ENTWURF

Gemeinde Wiesenthau

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGS-KONZEPT

Abschlussbericht

31.01.2025

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Wiesenthau

Reuther Straße 1

91361 Pinzberg

Konzept und Bearbeitung

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12
96047 Bamberg
www.bfs-plus.de

Sebastian Pleyer, B.A. Geographie
Sophia Roß, B.A. Geographie

Kartengrundlage und Luftbilder

Gemeinde Wiesenthau; Bayerische Vermessungsverwaltung

Datengrundlagen
Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik
Daten der Verwaltung Gemeinde Wiesenthau

Grafiken und Bilder
BFS+ GmbH
(sofern nicht anders gekennzeichnet)

ENTWURF

Städtebauförderung Oberfranken

Dieses Projekt wird im Städtebauförderprogramm mit Mitteln des Bundes und des Freistaats gefördert.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung 6
1.1 Anlass der Planung und Zielsetzung 6
1.2 Verfahren und Vorgehensweise 7
1.3 Ablauf des Bearbeitungsprozesses 8
2. Rahmenbedingungen 9
2.1 Lage im Raum 9
2.2 Naturräumliche Einordnung 10
2.3 Planungsvorgaben und Satzungen 11
2.4 Siedlungsgeschichtliche Entwicklung der Gemeinde Wiesenthau 16
3. Begleitender Beteiligungsprozess 19
3.1 Beteiligungsinstrumente 19
3.1.1 Auftaktveranstaltung 19
3.1.2 Haushaltsbefragung 24
3.1.3 Ortsrundgänge 41
3.1.4 Planungswerkstatt 42
3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange 44
4. Bestandsanalyse 46
4.1 Sozial- und Strukturdaten 46
4.2 Wohnen in der Gemeinde 52
4.3 Städtebau und Siedlungsstruktur 55
4.3.1 Siedlungsstruktur 55
4.3.2 Bebauungsdichte 55
4.3.3 Ortsbild 56
4.3.4 Bauzustand 61
4.3.5 Innenentwicklungspotenziale 67
4.3.6 Öffentliches Grün und Freiflächen 68

ENTWURF

4.4 Verkehr und Mobilität 70
4.5 Bildung, Soziales, Freizeit und Kultur 72
4.6 Naherholung und Tourismus 76
4.7 Wirtschaft, Einzelhandel, Nahversorgung, Gewerbe 78
4.7.1 Berufspendelnde 79
4.7.2 Beschäftigungsstruktur und -entwicklung 79
4.7.3 Einzelhandel, Nahversorgung, Dienstleistung 81
5. Leitlinien und Ziele 83
6. Massnahmen 88
6.1 Massnahmenliste 88
6.2 Massnahmenplan 91
6.3 Massnahmensteckbriefe 94
7. Sanierungsgebiete und Sanierungsverfahren 119
7.1 Abgrenzung der Sanierungsgebiete 119
7.2 Sanierungsverfahren 121
7.3 Sanierungsatzung – Hauptort Wiesenthau 124
7.4 Sanierungsgebiet – Ortsteil Schlaifhausen 125
8. Weiteres Vorgehen 126
9. Anhang 127

ENTWURF

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Gemeinde Wiesenthau. Topographische Karte 9
Abbildung 2: Naturräumliche Einordnung der Gemeinde Wiesenthau 10
Abbildung 3: Strukturkarte LEP 11
Abbildung 4: Regionalplan Oberfranken-West. Raumstruktur 12
Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenthau 14
Abbildung 6: Urkataster. Hauptort Wiesenthau 16
Abbildung 7: Urkataster. Ortsteil Schlaifhausen 18
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wiesenthau. 1980 – 2023 46
Abbildung 9: Jährliche Bevölkerungsveränderung der Gemeinde Wiesenthau. 1970 – 2022 47
Abbildung 10: Altersstruktur im Vergleich (2023) 48
Abbildung 11: Entwicklung der Altersgruppe "unter 18-Jährige" von 1990 bis 2033 49
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe "18 bis unter 65-Jährige" von 1990 bis 2033 50
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe "über 65-Jährige" von 1990 bis 2033 51
Abbildung 14: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wiesenthau (1990-2022) 52
Abbildung 15: Schwarzplan Gemeinde Wiesenthau 56
Abbildung 16: Radwegenetz in und um die Gemeinde Wiesenthau 70
Abbildung 17: Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen. 2008 bis 2023 79
Abbildung 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 80
Abbildung 19: Sanierungsgebiet Hauptort Wiesenthau 119
Abbildung 20: Sanierungsgebiet Ortsteil Schlaifhausen 120

ENTWURF

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestand an Gebäuden und Wohnungen in Wiesenthau 52
Tabelle 2: Wohnungsgrößen in Wiesenthau 53
Tabelle 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort 80

1. EINLEITUNG

1.1 ANLASS DER PLANUNG UND ZIELSETZUNG

Eine zukunftsfähige Gemeindeentwicklung steht vor komplexen Herausforderungen, wie beispielsweise der demographische Wandel und der damit inbegriffene Geburtenrückgang, die Alterung der Gesellschaft, Zu- und Abwanderungen, der Klimawandel sowie Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum, um nur ein paar Aspekte zu nennen. Der Bund hat deshalb die Städtebauförderung ins Leben gerufen, um Kommunen bei der Bewältigung dieser und neuer Herausforderungen sowie bei der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen zu unterstützen. Ein Teil davon ist das sogenannte **„Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept"** (ISEK). Dieses Planungs- und Steuerungsinstrument ist gebietsbezogen für eine jeweilige Kommune und gibt lokal angepasste Lösungsansätze, weshalb es nicht universell auf andere Städte oder Gemeinden übertragbar ist. Wichtig dabei ist die stetige Transparenz dieses Prozesses, der Umgang mit Interessenskonflikten, der Einbezug verwaltungsexterner und -interner Akteure sowie die Beteiligung der Bürgerschaft.

Die sich stetig verändernden wirtschaftlichen, demographischen und sozialen Rahmenbedingungen und die damit einhergehenden veränderten Ansprüche an die Entwicklung in der Kommune haben die Gemeinde Wiesenthau dazu veranlasst, einen fundierten planerischen Blick in die Zukunft zu werfen und mit Unterstützung der Städtebauförderung ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) in Auftrag zu geben.

Der vorliegende Bericht zeigt die Ergebnisse des ISEKs und ist im intensiven Dialog mit Vertretern der Politik und Verwaltung sowie der Bürgerschaft entstanden. Es stellt eine Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für die weitere Entwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre dar. Ausgehend von der Bestandsanalyse und der Entwicklung von Prognosen und Szenarien werden Ziele entwickelt, die in konkrete Handlungsvorschläge und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung der gesamten Gemeinde Wiesenthau münden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text auf eine geschlechtsneutrale Formulierung, wie z.B. BürgerInnen verzichtet. Selbstverständlich richten sich alle Formulierungen gleichermaßen an alle Geschlechter.

ENTWURF

1.2 Verfahren und Vorgehensweise

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenthau hat im Dezember 2020 die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) beschlossen und im Oktober 2022 das Büro BFS+ mit der Durchführung beauftragt. Bei der Erstellung des ISEKs wurden zahlreiche aufeinander abgestimmte Arbeitsschritte durchgeführt.

Diese beinhalten folgende Punkte:

- Analyse vorhandener statistischer Daten, Unterlagen und Planungen; Grundlagenermittlung, Datenrecherche
- Begehung des Hauptorts Wiesenthau sowie des Ortsteils Schlaifhausen einschließlich Bestandsaufnahmen
- Einbindung und Abstimmung mit der Verwaltung und Politik der Gemeinde Wiesenthau
- Beteiligung der Bevölkerung und Akteure im Rahmen diverser Formate: Auftaktveranstaltung, Ortsspaziergänge, Planungswerkstatt

Aus den Erkenntnissen und Ergebnissen der durchgeführten Analysen und Beteiligungsschritte ergaben sich inhaltliche und räumliche Entwicklungsschwerpunkte und Handlungsfelder, die anschließend mit der Verwaltung und Politik diskutiert und in Gemeinderatssitzungen sowie Bürgerinformationsrunden vorgestellt wurden.

Der Entwurf zum vorliegenden Bericht des ISEKs wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am ____2025 gebilligt. Dabei wurde ebenfalls die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der interessierten Öffentlichkeit wurde im gleichen Zeitraum die Möglichkeit der Beteiligung eingeräumt. Am ____2025 billigte der Gemeinderat Wiesenthau die abschließende Fassung des ISEKs.

ENTWURF

1.3 Ablauf des Bearbeitungsprozesses

ENTWURF

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Wiesenthau besteht aus den Orten Wiesenthau und Schlaifhausen und umfasst eine Fläche von rund 6,41 km². Eingegrenzt wird die Gemeinde im Westen von der Staatsstraße 2236, im Norden vom Fluss Gaubach sowie im Nordosten vom Zeugenberg und Naturschutzgebiet Ehrenbürg mit dem bekannten Ausflugsdomizil Walberla und im Südosten vom Ortsteil Schlaifhausen.

Die Entfernung zum östlich liegenden Oberzentrum Forchheim beträgt rund 6 Kilometer (Entfernung zum Stadtzentrum). Sie ist der Planungsregion Oberfranken-West zuzurechnen und liegt aufgrund der Nähe zu Forchheim im Verdichtungsraum. Wiesenthau zählt gemeinsam mit den Gemeinden Kunreuth und Pinzberg zur Verwaltungsgemeinschaft Gosberg. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Ebermannstadt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Forchheim und Bamberg sowie die Metropolen Erlangen, Fürth und Nürnberg.

Laut Bayerischem Landesamt für Statistik leben dort 1.641 Einwohner (Stand 2022).

ENTWURF

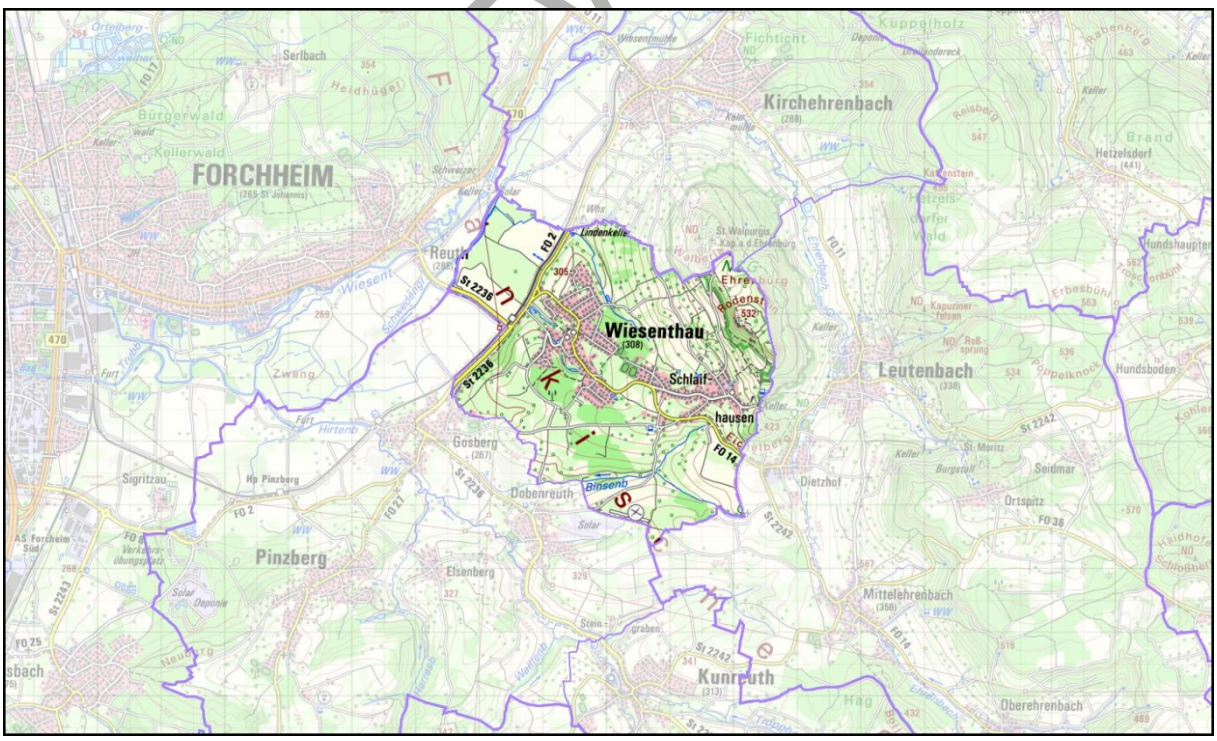


Abbildung 1: Lage der Gemeinde Wiesenthau. Topographische Karte

2.2 NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG

Gemäß der Naturräumlichen Gliederung nach Meyen/Schmithüsen et. al. zählt der westliche Teil der Gemeinde zur Haupteinheit D59 "Fränkisches Keuper-Lias-Land" mit den Untereinheiten 113 "Mittelfränkischen Becken" und 112 "Vorland der nördlichen Frankenalb". Der östliche Bereich zählt dagegen schon zur Haupteinheit D61 "Fränkische Alb" mit der Untereinheit 080 "Nördliche Frankenalb". Das Gemeindegebiet schließt im Nordosten Teile des Naturschutzgebiets Ehrenbürg mit ein. Dies ist ein 531,9 m ü. NHN hoher Zeugenberg mit einer Doppelkuppe. Die nördliche Kuppe ist das Walberla, die Südkuppe wird als Rodenstein bezeichnet. Die Hänge sowie Teile der Kuppen sind von Nadel- und Laubbäumen bewachsen. Des Weiteren zählt die Ehrenbürg und angrenzende Teilbereiche zu einem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet sowie Vogelschutzgebiet. Der Fluss Ehrenbach fließt östlich am Zeugenberg vorbei.

In Wiesenthau schließen sich an die landwirtschaftlich genutzten Flächen und die bewaldeten Hänge der Ehrenbürg zunehmend Laubwälder an, wie die Waldflächen am Eichelberg. Des Weiteren liegen im Süden und Südwesten Trinkwasserschutzgebiete.

Wiesenthau liegt im Mittel 305 Meter ü. NN.

ENTWURF

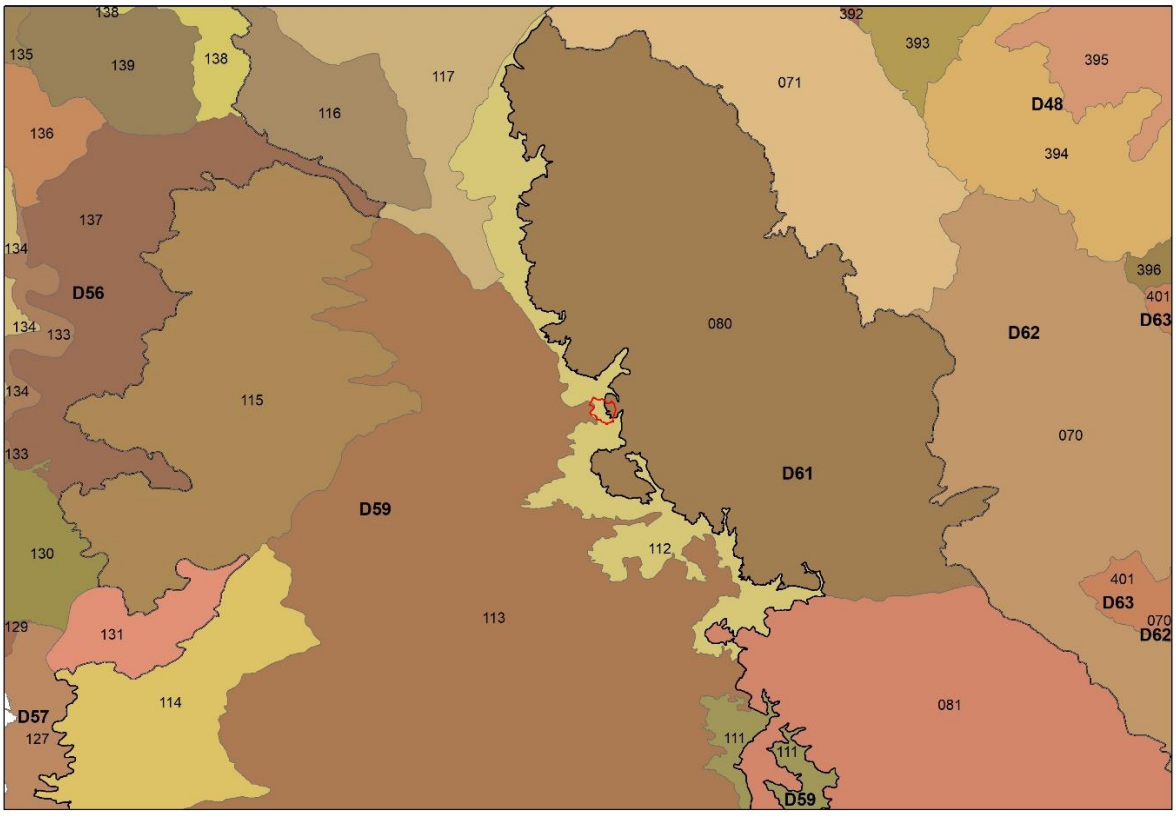


Abbildung 2: Naturräumliche Einordnung der Gemeinde Wiesenthau

2.3 PLANUNGSVORGABEN UND SATZUNGEN

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN

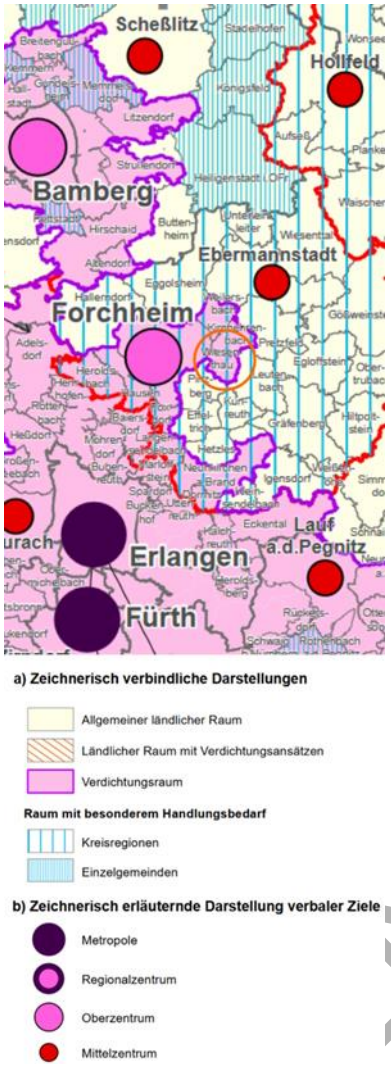


Abbildung 3: Strukturkarte LEP

Wiesenthau ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) aufgrund der Nähe zur Stadt Forchheim dem dazugehörigen **Verdichtungsraum** zugeordnet.

Dabei sollen laut dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023, Raumstruktur, Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume 2.2.7) die Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgabe für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

ENTWURF

Außerdem zählt Wiesenthau gemäß der Strukturkarte des LEP (2023, Entwurfsfassung) innerhalb einer Kreisregion zum **Raum mit besonderem Handlungsbedarf** (RmbH) [LEP 2.2.3].

Diesen Räumen wird zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen Vorrang bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten gewährt, z.B. bei der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen oder bei der Verteilung der Finanzmittel [LEP 2.2.4 Vorrangprinzip].

REGIONALPLAN OBERFRANKEN-WEST (4)

Der Regionalplan der Planungsregion 4 – "Oberfranken-West" ist am 01.06.1988 in Kraft getreten. Seitdem wird er laufend fortgeschrieben und damit an neue Entwicklungen angepasst. Als langfristiges Ordnungs- und Entwicklungskonzept konkretisiert er die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region Oberfranken-West.

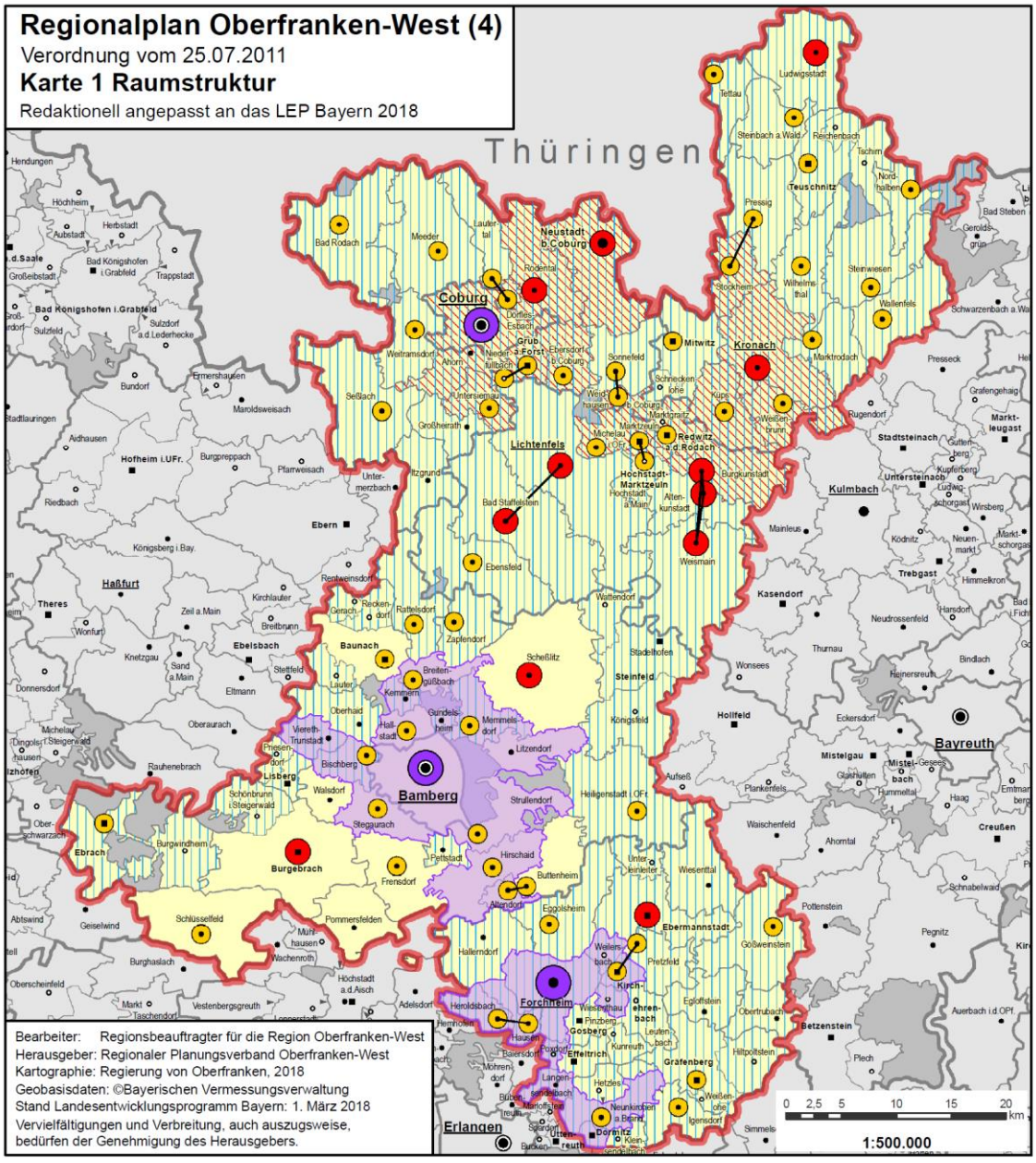


Abbildung 4: Regionalplan Oberfranken-West. Raumstruktur

Die Gemeinde Wiesenthau hat im Regionalplan Oberfranken-West keine zentralörtliche Einordnung erfahren, sondern zählt zum Verdichtungsraum Forchheim und wird darüber mitversorgt.

ILE FRÄNKISCHE SCHWEIZ AKTIV

Zusammen mit 12 weiteren Kommunen aus den Landkreisen Forchheim und Bayreuth bildet Wiesenthau die im Februar 2017 gegründete ILE-Allianz Fränkische Schweiz AKTIV e.V. Von den Mitgliedskommunen befinden sich elf im Landkreis Forchheim und eine im Landkreis Bayreuth. Die Gemeinden liegen alle im Regierungsbezirk Oberfranken. Landschaftlich befindet sich das Gebiet im Naturpark Fränkische Schweiz. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit wurde unter anderem der Vitalitätscheck 2.0 durchgeführt. Das erstellte Integrierte ländliche Entwicklungskonzept ist vom Jahr 2018. Die gegründete Allianz machte es sich unter anderem zur Aufgabe das Flächenmanagement der Kommunen zu untersuchen, um gezielt Baulandpotenziale wie Leerstände, Baulücken und Brachflächen flächendeckend zu erfassen und auszuwerten. Hierbei kann die Quantität als auch die Qualität berücksichtigt werden, sodass eine umfassende Aussage zu den Innenentwicklungspotenzialen in bestehenden Siedlungsbereichen möglich wird. Die zusammenfassende Datenbank kann anschließend den tatsächlichen Flächenbedarf mit den Baulandpotenzialen abgleichen und somit darlegen, ob neues Bauland benötigt wird. Diese Entscheidungshilfe soll den Kommunen dabei helfen, weitere Schritte für eine nachhaltige und landschaftsschonende Innenentwicklung und Flächenaktivierung zu gewährleisten. Der Vitalitäts-Check greift im Vergleich die Themen Demographie, Siedlungsstruktur, Bodenpolitik, Versorgung, Beteiligung sowie Wirtschaft auf und gibt ein klares Bild über die voraussichtliche Entwicklung in den nächsten 15 Jahren.

ENTWURF

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

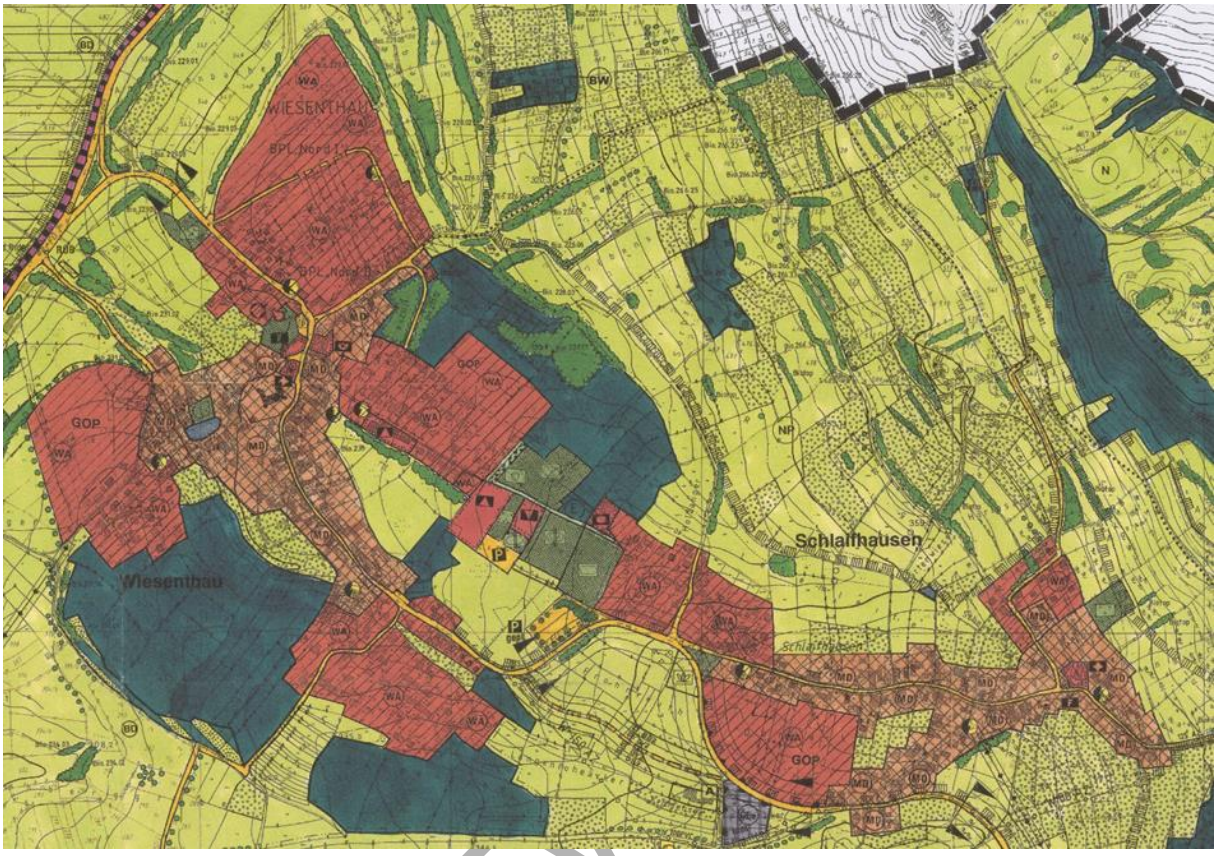


Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenthau

ENT

Für Wiesenthau und Schlaifhausen gibt es einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000. Das zu untersuchende Gebiet ist im Flächennutzungsplan für Wiesenthau im Wesentlichen als Dorfgebiet dargestellt. Vereinzelt finden sich Flächen für den Gemeinbedarf (Rathaus, Freiwillige Feuerwehr, ehemaliges Pfarrhaus) sowie der Dorfweiher mit der nördlich anschließenden Grünfläche mit Gehölzen und Büschen, die sich von der restlichen Fläche abheben. Für Schlaifhausen sind die zum untersuchenden Gebiet gehörigen Flächen durchweg als Dorfgebiet dargestellt; einzig der Bereich der Kirche stellt eine Gemeinbedarfsfläche dar.

Bebauungspläne

Innerhalb des Untersuchungsgebiets finden sich zwei rechtskräftige Bebauungspläne, von denen vereinzelte Flächen im Untersuchungsgebiet liegen:

- "Wiesenthau-Ost Änderung"
- "Wiesenthau Wohngebiet Nord II"

Grundsätzlich sind bestehende Denkmäler sowie Schutzgebiete und bestehende Ausgleichsflächen zu erhalten und mögliche Entwicklungsmaßnahmen mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

Weiterhin beteiligt sich die Gemeinde Wiesenthau am Breitband-Förderprogramm des Freistaates Bayern (gemäß Bayerische Gigabitrichtlinie – BayGibitR)

ENTWURF

2.4 Siedlungsgeschichtliche Entwicklung der Gemeinde Wiesenthau

Weiterführende Information zur Gemeindegeschichten, u.a. durch Chroniken, Bildbände o.ä., sind nicht vorhanden. Deswegen wird zur Beschreibung der Siedlungsentwicklung die Urkatasterkarte herangezogen.

WIESENTHAU

Abbildung 6: Urkataster. Hauptort Wiesenthau

Die historische Siedlungsstruktur des Hauptortes Wiesenthau, basierend auf dem Urkataster von 1860, offenbart eine markante und zentralisierte Anordnung, die stark von der imposanten Schlossanlage geprägt ist. Ausgehend vom nördlichen Teil des Ortes wird deutlich, dass das Schloss den zentralen Ankerpunkt der Siedlung darstellt, um den sich das historische Verkehrsnetz und die Bebauung entwickelt hat. Die historischen Straßenzüge sind auch heute noch u.a. in Gestalt der Weiherstraße, Heckengasse sowie der Hauptstraße klar erkennbar.

Vom Schloss führt eine Hauptverkehrsachse nach Süden, die als Rückgrat der Siedlungsstruktur fungiert. Entlang dieser Achse sind links und rechts verschiedene Gebäude und Höfe

angesiedelt, was auf eine lineare Siedlungsentwicklung hinweist, die sich entlang dieser zentralen Route orientiert.

Die Verkehrsachse, die von Norden in den Ort hineinführt, nimmt eine besondere Form an, indem sie das Schloss komplett umschließt. Diese Umrundung des Schlosses kann als eine Art Schutz- und Präsentationslinie interpretiert werden, die das Schloss sowohl integriert als auch hervorhebt. Der linke Halbkreis dieser Verkehrsachse führt zu einem Weiher, der sich westlich des Schlosses befindet. Dieser Weiher existiert auch heute noch und war vermutlich damals wie heute ein wichtiges landschaftliches und funktionales Element.

Der rechte Halbkreis der Verkehrsachse schließt den Rundweg um das Schloss ab und mündet schließlich in die nach Süden führende Hauptstraße. Diese Hauptstraße ist von wesentlicher Bedeutung für die Siedlungsentwicklung, da sie die zentrale Verbindung zu den weiter südlich gelegenen Teilen des Ortes und möglicherweise zu anderen benachbarten Gemeinden darstellt.

Somit entspricht die historische Siedlungsform des Hauptortes Wiesenthau eher derer eines Schlossdorfes, im weiteren Verlauf nach Süden dann einem Straßendorf.

Ausgehend von dem beschriebenen historischen Ortskern hat sich der Hauptort im Laufe der Zeit bis heute in alle Himmelsrichtungen entwickelt.

ENTWURF

SCHLAIFHAUSEN

Der Ortsteil Schlaifhausen der Gemeinde Wiesenthau, basierend auf den Beobachtungen des Urkatasters von 1860, zeigt eine charakteristische Siedlungsstruktur, die sich entlang eines langgezogenen Straßenzugs entwickelt hat. Diese Hauptstraße schlängelt sich durch den Ort und bildet das Rückgrat der Siedlungsstruktur. Die Gebäude und Höfe sind beidseitig entlang dieser Straße angeordnet, was typisch für eine lineare Siedlungsform ist. Diese Struktur deutet auf eine historische Entwicklung hin, bei der die Hauptstraße als zentrale Lebensader fungierte, an der sich die Bewohner orientierten und ansiedelten.

Im östlichen Bereich von Schlaifhausen weitete sich der Straßenraum zu einer Art Platz auf. Diese Aufweitung bildet einen zentralen Bereich innerhalb der ansonsten linearen Struktur des Ortes. Im Zentrum dieses Platzes befindet sich ein kleineres Gebäude, das jedoch keine

religiöse oder herrschaftliche Funktion wie eine Kirche oder ein Schloss hat. Dieser Platz könnte als Treffpunkt oder als kleiner Marktplatz gedient haben, was typisch für ländliche Siedlungen dieser Zeit ist.

Aufgrund der beschriebenen Merkmale lässt sich Schlaifhausen am besten als Straßendorf einordnen.

Abbildung 7: Urkataster. Ortsteil Schlaifhausen

EN

3. BEGLEITENDER BETEILIGUNGSPROZESS

Ein wichtiger Aspekt bei der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ist die enge Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung und Politik sowie der Einbezug der Bevölkerung und von Akteuren. Nachfolgend wird der Beteiligungsprozess zur Erstellung des ISEKs für die Gemeinde Wiesenthau dargestellt. Insgesamt wurde ein umfangreiches Spektrum an Beteiligungsmöglichkeiten zur Einbindung der Bevölkerung und von Akteuren in den Prozess durchgeführt.

