildung 111: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Gehwege Egloffsteiner Straße ... 236
Abbildung 112: Kruzifix Egloffsteiner Straße, Bushaltestelle Post (Oktober 2019) ... 236
Abbildung 113: Egloffsteiner Straße, Einmündung Judengasse (Juni 2019) ... 237
Abbildung 114: Egloffsteiner Straße, Einmündung Im Steinbühl (August 2020) ... 237

Abbildung 115: Egloffsteiner Straße östlicher Abschnitt (Mai 2019) 238
Abbildung 116: Egloffsteiner Straße östlicher Abschnitt (August 2020)....238
Abbildung 117: Vorgeschlagener Umgriff der Ordnungsmaßnahme Umfeld Brotbackhaus 240
Abbildung 118: Brotbackhaus, Blickrichtung Rathaus (September 2020).... 241
Abbildung 119: Bushaltestelle Am Rathaus und private Freiflächen um das ehem. Sägewerk (September 2020) 241
Abbildung 120: Brothaus mit Mühlgraben und Zufahrt zur Oberen Mühle (September 2020).... 242
Abbildung 121: Vorflächen Brotbackhaus (Oktober 2018).... 242
Abbildung 122: Bauhof im Anbau an den ehemaligen Bahnhof (September 2020) 244
Abbildung 123: Nebengebäude Bahnhof (September 2020) 244
Abbildung 124: Lagerflächen am nördlichen Nebengebäude (September 2020) 245
Abbildung 125: Lagerflächen Fl. Nr. 673/3, Gmk. Pretzfeld (September 2020) 245
Abbildung 126: Untere Mühle (April 2018)....247
Abbildung 127: Schloss Pretzfeld (Oktober 2018)....247
Abbildung 128: Beispiel für eine Informationsbroschüre zur Ortskernsanierung 249
Abbildung 129: Metzgerei Egloffsteiner Straße 1.... 251
Abbildung 130: Quartiersbüro (Foto Nürnberg Altstadt)....253
Abbildung 131: Beispiel für eine Eigen-Imagekampagne (Stadt Heilsbronn)....255
Abbildung 132: Außenauftritt und Stärkung des Werbekreises (Stadt Wörth a.d. Donau) 257
Abbildung 133: Aufbau einer Werbegemeinschaft (Stadt Neutraublingen) 257
Abbildung 134: Nachbarschaftshilfe (Schwaig b. Nürnberg)....259
Abbildung 135: Beschilderungskonzept (Stadt Altdorf b. Nürnberg).... 261

Tabelle 1: Übersicht über bestehende Bebauungspläne der Gemeinde Pretzfeld 32
Tabelle 2: Baudenkmäler im Hauptort Pretzfeld....36
Tabelle 3: Bodendenkmäler im Hauptort Pretzfeld....37
Tabelle 4: Gesamtbedarf an Wohnungen im Markt Pretzfeld bis 2037 (eigene Berechnungen) 62