3.1 BETEILIGUNGSINSTRUMENTE

Zu allen Beteiligungsveranstaltungen liegen der Gemeinde Wiesenthau ausführliche Protokolle vor, deren Inhalte dort ebenfalls nachgelesen werden können. Die nachfolgenden Abschnitte zeigen den Prozess des ISEKs an sich, die durchgeführten Veranstaltungen sowie wesentliche Themenschwerpunkte auf und fassen diese zusammen. Alle erörterten Themen wurden wiederum in den Abstimmungsrunden mit der Verwaltung diskutiert und entsprechende Entscheidungen zur möglichen Vertiefung und der weiteren Vorgehensweise bzgl. der jeweiligen Aspekte herbeigeführt. Weiterhin sind diese Ergebnisse damit in die Analyse und die weitere Arbeit des Prozesses eingeflossen. Sie sind Teil des wesentlichen Grundbausteins, der entwickelten Leitlinien und der Projekte des vorliegenden Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

ENTWURF

3.1.1 Auftaktveranstaltung

Zum Start des Beteiligungsprozesses von Bevölkerung und Akteuren erfolgte eine Auftaktveranstaltung zum ISEK, zu der im Mitteilungsblatt und der Internetseite der Gemeinde Wiesenthau eingeladen wurde. Die Auftaktveranstaltung fand am 20.01.2023 im Sportheim des DJK/FC Schlaifhausen statt. Nach der Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Bernd Drummer wurden die rund 35 Teilnehmerinnen und Teilnehmer durch Herrn Pleyer vom zuständigen Planungsbüro BFS+ in die Thematik eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eingeführt und erste Erkenntnisse zur Gemeinde Wiesenthau vorgestellt. Anschließend sollten die Bürger durch ihre aktive Mitwirkung das Planungsbüro und die Gemeinde unterstützen, die

Stärken und Schwächen von Wiesenthau und Schlaifhausen herauszuarbeiten. Dazu wurden die Teilnehmer aufgerufen, sich in drei Gruppen vertieft Gedanken zu folgenden Handlungsfeldern zu machen:

LEBEN IM ORT	**UMWELT**	**MOBILITÄT**
Siedlungsentwicklung	Natur	Daseinsvorsorge
Baustruktur	Nachhaltigkeit	MIV
Ortsbild	Tourismus	ÖPNV
Öffentlicher Raum	Naherholung	Radwege
Innenentwicklung	Freizeit	Fußwege
Jung & Alt	Klima	Energie
…	…	…

ENTW

In den drei moderierten Gruppen zu den jeweiligen Themenfeldern sollte herausgearbeitet werden, was aktuell in der Gemeinde Wiesenthau gut gefällt und erhaltenswert ist (Stärken) sowie welche Bereiche störend und verbesserungsbedürftig sind (Schwächen). Daneben wurden zugleich erste Handlungsansätze und Projektideen gesammelt.

Die "wichtigsten" Ergebnisse wurden anschließend in einer gemeinsamen Runde vorgestellt, mit der Möglichkeit für Rückfragen und weitere Ergänzungen.

Abschließend wurde noch einmal auf die nächsten Schritte des ISEKs, die Möglichkeit der Online-Befragung inklusive der Möglichkeit der analogen Beteiligung an der Umfrage sowie auf die Bestandsaufnahme durch das Planer-Team hingewiesen.

1. LEBEN IM ORT

(Siedlungsentwicklung, Baustruktur, Ortsbild, Öffentlicher Raum, Innenentwicklung, Jung & Alt, …)

Stärken

- **DJK-Heim**
  - ⇨ super
  - ⇨ öffentliche Veranstaltungen
  - ⇨ auch von Privat für Feiern etc. mietbar
- **Schule** & **Kindergarten**
  - ⇨ Schule nicht barrierefrei
- **Weiher** im "Dornröschen-Schlaf"
  - ⇨ grundsätzlich sehr attraktiv
- **Feuerwehren**
- **Schloss** in Privatbesitz
  - ⇨ Biergarten ruht
  - ⇨ wiederbeleben (Pächter, Ehrenamt)
- Neues **Baugebiet** mit jungen Familien
- **Kinderangebote** im Rahmen der Vereine vorhanden / funktioniert gut

Schwächen

- **Keine gemeindlichen Räumlichkeiten** für Bürger:innen (Feste etc.)
- **Vereinsräume fehlen**
  - ⇨ Lagerräume
- **Banken geschlossen**
- **Kein Dorfplatz**
  - ⇨ am Dorfweiher?
  - ⇨ am Spielplatz?
- **Pfarrhaus leerstehend**
  - ⇨ Bürgerhaus?
  - ⇨ Besitz der Kirche
- Teilweise **Lücken im Siedlungsraum**
- **Bauzustand** der **Gebäude** an **Hauptstraße** haben Potenzial
- **Technische Infrastruktur ausbaufähig** (Mobilfunk, …)
- **Altes Rathaus Schlaifhausen**
  - ⇨ Umbau?
  - ⇨ Nutzung?
- Teilweise nur **Wohn- aber nicht Lebensort**

Projektideen

- **Neues Schützenhaus**
  - ⇨ für alle Bürger:innen
- **Gemeindefest** organisieren für alle (Vereine)
- **gemeindl./öffentl. nutzbare Turnhalle** inkl. Versammlungsraum
- **Jung-hilft-Alt**-Plattform (*Nebenan.de*)
- **Mietwohnraum** anbieten
  - ⇨ junge Erwachsene
  - ⇨ Senioren (zentral!)
- Motivation schaffen für **Wiederbelebung von altem Baubestand im Innenort**
- **Konzeptentwicklung** für leerstandsbedrohte Gebäude
- Ansiedlung von **Dienstleistungen in Leerständen** (Friseur, Physio)
- Einbindung Element **Wasser am Dorfweiher:**
  - ⇨ Kneipp-Becken
  - ⇨ an heißen Tagen sehr kühl
  - ⇨ Kalte Quelle vorhanden
  - ⇨ Bau einer neuen Seebühne

2. UMWELT
(Natur, Nachhaltigkeit, Tourismus, Naherholung, Freizeit, Klima, …)

Stärken

- Wertstoffhof
- Vereinsleben
- ÖPNV-Anbindung
- Spiel- und Freizeitgelände
- Schule u. Kindergarten
- Ferienprogramm
- Bauflächen
- Photovoltaik auf öffentlichen Gebäuden
- Bewirtschaftung einiger Gemeindeflächen als insektenfreundliche Blühflächen
- Förderung von Zisternen
- Erhaltung von Natur u. Landschaft trotz Bebauung

Schwächen

- Verkehrschaos & Parksituation am Wochenende
- Schilder "Wald" am Walberla
- Toilette am Bergwachtparkplatz steht noch nicht
- Turnhalle fehlt
- Ferienbetreuung fehlt
- Energieversorgung (Wärmenetz + Strom)
- Mehr erneuerbare Energien fördern (PV + Speicher) zB. Rathaus, FFW, Bauhof, …
- Gebäudebestand bedarf z.T. energetischer Sanierung
- kein Konzept zu Klimaanpassung u. Katastrophenschutz + Klimaanalyse in Orten
- Keine Energiestandards im Neubau + nachhaltige Baumaterialien
- Raupenprozessionsspinner
- wenig insektenfreundliche Maht d. gemeindeeigenen Freiflächen
- keine Baumschutzverordnung Verlust an Streuobstwiesen
- keine Nachfolger in Gaststätten
- Hundehaufen auf Wanderweg (Holzaner-Wiesenthau-West)
- Bushaltestellen nicht barrierefrei
- Radweganbindung Kirchehrenbach/Gosberg
- Rad- u. Fußweg Schlaifhausen nach Wiesenthau fehlt (Staatsstraße)

Projektideen

- Jugend-/Gemeindetreff
- Pfarrhaus als Dorfzentrum
- Nutzung Räumlichkeiten in Schloss u. alte Gaststätte
- Neubürger Integration ins Vereinsleben
- E-Tankstelle in Schlaifhausen
- Überprüfung Tiefen-Geothermie
- Beachtung Flächenversiegelung (v.a. im Außenbereich)
  - ⇨ zu viele Baulücken
  - ⇨ Sanieren statt Neubau
  - ⇨ Nachverdichtung Ortskern statt Baugebiete
  - ⇨ zu wenig Anreize zur Erneuerung der alten Bausubstanz
- Touristeninformation
- Parkmöglichkeit am Bahnhof verbessern
- Shuttle-Bus für Stoßzeiten Bahnhof-Oberer Parkplatz
- 'Essen auf Rädern' v. lokalen Wirtschaften
- Ansicht / Umfeld "Weiher" aufwerten

ENTWURF

3. MOBILITÄT
(Daseinsvorsorge, MIV, ÖPNV, Radwege, Fußwege, Energie, …)

Stärken	Schwächen	Projektideen
Bahnanbindung	**Fußwegeverbindung** in die Nachbargemeinde ausbaufähig	**Radwegeverbindung** Wiesenthau-Schlaifhausen Lückenschluss
E-Ladesäulen am Wertstoffhof	**ÖPNV am Wochenende** "ausgedünnt"	Möglichkeiten der "Mehrnutzung" der bereits guten Busverbindung (Schule …) schaffen
ÖPNV unter der Woche gut	**Radwegenetz** ausbaufähig	**Barrierefreiheit** (Busverkehr)
	Verkehrslärm an Hauptstraße	Wanderparkplätze Kapazität ausreichend? Verkehrsführung
	30er-Zone Wiesenthau **Geschwindigkeitsüberschreitungen** ⇨ fehlender Fußgängerüberweg	**Alternativer Wanderparkplatz** "Walberla"
	teilweise **Zustand** v. Straßen/Gehwegen	**Lademodule** über Solar (Wanderparkplatz)
		Erneuerbare Energien ⇨ Potentiale prüfen ⇨ Nahwärmenetz-Wärmeversorgung ⇨ stärkerer Fokus auf Regenwasserbeseitigung
		"Bürgersolarpark" (gemeindliche Flächen)
		Alternativer Schulweg vom "Am Binzig"
		Anreize/Förderprogramme
		Bauliche Verbesserung **des Parkplatzes am Bahnhof**
		Abstellmöglichkeiten für Räder am Bahnhof ("Fahrradbox")
		Geschwindigkeitskontrollen prüfen
		Parkraumüberwachung prüfen

3.1.2 Haushaltsbefragung

Ein wichtiges Instrument zur Bürgerbeteiligung im Rahmen der Erstellung des ISEKs für die Gemeinde Wiesenthau ist nach der Auftaktveranstaltung die Online-Befragung mit der Möglichkeit der analogen Teilnahme an der Umfrage.

Der Zugangslink für die Online-Befragung wurde über das Mitteilungsblatt, die Internetseite der Gemeinde sowie weitere Kommunikation bekannt gegeben. Außerdem wurde der Fragebogen dem Amtsblatt beigelegt und konnte in der Gemeindeverwaltung ausgefüllt abzugeben werden.

Die Teilnahme an der Online-Umfrage war im Zeitraum vom 27.03.2024 bis 28.04.2023 möglich. Insgesamt haben in dieser Laufzeit 190 Personen unterschiedlichen Alters sowohl aus Wiesenthau als auch aus dem Ortsteil Schlaifhausen an der Online-Befragung teilgenommen. Das entspricht einem Anteil von rund 12 % an der Gesamtbevölkerung von Wiesenthau.

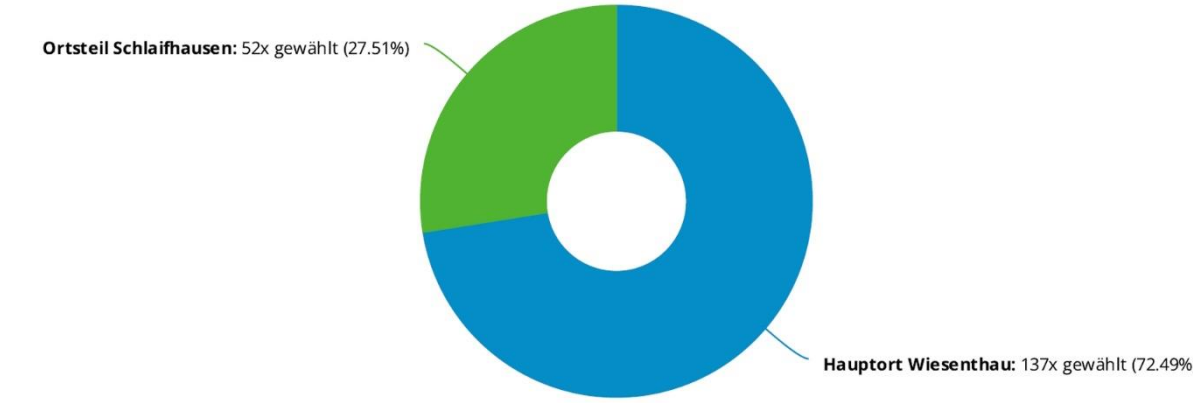
Ergebnisse aus der Online-Befragung wurden bei einzelnen späteren Beteiligungsschritten teilweise vorgestellt.

ENTWURF

ERGEBNISSE DER HAUSHALTSBEFRAGUNG

1. Wo wohnen Sie derzeit in der Gemeinde Wiesenthau?

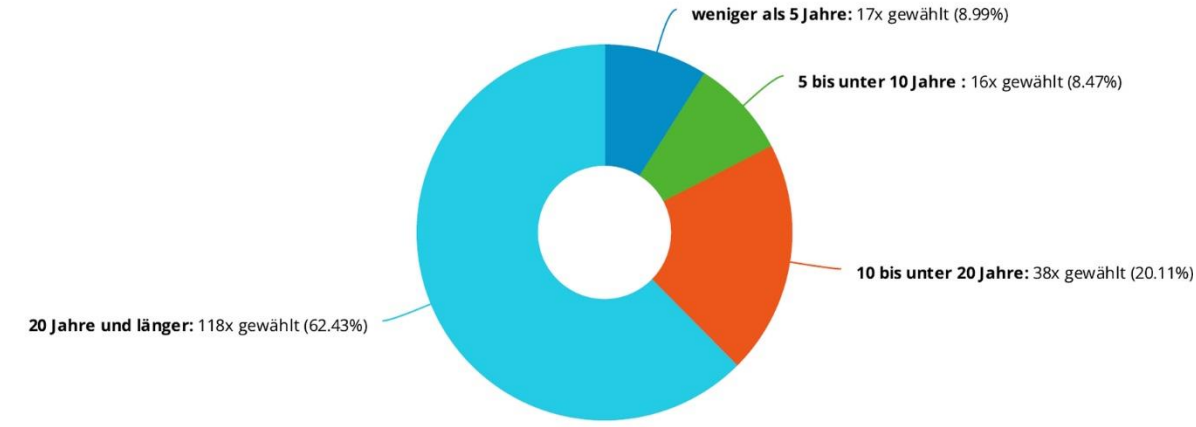
Anzahl Antworten: 189



Von den insgesamt 189 befragten Personen wohnen 137 bzw. ca. 70 % im Hauptort Wiesenthau und 52 bzw. 28 % im Ortsteil Schlaifhausen.

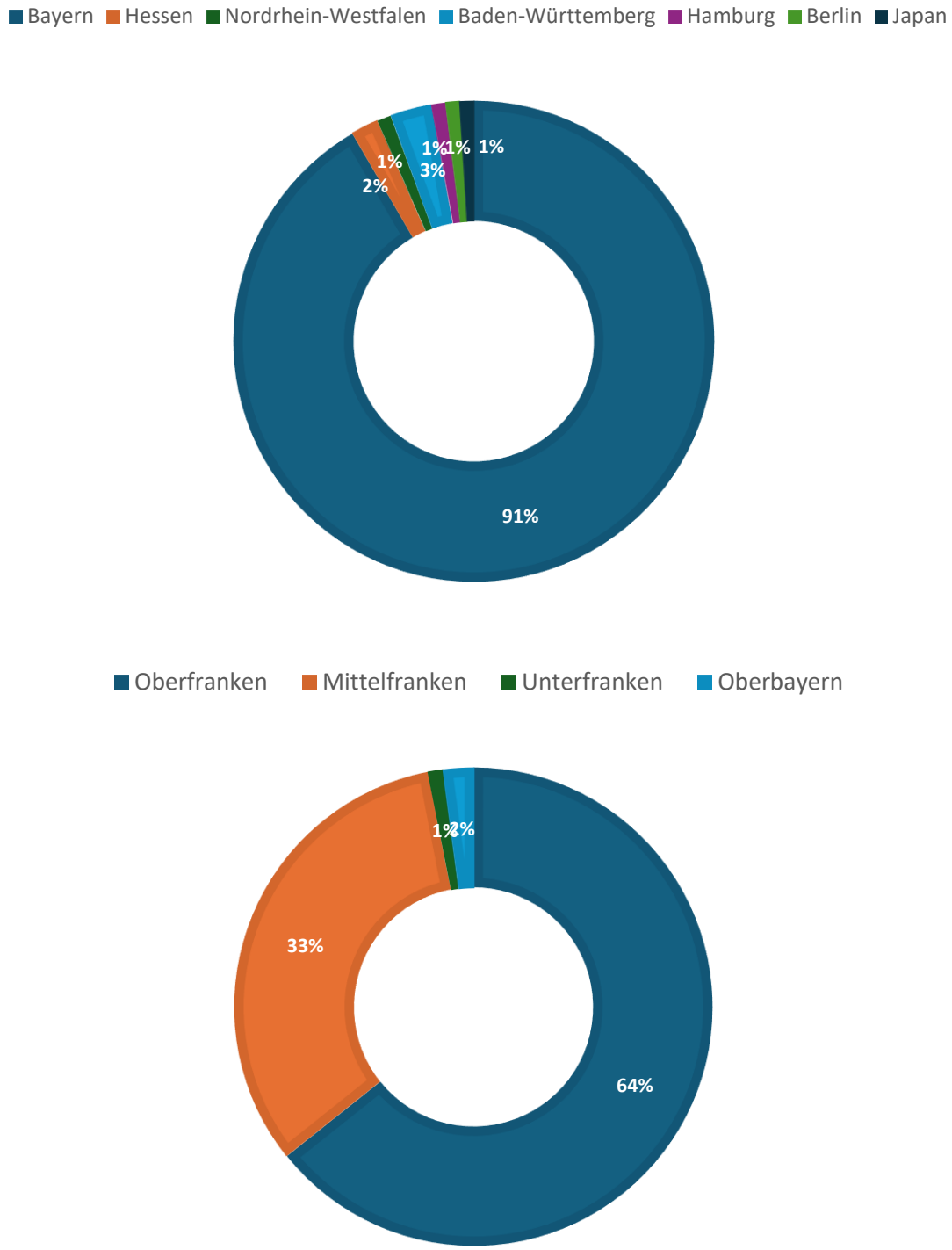
2. Seit wann wohnen Sie in der Gemeinde Wiesenthau?

Anzahl Antworten: 189



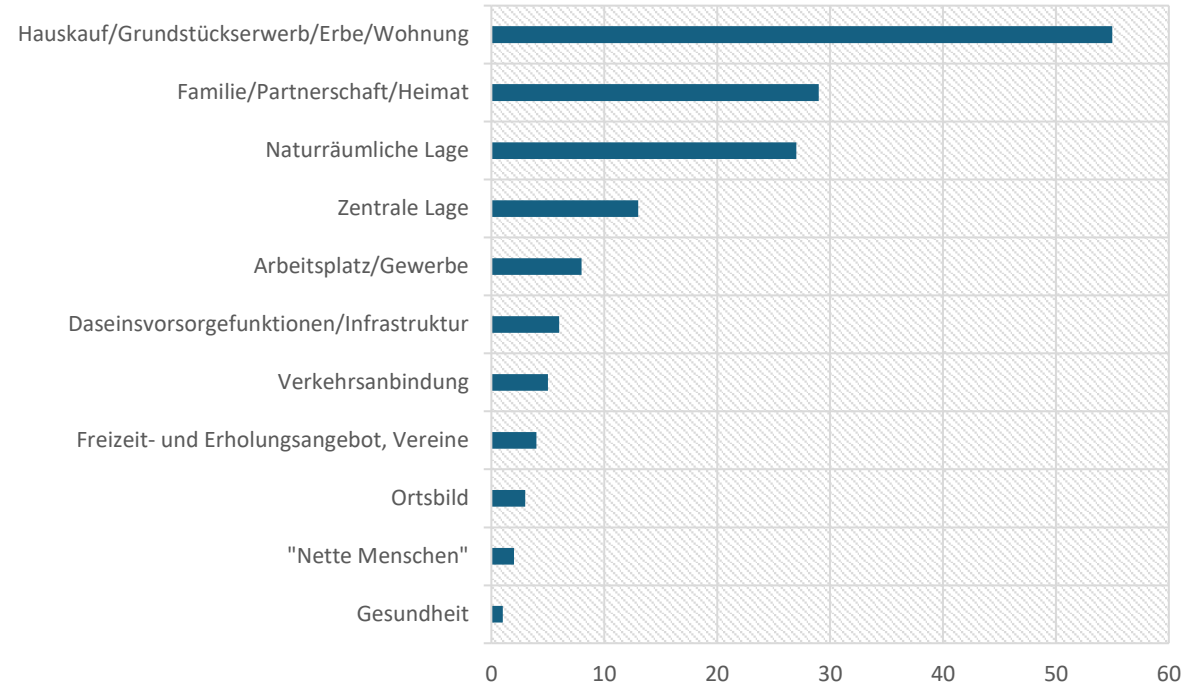
Der Großteil, nämlich gut drei Viertel der befragten Personen, wohnt schon mindestens 20 Jahre in der Gemeinde Wiesenthau. Weitere 20 % wohnen bereits 10 bis unter 20 Jahre im Gemeindegebiet. Lediglich 9 % der befragten Personen sind erst vor weniger als 5 Jahren in die Gemeinde gezogen. Damit wohnt ein großer Teil der befragten Personen schon lange in der Gemeinde Wiesenthau, wodurch diese in der Regel auch eine stärkere Bindung zur Gemeinde entwickeln.

3. Wenn Sie zugezogen sind, wo wohnten Sie davor?



Befragte, die zugezogen sind, sollten angeben, wo sie davor gewohnt haben. Über 90 % der Zugezogenen stammt aus dem oberfränkischen Raum und dort v.a. aus Oberfranken (64 %) und Mittelfranken (33%). Die meistgenannten Städte waren dabei die Stadt Forchheim (38 Nennungen), Nürnberg (11 N.) und Erlangen (7 N.).

4. Wenn Sie zugezogen sind, was hat Sie dazu bewogen, in die Gemeinde Wiesenthau zu ziehen?



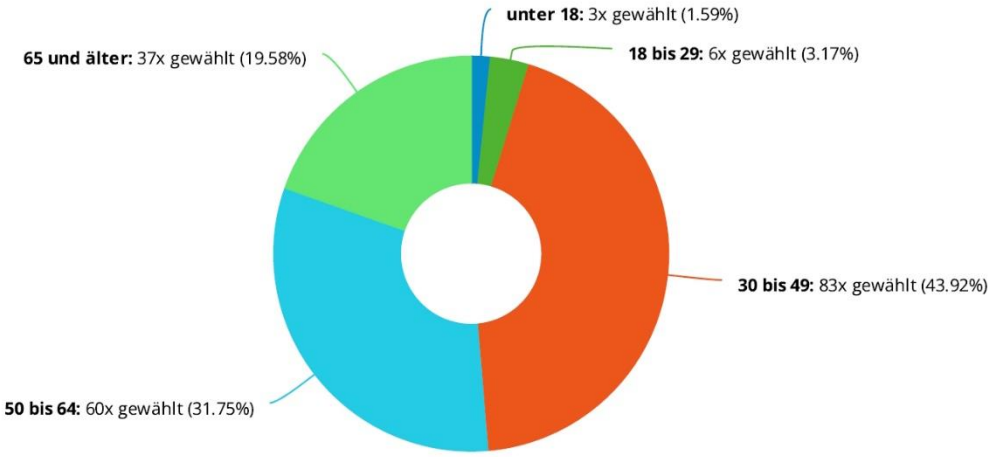
Außerdem wurde abgefragt, was, im Falle eines Zuzugs, dazu bewogen hat, in die Gemeinde Wiesenthau zu ziehen. Folgende Hauptgründe wurden angegeben:

- Hauskauf/Grundstückserwerb/Erbe/Wohnung (55 Nennungen)
- Familie/Partnerschaft/Heimat (29 Nennungen)
- Naturräumliche Lage (27 Nennungen)
- Zentrale Lage (13 Nennungen)

ENTWURF

5. Wie alt sind Sie?

Anzahl Antworten: 189

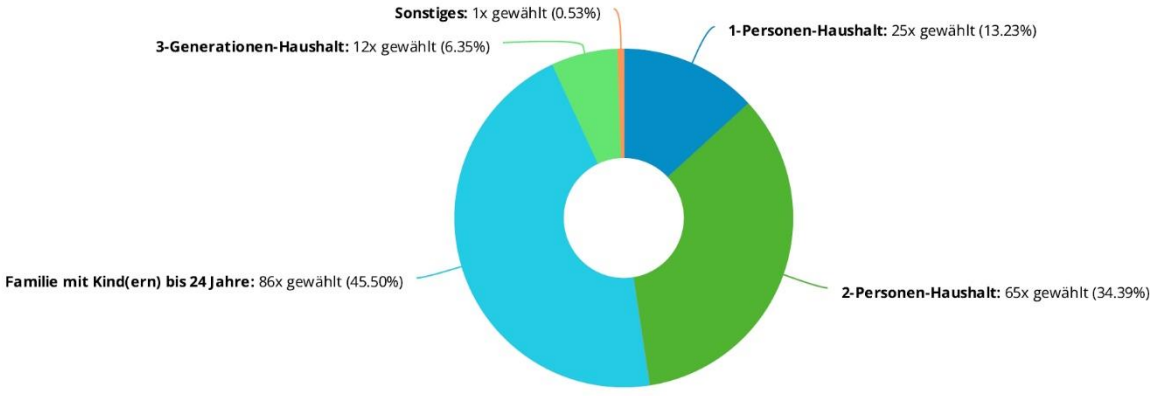


Die mit der Befragung erreichten Personen zeigen folgende Alterszusammensetzung:
Von den befragten Personen sind nur ca. 2 % im Alter von unter 18 Jahren. 3 % sind junge Erwachsene im Alter von 18 bis 29 und 44 % sind im Alter von 30 bis 49. Insgesamt sind damit ungefähr die Hälfte im Alter von unter 50 Jahren.
32 % der Befragten sind im Alter von 50 bis 64 und sogar 20 % sind 65 Jahre alt und älter. Damit sind die Altersgruppen der älteren Erwachsenen überproportional vertreten, während die jüngeren Altersgruppen (unter 29 Jahren) unterrepräsentiert sind.

ENTWURF

8. In welchem Haushaltstyp leben Sie aktuell?

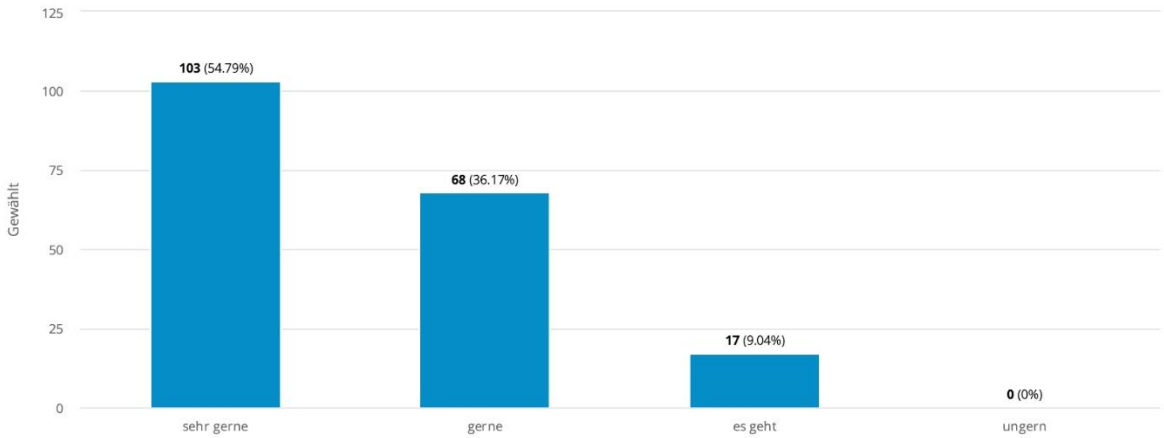
Anzahl Antworten: 189



Schließlich sollten die befragten Personen einordnen, in welchem Haushaltstyp sie aktuell leben. 35 % der Befragten leben in 2 Personen-Haushalten, in Familien mit Kind(ern) bis 24 Jahren knapp die Hälfte (46 %).
Weitere 13 % wohnen in 1-Personen-Haushalten und 6 % in 3-Generationen-Haushalten.

9. Alles in allem: Wie gerne leben Sie in der Gemeinde Wiesenthau?

Anzahl Antworten: 188



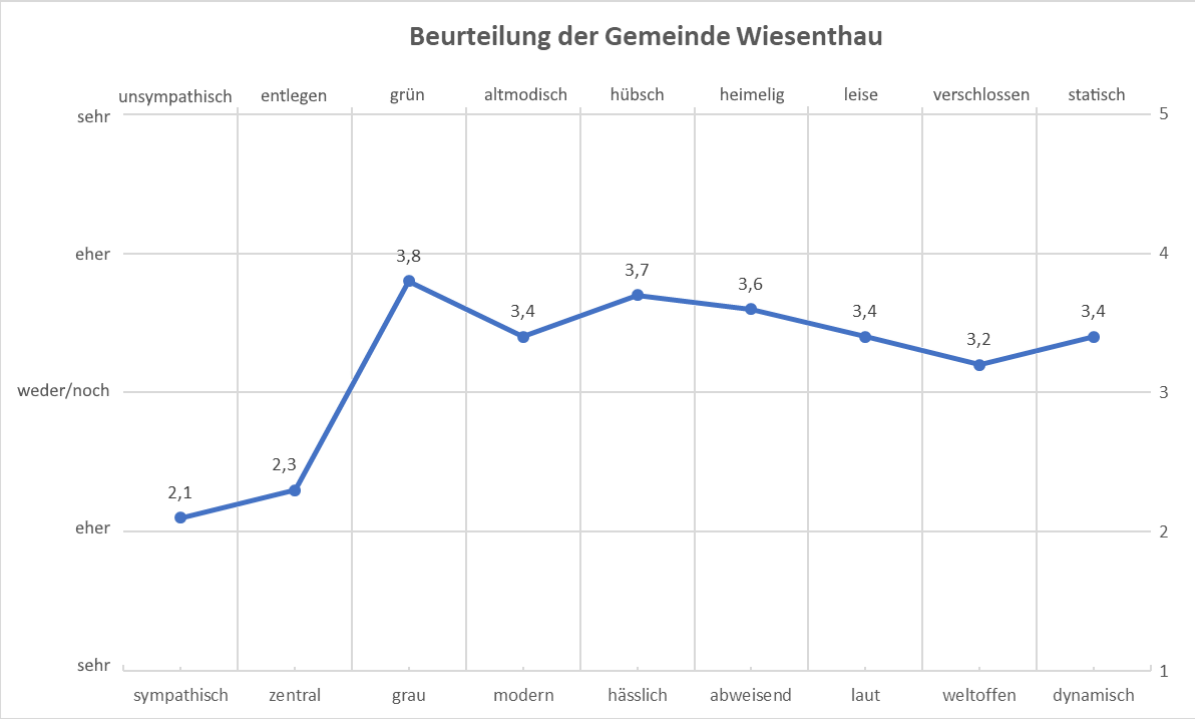
Von den befragten Personen sagen über die Hälfte, dass sie alles in allem sehr gern und weitere 36 %, dass sie gern in der Gemeinde Wiesenthau leben.

Dagegen lebt keiner der befragten Personen "ungern" in der Gemeinde; 9 % entscheiden sich für „es geht".

Damit zeigt sich insgesamt eine große Zufriedenheit mit der Gemeinde Wiesenthau als Wohnort.

ENTWURF

10. Wie schätzen Sie die Gesamtgemeinde Wiesenthau ein?



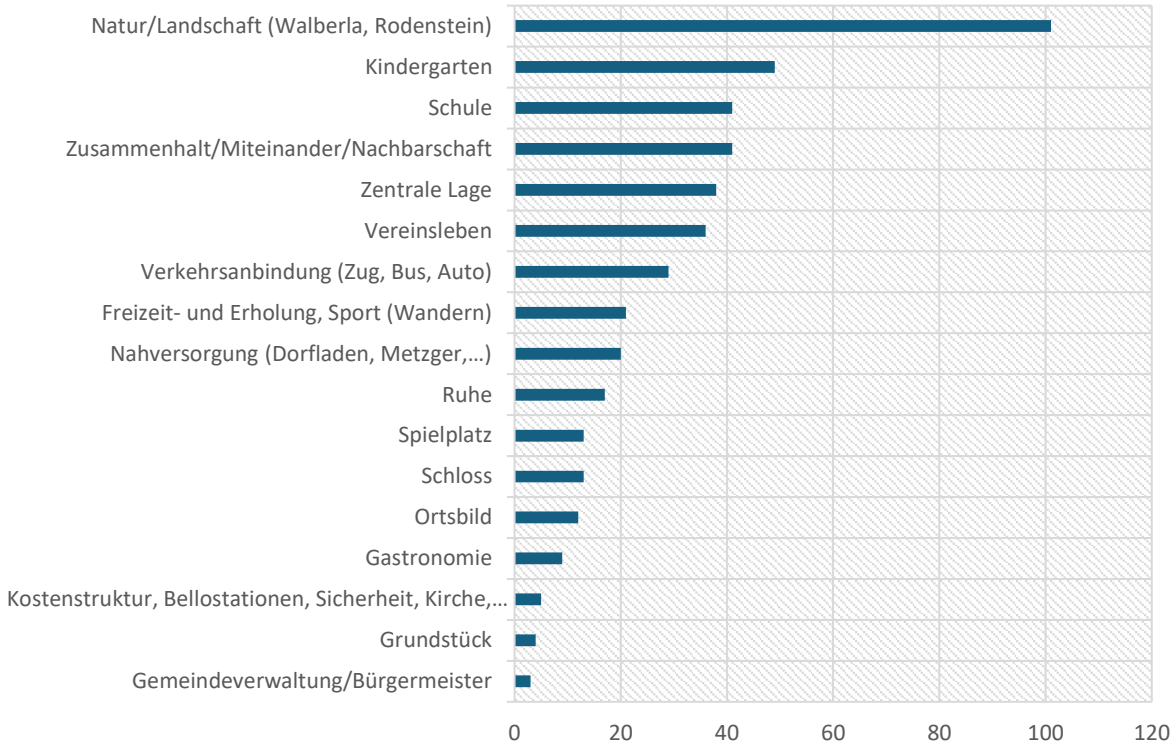
Um einen Gesamteindruck über die Einschätzung der Gemeinde Wiesenthau zu gewinnen, wurden 9 Gegensatzpaare zur Beurteilung der Gemeinde anhand von Eigenschaften abgefragt. Aus den Antworten ergibt sich ein Polaritätsprofil, mit dessen Hilfe die grundlegenden positiven und negativen Eigenschaften dargestellt werden, die die Befragten ihrer Gemeinde zuschreiben.

Folgendes lässt sich zusammenfassen:

- die besten Mittelwerte liegen bei 2,1 für „sympathisch“, bei 2,3 für "zentral" sowie 3,8 (Gegensatz) für „grün“ und 3,7 (Gegensatz) für hübsch
- eher negativ wird die Gemeinde mit Werten von je 3,4 als „statisch“ und „altmodisch“ gesehen
- insgesamt wird die Gemeinde Wiesenthau von ihren Einwohnerinnen und Einwohnern in Bezug auf die abgefragten Eigenschaften recht positiv gesehen

ENTWU

11. Was schätzen Sie alles in allem besonders an/in der Gemeinde Wiesenthau? Was gefällt Ihnen besonders gut? (3 Antworten möglich)

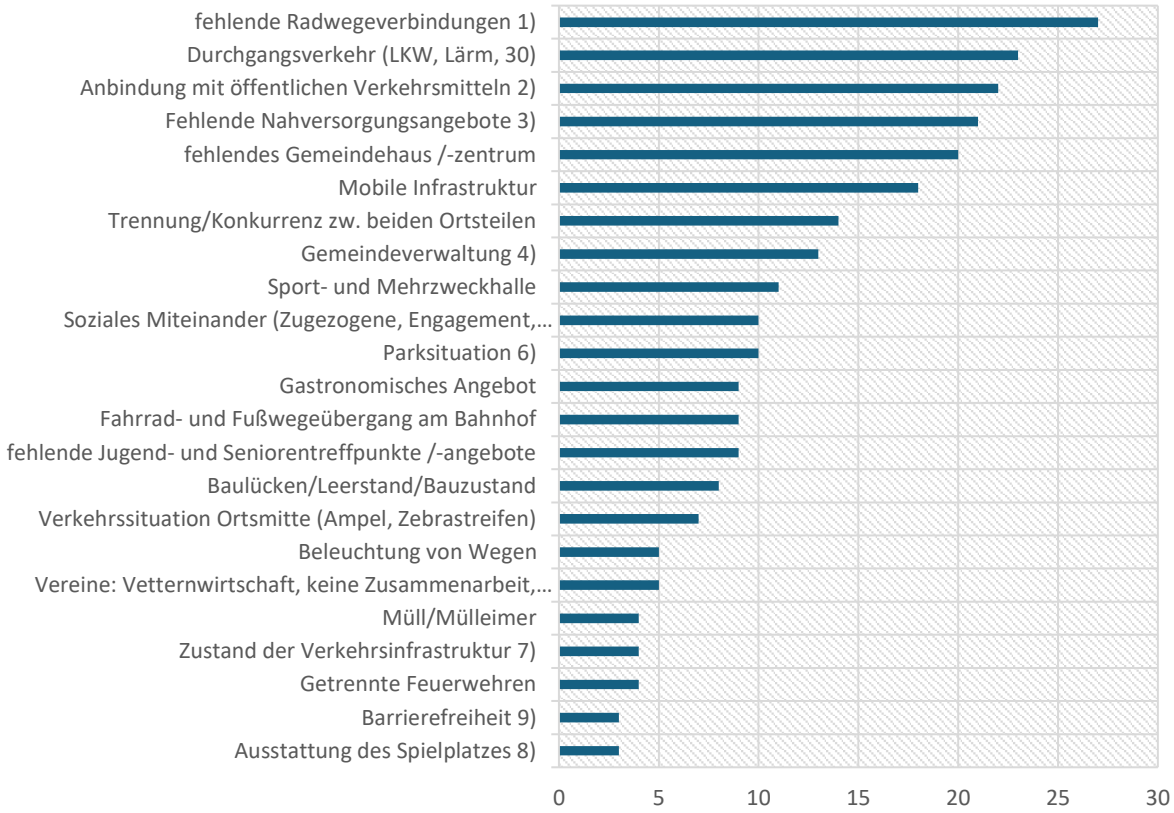


Im Rahmen der Befragung wurden jeweils in einer offenen Frage die Stärken und Schwächen der Gemeinde Wiesenthau abgefragt. Mehrfachnennungen waren bei beiden Fragen möglich, maximal jedoch 3 Antworten.

Bei den **Stärken** der Gemeinde wird klar an der Spitze die Natur und Landschaft als große Stärke genannt (101 Nennungen).
Eine weitere große Stärke, jedoch mit deutlichem Abstand, sehen die Befragten im Kindergarten (49 Nennungen) in der Schule sowie dem Zusammenhalt/Miteinander/Nachbarschaft (jeweils 41 Nennungen). Ebenfalls positiv hervorgehoben wird die zentrale Lage und das Vereinsleben.

Als besondere Stärken sehen die befragten Personen insgesamt somit viele weiche Standortfaktoren, wie die Natur, Landschaft, Umgebung, gute Gemeinschaft, Vereine und Vereinsleben, aber auch harte Standortfaktoren, wie die infrastrukturelle Ausstattung.

12. Was missfällt Ihnen besonders an/in der Gemeinde Wiesenthau? (3 Antworten möglich)



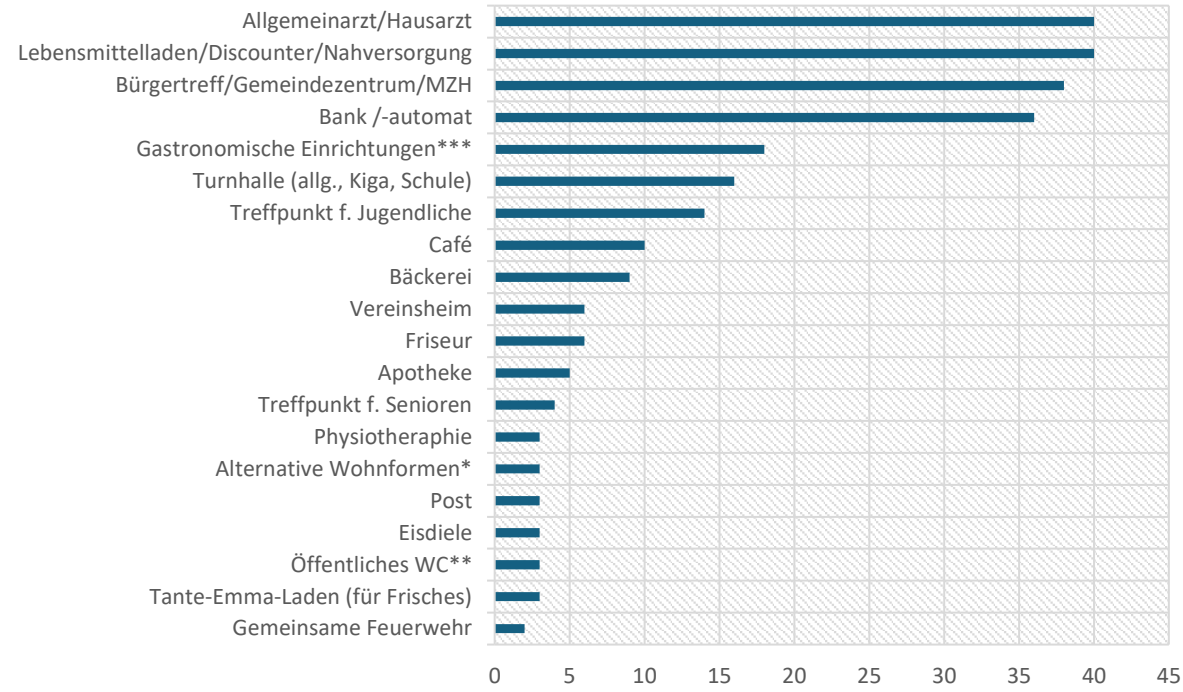
Gegenüber den positiven Äußerungen wurden in der Summe mehr negative Äußerungen, also **Schwächen** der Gemeinde Wiesenthau abgegeben. Gleichzeitig fallen die Nennungen der Schwächen breiter aus – am häufigsten werden fehlende Radwegeverbindungen mit 27 Nennungen genannt.

Darauf folgen der Durchgangsverkehr (LKW, Lärm; 23 Nennungen) sowie der ungenügende öffentliche Nahverkehr (22 Nennungen).

21 Personen bemängeln die fehlenden Nahversorgungsangebote (u.a. Supermarkt/Discounter, Arzt, Bankautomat), außerdem kritisieren 14 Personen die Konkurrenz zwischen den Ortsteilen der Gemeinde bzw.

Weitere negative Nennungen bzw. Schwächen sind in der Abbildung dargestellt.

13. Welche Einrichtungen oder Betriebe vermissen Sie vor allem in der Gemeinde Wiesenthau? (3 Antworten möglich)

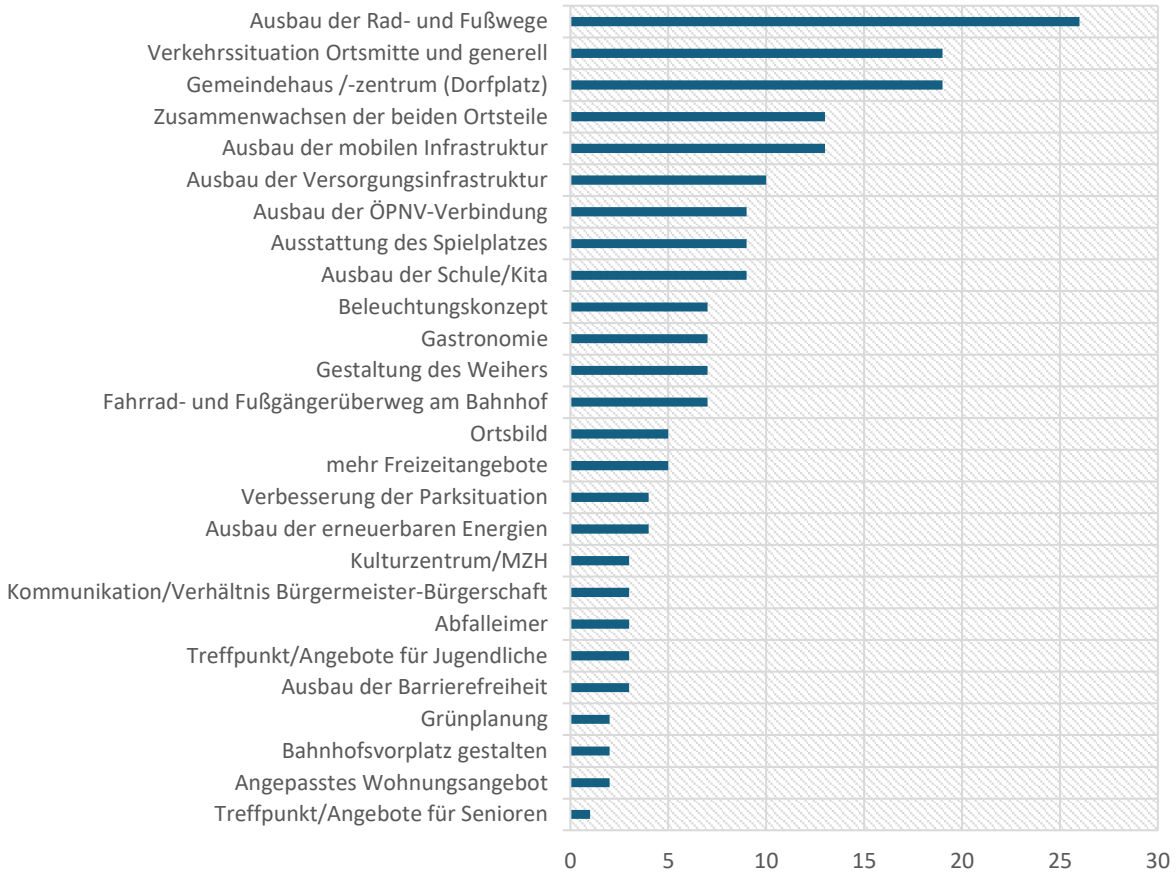


Neben den allgemeinen Stärken und Schwächen der Gemeinde Wiesenthau wurde gezielt abgefragt, welche **Einrichtungen** oder **Betriebe** die Befragten in der Gemeinde v.a. noch vermissen. Auch hierbei handelt es sich um eine offene Frage mit maximal 3 Antwortmöglichkeiten. Vermisst wird besonders ein Allgemeinarzt bzw. Hausarzt und ein Lebensmittelladen mit jeweils 40 Nennungen. Außerdem fehlt es den Befragten an Treffpunkten in Form eines Bürgertreffs oder Gemeindezentrums (38 Nennungen) sowie an einem Bankautomat (36 Nennungen). Weitere fehlenden Einrichtungen oder Betriebe wurden deutlich weniger genannt.

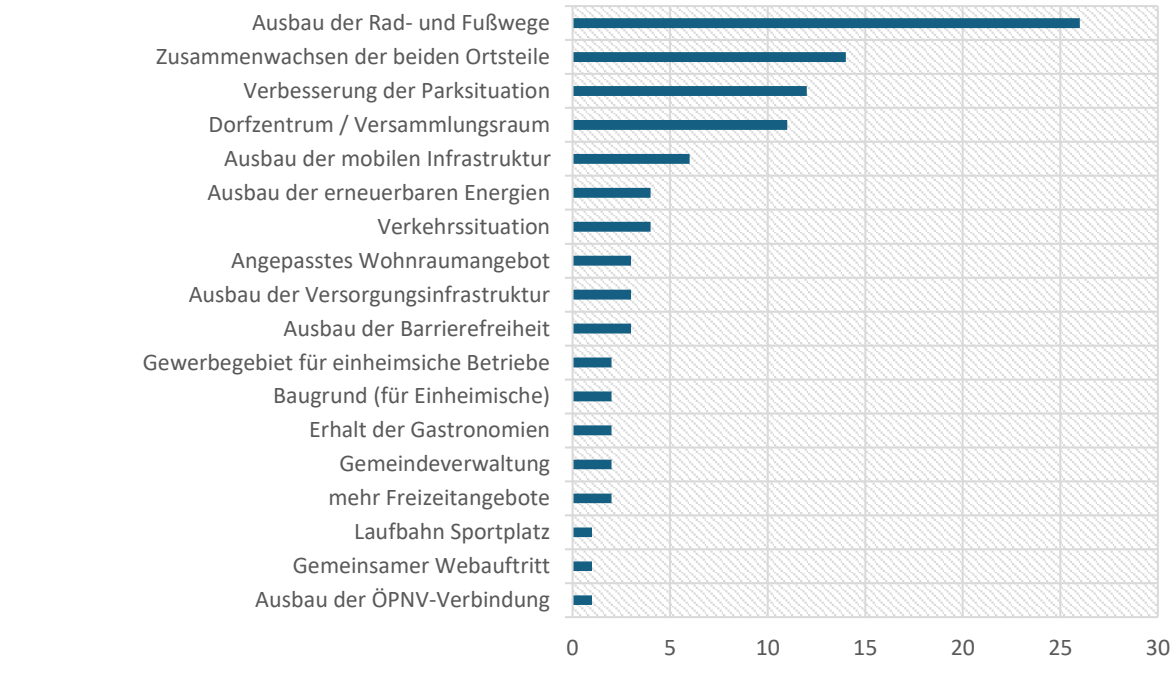
ENTW

14. Was soll zukünftig in den Orten Wiesenthau und Schlaifhausen verbessert werden?
(mehrere Antworten möglich)

Wiesenthau



Schlaifhausen



Unter Frage 14 wurden abgefragt, was differenziert nach dem jeweiligen Ortsteil aus Sicht der befragten Personen in Zukunft verbessert werden sollte.

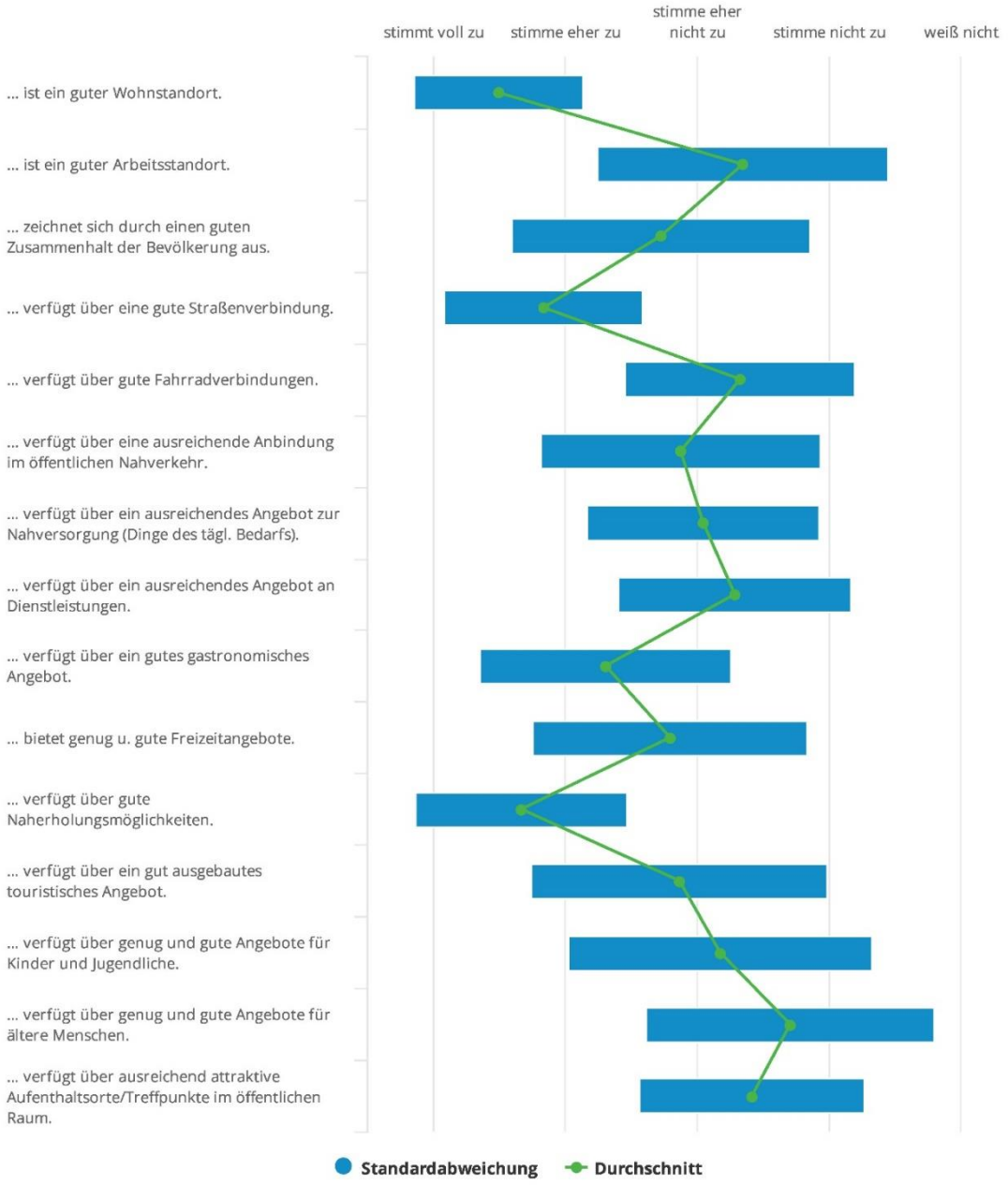
Was dabei besonders auffällt, ist, dass der Bereich **Verkehr** bzw. **Mobilität** bei den Befragten in beiden Ortsteilen einen besonderen Stellenwert für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde hat. In Wiesenthau belegt der "Ausbau der Rad- und Fußwege" Platz 1 mit insgesamt 26 Nennungen, gefolgt von der "Verkehrssituation in der Ortsmitte und generell" auf Platz 2 mit 19 Nennungen. In Schlaifhausen nimmt der "Ausbau der Rad- und Fußwege" mit weitem Abstand Platz 1 mit 26 Nennungen ein, die "Verbesserung der Parksituation" Platz 3 mit 12 Nennungen.

Besonders hervorzuheben ist auch der Wunsch der Befragten nach dem "Zusammenwachsen der beiden Ortsteile", der in Wiesenthau Platz 4 mit 13 Nennungen belegt und in Schlaifhausen Platz 2 mit 14 Nennungen.

Weitere mögliche Ansatzpunkte für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde sind aus den jeweiligen Tabellen zu entnehmen.

ENTWURF

15. Die Gemeinde Wiesenthau ist...



Im Rahmen der Befragung wurden die Personen gebeten, anzugeben, inwiefern sie verschiedenen formulierten Aussagen in Bezug auf Angebote und Versorgung der Gemeinde Wiesenthau zustimmen. Insgesamt fällt die Zustimmung zu den einzelnen Aussagen sehr unterschiedlich aus. Es lässt sich Folgendes festhalten:

Am höchsten ist die Zustimmung zu den Aussagen, dass die Gemeinde Wiesenthau …

- ein guter Wohnstandort sei

- über gute Naherholungsmöglichkeiten verfüge
- über eine gute Straßenanbindung verfüge

Ebenfalls noch bei über der Hälfte liegt die Zustimmung zu der Aussage, dass die Gemeinde Wiesenthau über ein gutes gastronomisches Angebot verfüge.

Die Zustimmungen zu den übrigen Aussagen fallen geringer aus. Am geringsten fällt die Zustimmung der Befragten aus zu den Aussagen, dass die Gemeinde Wiesenthau …

- über eine ausreichende Anbindung im öffentlichen Nahverkehr verfüge
- über gute Fahrradverbindungen verfüge
- über genug und gute Angebote für ältere Menschen verfüge

16.

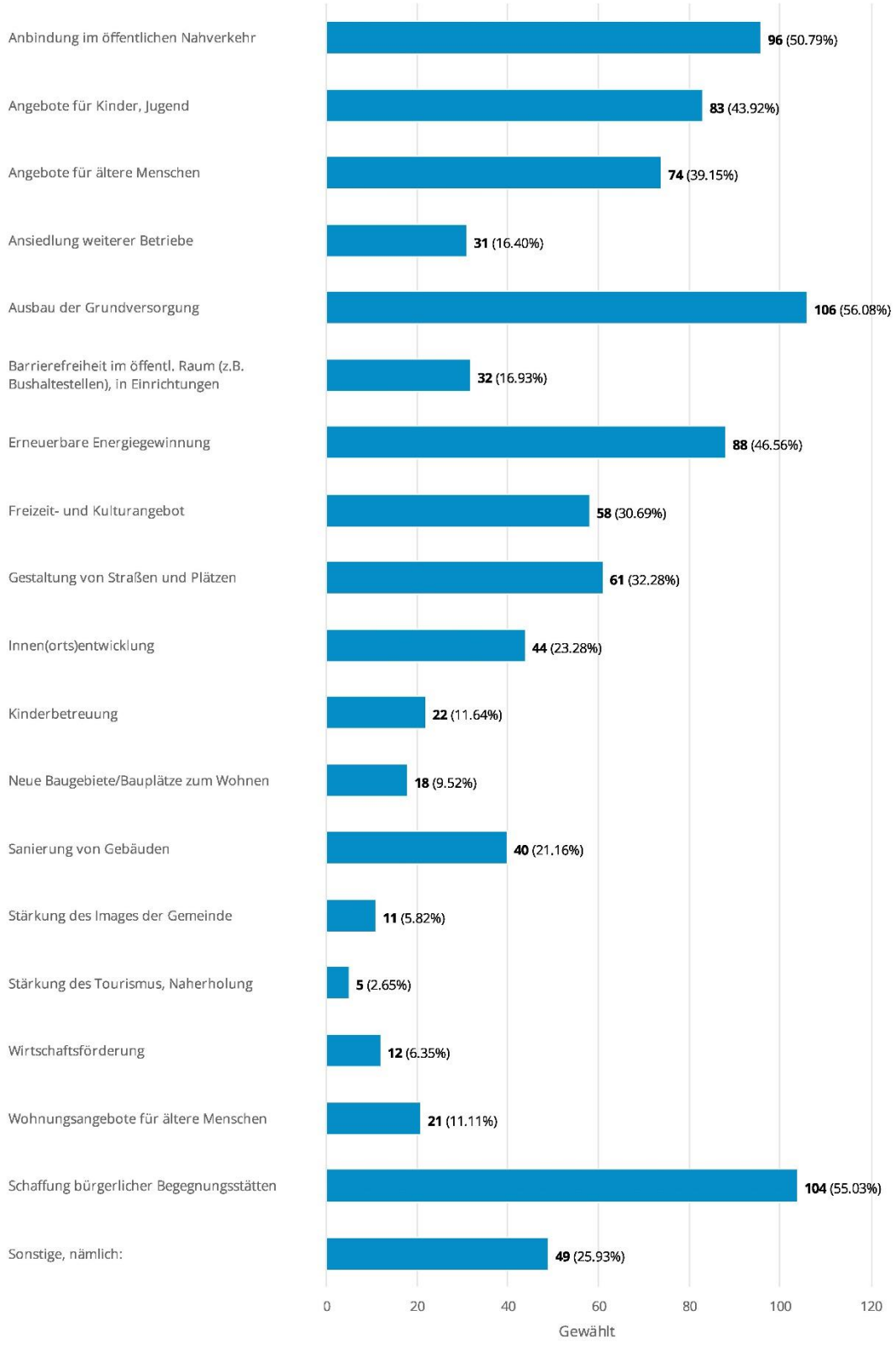
Wie zufrieden sind Sie mit den vorhandenen Angeboten der Gemeinde Wiesenthau in diesen Bereichen?

Anzahl Antworten: 170

Bei der Frage, wie zufrieden die Befragten mit den vorhandenen Angeboten der Gemeinde Wiesenthau seien, fällt auf, dass bis auf die Radwege zur Freizeitzwecke eigentlich alle Angebote mit "zufrieden" bzw. "sehr zufrieden" bewertet wurden.

17. Was sind Ihrer Meinung nach die wichtigsten Themen der Ortsentwicklung, die in der Gemeinde Wiesenthau in den nächsten 10 bis 15 Jahren angegangen werden sollten, unabhängig von den in dieser Befragung bereits angesprochenen Themen?

Anzahl Antworten: 189



Um mögliche Schwerpunkte für die zukünftige Entwicklung ableiten zu können, wurde nach den wichtigsten Themen der Ortsentwicklung, die in der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren angegangen werden sollten, gefragt. Dabei wurden verschiedene mögliche Themen vorgeschlagen. Mehrfachnennungen waren möglich bzw. es konnten bis zu 6 Themen ausgewählt werden.
Wichtigstes Thema der Ortsentwicklung sind mit 106 Nennungen der Ausbau der Grundversorgung, dicht gefolgt von der Schaffung bürgerlicher Begegnungsstätten mit 104 Nennungen.

Als weitere wichtige Themen wurden die Anbindung im öffentlichen Nahverkehr mit 96 Nennungen, die Erneuerbare Energiegewinnung mit 88 Nennungen sowie das Thema Angebote für Kinder/Jugend mit 83 und Angebote für ältere Menschen mit 74 Nennungen aufgenommen.

Weitere mögliche Themen der Ortsentwicklung und die Häufigkeit ihrer Nennungen sind in der Abbildung dargestellt. Die als besonders wichtig ausgewählten Themen spiegeln gut die genannten Schwächen der Gemeinde als auch vermisste Einrichtungen und Betriebe wider.

ENTWURF

18. Folgende Punkte wurden bereits in der Auftaktveranstaltung genannt. Wie wichtig erachten Sie dabei die einzelnen Maßnahmen?

Anzahl Antworten: 188

Bei dieser Sonderfrage wurden die wichtigsten Punkte aus der Auftaktveranstaltung zur Bewertung aufgeführt, welche Themen für die Befragten am wichtigsten sind für die zukünftige Ortsentwicklung. Dabei sticht v.a. die Errichtung eines Bürgerhauses bzw. Gemeindetreffs heraus. Am meisten Uneinigkeit besteht beim Thema "Gezieltes Verbinden beider Ortsteile", dargestellt durch den blauen Balken, der i.d.F. von sehr wichtig bis weniger wichtig reicht.

ENTWU

3.1.3 Ortsrundgänge

Ein weiterer Baustein des ISEK-Prozesses war die Durchführung von Ortsspaziergängen mit der Bevölkerung. Der Erste fand am 10.06.2024 in Wiesenthau statt, der zweite am 18.06.2024 in Schlaifhausen.

Die Route der Ortsspaziergänge wurde im Vorfeld vom Planungsbüro und unter Abstimmung mit der Verwaltung auf Grundlage bisheriger Erkenntnisse festgelegt. Das Ziel dieser Veranstaltungen war es, wichtige Themen, neue Aufschlüsse sowie Projektideen für die beiden Orte von Seiten der Teilnehmenden herauszufinden und aufzunehmen. Im Verlauf der Ortsspaziergänge wurden von den Bürgerinnen und Bürgern wichtige ortsspezifische Missstände und Probleme angesprochen und Handlungsansätze sowie Verbesserungsvorschläge genannt.

In Wiesenthau ging es dabei unter anderem um die fehlende Nahversorgung im Gemeindegebiet aufgrund der Schließung des Dorfladens, um mögliche Nachnutzungen für das aktuell leerstehende Pfarrhaus sowie die angrenzenden Grün- und Freiflächen und um Maßnahmen zur Aufwertung des Dorfweihers und seines Umfelds. Themen wie die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und an Bushaltestellen, die Verkehrssicherung aufgrund fehlender Querungsmöglichkeiten und die Verkehrssituation im Allgemeinen (Geschwindigkeitsüberschreitungen, fehlende Rad- und Fußwege, Zustand / Beschaffenheit der Verkehrsflächen) spielten ebenso eine wichtige Rolle während des Ortsspaziergangs in Wiesenthau wie mögliche Klimaanpassungsmaßnahmen.

In Schlaifhausen bestanden die Themen vor allem aus Möglichkeiten zur Nachnutzung der Alten Schule aufgrund fehlender Räumlichkeiten für Vereine sowie des nicht vorhandenen, aber gewünschten Dorfzentrums. Die Nachfolgeproblematik der Gastwirtschaften war ebenso ein Thema wie die Verkehrssituation (hohes Verkehrsaufkommen, Parkraumproblematik am Wanderparkplatz und im Ort) sowie Maßnahmen zur besseren Vermarktung des regionalen Angebots in Schlaifhausen.

Eine ausführlichere Dokumentation der beiden Ortsspaziergänge finden sich im Anhang.

ENTWURF

3.1.4 Planungswerkstatt

Am 24.06.2024 fand im Sportheim Schlaifhausen eine Planungswerkstatt im Rahmen der Erstellung des ISEKs statt. Neben den vorherigen Beteiligungsformaten war die Planungswerkstatt für die Bürgerschaft die letzte Veranstaltung, in der sich die Bürgerinnen und Bürger in den Prozess einbringen konnten.

Nach einer kurzen Einführung und Vorstellung der bisherigen Erkenntnisse und Ergebnisse haben sich die Teilnehmenden in zwei Gruppen aufgeteilt, um verschiedene Themen genauer zu diskutieren und mögliche Projektideen und Gestaltungsvorschläge zu entwickeln.

Die eine Gruppe beschäftigte sich mit folgenden Themenschwerpunkten des Ortes Wiesenthau:

- Nachnutzung des ehemaligen Dorfladens
- Nachnutzung des Pfarrhauses
- Gestaltung des Dorfweihers & Umfeld

Dadurch, dass sich der **ehemalige Dorfladen** in Privatbesitz befindet und nicht barrierefrei ist, gestalteten sich die Ideen für mögliche Nachnutzungen dieses Gebäudes schwierig. Eine Möglichkeit wäre ein Kombi-Konzept mit dem Angebot von Souvenirs, Getränken und kulinarisch regionalen Produkten (z.B. als Automat-Shop), unter anderem auch ausgelegt auf Touristen. Ideen für die **Nachnutzung des Pfarrhauses** gestalteten sich aufgrund der starken Baufälligkeit des Gebäudes ebenfalls als schwierig. Denkbar wäre hier jedoch Räumlichkeiten für Vereine, Veranstaltungen und für Jung und Alt zu schaffen. Dabei kann das gesamte Areal des Ortszentrums Wiesenthau (Feuerwehr, Rathaus, Pfarrhaus) entwickelt werden. Der **Dorfweiher und sein Umfeld** können durch kleinere Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung umgestaltet werden (beschattete Bänke, Ufersicherung, Wasserspielplatz usw.)

Die zweite Gruppe beschäftigte sich mit folgenden Themenschwerpunkten für den Ortsteil Schlaifhausen:

- Nachnutzung des Alten Rathauses & Umfeld
- Gestaltung der ehemaligen Ortsmitte

Mögliche Projektideen für die **Nachnutzung des Alten Rathauses** sind von Seiten der Teilnehmenden eine barrierefreie Gestaltung, die Ausstattung mit öffentlichen Toiletten sowie die

ENTWURF

Errichtung von Räumlichkeiten für Vereine und Veranstaltungen. Die **ehemalige Ortsmitte** kann durch Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung wieder ins Leben gerufen werden (Brunnen, Sitzgelegenheiten, Bushaltestelle, Karte mit Wanderrouten usw.)

Die ausführlichen Projektideen und Gestaltungsvorschläge der Planungswerkstatt befinden sich in der Dokumentation im Anhang.

ENTWURF

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ___ den Entwurf des Berichts zum ISEK in der Fassung vom ___ vorbehaltlich einzuarbeitender Ergänzungen bzw. Änderungen gebilligt und das Beteiligungsverfahren beschlossen. Die am ___ vereinbarten Ergänzungs- und Änderungswünsche des Gemeinderats wurden nach der Sitzung in den Bericht eingearbeitet.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange lag der überarbeitete Entwurf des Berichts in der Fassung vom ___ im Zeitraum vom __ bis einschließlich __ öffentlich im Rathaus der Gemeinde Wiesenthau zur Einsicht aus und konnte auf der Internetseite der Gemeinde Wiesenthau abgerufen werden. Mit amtlicher Bekanntmachung vom __ wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch das Planungsbüro BFS+ mit Schreiben vom ___ über das Beteiligungsverfahren informiert und um Stellungnahme mit Frist bis zum __ gebeten.

Bis einschließlich ___ haben ___ Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Stellungnahme abgegeben und ___ haben keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vorgebracht.

(Ausführlichere) Stellungnahmen haben die folgenden __ Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange fristgerecht abgegeben:

Von der Bevölkerung bzw. sonstigen Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. In einer Sondersitzung am ___ behandelt der Gemeinderat diese, wägt ab und beschließt einzelne sich daraus ergebende Anpassungen im Bericht entsprechend der Beschlussvorschläge der Planungsbüros. Die Beschlussvorschläge

ENTWURF

zu den Stellungnahmen sind im Anhang angefügt. Notwendige Übernahmen in das Konzept sind an entsprechenden Stellen der vorliegenden Endfassung des ISEKs eingearbeitet. Dabei handelt es sich lediglich um redaktionelle Klarstellungen und Ergänzungen im Bericht.

ENTWURF

4. BESTANDSANALYSE

Eine Grundlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bildet folgende Analyse. Verschiedene relevante Themenfelder werden mit Fokus auf die Gemeinde Wiesenthau untersucht und die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Ziele und Maßnahmen ein, die am Ende des Konzeptes formuliert werden.

4.1 SOZIAL- UND STRUKTURDATEN

Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren bis heute ist vor allem für das Erkennen aktueller und zukünftiger Herausforderungen bzw. Handlungsfelder von Bedeutung.

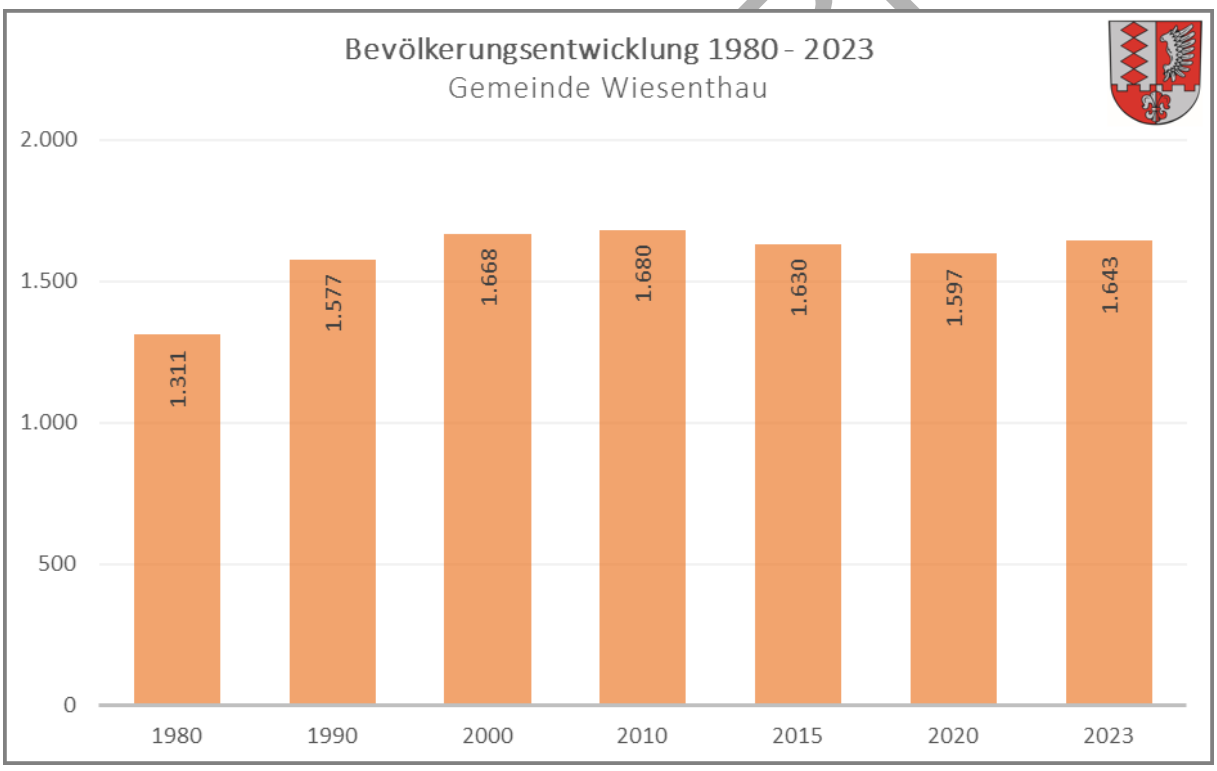


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wiesenthau. 1980 – 2023

Nach einem größeren Zuwachs der Bevölkerung in den Jahren 1980 und 1990 ist die weitere Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wiesenthau im Betrachtungszeitraum seit 2000 weitgehend stabil geblieben. Heute hat die Gemeinde nach der amtlichen Statistik des Bayerischen Landesamts für Statistik 1.643 Einwohner.

Die jüngere vergangene Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wiesenthau lässt eine Stagnation der Bevölkerungszahl erkennen. Hintergrund der Bevölkerungsveränderung ist die Entwicklung der Wanderungen (Zuzüge und Fortzüge) sowie die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle). Der Saldo aus Zuzügen und Abwanderungen (Wanderungssaldo) beeinflusst maßgeblich die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wiesenthau. In den betrachteten Jahren 1970 bis 2000 gab es meist mehr Zuzüge in die Gemeinde als Abwanderungen. Besonders Mitte der 1970er bis Mitte der 1980er Jahre verzeichnete Wiesenthau Bevölkerungsgewinne durch stärkeren Zuzug. Bis einschließlich 2000 hat sich dieser Prozess durchgezogen, bis die Dynamik nachließ und in einigen Jahren, vor allem um das Jahr 2010 und 2018 Wanderungsverluste folgten. Generell schwankte der Wanderungssaldo dann stärker zwischen positiv und negativ.

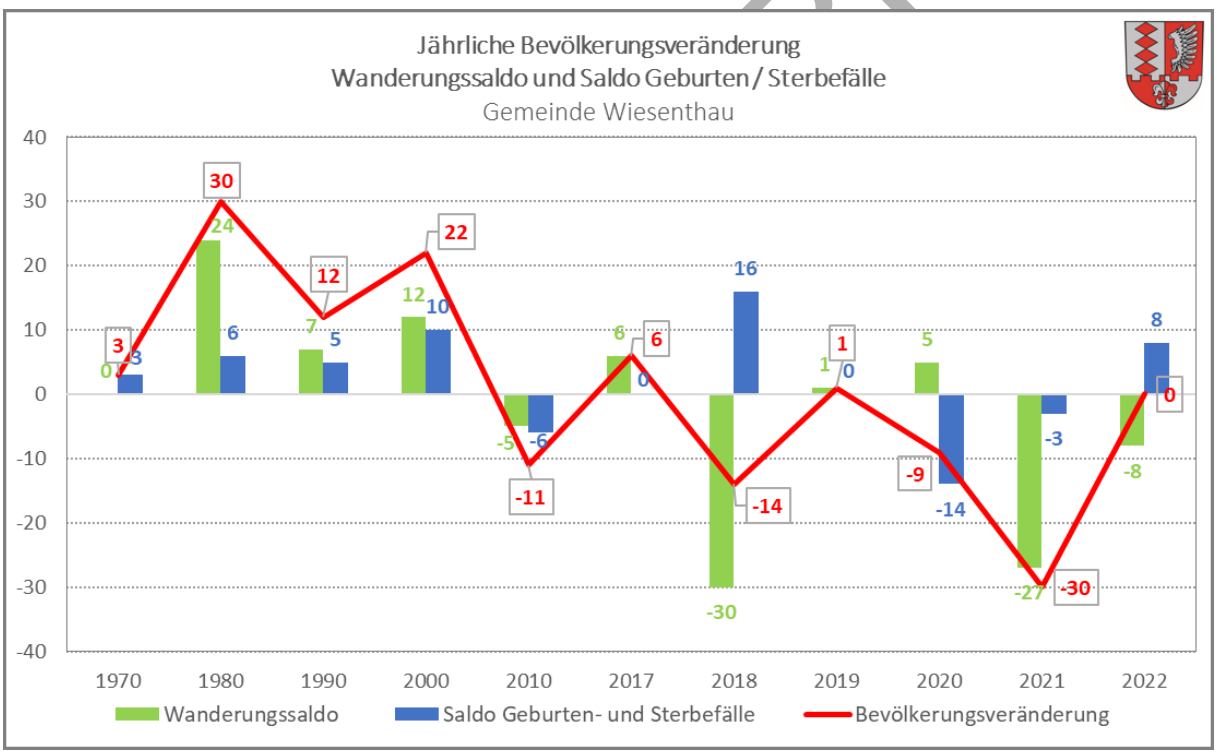


Abbildung 9: Jährliche Bevölkerungsveränderung der Gemeinde Wiesenthau. 1970 – 2022

Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen war in der Gemeinde Wiesenthau in den betrachteten Jahren bis 2010 meist positiv, wenn auch in unterschiedlich starker Ausprägung. Seitdem steigt die Anzahl der Geburten nur geringfügig. Vor allem das Jahr 2018 verzeichnete einen starken Bevölkerungszuwachs durch mehr Geburten und weniger Sterbefälle. Generell schwankte die Bevölkerungsveränderung seit 2010 zwischen positiven und negativen Werten der natürlichen

Bevölkerungsentwicklung und verzeichnete im Jahr 2020 hauptsächlich eine größere Anzahl an Sterbefällen.

Generell konnte ab den 1970er Jahren bis in die 2000er Jahre ein positiver Gesamtsaldo pro Jahr verzeichnet werden, wohingegen ab 2010 negative Werte dominierten. In den 1990er und 2000er Jahren konnte dagegen im Durchschnitt jeweils ein positiver Gesamtsaldo pro Jahr ausgemacht werden.

ALTERSSTRUKTUR

In der Gemeinde Wiesenthau sind aktuell (Stand Dezember 2023) rund 24 % älter als 65 Jahre. Damit liegt Wiesenthau über den Vergleichswerten von Bayern, Oberfranken und dem Landkreis Forchheim; in der Altersgruppe "unter 6 Jahre" mit fast 7 % dagegen über den Vergleichswerten.

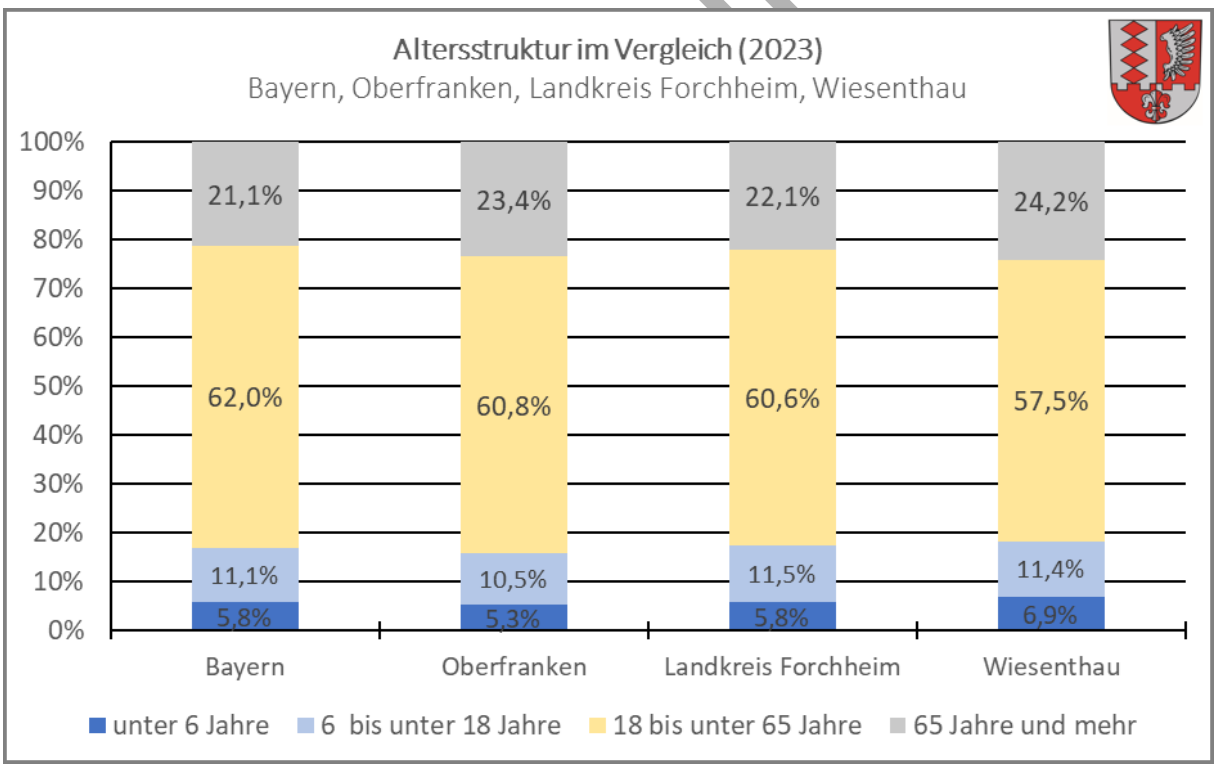


Abbildung 10: Altersstruktur im Vergleich (2023)

BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik schreibt die demografische Entwicklung unter bestimmten Annahmen in die Zukunft fort. Für die Gemeinde Wiesenthau geht die Vorausberechnung – ausgehend vom Bevölkerungsstand Ende 2019 – für

die kommenden Jahre nach 2020 von einem langsamen, leichten Bevölkerungsrückgang aus. Demnach liegt der Bevölkerungsstand Ende 2033 bei rd. 1.540 Personen.

Die folgenden Abbildungen machen für die Gemeinde Wiesenthau den europaweit feststellbaren Trend zur Überalterung der Gesellschaft deutlich.

ALTERSGRUPPE "UNTER 18-JÄHRIGE"

Die Anzahl der unter 18-jährigen ist seit 1995 gefallen, pendelte sich von 2010 bis 2021 auf ein konstantes Level von 267 bis 278 ein und erzielte somit einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von rund 17 %. Im Jahr 2022 kam es dagegen zu einem größeren Anstieg auf über 300 unter 18-Jährige bzw. über an einem Anteil von über 18 % an der Gesamtbevölkerung. Auch gemäß der Prognose wird in Zukunft von einem positiven Trend in dieser Altersgruppe ausgegangen.

[Wichtig: Die Prognose geht vom Betrachtungsjahr 2019 aus]

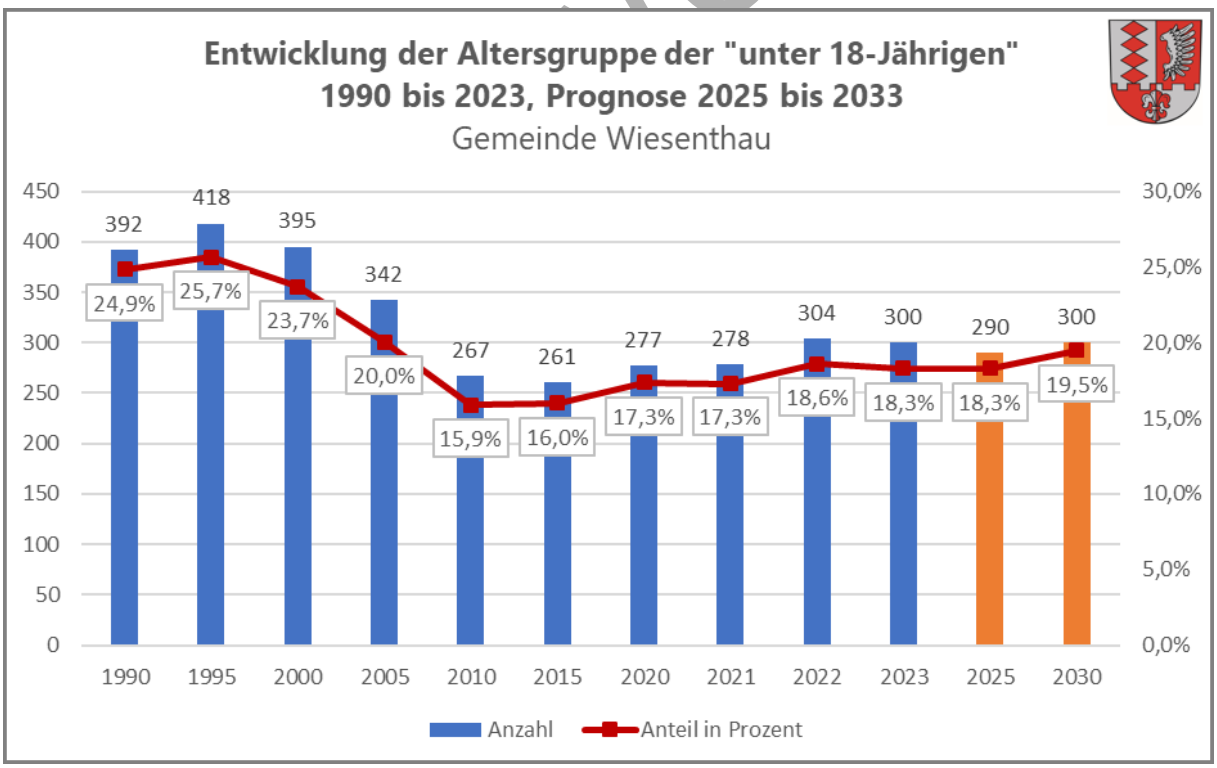


Abbildung 11: Entwicklung der Altersgruppe "unter 18-Jährige" von 1990 bis 2033

ALTERSGRUPPEN "18 BIS UNTER 65-JÄHRIGE" & "ÜBER 65-JÄHRIGE"

Die Entwicklung der Altersgruppe der 18 bis unter 65-jährigen zeigt deutlich die gesellschaftliche Überalterung. Seit 2010 ist die Anzahl der Personen dieser Altersgruppe jährlich kontinuierlich gesunken und soll laut Prognose auch bis 2033 weiter abfallen.

Auch in der Altersgruppe "über 65-Jährige" ist in den nächsten Jahren laut Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung zu rechnen. Im Jahr 2033 wird die Altersgruppe der 65-jährigen oder älter voraussichtlich ca. 31 % der Gesamtbevölkerung von Wiesenthau ausmachen.

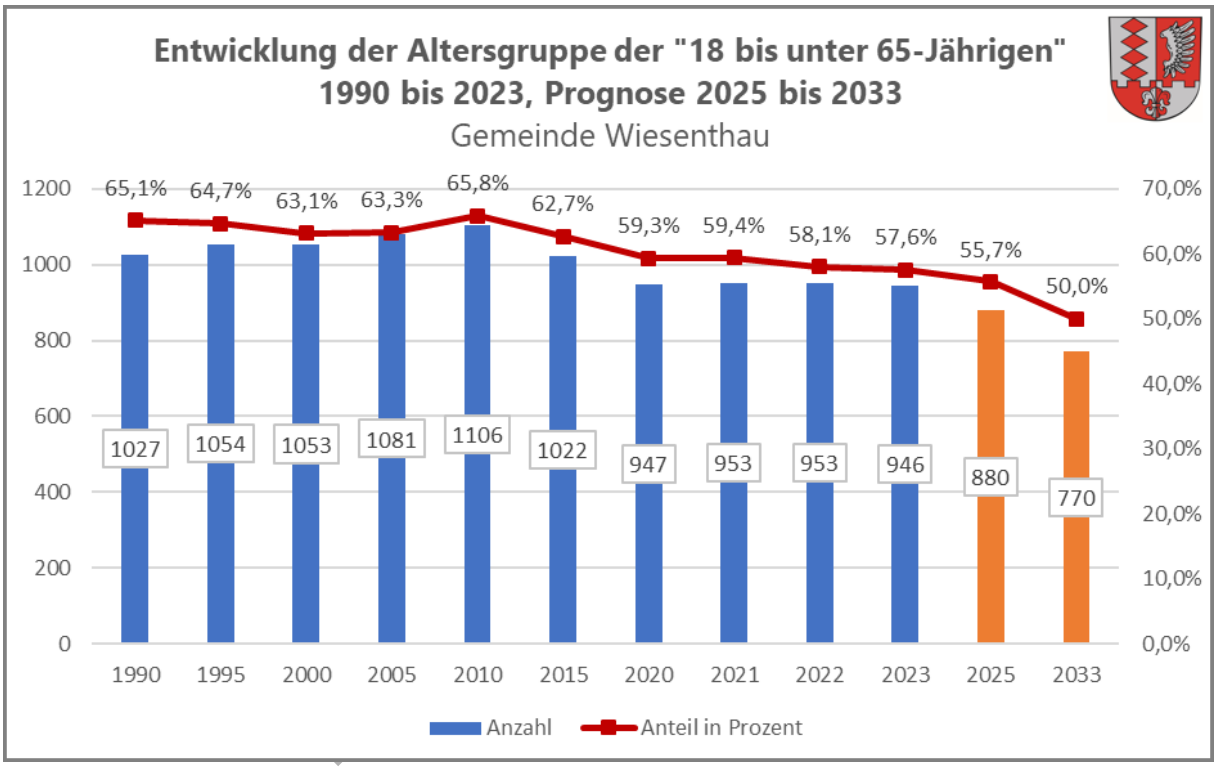


Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe "18 bis unter 65-Jährige" von 1990 bis 2033

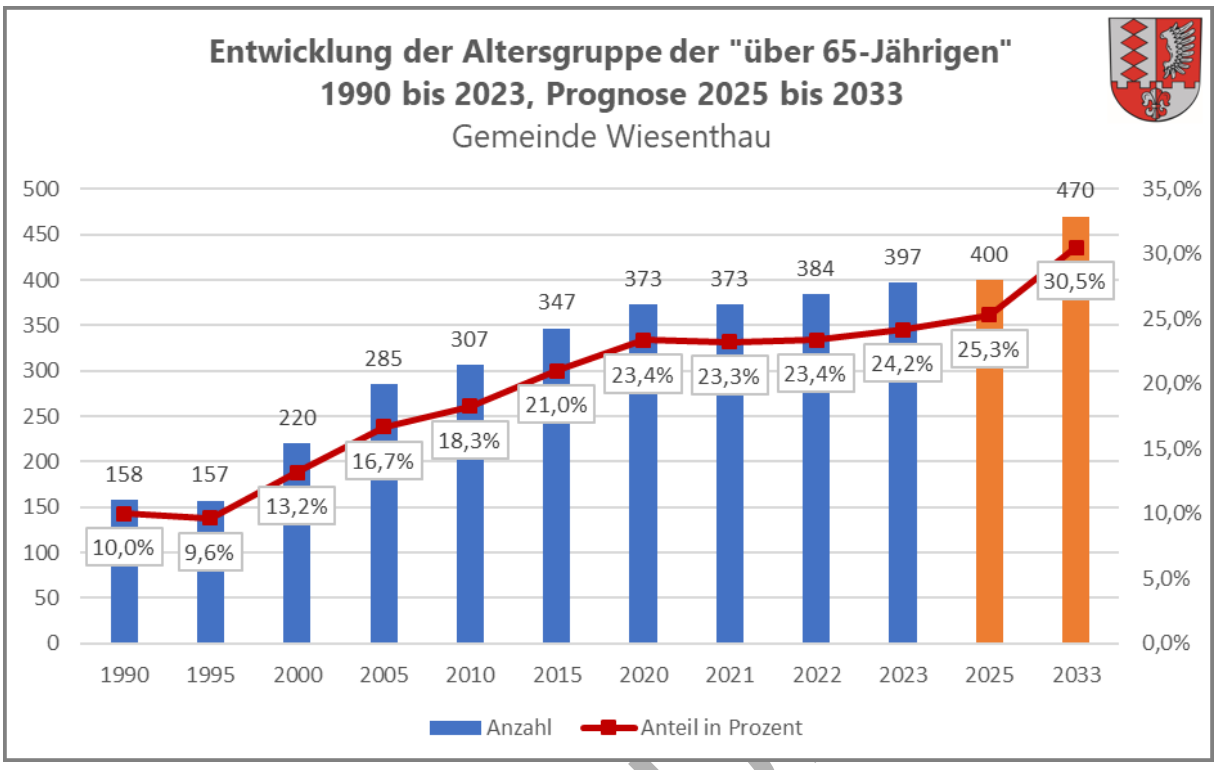


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe "über 65-Jährige" von 1990 bis 2033

Sozial- und Strukturdaten	
Stärken, Chancen / Potenziale	Schwächen, Risiken / Herausforderungen
○ Altersstruktur in der Gemeinde relativ „jung", relativ hoher Anteil der Bevölkerung im Alter von unter 6 Jahren im Vergleich zu Bayern, Oberfranken und Landkreis Forchheim, ebenso hoher Anteil der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahren	○ Überalterung der Gesellschaft ○ Rückgang bzw. Stagnation der Bevölkerungszahl in der Gemeinde, laut Vorausberechnung auch in nächsten Jahren ○ Laut Vorausberechnungen Rückgang der Zahl der „18 bis unter 65-jährigen", Anstieg der Altersgruppe der „über 65-jährigen" sowie der „unter 18-jährigen"

4.2 WOHNEN IN DER GEMEINDE

In Wiesenthau dominiert eine offene Baustruktur. Rund 56 % aller Wohnungen in Wiesenthau befinden sich in Einfamilienhäusern, rund 29 % in Zweifamilienhäusern. Damit ist das Einfamilienhaus die häufigste Wohnform.

Analog der wachsenden Bevölkerungszahl hat auch der **Wohnungsbestand** in Wiesenthau über die Jahre kontinuierlich zugenommen, in den letzten Jahren aber deutlich geringer:

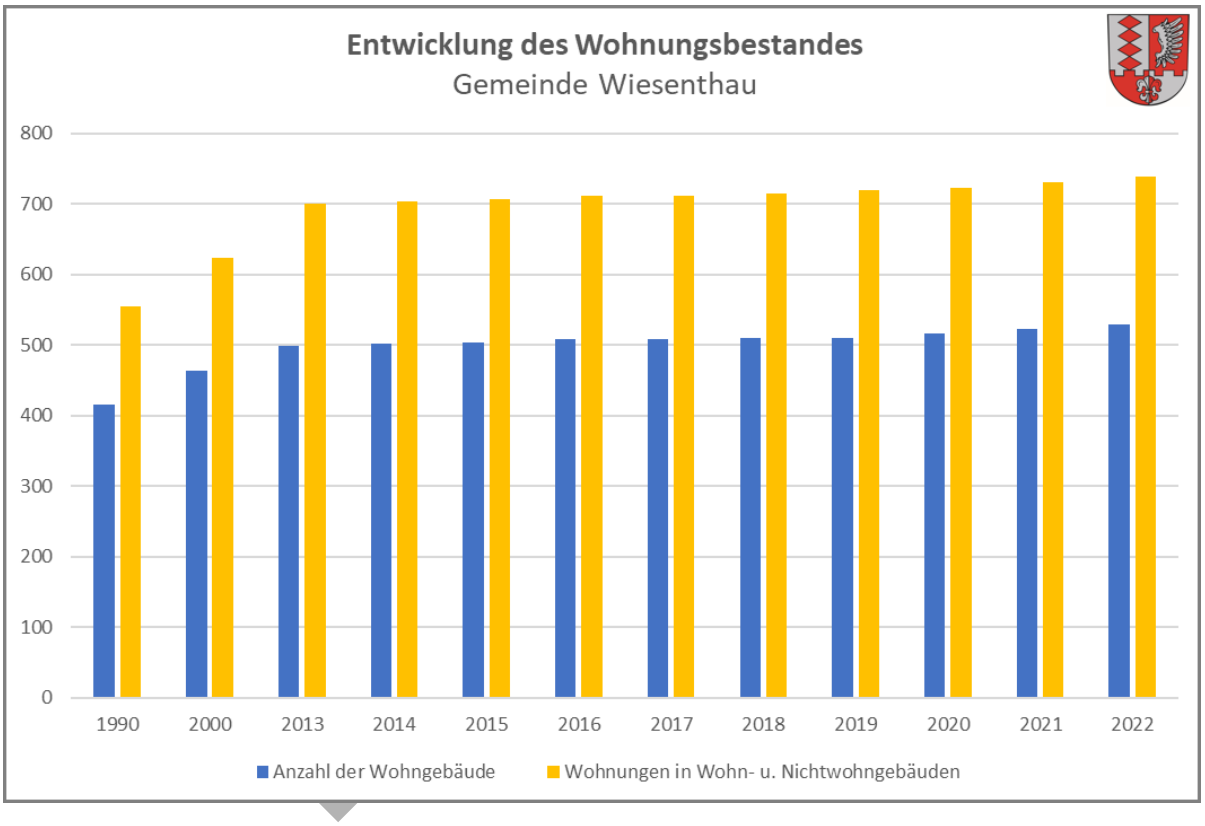


Abbildung 14: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wiesenthau (1990-2022)

Die **Haushaltsgröße** liefert ebenfalls wichtige Aussagen über die Wohnstruktur einer Gemeinde. Im Jahr 2022 lebten in Wiesenthau 1.641 Personen in 738 Wohnungen. Daraus ergibt sich eine rechnerische Belegungsdichte von durchschnittlich 2,22 Einwohner pro Wohnung.

Tabelle 1: Bestand an Gebäuden und Wohnungen in Wiesenthau

Bestand an	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohngebäuden	508	510	514	516	523	529
Wohnungen	711	714	719	722	730	738
Einwohner/Wohnungen	2,27	2,24	2,23	2,21	2,19	2,22

Im Jahr 2022 lebte in der Gemeinde Wiesenthau jede Person auf durchschnittlich rund 54 m².

WOHNUNGSGRÖSSEN

Auffällig bei Betrachtung der Tabelle 3 ist der hohe Anteil der großen Wohnungen ab 5 Räumen, der in allen betrachteten Jahren bei rund 69 % lag. Besonders Wohnungen mit 7 Räumen sind in der Gemeinde Wiesenthau am häufigsten vorhanden (26,6 %). Im Vergleich dazu lag der Anteil solcher Wohnungen in ganz Bayern im Jahr 2022 bei lediglich ca. 15 %.

Dagegen weisen die kleineren Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen in Wiesenthau mit 3,1 % einen deutlich niedrigeren Anteil auf (Bayern: 14,2 %, Oberfranken: 9,6 %). Außerdem gab es in den Betrachtungsjahren 2019 bis 2022 generell und v.a. bei den kleineren Wohnungen keine bzw. nur eine sehr geringe Entwicklung.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei ca. 5,6 Räumen.

Tabelle 2: Wohnungsgrößen in Wiesenthau

Wohnungen mit	2019		2020		2021		2022	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1 Raum	8	1,1	8	1,1	8	1,1	8	1,1
2 Räumen	14	1,9	14	1,9	15	2,0	15	2,0
3 Räumen	52	7,1	52	7,1	52	7,0	53	7,1
4 Räumen	156	21,3	156	21,2	156	21,0	157	20,9
5 Räumen	172	23,5	173	23,5	174	23,4	176	23,4
6 Räumen	139	19,0	139	18,9	140	18,8	142	18,9
7 oder mehr Räumen	191	26,1	193	26,3	198	26,6	200	26,6
Gesamt	**732**		**735**		**743**		**751**	

ENTWURF

BESIEDLUNGSDICHTE

Die Besiedlungsdichte der Gemeinde liegt mit aktuell 16,1 Einwohnern je Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche unter dem Durchschnitt von Bayern (15,4 EW/ha), aber über dem Durchschnitt von Oberfranken (12,1 EW/ha) und dem Landkreis Forchheim (12,3 EW/ha).

WOHNFLÄCHENRESERVEN- UND POTENZIALE

Die Gemeinde Wiesenthau, als ländlich geprägte Kommune im Landkreis Forchheim, sieht sich mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert, die in den kommenden Jahren aufgrund der demographischen Entwicklung und der positiven regionalen wirtschaftlichen Lage weiter zunehmen dürfte. Bei genauerer Analyse des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde lassen sich drei potenziell verfügbare Wohnbauflächen für eine zukünftige Entwicklung und Erweiterung des Wohnraums ausmachen, die zwar dargestellt, aber bislang noch nicht genutzt wurden.

Diese drei Bereiche sind:

- **Wiesenthau:** südwestlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Nord I" (Am Gaubach)
- **Wiesenthau:** nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "West" (Am Anger)
- **Schlaifhausen:** Bereich zwischen der Schlaifhausener Hauptstraße und der Kreisstraße FO14

Diese Flächen bieten Potenziale, um den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken, gleichzeitig ist bei der Entwicklung dieser Flächen eine sorgfältige Abwägung der ökologischen, klimatischen und infrastrukturellen Auswirkungen notwendig.

ENTWURF

Wohnen	
Stärken, Chancen / Potenziale	Schwächen, Risiken / Herausforderungen
○ ausreichend Wohnraumangebot für ansässige Bevölkerung ○ potenzielle Wohnflächenreserven (gemäß wirksamem FNP)	○ tendenziell ungeeignetes Wohnraumangebot für zukünftige Bevölkerungsentwicklung (geringe Anzahl kleinerer Wohnungen ○ wenig Mietwohnungsbau

4.3 Städtebau und Siedlungsstruktur

Das folgende Kapitel befasst sich mit den wesentlichen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten des eingegrenzten Untersuchungsgebiets in Wiesenthau und dem Ortsteil Schlaifhausen.

4.3.1 Siedlungsstruktur

Die historische Siedlungsstruktur ist im heutigen Ortskern von Wiesenthau und Schlaifhausen in vielen Bereichen noch gut nachvollziehbar. Wie in Kapitel 2.4 dargestellt und erläutert, sind einige (Haupt-) Gebäude noch in ihrer ungefähren Größe und Form erkennbar. Gleiches gilt für die Straßenverläufe der historischen Siedlungen, die zum großen Teil heute noch immer vorhanden sind. So bestehen in Wiesenthau Weiherstraße, Hauptstraße, Schloßplatz und Heckengasse bereits im Urkataster, ebenso wie die Ortsdurchfahrt durch den Ortsteil Schlaifhausen. Der Ortskern hat sich sowohl in Wiesenthau als auch in Schlaifhausen über die Jahrhunderte hinweg verdichtet und in sämtliche Himmelsrichtungen erweitert. In Wiesenthau ist diese Erweiterung vor allem nach Norden, Nordwesten sowie Nordosten ersichtlich. Der Ort Schlaifhausen hat sich weitestgehend in den Nordwesten sowie in Teile des Südens hin ausgebreitet. Im Ortskern von Schlaifhausen ist auf dem Urkataster im Kreuzungsbereich der Straße ein Brunnen ersichtlich, der sich heutzutage nicht mehr an dieser Stelle befindet. Im Bereich der heutigen Kirche von Schlaifhausen ist noch keine Kirche vorhanden, da mit dem Bau derselbigen erst im Jahr 1946 begonnen wurde. Allerdings befand sich dort ein von Straßen umringtes, mittig stehendes Gebäude mit Grundstück, welches jedoch wieder zurückgenommen wurde.

ENTWURF

4.3.2 Bebauungsdichte

Hinsichtlich der baulichen Dichte kann anhand der Schwarzpläne (siehe Anhang) abgelesen werden, dass der Hauptort Wiesenthau im Kernbereich entlang der alten Hauptwege – heute Hauptstraße und Weiherstraße – tendenziell dichter besiedelt ist. Entlang der Hauptstraße zeigt sich eine relativ regelhaft reihende Struktur mit zur Straße hin oft giebelständig ausgerichteten Hauptgebäuden, entlang der Weiherstraße eher die traufständige Ausrichtung.

Ausgehend vom Schloss Wiesenthau entlang der Hauptstraße sind überwiegend große Parzellenstrukturen aufgrund der ehemals landwirtschaftlichen Prägung der Gemeinde zu finden. Es handelt sich vielfach um Ein- oder Mehrfamilienhäuser mit Scheunen und Nebengebäuden auf teilweise großzügigen Grundstücken. In den nördlich und südlich anschließenden neueren Wohnbaugebieten ist die Siedlungsdichte als durchschnittlich bis hoch einzustufen.
Im Ortsteil Schlaifhausen dominiert an der dicht bebauten Hauptstraße die giebelständige Bebauung.

Abbildung 15: Schwarzplan Gemeinde Wiesenthau

EN

4.3.3 Ortsbild

Im UG dominieren meist mehrstöckige Gebäude (II, II+D) mit Nebengebäuden. Vor allem entlang der Hauptstraße von Wiesenthau und Schlaifhausen finden sich größere Parzellenstrukturen, auf denen sich neben einem Hauptgebäude oftmals ebenfalls eine ehemalige landwirtschaftliche Scheune und sonstige Nebengebäude anschließen. Im ganzen UG sind überwiegend große Grundstücksparzellen zu finden. Einzige Ausnahmen sind einige Grundstücke entlang der Weiherstraße sowie im anschließenden neueren Siedlungsbereich (westliche des Weihers, im Bereich zwischen Hauptstraße und Heckengasse und entlang der Ehrenbürgstraße in Wiesenthau). Dort finden sich vorwiegend Einfamilienhäuser mit Garagen.

Das Ortsbild von Wiesenthau und Schlaifhausen weist keine durchgehend einheitliche Prägung auf. In den Siedlungsbereichen zeigen sich deutlich die verschiedenen Entwicklungsphasen. Während sich im Bereich um die Kirche / des Schlosses von Wiesenthau sowie entlang der Hauptstraße beider Orte überwiegend große Hauptgebäude mit Scheunen und teilweise Fachwerkelementen befinden, dominieren in den Siedlungserweiterungen Putzfassaden mit unterschiedlichem Sockelmaterial. Die überwiegende Zahl von Gebäuden ist mit Satteldächern gedeckt.

DENKMALSCHUTZ

Das Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterscheidet Baudenkmäler und Bodendenkmäler. Diese sind in der Denkmalliste beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eingetragen. Denkmäler sind vom Menschen geschaffene Sachen oder Teile aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

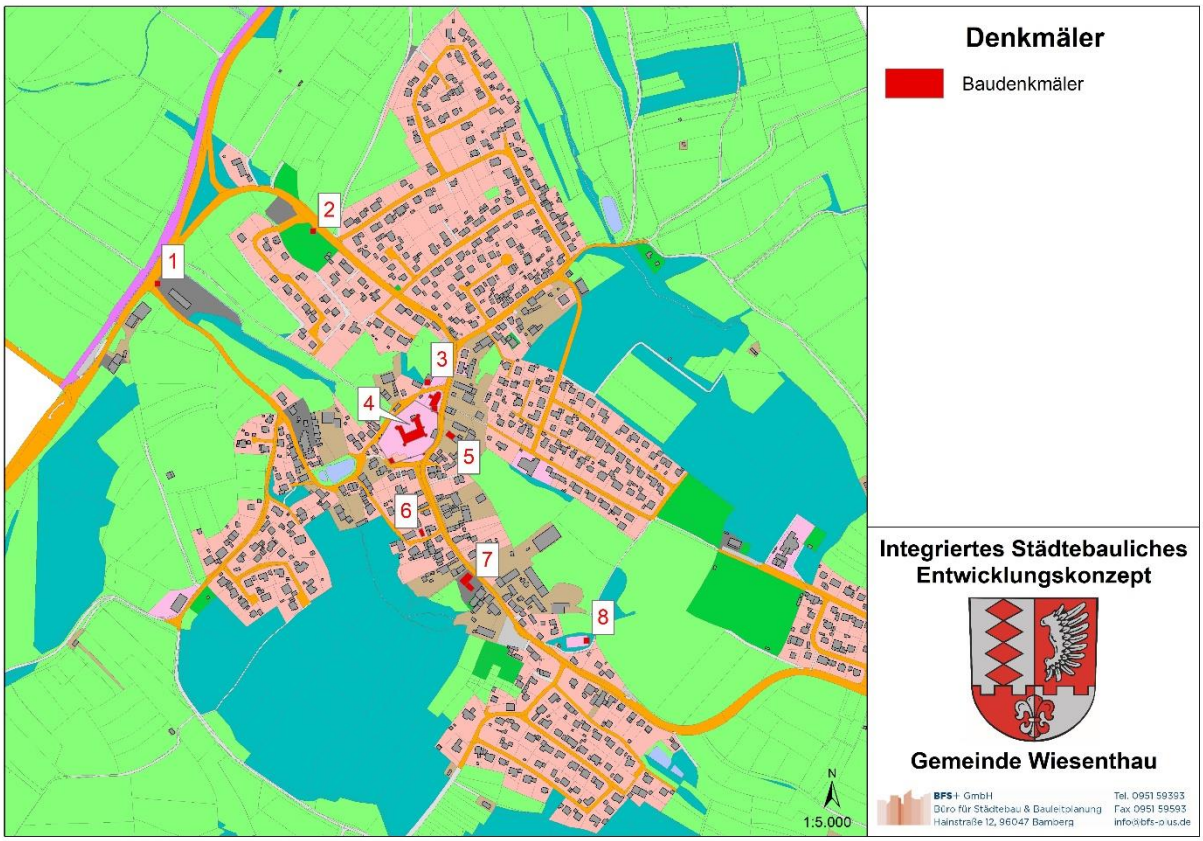
Wer **Baudenkmäler** oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder in der Nähe von Denkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, benötigt eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, sofern sich dies auf Bestand und Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen. Sie sind unberührt zu erhalten (DSchG, Art. 1).

Im Folgenden sind die Bau- und Bodendenkmäler für die Gemeinde kartographisch erfasst und beschrieben:

ENTWURF

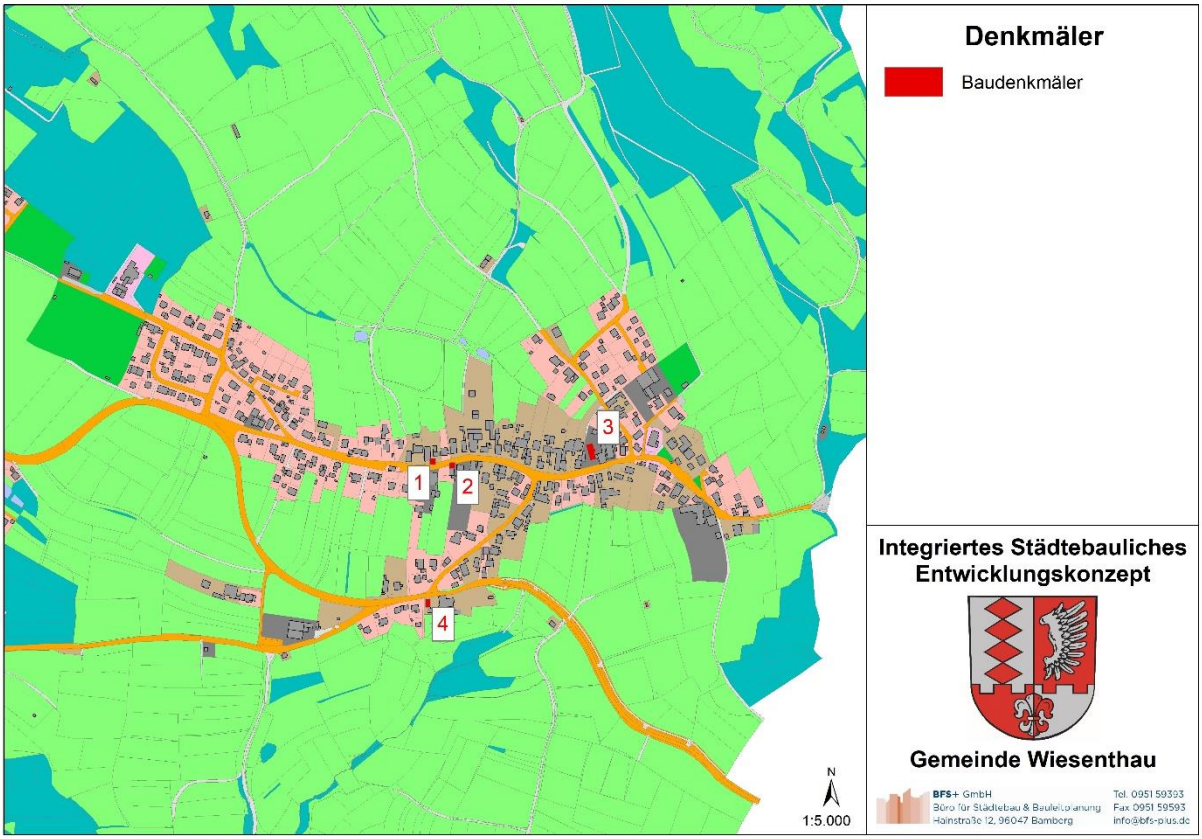
BAUDENKMÄLER IM HAUPTORT WIESENTHAU



Baudenkmäler		
1	D-4-74-175-11	**Marter,** Sandsteinsäule, wohl 17. Jh.; an der Straße zum Bahnhof
2	D-4-74-175-9	**Kapelle,** Satteldachbau, massiv, verputzt, neugotisch, um 1890
3	D-4-74-175-2	**Hausfigur,** Immaculata, gefasste Holzstatue, spätbarock, 3. Viertel 18. Jh.
4	D-4-74-175-7	**Schloss,** dreigeschossige Dreiflügelanlage mit runden Ecktürmen, massiv, teils verputzt, Satteldächer, Türme mit Spitzhelmen, am Ostflügel mit Glockendächern, Südflügel und Ecktürme im Kern 14. Jh., Süd- und Westflügel nach den Bauernkriegen ab 1529 wiederaufgebaut, Ostflügel 1560-66; **Pförtnerhaus**, zweigeschossiger Schopfwalmdachbau, Erdgeschoss Sandsteinquader, Obergeschoss Fachwerk, im Kern 16. Jh., 1786 erneuert; **Schloßummauerung** mit fortifikatorischen Elementen, Sandsteinquader, 1560-66
5	D-4-74-175-1	**Ehem. Gasthaus,** zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Schopfwalm und Klebdächern, Erdgeschoss in Sandsteinquadern, Obergeschoss in Fachwerk, bez. 1784
6	D-4-74-175-6	**Stadel**, Fachwerkbau mit Satteldach und Fußwalm, nach 1821
7	D-4-74-175-5	**Gasthaus**, Satteldachbau, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss in Fachwerk, wohl 1. Hälfte 19. Jh., mit späteren Anbauten; Scheune, spätes 18. Jh.
8	D-4-74-175-10	**Kreuzkapelle**, ehem. Flurkapelle, offener Sandsteinquaderbau mit Walmdach, Holzkruzifix, 1. Hälfte/Mitte 19. Jh.; im oberen, aufgelassenen Friedhof, heute Grünanlage

ENTWURF

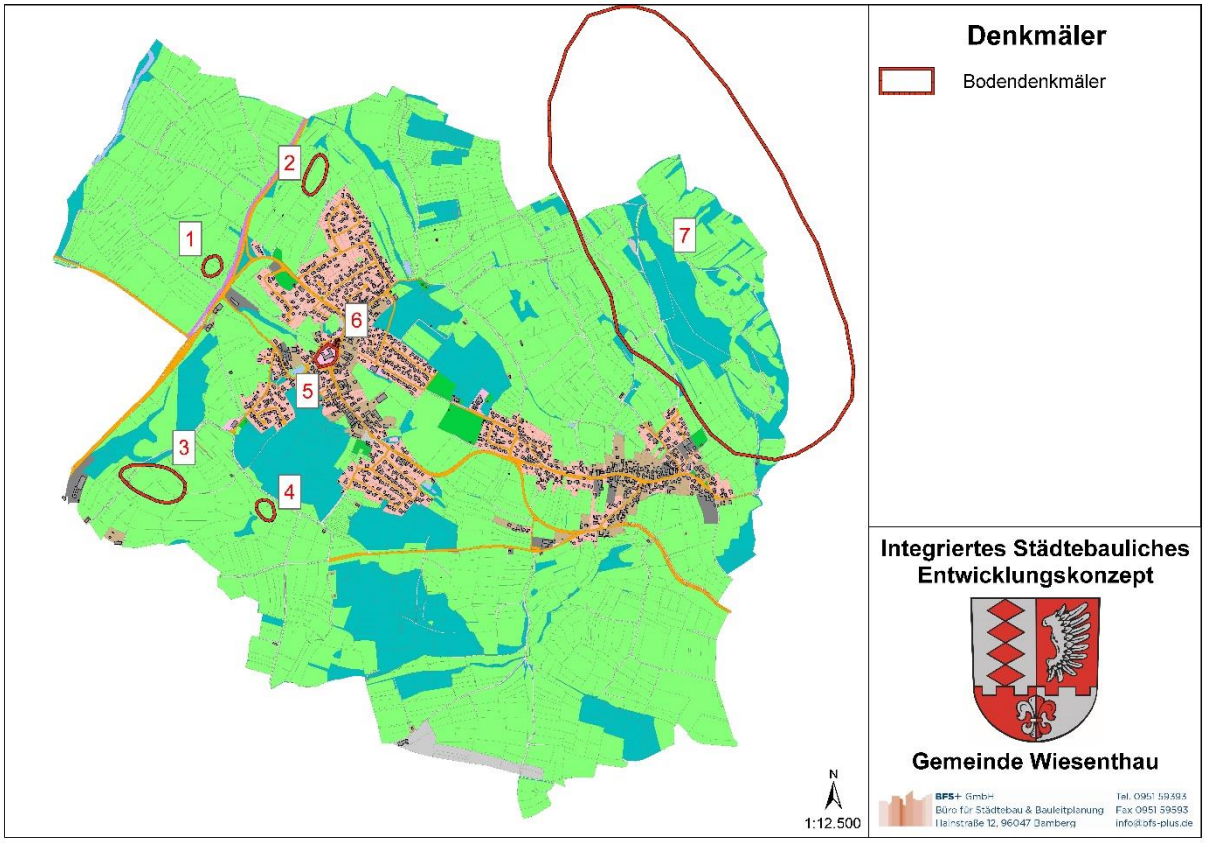
BAUDENKMÄLER IM ORTSTEIL SCHLAIFHAUSEN



Baudenkmäler		
1	D-4-74-175-16	**Hofkreuz**, Holz, 19. Jh.
2	D-4-74-175-15	**Wegkreuz**, Sandstein, neugotisch, bez. 1892
3	D-4-74-175-13	**Gasthaus**, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, massives Erdgeschoss, Fachwerkobergeschoss, bez. 1844
4	D-4-74-175-18	**Bauernhaus**, eingeschossiger Satteldachbau, massiv, verputzt, um 1800

ENTWURF

BODENDENKMÄLER IN DER GEMEINDE WIESENTHAU



Bodendenkmäler		
1	D-4-6232-0171	Siedlung der späten Latènezeit
2	D-4-6232-0215	Freilandstation des Mesolithikums sowie Siedlung der Metallzeiten
3	D-4-6232-0236	Freilandstation des Mesolithikums sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter der Eisenzeiten
4	D-4-6232-0119	Wüstung des Mittelalters
5	D-4-6232-0407	Untertägige Bauteile des frühneuzeitlichen Schlosses sowie Fundamente mittelalterlicher Vorgängerbaute
6	D-4-6232-0406	Untertägige Bauteile der spätmittelalterlichen bis neuzeitlichen Pfarrkirche, vermutlich Fundamente eines hochmittelalterlichen Vorgängerbaus sowie Körpergräber des Mittelalters und der Neuzeit
7	D-4-6232-0100	Höhensiedlung und Ringwallanlage "Ehrenbürg" mit Funden des Mesolithikums, des Neolithikums, der späten Bronze- und Urnenfelderzeit, der Hallstatt- und Latènezeit, der späten römischen Kaiserzeit sowie des frühen und hohen Mittelalters

Im UG von Wiesenthau befinden sich insgesamt sechs Baudenkmäler und ein Bodendenkmal. Im UG von Schlaifhausen sind vier Baudenkmäler zu finden.

Nicht Teil des Untersuchungsgebiets, jedoch aufgrund seiner Relevanz und Größe erwähnenswert ist das Bodendenkmal der Ehrenbürg, welches sich nördlich der beiden Ortschaften befindet.

4.3.4 Bauzustand

Wiesenthau mit Ortsteil Schlaifhausen

Die Hauptgebäude im UG wurden hinsichtlich des Handlungsbedarfs betrachtet und dem Bauzustand insgesamt vier Kategorien zugeordnet. Die gewählten Kategorien spiegeln den von außen sichtbaren Bauzustand der Gebäude wider, welcher im Rahmen der Bestandsaufnahme durch die Planer erhoben wurde:

- Kategorie 1 (sehr gut / gut) ist selbsterklärend
- Der Gebäudezustand 2 (Modernisierung / Unterhalt / Teilsanierung erforderlich) wurde gewählt, wenn keine grundlegenden Eingriffe in die Substanz des Gebäudes erforderlich sind, aber umfangreiche Modernisierungsarbeiten (z.B. Dach, Fassade, Fenster) für eine weitere dauerhafte Nutzung notwendig sind.
- Die Kategorie 3 (Sanierung erforderlich) erweitert die Kategorie um die grundlegenden Eingriffe.
- Die Kategorie 4 (Baufällig) kann in Abhängigkeit von den Ergebnissen einer detaillierteren Untersuchung auch einen notwendigen Abriss zur Folge haben. Diese Kategorie kam jedoch weder im Hauptort Wiesenthau noch im Ortsteil Schlaifhausen vor.

Für das Untersuchungsgebiet in **Wiesenthau** lassen sich zum Bauzustand der Gebäude folgende Aussagen treffen:

Gebäudezustand	**Anzahl Hauptgebäude**	**Anteil in Prozent**
Sehr gut / gut	49	56%
Modernisierung / Unterhalt / Teilsanierung erforderlich	32	37%
Sanierung erforderlich	6	7%
Baufällig	0	0%
Gesamtzahl untersuchte Hauptgebäude	87 (mit Kirche + Schloss)	100%

Die Ergebnisse der Bestandserhebungen zeigen, dass sich über die Hälfte (56%) der Gebäude im Untersuchungsgebiet im Ort Wiesenthau in einem guten bis sehr guten Zustand befinden und kein Handlungsbedarf im Rahmen der Städtebauförderung nötig ist. Bei 37% der untersuchten Gebäude sind kleinere Modernisierungsarbeiten nötig, wohingegen etwa 7% eine

ENTWURF

umfangreichere Sanierung benötigen. Als baufällig wurde keines der im UG liegenden Gebäude eingestuft.

Die Gebäude mit Handlungsbedarf befinden sich vermehrt entlang der durch Wiesenthau führenden Hauptstraße und Weiherstraße, im älteren Siedlungsbereich des Ortes.

Die erforderlichen und möglichen Gebäudesanierungen tragen zu einer gestalterischen Verbesserung bei und somit zur Stärkung der Ortsmitte.

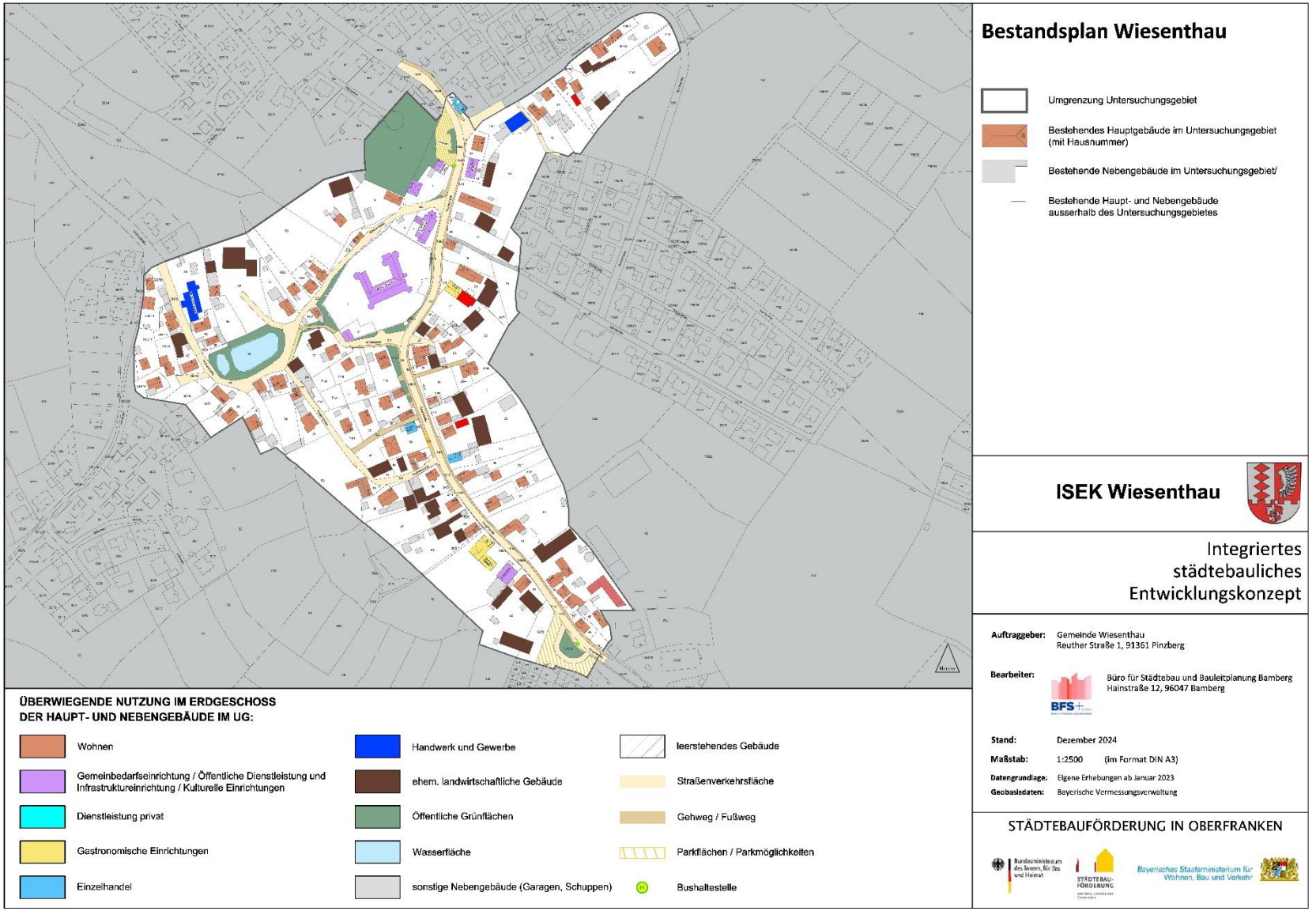
Der Einsatz eines kommunalen Förderprogramms („Fassadenprogramm") ist ein geeignetes Mittel, Privateigentümer in finanzieller und gestalterischer Hinsicht bei Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen.

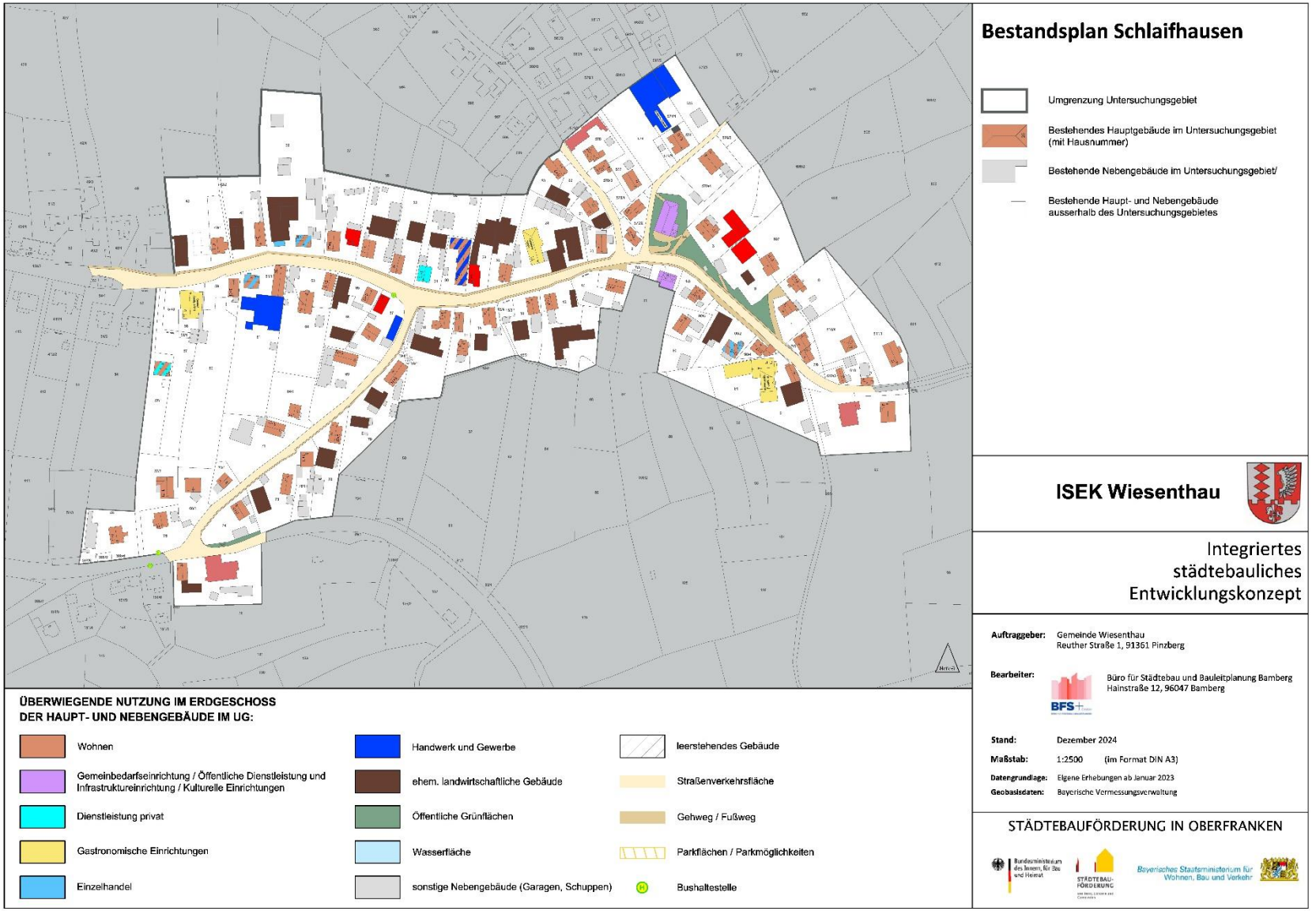
Für das Untersuchungsgebiet in **Schlaifhausen** lassen sich zum Bauzustand der Gebäude folgende Aussagen treffen:

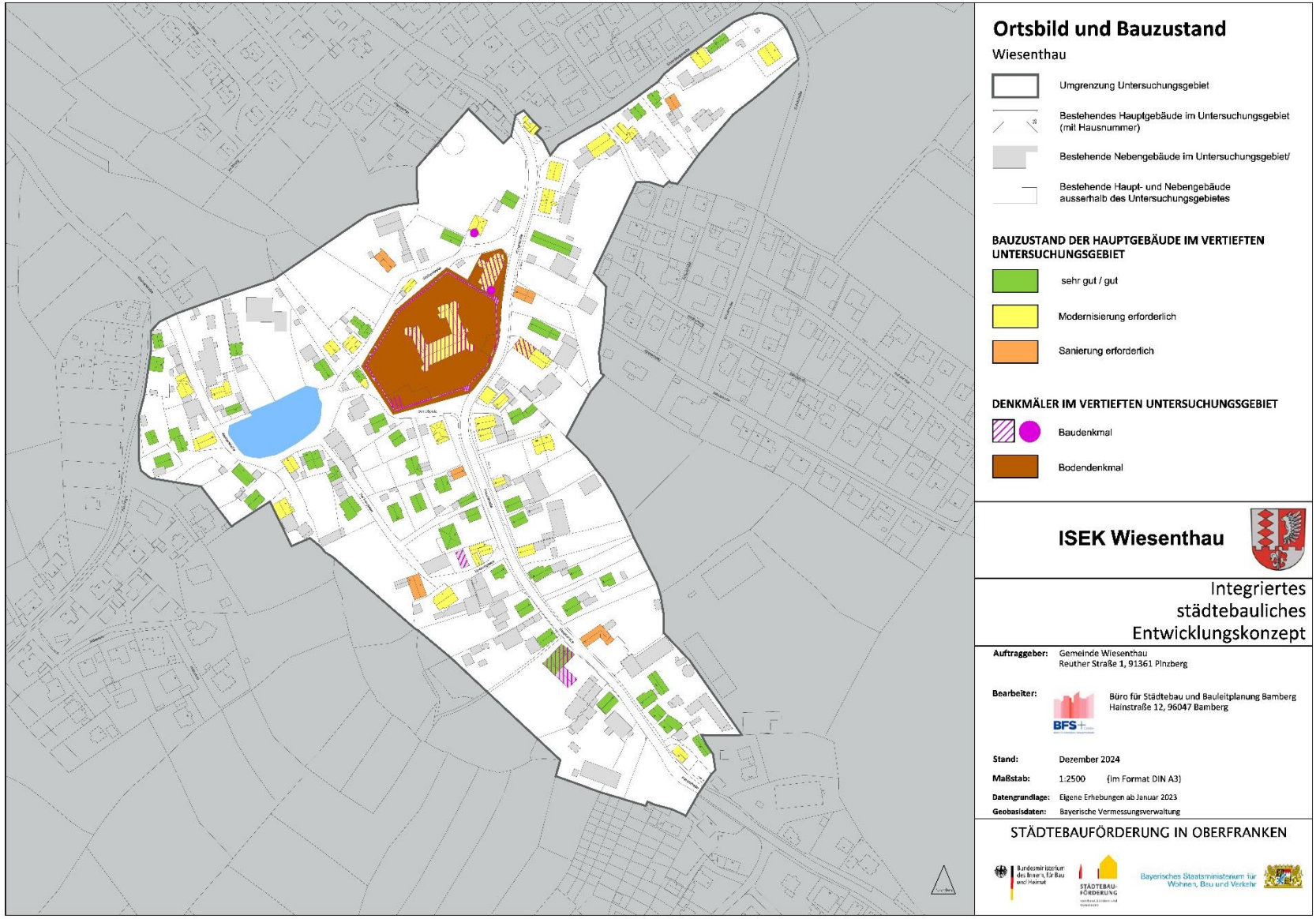
Gebäudezustand	**Anzahl Hauptgebäude**	**Anteil in Prozent**
Sehr gut / gut	59	82%
Modernisierung / Unterhalt / Teilsanierung erforderlich	11	15%
Sanierung erforderlich	2	3%
Baufällig	0	0%
Gesamtzahl untersuchte Hauptgebäude	72	100%

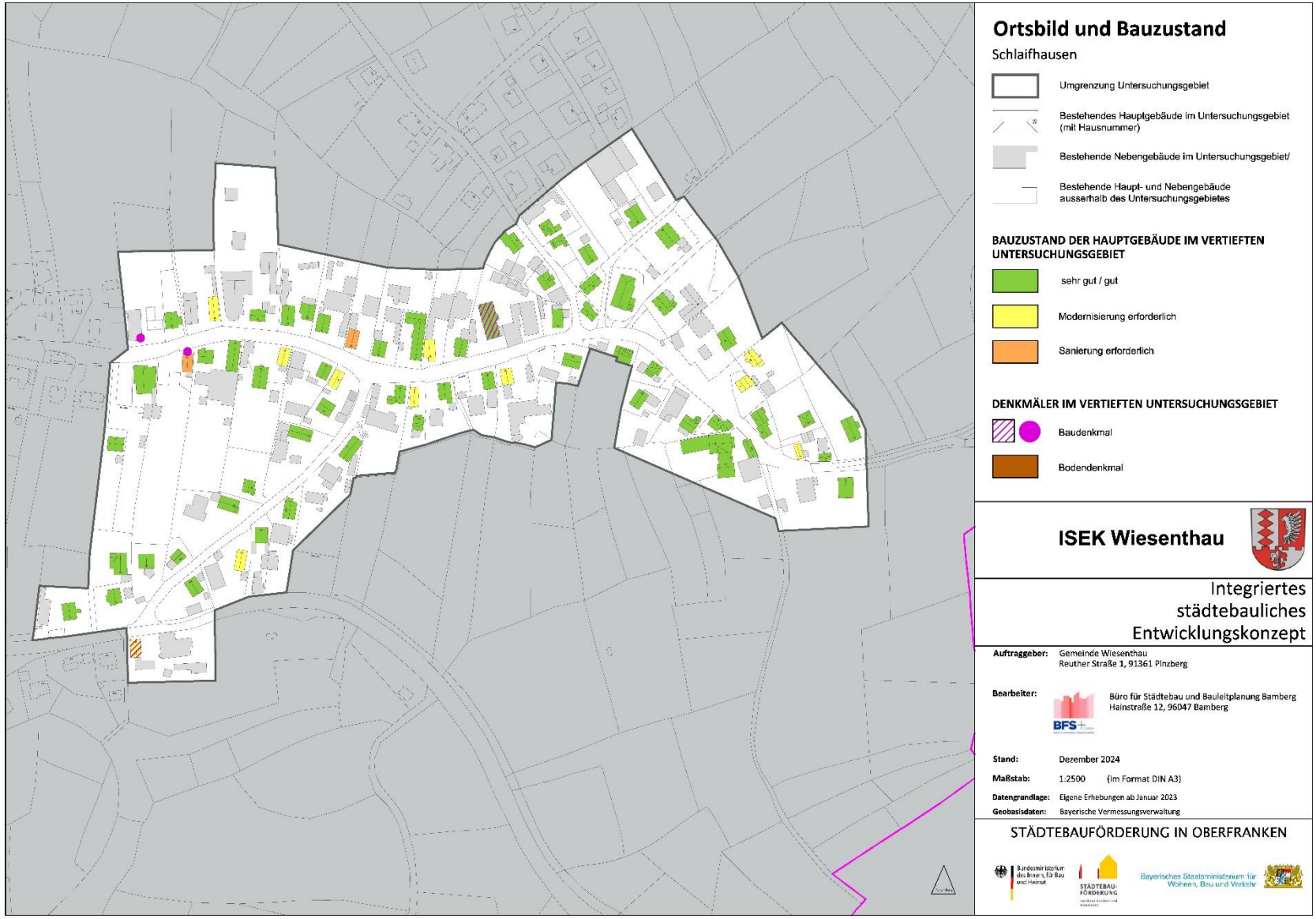
In Schlaifhausen ist für mehr als drei Viertel (82%) der untersuchten Hauptgebäude kein Handlungsbedarf notwendig. Die restlichen 17% sind der Kategorie 2 und 3 zuzuordnen, die sich vereinzelt entlang der durch Schlaifhausen führenden Ortsstraße befinden. Ein baufälliges Hauptgebäude ist im Ortsteil Schlaifhausen ebenfalls nicht vorzufinden.

ENTWURF


Bestandsplan Wiesenthau
Umgrenzung Untersuchungsgebiet
Bestehendes Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet (mit Hausnummer)
Bestehende Nebengebäude im Untersuchungsgebiet/
Bestehende Haupt- und Nebengebäude ausserhalb des Untersuchungsgebietes
ISEK Wiesenthau
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Auftraggeber: Gemeinde Wiesenthau
Reuther Straße 1, 91361 Pinzberg
Bearbeiter: Büro für Städtebau und Bauleitplanung Bamberg
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Stand: Dezember 2024
Maßstab: 1:2500 (im Format DIN A3)
Datengrundlage: Eigene Erhebungen ab Januar 2023
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN OBERFRANKEN
ÜBERWIEGENDE NUTZUNG IM ERDGESCHOSS DER HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE IM UG:
Wohnen
Gemeinbedarfseinrichtung / Öffentliche Dienstleistung und Infrastruktureinrichtung / Kulturelle Einrichtungen
Dienstleistung privat
Gastronomische Einrichtungen
Einzelhandel
Handwerk und Gewerbe
ehem. landwirtschaftliche Gebäude
Öffentliche Grünflächen
Wasserfläche
sonstige Nebengebäude (Garagen, Schuppen)
leerstehendes Gebäude
Straßenverkehrsfläche
Gehweg / Fußweg
Parkflächen / Parkmöglichkeiten
Bushaltestelle


Bestandsplan Schlaifhausen
Umgrenzung Untersuchungsgebiet
Bestehendes Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet (mit Hausnummer)
Bestehende Nebengebäude im Untersuchungsgebiet/
Bestehende Haupt- und Nebengebäude ausserhalb des Untersuchungsgebietes
ÜBERWIEGENDE NUTZUNG IM ERDGESCHOSS DER HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE IM UG:
Wohnen
Gemeinbedarfseinrichtung / Öffentliche Dienstleistung und Infrastruktureinrichtung / Kulturelle Einrichtungen
Dienstleistung privat
Gastronomische Einrichtungen
Einzelhandel
Handwerk und Gewerbe
ehem. landwirtschaftliche Gebäude
Öffentliche Grünflächen
Wasserfläche
sonstige Nebengebäude (Garagen, Schuppen)
leerstehendes Gebäude
Straßenverkehrsfläche
Gehweg / Fußweg
Parkflächen / Parkmöglichkeiten
Bushaltestelle
ISEK Wiesenthau
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Auftraggeber: Gemeinde Wiesenthau
Reuther Straße 1, 91361 Pinzberg
Bearbeiter: Büro für Städtebau und Bauleitplanung Bamberg
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Stand: Dezember 2024
Maßstab: 1:2500 (im Format DIN A3)
Datengrundlage: Eigene Erhebungen ab Januar 2023
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN OBERFRANKEN
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr


Ortsbild und Bauzustand
Wiesenthau
Umgrenzung Untersuchungsgebiet
Bestehendes Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet (mit Hausnummer)
Bestehende Nebengebäude im Untersuchungsgebiet/
Bestehende Haupt- und Nebengebäude ausserhalb des Untersuchungsgebietes
BAUZUSTAND DER HAUPTGEBÄUDE IM VERTIEFTEN UNTERSUCHUNGSGEBIET
sehr gut / gut
Modernisierung erforderlich
Sanierung erforderlich
DENKMÄLER IM VERTIEFTEN UNTERSUCHUNGSGEBIET
Baudenkmal
Bodendenkmal
ISEK Wiesenthau
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Auftraggeber: Gemeinde Wiesenthau
Reuther Straße 1, 91361 Pinzberg
Bearbeiter: Büro für Städtebau und Bauleitplanung Bamberg
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Stand: Dezember 2024
Maßstab: 1:2500 (Im Format DIN A3)
Datengrundlage: Eigene Erhebungen ab Januar 2023
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN OBERFRANKEN
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr


Ortsbild und Bauzustand
Schlaifhausen
Umgrenzung Untersuchungsgebiet
Bestehendes Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet (mit Hausnummer)
Bestehende Nebengebäude im Untersuchungsgebiet/
Bestehende Haupt- und Nebengebäude ausserhalb des Untersuchungsgebietes
BAUZUSTAND DER HAUPTGEBÄUDE IM VERTIEFTEN UNTERSUCHUNGSGEBIET
sehr gut / gut
Modernisierung erforderlich
Sanierung erforderlich
DENKMÄLER IM VERTIEFTEN UNTERSUCHUNGSGEBIET
Baudenkmal
Bodendenkmal
ISEK Wiesenthau
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Auftraggeber: Gemeinde Wiesenthau
Reuther Straße 1, 91361 Pinzberg
Bearbeiter: Büro für Städtebau und Bauleitplanung Bamberg
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Stand: Dezember 2024
Maßstab: 1:2500 (Im Format DIN A3)
Datengrundlage: Eigene Erhebungen ab Januar 2023
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN OBERFRANKEN
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

4.3.5 Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Wiesenthau hat im Jahr 2018 im Rahmen der ILE "Fränkische Schweiz Aktiv" einen VC 2.1 zur Innenentwicklung erstellen lassen, wobei die Innenentwicklungspotenziale differenziert erhoben wurden. Die Daten wurden für die ISEK-Bearbeitung zur Verfügung gestellt und fließen in die Analyse mit ein.

Aufgrund des Datenschutzes können nicht alle Informationen in einer Kartendarstellung veröffentlich werden und dienen daher für die interne Bearbeitung.

ENTWURF

Gesamtgemeinde

Im Rahmen der Erarbeitung des VC 2.1 im Jahr 2018 wurden für das gesamte Gemeindegebiet von Wiesenthau insgesamt 113 Innenentwicklungspotenziale erfasst. Den Hauptteil, nämlich rund 53 %, stellten dabei die sog. Leerstandsrisiken bzw. Wohngebäude mit Leerstandsrisiko mit einer Potenzialfläche von 5,63 ha. Da diese Kategorie keinen direkten Handlungsbedarf darstellt, sind auch für das vorliegende ISEK nur die folgenden Kategorien entscheidend:

Kategorie	Anzahl	Flächenumgriff in ha
Baulücken	40	3,4
Geringfügig bebaute Grundstücke	4	0,87 ha
Hofstellen	2	0,49 ha
Leerstände	3	0,23

Hauptort Wiesenthau

Im Hauptort Wiesenthau befinden sich laut VC 2.1 von den o.a. Innenentwicklungspotenzialkategorien 33 klassische Baulücken, 2 leerstehende Wohngebäude sowie 44 Wohngebäude mit Leerstandsrisiko (jüngster Einwohner 70 Jahre alt oder älter).

Die klassischen Baulücken bieten in den neueren Siedlungsgebieten noch ein Nachverdichtungspotenzial (v.a. im Norden). Im abgegrenzten Untersuchungsgebiet und damit im zentralen Ortskern von Wiesenhau sind dagegen nur zwei leerstehende Wohngebäude, ein

geringfügig bebautes Grundstück sowie neun Wohngebäude mit Leerstandsrisiko verortet. Den leerstehenden Wohngebäuden wird eine hohe Priorität zugeordnet, da es für die Attraktivität des Ortes wichtig ist, diese wieder in Nutzung zu bringen und zu belegen.

Ortsteil Schlaifhausen

In Schlaifhausen wurden im Rahmen des VC 2.1 7 klassische Baulücken, 1 Leerstand, 1 Hofstelle ermittelt sowie 20 Leerstandsrisiken. Auf das Untersuchungsgebiet fallen davon nur der Leerstand, die Hofstelle und 12 Wohngebäude mit Leerstandsrisiko.

4.3.6 Öffentliches Grün und Freiflächen

Die Gemeinde Wiesenthau zeichnet sich derzeit durch eine vergleichsweise geringe Anzahl öffentlicher Grünflächen aus. Die wichtigste bestehende Grünfläche stellt die Freizeitanlage im Zentrum der Gemeinde. Diese Fläche bietet der Bevölkerung Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten, doch insgesamt ist das Angebot an öffentlichen Grünräumen in Wiesenthau begrenzt.

Trotz des Fehlens innerörtlicher Grünflächen bietet die Gemeinde durch ihre naturräumliche Lage eine sehr gute Ausgangsbasis für die Entwicklung und Vernetzung von Grünstrukturen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur landschaftlich wertvollen Region rund um das Walberla, ein bedeutendes Natur- und Kulturdenkmal, das einen integralen Bestandteil des regionalen Erholungsraums darstellt. Darüber hinaus sind weitere naturnahe Strukturen wie Wälder, Wiesen und Fließgewässer in unmittelbarer Nähe, die als potenzielle Elemente für eine nachhaltige Durchgrünung und Vernetzung dienen können.

ENTWURF

Städtebau, Siedlungsstruktur	
Stärken, Chancen / Potenziale	Schwächen, Risiken / Herausforderungen
○ historische Strukturen im zentralen Ortskern ○ wenig Gebäude im UG in Wiesenthau und Schlaifhausen mit Handlungsbedarf bezüglich Bauzustand ○ Einbettung in attraktivem Naturraum	○ Leerstände und innerörtliche Brachflächen ○ Aufgabe, historische Strukturen zu erhalten ○ Gebäude mit Handlungsbedarf bezüglich Bauzustand im älteren Siedlungsbereich verortet ○ viele Hauptgebäude im UG besitzen auf ihren Grundstücken große ehemalige landwirtschaftliche Scheunen, deren aktueller Bauzustand nicht auszumachen ist ○ wenig Freiflächen/Grünstrukturen

ENTWURF

4.4 VERKEHR UND MOBILITÄT

Die Gemeinde ist über die **Staatsstraße** St 2236 an das überregionale Straßennetz angebunden und stellt eine Verbindung zur Bundesstraße B470 her, welche einen Anschluss auf die Autobahn A73 ermöglicht. Der Ort wird durchkreuzt von der **Kreisstraße FO 14**, die ebenfalls an dem Ortsteil Schlaifhausen vorbeiführt. In den Beteiligungsformaten wurde oftmals das in den letzten Jahren angestiegene Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße genannt, was gleichzeitig mit häufig auftretenden **Geschwindigkeitsüberschreitungen** einher geht.

Der **ÖPNV** ist weitgehend auf den Landkreis ausgerichtet. Die **Buslinie** 223 „Forchheim – Gräfenberg" führt durch die Gemeinde. Des Weiteren befindet sich westlich von Wiesenthau an der Staatsstraße ein **Bahnhof**, der mit der **Bahnlinie** RB22 „Ebermannstadt-Forchheim" stündlich angefahren wird. Insgesamt ist die Gemeinde Wiesenthau gut in den öffentlichen Personennahverkehr eingebunden. Eine Herausforderung stellt jedoch das höhere Touristenaufkommen am Wochenende dar, da die vorhandenen Bus- und Bahnlinien in dieser Zeit ausgedünnter sind. Neben der guten ÖPNV-Anbindung sind in und um die Gemeinde einige **Radwege** vorhanden, wie beispielsweise der Regnitz-Radweg im Bayernnetz für Radler oder die Burgenstraße und der Jakobus-Radpilgerweg als Fernradweg.

ENTWURF

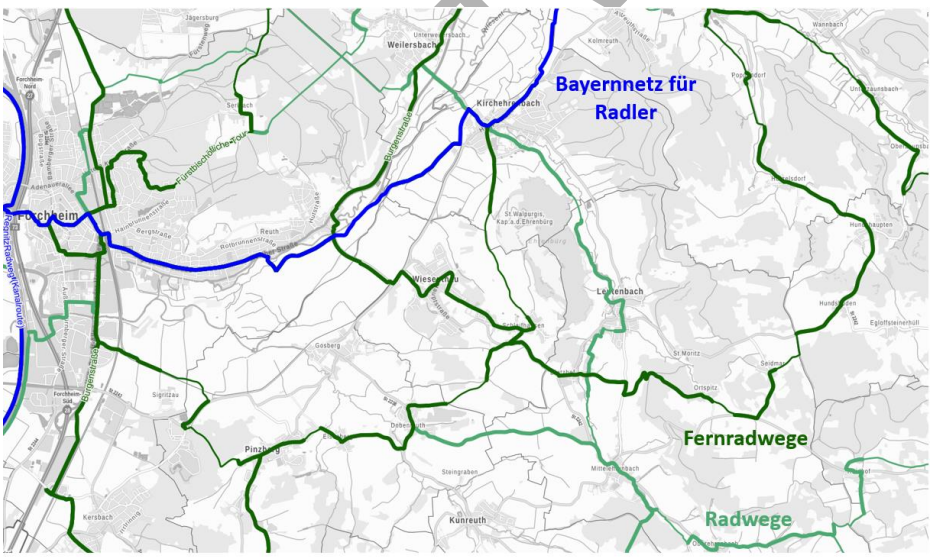


Abbildung 16: Radwegenetz in und um die Gemeinde Wiesenthau

Das **Radwegenetz** ist dennoch ausbaufähig. Vor allem fehlt laut der Bürgerschaft eine Radwegeverbindung zwischen den beiden Orten Wiesenthau und Schlaifhausen sowie eine gesicherte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Wiesenthau und dem angrenzenden Bahnhof.

Im Bereich des **ruhenden Verkehrs** werden keine gravierenden Probleme gesehen. Die einzige Problematik besteht bei dem im Osten von Schlaifhausen gelegenen Wanderparkplatz, der für viele Touristen als Startpunkt für Wanderungen zum Tafelberg Ehrenbürg gilt und vor allem an den Wochenenden sowie Feiertagen stark überlastet ist.
Genannt wurde zudem der Parkplatz am Bahnhof von Wiesenthau, der aufgrund seines Zustands von den Bürgerinnen und Bürgern bemängelt wurde.

Fußgängerverkehr & Barrierefreiheit

Innerorts gibt es in der Gemeinde Wiesenthau an den meisten Stellen Gehwege entlang der Hauptverkehrsstraße. An einigen Bereichen sind jedoch aufgrund einer sehr schmalen oder nicht beidseitigen Gehwegführung, durch nicht vorhandene Querungsmöglichkeiten oder plötzlich endende Fußwege Gefahrenpotenziale für Fußgänger vorhanden.

ENTWURF

Verkehr und Mobilität	
Stärken, Chancen / Potenziale	Schwächen, Risiken / Herausforderungen
○ Gute Einbindung in den ÖPNV	○ Hohe wahrgenommene Geschwindigkeiten entlang der Hauptstraße in Wiesenthau und Schlaifhausen ○ Ausgedünnter ÖPNV am Wochenende ○ ausbaufähige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Wiesenthau und Schlaifhausen sowie zwischen Wiesenthau und dem angrenzenden Bahnhof ○ Überlastung des Wanderparkplatzes in Schlaifhausen ○ Schlechter Zustand des Parkplatzes am Bahnhof in Wiesenthau ○ Gefährdung von Fußgängern innerorts durch z.T. sehr schmale oder fehlende Gehwege sowie fehlende Querungshilfen

4.5 Bildung, Soziales, Freizeit und Kultur

Soziale Infrastruktur

In der Gemeinde Wiesenthau gibt es eine Kindertageseinrichtung zwischen den Ortschaften Wiesenthau und Schlaifhausen, bestehend aus einem **Kindergarten** mit vier Kindergartengruppen und einer **Kinderkrippe** mit zwei Gruppen. Insgesamt hat die Einrichtung Platz für 104 Kinder.

Eine **Grundschule** inklusive einer **Mittags- und Hausaufgabenbetreuung** befindet sich in Wiesenthau. Eine Besonderheit stellt die Jahrgansmischung dar, bei der Kinder der ersten und zweiten sowie der dritten und vierten Jahrgangsstufe in jahrgangsgemischten Parallelklassen unterrichtet werden. Dadurch werden die Wechselwirkung und Zusammenarbeit zwischen Kindern verschiedener Altersstufen genutzt und das soziale Lernen gefördert. Die Grundschule verfügt zudem über eine Turnhalle; die Online-Befragung der Wiesenthauer Bevölkerung hat aber ergeben, dass sich diese in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Aufgrund der Lage der Grundschule im Nordwesten von Wiesenthau, innerhalb eines Siedlungsgebiets, stellt das Erreichen derselbigen über die stärker befahrene Hauptstraße von Wiesenthau aufgrund fehlender Querungshilfen eine Gefahr für die Schulkinder dar.

Weiterführende Schulen befinden sich in Forchheim (Gymnasien, Realschule) oder Ebermannstadt (Gymnasium, Realschule, Mittelschule).

ENTWURF

Der Einwohnerstruktur der Gemeinde Wiesenthau zufolge, ist die Anzahl der Senioren mit 65 Jahren oder älter in den letzten Jahren leicht angestiegen und laut Prognosen soll sich dieser Trend auch in Zukunft fortsetzen. Dementsprechend ist es wichtig auch für diese Altersgruppe Angebote zu schaffen. Wiesenthau besitzt eine **Seniorenbeauftragte**, die Senioren in Alltagssituationen unterstützt. Neben Projekten wie Alltagsbegleiter, gibt es zudem den **Seniorentreff** der katholischen Pfarrei der VG Gosberg, zu der die Gemeinde Wiesenthau gehört. Weitere Seniorenkreise sind in der angrenzenden Gemeinde Kunreuth sowie in Effeltrich vorhanden. Ansonsten ist das Seniorenangebot in der Gemeinde Wiesenthau ausbaufähig, auch wenn bei der Auswertung der Online-Befragung nur ein geringer Teil angab, dass ein Seniorentreffpunkt fehlt.

Sonstige soziale Infrastrukturen

In der Mitte der beiden Orte Wiesenthau und Schlaifhausen, neben dem Sportgelände, befindet sich der einzige zentrale **Spielplatz** in der Gemeinde. Ein weiterer ist am östlichen Ende von Schlaifhausen, neben einer gastronomischen Einrichtung zu finden.

Im Gemeindegebiet befindet sich keine Bücherei, jedoch wurde vor kurzer Zeit neben dem ehemaligen Pfarrhaus, gegenüber des Rathauses ein sogenannter **öffentlicher Bücherschrank** errichtet. Dort können Bücher auf freiwilliger Basis kostenlos und anonym zum Tausch oder zur Mitnahme angeboten werden. Dieses Angebot wird von der Bürgerschaft gut angenommen. Einziges Manko besteht darin, dass der Weg zum Bücherschrank sowie die danebenstehende Bank nicht barrierefrei sind und die Bedienung der Tür nur schwer händelbar ist.

Die Gemeinde Wiesenthau ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg, weshalb auch die **katholische Kirche St. Matthäus** Teil dieses gemeindeübergreifenden Zusammenschlusses ist.

Neben den bereits genannten Seniorenbeauftragten kümmert sich eine **Jugendbeauftragte** um die Anliegen und das Wohl der Jugendlichen, wie beispielsweise durch die Erstellung eines Ferienprogramms. Gemeinsam mit den lokalen Vereinen, der Pfarrei sowie zahlreichen ehrenamtlichen Helfern wird einmal jährlich **Ferienprogramm** für Kinder angeboten.

ENTWURF

SOZIALES MITEINANDER, KULTUR

Im Gemeindegebiet finden sich eine Menge verschiedener **Vereine** mit unterschiedlichen Angeboten, die durch die Organisation von Veranstaltungen eine wichtige Rolle für das soziale Leben der Gemeinde spielen.

In der Mitte der beiden Ortschaften befindet sich das **Fußballgelände** des DJK/FC Schlaifhausen mit dazugehörigem Fußballplatz und einem Sportheim. Sowohl Wiesenthau als auch Schlaifhausen besitzen jeweils einen Bürgerverein, eine **Freiwillige Feuerwehr** mit dazugehörigem Gebäude sowie einen **Schützenverein**. In Wiesenthau wurde im Jahr 2023 mit dem Bau eines eigenen Schützenhauses in unmittelbarer Nähe zum Fußballgelände begonnen. Das Gebäude soll hauptsächlich von Vereinsmitgliedern genutzt werden, aber auch als Ort der Begegnung für den Rest der Bürgerschaft dienen. Neben diesen genannten Vereinen gibt es eine Reihe weiterer Vereine im Gemeindegebiet, unter anderem einen Blaskapellen- und Gesangsverein,

einen Dartclub, Glockenclub, Theaterverein, eine Trachtengruppe, einen Verschönerungsverein, Gartenverein usw. Auch die Kirchengemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg, in der Wiesenthau ebenfalls Teil ist, trägt mit Angeboten und Veranstaltungen zum Gemeindeleben bei.

Wie in vielen anderen Gemeinden auch, haben die Vereine in der Gemeinde Wiesenthau **Nachwuchsprobleme** und finden nur schwer junge Mitglieder, die den Verein zukünftig am Laufen halten.

Im Rahmen der Beteiligungsformate für das ISEK wurde vermehrt darauf hingewiesen, dass **Räumlichkeiten und Treffpunkte** für die oben genannten Vereine sowie für die Jugend und Senioren im gesamten Gemeindegebiet fehlen. Des Weiteren wurde angemerkt, dass zwar an manchen Stellen ehrenamtliche Bürger vorhanden sind, das **Ehrenamt** jedoch mehr Unterstützung benötigt und gestärkt werden muss.

Wiesenthau und sein Ortsteil Schlaifhausen liegen räumlich sehr eng beieinander und sind durch die in der Mitte gelegenen Gebäude wie der Schützen- und Sportverein sowie der Kindergarten miteinander verbunden. Dennoch wurde in einigen Beteiligungsformaten gewünscht, dass die Orte sowohl räumlich als auch gemeinschaftlich näher zusammenwachsen und ein **Miteinander** entsteht, da an manchen Stellen dennoch ein gewisses Konkurrenzdenken untereinander herrscht.

Sowohl in Wiesenthau als auch in Schlaifhausen finden jedes Jahr Veranstaltungen wie etwa **Kirchweihen** statt. Ein sehr beliebtes Fest ist zudem das **Walberlafest** auf dem unmittelbar angrenzenden Zeugenberg Walberla / Ehrenbürg.

ENTWURF

Bildung, Soziales, Freizeit und Kultur	
Stärken, Chancen / Potenziale	Schwächen, Risiken / Herausforderungen
○ Gut ausgebaute soziale Infrastruktur (Kindergarten, Krippe, Grundschule) ○ Große Breite an verschiedenen Vereinen im Gemeindegebiet, aktives Vereinsleben ○ Zwei aktive Feuerwehren in Wiesenthau und Schlaifhausen ○ Jugendarbeit durch Ferienprogramm und ehrenamtliche Helfer, Zusammenarbeit zwischen Akteuren verschiedener Vereine und Institutionen	○ Mangelhafte Sicherung der Straßen / des Schulwegs durch Querungshilfen ○ Nachwuchsprobleme von Vereinen ○ Fehlende Räumlichkeiten für die meisten Vereine sowie für Veranstaltungen, für Jugend-, Seniorenarbeit ○ mangelnde Barrierefreiheit an öffentlichen Plätzen ○ Fehlendes Gemeinschaftsgefühl zwischen den beiden Orten untereinander ○ Stärkere Unterstützung des Ehrenamts gewünscht

ENTWURF

4.6 NAHERHOLUNG UND TOURISMUS

Die Gemeinde Wiesenthau ist Teil der **Fränkischen Schweiz** und zeichnet sich durch eine hohe Dichte an **Kletter-, Wander- und Fahrradrouten** aus. Die am meisten besuchte Touristenattraktion der Gemeinde ist der circa 1,5 km Luftlinie entfernte Zeugenberg Ehrenbürg, auch **Walberla** genannt, der aufgrund der Aussicht und den vielen umliegenden Rad- und Wanderwegen etliche Touristen anzieht. In Schlaifhausen befindet sich ein **Wanderparkplatz**, von wo aus das Walberla in einigen Kilometern Entfernung erreicht werden kann. In einigen Beteiligungsformaten wurde jedoch oftmals die Überlastung des Parkplatzes sowie der beiden Orte an sonnigen Wochenenden und Feiertagen kritisiert. Aufgrund der vielen Besucher waren zudem die nicht vorhandenen **öffentlichen Toiletten** sowie die **fehlende Touristeninformation** ein Thema der Veranstaltungen.

Im Rahmen des groß angelegten LEADER-Projekts **"Qualitätswanderregion Fränkische Schweiz"** wurden seit 2018 mehr als 4.000 Kilometer Wanderwege digital vermessen sowie rund 21.000 Wegweiser, 200 Übersichtstafeln und 370 Hinweisschilder zu Kultur- und Naturdenkmälern an geeigneten Standorten platziert, u.a. auch im Gemeindegebiet von Wiesenthau. Dieses Projekt wurde 2023 fertiggestellt.

Das Herzstück des Ortes Wiesenthau ist das an der Hauptstraße gelegene **Schloss**, das sich in Privatbesitz befindet. Neben einem italienischen Restaurant bietet das Schloss zudem einen Ort für verschiedene Events, Feiern sowie Übernachtungsmöglichkeiten. Vor einiger Zeit wurde dort zudem ein Biergarten betrieben, welcher jedoch mittlerweile geschlossen ist und laut den Ergebnissen der Online-Befragung von einigen Bürgern vermisst wird.

Eine **Kirche** findet sich sowohl in Wiesenthau, angrenzend an das Schloss sowie in Schlaifhausen im Ortskern. Eine weitere Attraktion ist der im westlichen Bereich von Wiesenthau gelegene **Weiher**. In den aktuellen Zeiten wird dieser jedoch kaum genutzt und nur durch kleinere Maßnahmen instandgehalten. Von Besuchern der Beteiligungsformate wurde dies jedoch kritisierte, da der Weiher durchaus Potenzial für einen Aufenthaltsort in Wiesenthau hat.

Die genannten Aktivitäten bieten aufgrund der attraktiven Naturlandschaft und Sehenswürdigkeiten ein großes Potenzial für die Gemeinde.

Neben dem italienischen Restaurant, welches sich im Schloss in Wiesenthau befindet, besitzt der Ort noch eine weitere **Gaststätte** mit Fokus auf fränkische Küche sowie einen dazugehörigen Biergarten, eine weitere Gastronomie ist geschlossen und steht mittlerweile leer. In

ENTWURF

Schlaifhausen befinden sich insgesamt drei Gaststätten. Aufgrund der sinkenden Nachfrage wechseln sich die Gasthäuser mit den Öffnungszeiten in der Woche untereinander ab. Die im Osten des Ortes gelegene Gastronomie bietet neben einem Restaurant, Tagungsmöglichkeiten und Veranstaltungsräumen zudem **Übernachtungsmöglichkeiten**. Letztere sind ebenfalls in einem der beiden Gasthäuser in der Ortsmitte von Schlaifhausen zu finden.

In den Beteiligungsformaten kamen oftmals die fehlenden Nachfolger für die in den Orten ansässigen Gastronomien auf, da von vielen Seiten der Wunsch besteht diese Kultur aufrechtzuerhalten und dem Sterben derselbigen entgegenzuwirken.

Naherholung und Tourismus	
Stärken, Chancen / Potenziale	Schwächen, Risiken / Herausforderungen
○ Attraktives Ausflugsziel mit Naherholungsmöglichkeiten (Wandern, Fahrradfahren, Klettern) ○ Nähe zum Walberla und hohes Touristenaufkommen an bestimmten Tagen ○ Schloss in Wiesenthau als Ausflugsziel und Veranstaltungsort ○ gutes Angebot an Gastronomien mit Übernachtungsmöglichkeiten in beiden Orten ○ gute Vernetzung der lokalen Gastronomiebetriebe	○ Parkraumsituation und Verkehrschaos im Ort sowie am Wanderparkplatz in Schlaifhausen aufgrund des gut besuchten Walberlas am Wochenende ○ Fehlende öffentliche Toilette für Touristen ○ Fehlende Touristeninformation ○ wenig Aufenthaltsqualität am Weiher in Wiesenthau ○ Nachwuchsprobleme bei Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben

ENTWURF

4.7 WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, NAHVERSORGUNG, GEWERBE

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 2023 soll die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums gestärkt und weiterentwickelt werden.

Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kultur-historisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

Diese Punkte spielen auch für die Gemeinde Wiesenthau eine wichtige Rolle.

ENTWURF

4.7.1 Berufspendelnde

Die Gemeinde Wiesenthau ist insgesamt eher Wohn- als ein Arbeitsort. Dies verdeutlichen die Ein- und Auspendlerzahlen. Im Jahr 2023 pendeln in die Gemeinde 101 Personen ein und 750 Personen aus. Die Auspendlerzahlen sind hier um rund das Siebenfache höher als die Einpendlerzahlen.

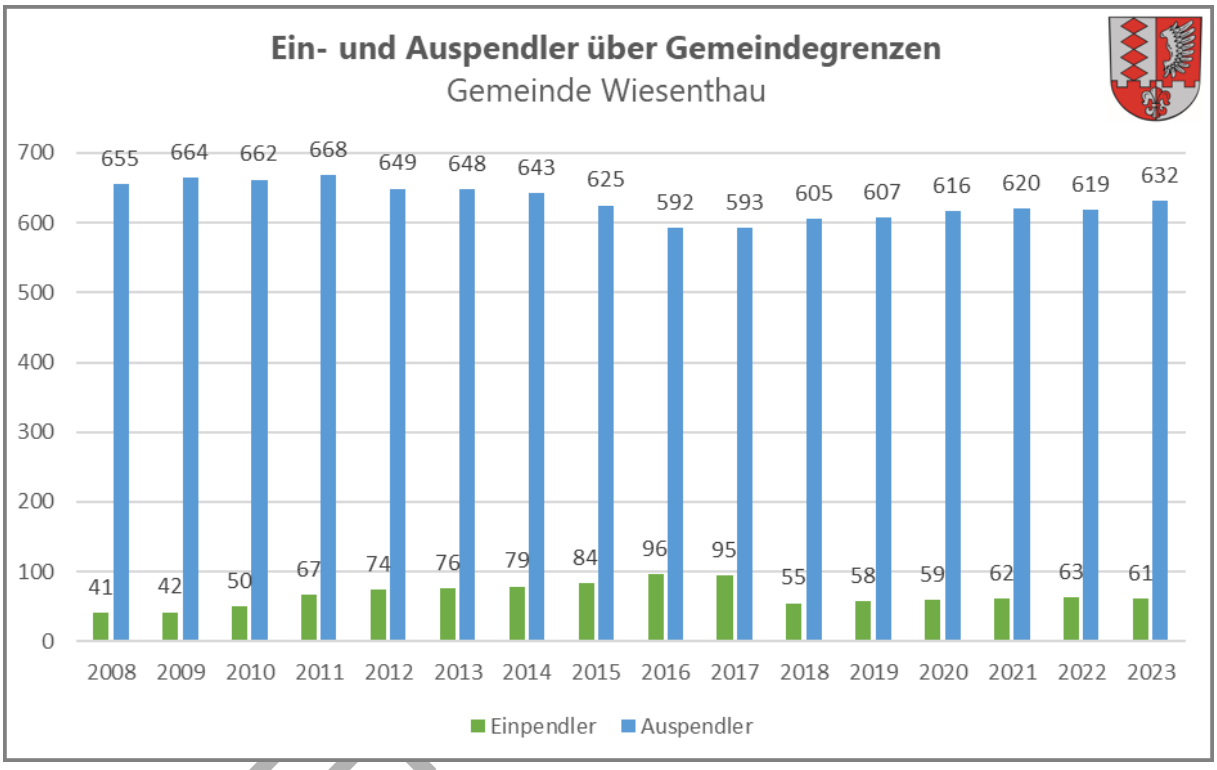


Abbildung 17: Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen. 2008 bis 2023

4.7.2 Beschäftigungsstruktur und -entwicklung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in der Gemeinde Wiesenthau (angestellte Personen, die in der Gemeinde wohnen, unabhängig vom Arbeitsort) liegt 2023 bei 656 Personen. Gemäß Tabelle 3 ist hier über die Jahre ein positiver Trend festzustellen.

85 Personen sind in Wiesenthau (unabhängig vom Wohnort) sozialversicherungspflichtig beschäftigt; generell sind in der Gemeinde tendenziell wenig größere Betriebe ansässig.

Tabelle 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort

	Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Arbeitsort	Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Wohnort
30.06.2019	84	633
30.06.2020	80	637
30.06.2021	83	641
30.06.2022	87	643
30.06.2023	85	656

Knapp 50 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde Wiesenthau arbeiten im Bereich Öffentliche und private Dienstleister gefolgt vom produzierenden Gewerbe (31,8 %). Die Mehrheit der vorhandenen Betriebe in Wiesenthau sind mittelständische Unternehmen. Diese spielen für die Gemeinde eine wichtige Rolle.

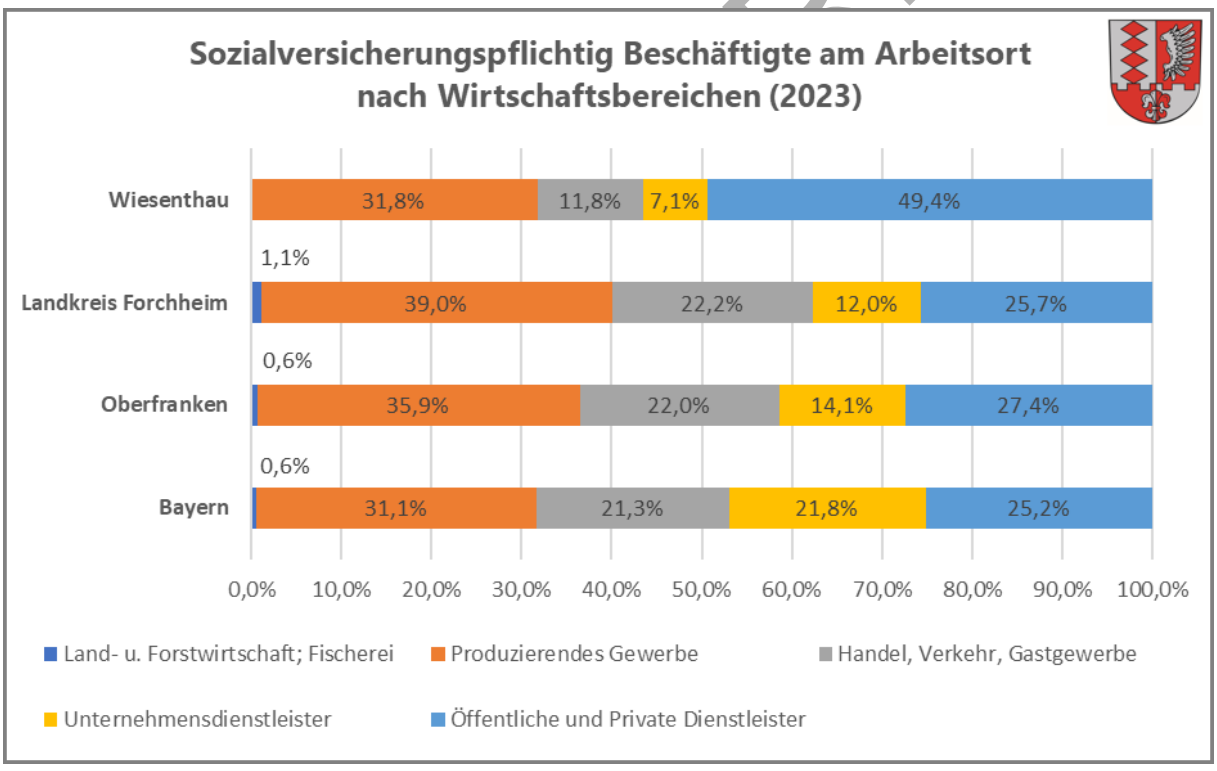


Abbildung 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

Um Synergien zu erzeugen und Betriebe über verschiedene Möglichkeiten zu unterstützen, sollten als ersten Schritt die Bedarfe der Betriebe ermittelt werden. Wie sich in anderen Gemeinden gezeigt hat, kann zudem eine Vernetzung von Betrieben z.B. in Form von Gewerbevereinen oder Projektgruppen Vorteile mit sich bringen.

Nicht selten verlassen Jugendliche im Rahmen einer Ausbildung oder eines Studiums den Wohnort. Somit ist es wichtig, auch attraktive Stellenangebote und Ausbildungsplätze in Wiesenthau und Schlaifhausen zur Verfügung zu stellen und vorhandene entsprechend zu bewerben. Wiesenthau sollte die Tür für junge Erwachsene offenhalten, sodass diese gerne (wieder) nach Wiesenthau kommen. Eine ansprechende Infrastruktur, Raum für Ideen und Möglichkeiten, ein gutes Miteinander in der Gesellschaft sowie innovative Betriebe und attraktive Arbeitsplätze sind hierbei wesentliche Faktoren.

ENTWURF

4.7.3 Einzelhandel, Nahversorgung, Dienstleistung

Im Hauptort Wiesenthau befand sich bis zum Jahr 2023 ein Dorfladen, welcher jedoch wegen zu wenig Umsatz und einer zu kleinen Verkaufsfläche geschlossen hat. Seitdem befindet sich im Gemeindegebiet kein Nahversorger mehr. Supermärkte und Discounter finden sich in der nächstgrößeren Stadt Forchheim und Ebermannstadt sowie im Ort Kirchehrenbach.
In Schlaifhausen ist zudem eine Milch- und Genusstankstelle vorhanden, ebenso wie eine Metzgerei, eine Edelbrennerei und Confiserie sowie ein Florist in Wiesenthau. Neben einigen Handwerksbetrieben finden sich dort auch vereinzelte private Dienstleistungsangebote.

Ärztliche Versorgung

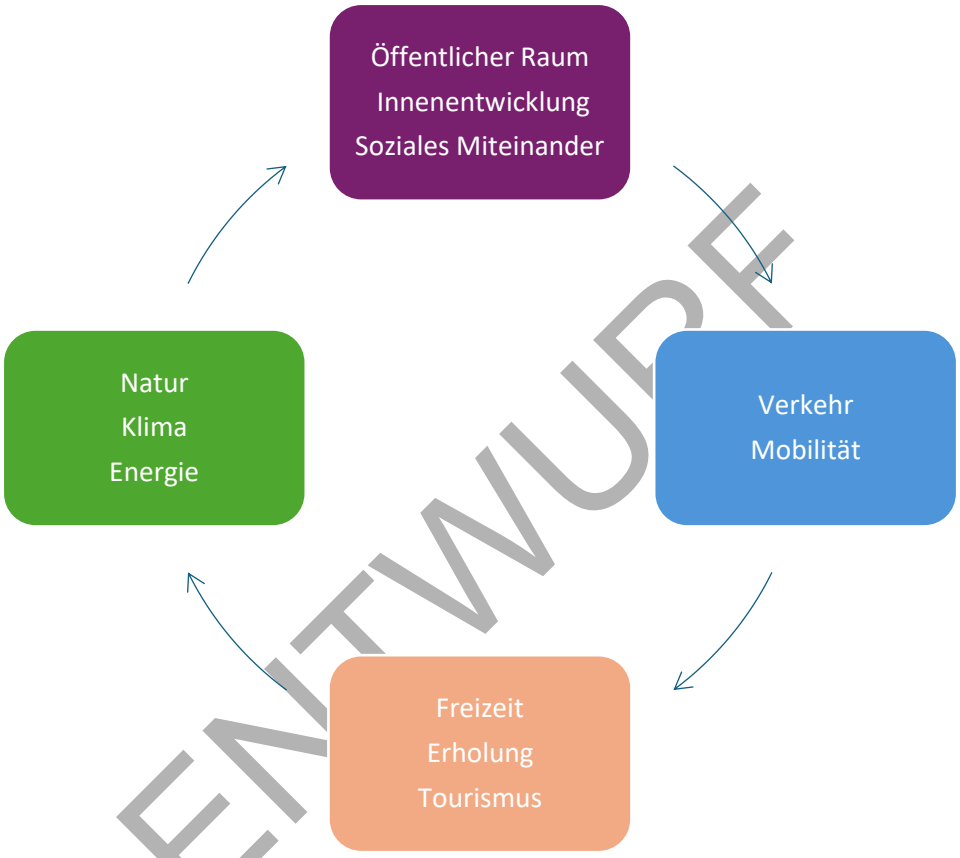
In der Gemeinde selbst ist ein Zahnarzt ansässig. Einrichtungen wie Apotheken, ein Heilpraktiker oder ein Physiotherapeut sind in den anliegenden Gemeinden Kunreuth und Pinzberg zu finden. Krankenhäuser befinden sich in den nächstgrößeren Städten Ebermannstadt und Forchheim.

Wirtschaft, Einzelhandel, Nahversorgung, Gewerbe	
Stärken, Chancen / Potenziale	Schwächen, Risiken / Herausforderungen
○ Gutes Angebot an regionalen Spezialitäten	○ wenig Einpendler in die Gemeinde selbst ○ hohe Auspendlerquote ○ keine Grundversorgung im Gemeindegebiet, kein größerer Nahversorgungsstandort ○ wenig (größere) Betriebe

ENTWURF

5. LEITLINIEN UND ZIELE

Im Laufe des Projektes kristallisierten sich Stärken und Schwächen zur Ortsentwicklung der Gemeinde Wiesenthau heraus. Daraus entwickelten sich Maßnahmen und Projekte, die den folgenden vier Handlungsfeldern zugeordnet werden können:



ENTWURF

Öffentlicher Raum
Innenentwicklung
Soziales Miteinander

Der **öffentliche Raum** bildet das Rückgrat einer lebendigen und funktionalen Gemeinde. Für Wiesenthau ist es entscheidend, diesen Raum als integrativen Teil der Lebensqualität zu gestalten, sodass er den Bedürfnissen der Einwohner und Besucher gerecht wird. Die **Innenentwicklung** spielt hierbei eine zentrale Rolle: statt die äußeren Gebiete weiter auszubauen, soll der Fokus auf der Nutzung und Revitalisierung bestehender Flächen liegen. Leerstehende Gebäude und brachliegende Areale könnten für neue Wohnflächen genutzt werden, was die Infrastruktur effizienter macht und zur Reduktion von Flächenverbrauch beiträgt. Zudem kann durch eine intelligente Innenentwicklung die Verkehrsinfrastruktur entlastet und die lokale Wirtschaft gestärkt werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist das **soziale Miteinander**. Öffentliche Räume sollten Orte des Austauschs und der Begegnung sein. Plätze und Straßen müssen so gestaltet werden, dass sie den Dialog zwischen den Generationen und Kulturen fördern. Dies kann durch multifunktionale Treffpunkte, Grünflächen, Spielplätze und andere gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen erreicht werden. Das Ziel ist, eine inklusive und einladende Umgebung zu schaffen, die den Zusammenhalt und die Identifikation mit der Gemeinde stärkt.

ENTWURF

Verkehr
Mobilität

Die **Verkehrs**- und **Mobilitätsplanung** ist in der heutigen Zeit ein zentrales Thema für die Lebensqualität der Bewohner und die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde. In Wiesenthau sollte der Verkehr so organisiert werden, dass er sowohl den Bedürfnissen der Bürger als auch den Anforderungen der Umwelt gerecht wird. Ein Schwerpunkt liegt auf der Förderung von nachhaltiger Mobilität. Dazu gehört die Verbesserung und Ausweitung des ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) sowie die Förderung von Fuß- und Radwegen. Durch die Schaffung eines gut vernetzten und barrierefreien Verkehrsnetzes wird nicht nur die Erreichbarkeit der wichtigen Orte im Ort gewährleistet, sondern auch der CO_2-Ausstoß gesenkt.

Zusätzlich sollten Carsharing-Modelle, E-Mobilität und der Ausbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge als zukunftsweisende Maßnahmen berücksichtigt werden. Eine Forderung nach Verkehrsberuhigung in Wohngebieten könnte zur Erhöhung der Lebensqualität beitragen und gleichzeitig den Verkehr sicherer und leiser gestalten. Insgesamt soll die Verkehrsinfrastruktur so weiterentwickelt werden, dass die Gemeinde sowohl für Pendler als auch für Einheimische eine attraktive, umweltfreundliche und verkehrssichere Anbindung bietet.

ENTWURF

Freizeit
Erholung
Tourismus

Wiesenthau besitzt aufgrund seiner naturnahen Lage und seiner historischen Elemente ein großes Potenzial im Bereich **Freizeit** und **Erholung**. Ziel ist es, diesen Bereich zu stärken, indem das vorhandene Freizeitangebot weiter ausgebaut und mit einem klaren Tourismuskonzept verbunden wird. Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege, Sporteinrichtungen und Naturerlebnisse sollten stärker miteinander vernetzt und auf die Bedürfnisse der verschiedenen Zielgruppen, von Familien bis hin zu älteren Menschen, ausgerichtet werden.

Die Förderung des sanften **Tourismus** kann eine wertvolle Einnahmequelle für die Gemeinde sein und gleichzeitig zur Erhaltung der Landschaft und Kultur beitragen. Naturtourismus, lokale Feste und Kulturveranstaltungen sowie Angebote für Erholung und Wellness sind hierbei wichtige Bausteine. Dabei sollte ein Balanceakt zwischen dem Ausbau touristischer Angebote und der Erhaltung der lokalen Identität und Lebensqualität gewährleistet werden.

Zudem kann durch die Schaffung von gemeinschaftlichen Erholungsräumen und grünen Freiflächen die Lebensqualität der Einwohner gesteigert und der Tourismus als Anziehungspunkt für Besucher aus der Region und darüber hinaus weiterentwickelt werden.

ENTWURF

Natur
Klima
Energie

Die zunehmende Bedeutung von Klimaschutz und Ressourcenschonung erfordert innovative Konzepte, um die natürlichen Ressourcen zu bewahren und die Energieversorgung nachhaltig zu gestalten. Wiesenthau könnte eine Vorreiterrolle im Bereich der Energiewende übernehmen, indem erneuerbare **Energien** wie Solar-, Wind- und Biomassekraftwerke stärker gefördert und die Energieeffizienz in Gebäuden und Infrastrukturen verbessert werden.

Ein weiterer zentraler Aspekt ist der **Klimaschutz** durch die Förderung von grünen Infrastrukturen, wie zum Beispiel durch die Ausweitung von **Grünflächen**, Gärten oder den Ausbau von naturnahen Bauten, die den CO_2-Ausstoß minimieren und die Biodiversität fördern. Maßnahmen zur Minderung von Flächenversiegelung, wie die Verbesserung von Regenwassermanagementsystemen und das Pflanzen von Bäumen, tragen zusätzlich zur Förderung des lokalen Mikroklimas bei.

Zudem sollten die Einwohner durch gezielte Bildungsmaßnahmen und Nachhaltigkeitsinitiativen aktiv in die Gestaltung der lokalen Klimastrategien einbezogen werden. Dies kann durch die Förderung von umweltfreundlichen Initiativen, wie etwa der Förderung von E-Mobilität, Fahrradnutzung und der Reduktion des Abfallaufkommens, geschehen. Die Schaffung eines nachhaltigen und widerstandsfähigen Gemeindemodells trägt dazu bei, dass Wiesenthau den Herausforderungen des Klimawandels aktiv begegnen und gleichzeitig die Lebensqualität seiner Bürger langfristig sichern kann.

ENTWURF

6. MASSNAHMEN

6.1 MASSNAHMENLISTE

Die vorgeschlagenen und zunächst in ihrer Gesamtheit dargestellten Maßnahmen stellen ein Zielkonzept dar und können nur über einen Zeitraum von mehreren Jahren und in Abhängigkeit von der kommunalen Finanzkraft, der rechtlichen Möglichkeiten usw. realisiert werden. Die Umsetzung einiger Maßnahmen ist bedingt durch die Mitwirkung von privaten Personen, Unternehmen und weiteren Akteuren. Dies impliziert, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht alle Maßnahmen in den nächsten 5 bis 10 Jahren verwirklicht werden können.
In der folgenden Maßnahmenliste werden alle Maßnahmen für das aktuelle ISEK übersichtlich, sortiert nach Handlungsfeldern, dargestellt. Die Liste umfasst:

- Maßnahmennummer
- Maßnahme
- Zuordnung der Priorität
    - sehr hoch
    - hoch
    - mittel
- Zuordnung des Zeitraums der gewünschten Umsetzung
    - kurzfristig 0 bis 2 Jahre
    - mittelfristig 2 bis 5 Jahre
    - langfristig ab 5 Jahre
- Kostenschätzung (erste grobe Kostenschätzung nach Kostenklassen; gesamt, d.h. öffentliche Investitionen inkl. Förderung)
- Zuständigkeit bzw. benötigte Partner (z.B. Fördermittelgeber, Regierung, Landratsamt, lokale Akteure, Träger usw.

Begründbare und erforderliche Verschiebungen sind grundsätzlich möglich.

Generell gilt das Prinzip der Nachrangigkeit der Städtebauförderung, d.h. zunächst müssen eventuell andere in Frage kommende Programme und Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Dies ist jeweils mit der Regierung von Oberfranken / Sachgebiet Städtebau

ENTWURF

zu klären. Auch ob es sich um eine komplette oder anteilige Förderung im Rahmen der Städtebauförderung handelt, ist zu besprechen.

Einzelne Privatmaßnahmen können mit Hilfe eines kommunales Förderprogramms finanziell unterstützt werden.

Für eventuelle Maßnahmen auf Privatgrund sind entsprechende Duldungsvereinbarungen zu treffen.

Im Zusammenhang mit den vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekten wird darauf hingewiesen, dass bei weiteren Detailplanungen die jeweils berührten Fachstellen (z.B. Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Energieversorgung, Verkehr, Deutsche Bahn, Staatliches Bauamt usw.) einzubeziehen sind und ggf. frühzeitig Abstimmungen zu treffen sind.

ENTWURF

Öffentlicher Raum, Innenentwicklung, soziales Miteinander	
Nr.	Maßnahme
Ö1	Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale
Ö2	Kommunales Förderprogramm und Gestaltungsfibel
Ö3	Rahmenplanung / Machbarkeitsstudie mit Nutzungskonzept für den zentralen Dorfbereich in Wiesenthau
Ö3.1	Neugestaltung des Pfarrheim-Geländes in Wiesenthau
Ö3.2	Nachnutzung des ehemaligen Dorfladens
Ö4	Barrierefreiheit gestalten
Ö5	Rahmenplanung / Machbarkeitsstudie für den Dorfbereich um das Alte Rathaus in Schlaifhausen
Ö6	Umgestaltung des Bereichs „ehemalige Ortsmitte“ in Schlaifhausen

Natur, Klima und Energie	
Nr.	Maßnahme
N1	Förderung von regenerativen Energien
N2	(Energetisch) Sanierung von Bestandsgebäuden
N3	Erhöhung der mikroklimatischen Vielfalt, Biodiversität in Grünflächen und Vernetzung der Grünstrukturen

Verkehr und Mobilität	
Nr.	Maßnahme
V1	Generelle verkehrliche Maßnahmen
V2	Konzeption einer sicheren Radverkehrsinfrastruktur

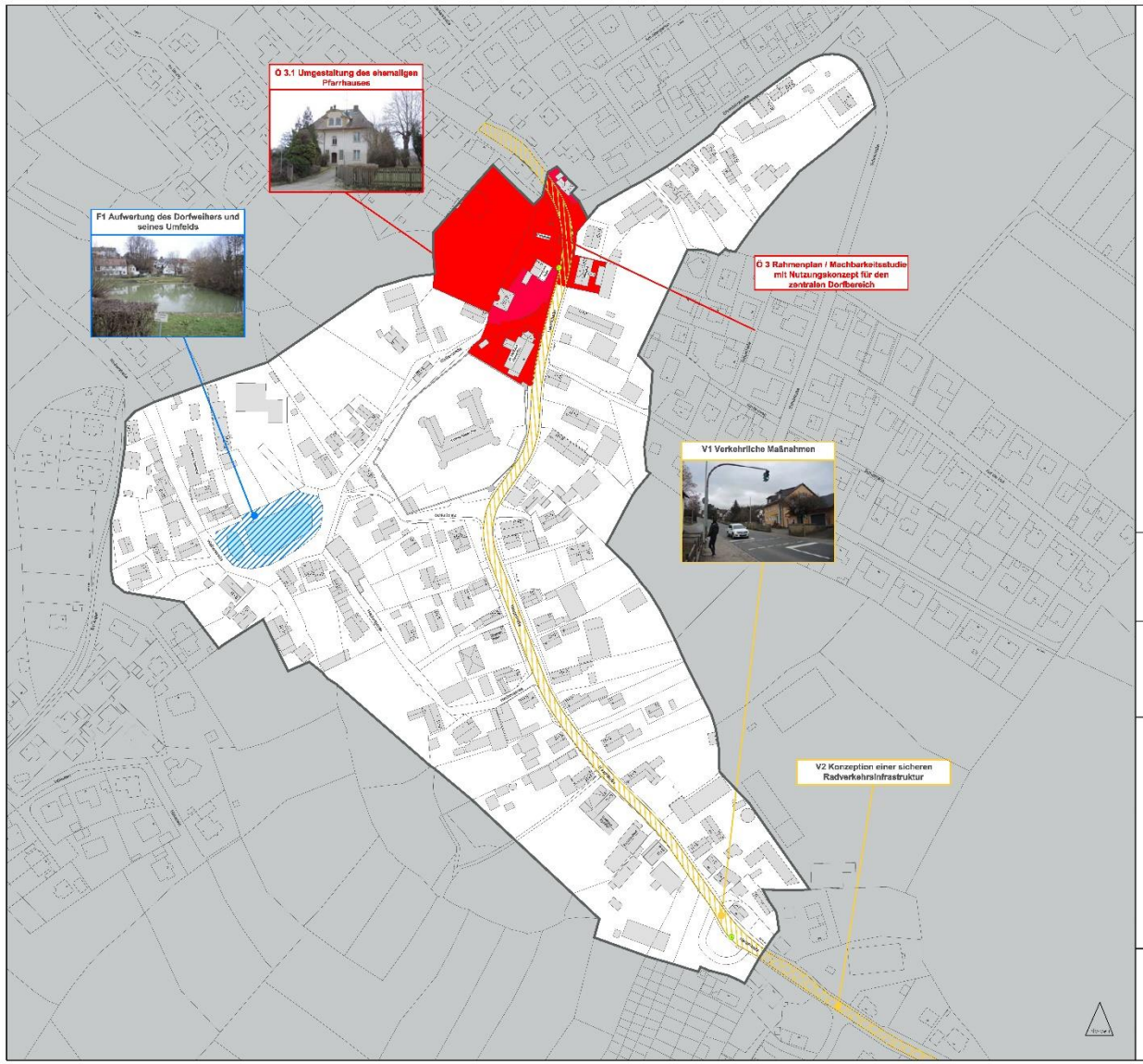
Freizeit, Gastronomie und Tourismus	
Nr.	Maßnahme
F1	Aufwertung des Dorfweihers und seines Umfelds
F2	Steigerung des touristischen Images der Gemeinde
F3	Planung u. Errichtung einer neuen Turnhalle
F4	Erstellung eines Nahversorgungskonzepts für die Gemeinde

ENTWURF

6.2 MASSNAHMENPLAN

In den folgenden Maßnahmenplänen sind alle vorgeschlagenen Maßnahmen, soweit möglich, verortet; zum einen für den Hauptort Wiesenthau und zum anderen für den Ortsteil Schlaifhausen. Nicht-konkret verortbare Maßnahmen sind am Rand im Maßnahmenplan eingetragen.

ENTWURF



Maßnahmenplan

HO Wiesenthau

IM VORLIEGENDEN PLAN SIND DIE VERORTBAREN MASSNAHMEN DARGESTELLT. DIE MASSNAHMEN, WELCHE SICH NICHT RÄUMLICH ZU VERORTEN SIND, KÖNNEN DER NACHSTEHENDEN LISTE ENTNOMMEN WERDEN.

Höchste / Hohe / mittlere Priorität
Ö1 Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale
Ö2 Kommunales Förderprogramm und Gestaltungsfibel
Ö4 Barrierefreiheit gestalten
N1 Förderung von regenerativen Energien
N2 (Energetische) Sanierung von Bestandsgebäuden
N3 Erhöhung der mikroklimatischen Vielfalt, Biodiversität in Grünflächen und Vernetzung der Grünstrukturen
F2 Steigerung des touristischen Images der Gemeinde
F3 Planung und Errichtung einer neuen Turnhalle
F4 Erstellung eines Nahversorgungskonzepts für die Gemeinde

ISEK Wiesenthau

Integriertes
städtebauliches
Entwicklungskonzept

Auftraggeber: Gemeinde Wiesenthau
Reuther Straße 1, 91361 Pinzberg

Bearbeiter: Büro für Städtebau und Bauleitplanung Bamberg
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Stand: Dezember 2024

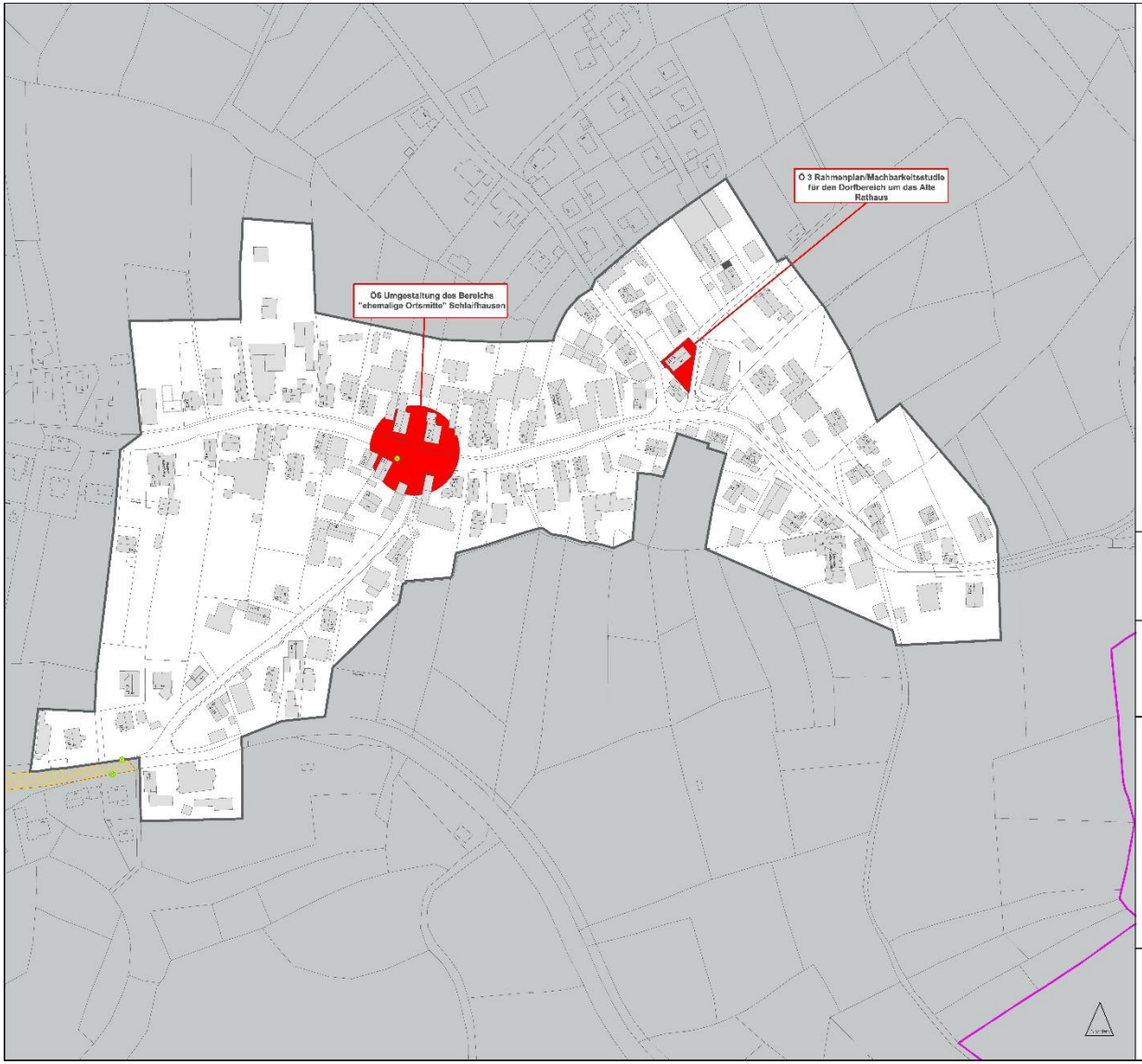
Maßstab: 1:2500 (im Format DIN A3)

Datengrundlage: Eigene Erhebungen ab Januar 2023

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN OBERFRANKEN

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



Maßnahmenplan

OT Schlaifhausen

IM VORLIEGENDEN PLAN SIND DIE VERORTBAREN MASSNAHMEN DARGESTELLT. DIE MASSNAHMEN, WELCHE SICH NICHT RÄUMLICH ZU VERORTEN SIND, KÖNNEN DER NACHSTEHENDEN LISTE ENTNOMMEN WERDEN.

Höchste / Hohe / mittlere Priorität
Ö1 Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale
Ö2 Kommunales Förderprogramm und Gestaltungsfibel
Ö4 Barrierefreiheit gestalten
N1 Förderung von regenerativen Energien
N2 (Energetische) Sanierung von Bestandsgebäuden
N3 Erhöhung der mikroklimatischen Vielfalt, Biodiversität in Grünflächen und Vernetzung der Grünstrukturen
F2 Steigerung des touristischen Images der Gemeinde
F3 Planung und Errichtung einer neuen Turnhalle
F4 Erstellung eines Nahversorgungskonzepts für die Gemeinde

ISEK Wiesenthau

Integriertes
städtebauliches
Entwicklungskonzept

Auftraggeber: Gemeinde Wiesenthau
Reuther Straße 1, 91361 Pinzberg

Bearbeiter: Büro für Städtebau und Bauleitplanung Bamberg
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Stand: Dezember 2024

Maßstab: 1:2500 (im Format DIN A3)

Datengrundlage: Eigene Erhebungen ab Januar 2023

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN OBERFRANKEN

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

6.3 MASSNAHMENSTECKBRIEFE

Maßnahme	
Ö1	**Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale**

Situation

Im Rahmen der ILE Fränkische Schweiz Aktiv und dem durchgeführten Vitalitäts-Check im März 2018 wurden die Baulücken und Leerstände ermittelt. Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans sind vorrangig solche Flächen im Innenbereich zu entwickeln (Innen vor Außen).

Die Gemeinde Wiesenthau plant, ihre Innenentwicklungspotenziale systematisch zu aktivieren. Dazu gehört die Identifizierung und Erfassung von Baulücken, Leerständen und drohenden Leerständen im Gemeindegebiet. Ein zentrales Element dieser Maßnahme ist die Erstellung eines umfassenden Verzeichnisses dieser Potenziale sowie der Aufbau einer Datenbank zur Verwaltung der Informationen.

Darüber hinaus wird die Gemeinde gezielt die Eigentümer dieser Grundstücke und Gebäude kontaktieren, um sie über mögliche Entwicklungsprojekte zu beraten und zu informieren. Ziel ist es, eine geordnete und nachhaltige Innenentwicklung zu fördern, die sowohl den Bedürfnissen der Gemeinde als auch den Interessen der Eigentümer gerecht wird.

Maßnahmen

- **Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich:**
  Durch die gezielte Nutzung von innerörtlichen Potenzialen wird der Druck auf Freiflächen und Landschaften außerhalb der bebauten Gebiete vermindert. Dies trägt dazu bei, den Flächenverbrauch zu reduzieren und die umliegende Natur zu schonen.
- **Verbesserung der baulichen Struktur:**
  Die Schließung von Baulücken und die Wiederbelebung von Leerständen verbessern das Ortsbild und tragen zu einer kohärenteren baulichen Struktur bei. Dies wirkt sich positiv auf das ästhetische Erscheinungsbild der Gemeinde aus und erhöht die Attraktivität des Wohnumfelds.
- **Aktiver Umgang mit ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöften**:
  Die Historie und Baustruktur der Gemeinde Wiesenthau lässt darauf schließen, dass es in früheren Zeiten einige landwirtschaftliche Betriebe gab. Heutzutage ist dies kaum noch der Fall, jedoch befinden sich vor allem an der Hauptstraße entlang einige Gebäude mit Scheunen im hinteren Bereich der Grundstücke, die mittlerweile weniger für die Landwirtschaft, sondern vielmehr als Lagerhallen genutzt werden bzw. teilweise leer stehen. Aus diesem Grund ist es wichtig ein Konzept aufzustellen, das sich mit der

Nach- und Umnutzung dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöfte befasst. Aufgrund der meist großzügigen Grundstücksflächen bieten diese Standorte großes Potenzial für neue Nutzungen, die sowohl älteren als auch jüngeren Menschen zugutekommen können. So könnten beispielsweise betreutes Wohnen oder Seniorenwohngemeinschaften entstehen, die älteren Menschen eine barrierefreie Wohnmöglichkeit mit sozialer Einbindung bieten. Gleichzeitig könnten junge Menschen durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder Mehrgenerationen-Wohnprojekten angezogen werden.

- **Stärkung der Ortsmitte:**
  Die Belebung der Ortskerne durch neue Nutzungen und Bewohner trägt zur Stärkung der lokalen Infrastruktur bei. Die Ortsmitte wird als lebendiger und attraktiver Mittelpunkt der Gemeinde gefördert, was sich positiv auf die Lebensqualität der Einwohner auswirkt.
- **Nutzung vorhandener Infrastruktur und Ressourcen:**
  Die Nutzung bestehender Infrastruktur wie Wasser- und Abwassersysteme, Verkehrswege und öffentliche Einrichtungen wird optimiert. Dies führt zu einer effizienteren Ressourcennutzung und kann langfristig Kosten sparen.

Kostenklasse	niedrig[1)]		mittel[2)]	hoch
Umsetzungsdauer	kurzfristig		mittelfristig	langfristig
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	Gemeindeverwaltung, StBauF, ALE Oberfranken, ILE-Allianz			

1) Erstellung eines Verzeichnisses & Anschreiben der Grundstücksbesitzer

2) Gemeindlicher Erwerb von Grundstücken (Baulücken & Leerstände)

ENT

Maßnahme	
Ö2	**Kommunales Förderprogramm und Gestaltungsfibel**

Situation

Die Ortskerne von Wiesenthau und Schlaifhausen weisen einige ortsbildprägende erhaltenswerte Gebäude z.T, mit Sanierungsbedarf auf.

Das Ziel eines Kommunalen Förderprogramms ist der langfristige Erhalt und die Pflege des Ortsbildes durch die Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes von Gebäuden und Hofanlagen. Private sollen bei Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet finanziell unterstützt werden und so aktiv zur Gestaltung des Ortsbildes beitragen.

Um die genannten Ziele qualitativ hochwertig umsetzen zu können, empfiehlt es sich, ein kommunales Förderprogramm (z.B. Fassadenprogramm) aufzulegen. Diese Förderung teilen sich Kommune (40%) und Städtebauförderung (60%). Anhand der dazugehörigen Förderrichtlinien wird definiert, welche Maßnahmen förderfähig sind. Dazu gehören in der Regel nach außen wirksame Bauteile, wie z.B. Dacheindeckungen, Fenster, Türen, Tore, Einfriedungen und Hofsituationen. Sind diese Maßnahmen mit energetischen Sanierungen verbunden, so dürfen sie bei Baudenkmälern oder besonders erhaltenswerten (ortsbildprägenden) Bausubstanzen von den Anforderungen der EnEV gemäß § 24 Abs. 1 abweichen.

Grundlage des Programms ist eine Gestaltungsfibel, die konkrete Vorgaben zu den zulässigen Materialien und Gestaltungselementen macht, um ein harmonisches und einheitliches Ortsbild zu schaffen.

Maßnahmen

- **Verbesserung des Ortsbildes:** Durch die gezielte Förderung der Aufwertung von Fassaden und anderen sichtbaren Gebäudeelementen wird das ästhetische Erscheinungsbild der Gemeinde deutlich verbessert. Eine ansprechende und gepflegte Optik trägt zur Attraktivität des Ortes bei und kann das Heimatgefühl der Bewohner stärken.

- **Erhalt historischer und ortstypischer Bauweisen:** Die Gestaltungsfibel legt Wert auf den Einsatz traditioneller und regionaltypischer Materialien und Gestaltungselemente. Dies fördert den Erhalt historischer Bauweisen und trägt dazu bei, das kulturelle Erbe der Gemeinde zu bewahren.

- **Aktive Bürgerbeteiligung:** Das Programm bietet den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, sich aktiv an der Gestaltung ihrer Gemeinde zu beteiligen. Dies fördert das Gemeinschaftsgefühl und die Identifikation mit dem eigenen Wohnort.

- **Wertsteigerung von Immobilien:** Eine attraktive Fassadengestaltung kann zur Wertsteigerung von Immobilien beitragen. Dies ist sowohl für die Eigentümer von Vorteil als auch für die Gesamtentwicklung der Gemeinde.

- **Nachhaltige Entwicklung:** Durch die Förderung der Verwendung hochwertiger und langlebiger Materialien wird die Nachhaltigkeit im Bauwesen unterstützt. Dies kann langfristig zu geringeren Instandhaltungskosten und einer höheren Beständigkeit der Gebäude

Kostenklasse	niedrig	mittel	hoch
Umsetzungsdauer	kurzfristig[1)]	mittelfristig	langfristig[2)]
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	Gemeindeverwaltung, Planungsbüro, Regierung v. Oberfranken (StBauF)			

1) Aufstellung des Kommunalen Förderprogramms und der Gestaltungsfibel durch externes Planungsbüro

2) Fortlaufende Beratungsgespräche durch externes Planungsbüro

ENTWURF

Maßnahme	
Ö3	**Rahmenplanung / Machbarkeitsstudie mit Nutzungskonzept für den zentralen Dorfbereich in Wiesenthau**

Situation

Der zentrale Dorfbereich in Wiesenthau stellt einen wichtigen öffentlichen Raum dar, der sowohl für die Bewohner als auch für Besucher von Bedeutung ist. Durch die bestehenden Strukturen um die Kirche, ehemaliges Pfarrhaus, Feuerwehrgebäude, ehemaliger Dorfladen und Rathaus weist das Ortszentrum eine hohe baulich-städtebauliche Qualität auf.

Dieser Bereich muss grundsätzlich in seiner Qualität erhalten werden. Dazu gilt es ggfs. weitere Funktionen dort zu verorten, bauliche Strukturen aufzuwerten und den öffentlichen Raum entsprechend der gebäudlichen Funktionen anzupassen, zu verbessern oder neu zu ordnen.

Maßnahme

Durch eine **integrierte Rahmenplanung** (ggf. in Varianten) soll die zukünftige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeit dieses Areals als wichtige Dorfmitte entwickelt und dargestellt werden. Dazu müssen die betroffenen Eigentümer (Kirche, Pfarrhaus, ehem. Dorfladen, etc.) und die interessierte Dorföffentlichkeit ausreichend beteiligt werden.

Bei einer Neuaufteilung der verschiedenen Flächen inklusive der sich darauf befindlichen Gebäude können unterschiedliche Bereiche und Nutzungsfunktionen für die Öffentlichkeit sowie für einzelne Gruppierungen geschaffen werden.

Zudem besteht die Möglichkeit bei der Planung eine barrierefreie Bushaltestelle in diesem Bereich (Grünfläche vor / östlich des Pfarrhauses) zu integrieren sowie bei dem vor kurzem Errichteten öffentlichen Bücherschrank die Barrierefreiheit zu integrieren.

Aus diesem Grund ergeben sich zwei Untermaßnahmen für mögliche zukünftige Planungen bezüglich dieses Areals (s. Ö3.1 und Ö3.2).

Kostenklasse	niedrig[1)]		mittel	hoch
Umsetzungsdauer	kurzfristig[1)]		mittelfristig	langfristig
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	Gemeindeverwaltung, Planungsbüros, Regierung v. Oberfranken (StBauF)			

1) keine Konzepterstellung bzw. Durchführung der Machbarkeitsstudie

Maßnahme	
Ö3.1	**Neugestaltung des Pfarrheim-Geländes in Wiesenthau**

Situation

Das ehemalige Pfarrhaus in Wiesenthau liegt in der Dorfmitte des Ortes, in der Nähe der St. Matthäus Kirche sowie des Rathauses. Im Nordosten grenzt es direkt an das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Wiesenthau sowie im Norden an eine leicht abschüssige Grünfläche.

Das Gebäude steht bereits seit einigen Jahren leer und wird aufgrund der starken Baufälligkeit nicht genutzt. Das Ziel ist es das Pfarrhaus von Seiten der Gemeinde Wiesenthau zu erwerben. Nicht für alle Veranstaltungen gibt es in Wiesenthau und Schlaifhausen derzeit geeignete Räumlichkeiten. Zwar sind ausgewählte Vereine, wie der Fußball- und Schützenverein vorhanden, die ihre eigenen Räumlichkeiten besitzen, aber bezüglich der Ausstattung und Größe dennoch nicht immer den geforderten Ansprüchen gerecht werden können.

Maßnahme

Aufgrund des schlechten Bauzustandes des Gebäudes ist eine umfassende Neuplanung gewünscht. Die Gemeinde strebt an, öffentliche Örtlichkeiten/Räumlichkeiten für die übrigen Vereine anzubieten. Zudem besteht ein Ziel darin, Räumlichkeiten und Aufenthaltsbereiche für sämtliche Bevölkerungsgruppen (Jugendgruppen, Seniorengruppen, etc.) zu schaffen, den Themenbereich Kultur und die Funktion als Veranstaltungsort zu integrieren und zusätzlich öffentliche barrierefreie Freiflächen zu gestalten.

Eine Überlegung ist zudem, die an das Grundstück angrenzende Freiwillige Feuerwehr mit dem Pfarrhaus zu verbinden und dieser mehr Räumlichkeiten und Platzbereiche zur Verfügung zu stellen. Es soll ein zeitgemäßes Multifunktionsgebäude entwickelt werden.

Kostenklasse	niedrig		mittel	hoch
Umsetzungsdauer	kurzfristig		mittelfristig	langfristig
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	Gemeindeverwaltung, Planungsbüros, Regierung v. Oberfranken (StBauF)			

Maßnahme	
Ö3.2	**Nachnutzung des ehemaligen Dorfladens**

Situation

Das Anwesen des Dorfladens an der Hauptstraße 3 befindet sich in der Dorfmitte von Wiesenthau und bietet Entwicklungsmöglichkeiten nach der Schließung des Betriebs im Jahr 2023. Aktuell befindet sich das Gebäude in einem leeren Zustand.

Maßnahme

In einem ersten Schritt soll geprüft werden, welche Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude in Frage kommen. Dafür soll ein Konzept entwickelt werden, das sich an den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger orientiert. Dabei stehen verschiedene Ansätze im Fokus, wie beispielsweise:

- „Walk-In-Store“, in dem Produkte des täglichen Bedarfs über ein digitales Bestellsystem oder einen Selbstbedienungsbereich angeboten werden; integrierter Paketautomat
- Nutzung als Verkaufsstelle für regionale Produkte, um landwirtschaftliche Erzeugnisse aus der Umgebung besser zugänglich zu machen
- kleines Steh-Café oder Treffpunkt, das als sozialer Begegnungsort für die Dorfgemeinschaft dienen kann
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für temporäre Verkaufsflächen oder Pop-up-Stores, um unterschiedliche Konzepte auszuprobieren.

Als nächster Schritt folgt, bei einem potenziellen Erwerb der Räumlichkeiten durch die Gemeinde o.ä., die Prüfung der baulichen Maßnahmen, um ein neues Nutzungskonzept realisieren zu können und abschließend die faktischen Umbaumaßnahmen.

Kostenklasse	niedrig[1)]		mittel[2)]	hoch
Umsetzungsdauer	kurzfristig[1)]		mittelfristig[2)]	langfristig
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	Gemeindeverwaltung, Gebäudeeigentümer, Dienstleister			

1) Konzepterstellung

2) konkreter Umbau / Nachnutzung des Gebäudes

Maßnahme	
Ö4	**Barrierefreiheit gestalten**

Situation

Die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Wiesenthau hat verdeutlicht, dass die Bevölkerung in der Gemeinde altern wird und damit den altersspezifischen Planungsthemen weiter steigende Bedeutung zukommt.

Die Gemeinde Wiesenthau hat sich im Rahmen eines landkreisweiten Programms zur Förderung der Barrierefreiheit beteiligt. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob eine barrierefreie Umgestaltung der Bushaltestellen im Gemeindegebiet möglich ist. Die Untersuchung ergab jedoch, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und baulichen Einschränkungen eine Umsetzung nicht realisierbar ist. Das Thema **Barrierefreiheit** soll dennoch zukünftig bei allen Planungen berücksichtigt werden.

Maßnahme

Die Maßnahme „Barrierefreiheit gestalten" verfolgt das Ziel, die Zugänglichkeit für alle Bürger und Bürgerinnen in Wiesenthau zu verbessern. Dies umfasst sowohl die bauliche Barrierefreiheit als auch die Verbesserung der Zugänglichkeit in den Bereichen Kommunikation, Information und Teilhabe.

- **Eingeschlagenen Weg fortführen**
  Bereits begonnene Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit sollen weitergeführt und ausgebaut werden. Dies betrifft vor allem die öffentlichen Räume und Gebäude. Bereits bestehende Maßnahmen wie die Schaffung von rollstuhlgerechten Zugängen, barrierefreien Toiletten und taktilen Leitlinien sollen sukzessive auf andere Bereiche ausgedehnt werden. Beispielsweise könnten mehr Gebäude im öffentlichen Raum und öffentliche Plätze nach den neuesten Standards der Barrierefreiheit umgebaut oder renoviert werden.

- **Aufrüsten von Sitzbänken und Zugang zu öffentlichen Einrichtungen**
  Im öffentlichen Raum sollen Sitzbänke um Armlehnen ergänzt werden, um sowohl die Nutzung für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zu erleichtern als auch eine bessere Unterstützung beim Aufstehen zu bieten. Ein weiteres Beispiel ist die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Bücherschrank in Wiesenthau. Hierbei wird ein leichter Zugang für Rollstuhlfahrer, Menschen mit Kinderwagen oder Menschen mit Gehbehinderung ermöglicht, etwa durch Rampen oder ein vergrößertes Öffnungsmaß.

- **Barrierefreiheit als ganzheitliches Konzept**
  Barrierefreiheit soll nicht nur auf physische Einschränkungen reduziert werden. Ein weiterer Fokus liegt auf der Verbesserung der Zugänglichkeit durch einfache Sprache, um auch Menschen mit kognitiven Einschränkungen oder eingeschränkten Sprachkenntnissen den Zugang zu Informationen zu erleichtern. Zudem soll der Zugang zu niederschwelligen Beteiligungsformaten (z. B. Bürgerversammlungen oder Umfragen) verbessert werden, damit auch Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeiten aktiv an der Gestaltung ihrer Gemeinde teilhaben können.

- **Bereitstellung von Hilfsmitteln**
  Zur Unterstützung von Menschen mit Einschränkungen können Akustikverstärker in Vortragsräumen zur Verfügung gestellt werden. Diese können insbesondere Menschen mit Hörbehinderungen den Zugang zu öffentlichen Veranstaltungen und Informationsveranstaltungen erleichtern. Ebenso könnte die Bereitstellung von mobiler Technik oder Hilfsmitteln (z. B. Rollstühle, Hörgeräte) an zentralen Orten oder öffentlichen Einrichtungen sinnvoll sein.

- **Hilfeangebote bereitstellen**
  Zusätzlich soll ein Angebot an Kursen für Gebärdensprache sowie für andere Unterstützungsformen (z. B. Blindenführung) bereitgestellt werden. Solche Angebote können den kommunikativen Austausch zwischen allen Bürgerinnen und Bürgern fördern und die Integration von Menschen mit Hör- oder Sehbehinderung verbessern.

- **Sensibilisierung für Barrierefreiheit**
  Es ist wichtig, die Bevölkerung und die Akteure in der Gemeinde für das Thema Barrierefreiheit zu sensibilisieren. Dies könnte durch Aufklärungskampagnen, Informationsveranstaltungen oder spezielle Workshops für öffentliche Institutionen und Privatpersonen geschehen. Die Sensibilisierung kann helfen, Barrieren in der Wahrnehmung abzubauen und eine inklusive Gesellschaft zu fördern.

Kostenklasse*	niedrig		mittel	hoch
Umsetzungsdauer*	kurzfristig		mittelfristig	langfristig
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	Gemeindeverwaltung, Beauftragter für die Belange von Menschen mit Behinderungen, KfW			

* Kostenklasse und Umsetzungsdauer abhängig von der umzusetzenden Maßnahme

Maßnahme	
Ö5	**Rahmenplanung / Machbarkeitsstudie für den Dorfbereich um das Alte Rathaus in Schlaifhausen**

Situation

Ein zentraler Dorfbereich im Ortsteil Schlaifhausen befindet sich in dem Gebiet um die Kirche, dem Alten Rathaus sowie der Feuerwehr. Dieser Bereich weist eine hohe städtebauliche Qualität auf und muss grundsätzlich erhalten bleiben. Durch Neuordnungen der Flächen und durch die Sanierung vereinzelter Gebäude können bauliche Strukturen aufgewertet und weitere Funktionen in diesem Bereich verortet werden.

Als besonders baufällig wurde das Alte Rathaus in Schlaifhausen (Hausnummer 241) eingestuft, das aktuell z.T. bewohnt wird und einer Sanierung bedarf.

Maßnahme

Für das gesamte Gebiet soll ein **Nutzungskonzept** erstellt werden, um den zentralen Dorfbereich neu zu ordnen bzw. um weitere wichtige Funktionen zu verorten und öffentliche Freiflächen zu gestalten.

Für das Alte Rathaus muss ein Nachnutzungskonzept erstellt werden. Ein Beispiel wäre die Entwicklung eines **barrierefreien Multifunktionsgebäudes**, in dem sämtlichen Vereinen und Altersgruppen Örtlichkeiten zur Verfügung stehen und somit das Vereinsleben weiterhin gesichert wird. Des Weiteren würde sich das Gebäude für eine **Touristeninformation** eignen, in der sich zudem eine **öffentliche Toilette** für Touristen befindet.

Kostenklasse	niedrig		mittel	hoch
Umsetzungsdauer	kurzfristig		mittelfristig	langfristig
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	Gemeindeverwaltung, Planungsbüros, Regierung v. Oberfranken (StBauF)			

Maßnahme	
Ö6	**Umgestaltung des Bereichs „ehemalige Ortsmitte“ Schlaifhausen**

Situation

Der Bereich der „ehemaligen Ortsmitte“ in Schlaifhausen ist zentral im Ort gelegen, an der Stelle, wo die in Ost-West-Richtung verlaufende Ortsstraße aufgespalten wird und sowohl in den östlichen als auch in den südlichen Teil von Schlaifhausen führt. Dieser Kreuzungsbereich diente einst als Mittelpunkt des dörflichen Lebens, geprägt durch einen Brunnen, der die Straße in diesem Abschnitt teilte. Heute befindet sich an dieser Stelle eine Straßenaufweitung mit einer Bushaltestelle, die jedoch weder gestalterisch ansprechend noch als sozialer Raum genutzt wird. Den Analysen und Bürgerbeteiligungen nach zu urteilen, leidet der Ort insgesamt an einem Mangel an Begegnungsstätten, Treffpunkten und Veranstaltungsorten. Sowohl für die Bevölkerung selbst als auch für Touristen fehlen attraktive und nutzbare Aufenthaltsbereiche. Eine möglicher Ansatzpunkt wäre das zuletzt durchgeführte Straßenfest an dieser Stelle.

Maßnahmen

Die Maßnahme sieht vor, diesen Bereich neu zu strukturieren und als zentrale, multifunktionale Begegnungsstätte für Schlaifhausen zu etablieren. Aufgrund der bestehenden Einschränkungen im Bereich der Kirche stellt dieser Standort eine geeignete Alternative für ein lebendiges Dorfzentrum dar. Kernpunkte der Neugestaltung könnten sein:

- **Verbesserung der Aufenthaltsqualität:** Schaffung von Sitzmöglichkeiten, Begrünung und einer klaren Gestaltung zur Aufwertung des öffentlichen Raums
- **Aufwertung der Bushaltestelle:** Ergänzung um eine Überdachung, Sitzbänke und eine bessere Integration in den Treffpunktbereich
- **Nutzung der angrenzenden Grünfläche:** Eingrünung, Blühstreifen
- **Verbesserung der Infrastruktur:** Möglichkeit zur Einrichtung von Fahrradabstellplätzen oder einer kleinen Begegnungsfläche für informelle Treffen; E-Ladestation

Durch diese Maßnahme könnte in Schlaifhausen ein neuer, funktionaler und einladender Treffpunkt entstehen, der den historischen Charakter des Ortes aufgreift und gleichzeitig moderne Anforderungen an eine lebendige Ortsmitte erfüllt. Die Gestaltungsmöglichkeiten sollten unter Einbindung der örtlichen Bevölkerung weiterentwickelt werden, um eine bestmögliche Nutzung für alle Altersgruppen sicherzustellen.

Außerdem hat die Gemeinde Wiesenthau aufgrund der Klassifizierung als "Ortsstraße" die Möglichkeit, gezielt Anpassungen im Straßenraum vorzunehmen, um die Sicherheit und Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu erhöhen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Verkehrsströme (z.B. Busverkehr).

Kostenklasse	niedrig[1)]		mittel[2)]	hoch[2)]
Umsetzungsdauer	kurzfristig[1)]		mittelfristig[2)]	langfristig[2)]
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	Gemeindeverwaltung, Planungsbüros, Regierung v. Oberfranken (StBauF)			

1) keine Konzepterstellung bzw. Durchführung einer Machbarkeitsstudie

2) konkrete Umgestaltungsmaßnahmen, eventl. Anpassungen im Straßenraum

ENTWURF

Maßnahme	
N1	**Förderung von regenerativen Energien**

Situation

Die Gemeinde Wiesenthau liegt in einer naturräumlich durch diverse Schutzgebiete geprägten Region, was die Möglichkeiten zur Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere im Bereich der Freiflächen-Photovoltaik und Windenergie, stark einschränkt. Dennoch bietet sich das Potenzial für andere erneuerbare Energiequellen wie Solarenergie (Photovoltaik) und Biomasse an, da diese Technologien weniger von den naturräumlichen Gegebenheiten abhängig sind und auch in dicht besiedelten oder naturschutzrechtlich sensiblen Gebieten integriert werden können.

Maßnahme

Die Maßnahme zielt darauf ab, die Nutzung erneuerbarer Energien durch die Förderung von Solarenergie (z. B. Photovoltaikanlagen auf Dächern öffentlicher und privater Gebäude) sowie Biomasse (z. B. Heizungen oder biogene Brennstoffe) in der Gemeinde Wiesenthau zu erhöhen. Durch gezielte Förderprogramme und Beratung für Bürger und Unternehmen sollen diese Technologien verstärkt implementiert werden. Auch die Installation von Solarparks oder die Nutzung von Geothermie zur Deckung des regionalen Wärmebedarfs könnten geprüft werden. Zudem könnte eine umfangreiche Aufklärung über staatliche Fördermöglichkeiten und die ökologischen Vorteile der regenerativen Energiequellen stattfinden.

- Unterstützung des Potentials an Aufdachanlagen (PV u. Wärme bei gewerblichen und privaten Gebäuden)
- weitere energetische Sanierung öffentlicher Gebäude (Schule, Kindergarten etc.)
- Nahwärmenutzung in Verbindung mit energetischer Sanierung

Kostenklasse*	niedrig		mittel	hoch
Umsetzungsdauer*	kurzfristig		mittelfristig	langfristig
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	EFRE (EU), BAfA, Regierung von Oberfranken			

* Kostenklasse und Umsetzungsdauer abhängig von der umzusetzenden Maßnahme

Maßnahme	
N2	**(Energetische) Sanierung der Bestandsgebäude**

Situation

In Wiesenthau gibt es eine Vielzahl an Bestandsgebäuden, die aufgrund ihres Alters und der ursprünglichen Bauweise energetische Schwächen aufweisen. Dies betrifft insbesondere die Wärmedämmung, Fenster, Heizsysteme und die Nutzung von fossilen Brennstoffen. Viele Gebäude wurden vor der Einführung strengerer Energiestandards errichtet und verfügen daher nicht über die energieeffiziente Ausstattung, die moderne Standards erfordern. Diese Situation führt zu einer höheren Energieanforderung und trägt sowohl zur CO_2-Emission als auch zu hohen Betriebskosten bei. Eine gezielte energetische Sanierung von Bestandsgebäuden könnte die Energieeffizienz erheblich verbessern und langfristig zur Reduktion der Energiekosten sowie der Umweltbelastung beitragen.

Maßnahme

Die Maßnahme umfasst die energetische Sanierung bestehender Gebäude in Wiesenthau, wobei ein Fokus auf die Verbesserung der Gebäudehülle, die Optimierung von Heizsystemen und die Installation energieeffizienter Fenster und Türen gelegt wird. Dies kann durch die Dämmung von Wänden, Dächern und Fassaden, die Modernisierung der Heizungsanlagen auf effizientere Systeme (z. B. Wärmepumpen oder Brennwertkessel) und die Installation von Solaranlagen zur Warmwasserbereitung oder Stromerzeugung erfolgen. Ziel ist es, den Primärenergieverbrauch signifikant zu senken und die CO_2-Emissionen zu verringern. Zudem könnte durch die Verbesserung der Gebäudehülle auch der Komfort für die Bewohner erhöht und gleichzeitig die Lebensdauer der Gebäude verlängert werden.

Für die Umsetzung der Maßnahme könnte die Gemeinde Unterstützung durch Beratungsdienste sowie die Förderung durch öffentliche Programme anbieten, um die Eigentümer und Mieter zur Teilnahme zu motivieren. Darüber hinaus könnten verschiedene energetische Sanierungsprojekte, wie z.B. das Sanieren von Mehrfamilienhäusern oder das Erneuern von Heizsystemen, in einem Gesamtpaket zusammengefasst werden, um Synergien und Skaleneffekte zu nutzen.

Kostenklasse	niedrig		mittel	hoch
Umsetzungsdauer	kurzfristig		mittelfristig	langfristig
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	BAFA, KfW; Energieberater			

Maßnahme	
N3	**Erhöhung der mikroklimatischen Vielfalt, Biodiversität in Grünflächen und Vernetzung der Grünstrukturen**

Situation

Trotz der naturräumlichen Einbindung der Gemeinde Wiesenthau im Naturpark "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" gibt es wenig nennenswerte innerörtliche Grünfläche im Gemeindegebiet.

Innerörtliche Grünflächen sind ein unverzichtbarer Bestandteil urbaner Lebensräume und spielen eine entscheidende Rolle für das Wohlergehen von Mensch und Natur. Ihre Vernetzung untereinander hat weitreichende Vorteile, die sich sowohl auf das Klima, die Ökologie als auch auf die soziale Struktur der Gemeinde auswirken.

Maßnahme

Die bestehenden Grünflächen in der Gemeinde sollen ökologisch verbessert und dadurch eine vielfältigere Landschaft geschaffen werden. Durch die Integration unterschiedlicher Pflanzenarten und die Vernetzung von Grünflächen soll nicht nur die lokale Biodiversität gesteigert, sondern auch das Mikroklima in der Gemeinde verbessert werden. Dies kann durch die Schaffung neuer Grünflächen, die Pflege und Umgestaltung bestehender Flächen sowie die Vernetzung von Grünflächen über ökologische Korridore geschehen. Solche Maßnahmen tragen zur Erhöhung der Luftqualität, Temperaturregulierung und Regenwasserversickerung bei und bieten gleichzeitig Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Teilmaßnahmen könnten sein:

- **Anpflanzung von standortgerechten Pflanzenarten:** Das Anpflanzen von heimischen, klimaangepassten Pflanzenarten, die gut an die lokalen Bedingungen angepasst sind, trägt zur Förderung der Biodiversität bei. Diese Pflanzen sind widerstandsfähiger gegenüber extremen Wetterbedingungen wie Hitze und Trockenheit und bieten Lebensraum für Bestäuber und andere Tiere.

- **Renaturierung und Umgestaltung von Grünflächen:** Bestehende städtische Grünflächen sollen nicht nur verschönert, sondern auch ökologisch aufgewertet werden. Dies könnte die Schaffung von Wildblumenwiesen, die Umgestaltung von Rasenflächen in naturnahe Areale oder die Anlage von Feuchtbiotopen und Hochstaudenfluren umfassen.

- **Vernetzung von Grünstrukturen:** Eine wichtige Maßnahme ist die Verbindung von bestehenden Grünflächen und naturnahen Landschaftselementen, sodass ökologische Korridore entstehen. Diese Korridore erleichtern den Tieren die Fortbewegung und den Austausch zwischen verschiedenen Lebensräumen, was zu einer Steigerung der lokalen Biodiversität führt

- **Förderung von naturnahen Elementen:** Dazu gehören z.B. die Installation von Insektenhotels, Fledermausquartieren, Vogelnistkästen und das Anlegen von Totholzhaufen oder Steinhaufen als Lebensräume für verschiedene Tierarten

- **Mikroklimatische Maßnahmen:** Durch die gezielte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von wassergebundenen Wegen oder Teichen kann das Mikroklima verbessert werden, indem die Verdunstung gefördert, die Luftqualität verbessert und Wärmeinseln reduziert werden

Kostenklasse*	niedrig		mittel	hoch
Umsetzungsdauer*	kurzfristig		mittelfristig	langfristig
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	Reg. v. Oberfranken, BMU (Förderung v. Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen d. Klimawandels), BMWK (Klimaschutzinitiative, Umsetzung der Nationalen Strategie zur biol. Vielfalt) Bund u. Naturschutz			

* Kostenklasse und Umsetzungsdauer abhängig von der umzusetzenden Maßnahme

EN-

Maßnahme	
V1	**Generelle verkehrliche Maßnahmen**

Situation

Die Gemeinde Wiesenthau wird im Hauptort von der Kreisstraße FO 14 durchquert, welche durch ein **erhöhtes Verkehrsaufkommen**, auch durch Schwerlastverkehr, geprägt ist. Diese Verkehrsbelastung mit der entsprechenden erlaubten Geschwindigkeit von 50 km/h (abschnittsweise 30 km/h) führt zu einer deutlichen **Einschränkung der Verkehrssicherheit** für Fußgänger und Radfahrer. Hinzu kommen die Breiten der Gehwege, die entlang der Hauptstraße oft nicht ausreichend sind und somit **Einschränkungen der Raum- und Aufenthaltsqualität** für diese Verkehrsachse nach sich ziehen.

Die Gemeinde Wiesenthau hat in der Vergangenheit in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger verschiedene Versuche unternommen, Anpassungen im Verkehrsbereich zu prüfen und vorzunehmen, um die allgemeine Sicherheit zu erhöhen. Allerdings scheiterten viele dieser Maßnahmen an der Realisierung, da entweder der notwendige Verkehrsfluss sichergestellt werden musste oder der Erwerb von Grundstücksflächen erforderlich gewesen wäre. Dennoch ist sich die Gemeinde der problematischen Verkehrssituation in bestimmten Bereichen bewusst und will auch in Zukunft weitere Anstrengungen unternehmen, um Lösungen zu erarbeiten und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit beizutragen. Aus der Beschreibung der Situation im Bereich der verkehrlichen Hauptachse ergeben sich die entsprechenden Zielsetzungen hinsichtlich Erhöhung der Verkehrssicherheit und Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Maßnahme

- **Detaillierte Prüfung der Flächenbedarfe/-potenziale**

- **Vor-Ort-Begehung mit relevanten Akteuren zur Feststellung des örtlichen Handlungsbedarfs**:
  Die Verkehrssituation in Wiesenthau ist entscheidend durch die Kreisstraße FO14 geprägt. Die Zuständigkeit liegt in diesem Bereich jedoch nicht bei der Gemeinde selbst, sondern beim Straßenbaulastträger, i.d.F. beim Landkreis. Um den örtlichen Handlungsbedarf zu veranschaulichen und gemeinsam Verbesserungsmöglichkeiten zu diskutieren, sollte eine Begehung vor Ort stattfinden. Gemeindevertreter könnten gemeinsam mit Vertretern des Landkreises konkrete Situationen vor Ort diskutieren. Vordergründig sollte dabei die Einrichtung von Fußgängerüberwegen, eine barrierefreie Gestaltung der Fußwege und Bushaltestellen sowie noch ausstehende relevante Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr (Verbindung Wiesenthau-Schlaifhausen, Bahnhofsumfeld) diskutiert werden.

- **Querungshilfe in den stark frequentierten Bereichen:**
  Obwohl die Resonanz bezüglich Querungshilfen entlang der Kreisstraße FO14 vom zuständigen Straßenbaulastträger eher negativ war, sollen entsprechende Querungshilfen an verschiedenen Stellen als Beitrag zur Verkehrssicherung in Abstimmung mit dem Landkreis weiterhin geprüft werden bzw. in einem ersten Schritt weitere Abstimmungsgespräche mit dem Landkreis angestrebt werden. Folgende potenzielle Standorte für Querungshilfen kommen gemäß den Aussagen der Gemeinde in Frage:

  - Wiesenthau: von westl. und nördl. Wohngebieten in Richtung Grundschule u. Kindergarten, in der Dorfmitte auf Höhe des Rathauses und des Fußgängerweges „Kirchenweg", im Bereich des Schlossplatzes

  - Schlaifhausen: im Bereich der Bushaltestelle im südlichen Ort, Straße Richtung Kindergarten/Sportheim

- **barrierefreier Ausbau der Gehwege in ausreichender Breite**

- **„Hauptstraße" Wiesenthau – vertiefte Untersuchung**

- **Öffentliche Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge** durch Anbieter sowie entsprechender Abstellmöglichkeiten (auch für E-Bikes)

Kostenklasse*	niedrig		mittel	hoch
Umsetzungsdauer*	kurzfristig		mittelfristig	langfristig
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	Gemeindeverwaltung, Landkreis, Verkehrsplanungsbüros;			

* Kostenklasse und Umsetzungsdauer abhängig von der umzusetzenden Maßnahme

Maßnahme	
V2	**Konzeption einer sicheren Radverkehrsinfrastruktur**

Situation

Intakte und sichere Radwegeverbindungen sind eine wichtige Qualität für die Bevölkerung der Gemeinde Wiesenthau sowie für Besucher, die die Orte Wiesenthau und Schlaifhausen mit dem Rad passieren. Aus diesem Grund sollte darauf geachtet werden, die vorhandenen Achsen und Wege für die Zukunft zu sichern und weiterzuentwickeln. Außerdem müssen die noch nicht ausgebauten Fahrradwege, wie der Bereich des Bahnhofumfelds und die Verbindung zwischen den Orten Wiesenthau und Schlaifhausen aufgrund der dortigen Gefahrenstelle zukünftig entwickelt und ausgebaut werden.

Maßnahme

- Schaffung von sicheren und attraktiven Routen für den Fahrradverkehr zur Verbindung des Hauptorts Wiesenthau mit dem Ortsteil Schlaifhausen sowie in Richtung benachbarter Kommunen, v.a. nach Kirchehrenbach, Leutenbach, Pinzberg

- Konzeption und Umsetzung einer durchgängigen Radwegeverbindung vom Hauptort zum nahegelegenen Bahnhof Wiesenthau

- Planung von zeitgemäßen und sicheren Radabstellanlagen an relevanten Zielpunkten

Kostenklasse	niedrig		mittel[1)]	hoch[2)]
Umsetzungsdauer	kurzfristig		mittelfristig[1)]	langfristig[2)]
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	Gemeindeverwaltung, Nachbarkommunen, LRA, ALE, ILE-Allianz, LEADER, GVFG			

1) Konzeption

2) Umsetzung

Maßnahme	
F1	**Aufwertung des Dorfweihers und seines Umfelds**

Situation

Im westlichen Teil des Ortes Wiesenthau befindet sich der Dorfweiher, der sich vor allem in den letzten Jahren in seinem natürlichen Zustand und durch wenig Eingriffe des Menschen entwickelt hat. Um die Aufenthaltsqualität des Dorfweihers und seines Umfelds zu steigern und diesen Bereich stärker in das Bewusstsein der Wiesenthauer Bürger zu rücken, sind Maßnahmen für eine Attraktivitätssteigerung notwendig.

Kleinteilige Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung

- Errichtung beschatteter Sitzgelegenheiten mit Tischen, Holzliegen sowie eines abgesicherten Stegs über den Weiher (Nutzung der bereits bestehenden Pfeiler/Stehlen)
- Schaffung barrierefreier Wege hin zum Weiher und dessen Umfeld sowie einer Ufersicherung
- Errichtung eines Wasserspielplatzes im kleinen Teilbereich des Weihers durch Attraktionen wie ein Wasserrad, Kneipp-Becken mit Spielelementen für Kinder
- Veränderung der Radwegeführung durch Integration des Dorfweihers in Richtung Ehrenbürg und umliegende Orte
- Aufstellung von Fahrradständern
- Barrierefreiheit & Zugänglichkeit

Kostenklasse*	niedrig		mittel	hoch
Umsetzungsdauer*	kurzfristig		mittelfristig	langfristig
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	Gemeindeverwaltung, Landschaftsplanungsbüros			

* Kostenklasse und Umsetzungsdauer abhängig von der umzusetzenden Maßnahme

Maßnahme	
F2	**Steigerung des touristischen Images der Gemeinde**

Situation

Das Wahrzeichen der Gemeinde ist der Zeugenberg Ehrenbürg, der vor allem am Wochenende sehr viele Touristen anzieht. Aufgrund des sehr geringen Angebots an Parkplätzen in den Orten Wiesenthau und Schlaifhausen und der nur sehr sporadisch fahrenden Buslinie vom Bahnhof sowie den umliegenden Orten aus, kommt es oftmals zu teilweise kritischen Parkplatz- und Anfahrtssituationen. Neben den zahlreichen Wanderwegen, die sich in diesem Gebiet befinden, können die Orte Wiesenthau und Schlaifhausen mit einem vielfältigen Angebot an regionalen Spezialitäten überzeugen, die es auch zukünftig zu unterstützen und zu erhalten gilt. Im Rahmen des groß angelegten LEADER-Projekts "Qualitätswanderregion Fränkische Schweiz" wurden seit 2018 mehr als 4.000 Kilometer Wanderwege digital erfasst sowie rund 21.000 Wegweiser, 200 Übersichtstafeln und 370 Hinweisschilder zu Kultur- und Naturdenkmälern an geeigneten Standorten platziert, u.a. auch im Gemeindegebiet von Wiesenthau. Dieses Projekt wurde 2023 fertiggestellt.
Darauf aufbauend kann die Gemeinde zur Steigerung ihres touristischen Images entsprechende Maßnahmen prüfen und umsetzen.

Maßnahmen

Beschilderung am Bahnhof

- Ergänzung der vorhandenen Beschilderung der Wanderwege durch eine **Hinweistafel** am **Bahnhof** zur Information der über die Bahn anreisenden Touristen über die vorhandenen Wanderwege und die lokalen **Versorgungsmöglichkeiten** im Gemeindegebiet von Wiesenthau (regionale Spezialitäten, Gastronomie, etc.)
- Errichtung / Integration einer Touristeninfo (z.B. Schlaifhausen im Alten Rathaus, im Schloss oder ehem. Pfarrhaus Wiesenthau

Ausbau der Infrastruktur

- Verbesserung der Parksituation in der Nähe der Ehrenbürg / Walberla sowie am Bahnhof
- Organisation eines Shuttlebus vom Bahnhof Wiesenthau sowie von umliegenden Orten zum Fuße des Walberla
- Errichtung von öffentlichen Sanitäranlagen (z.B. im Alten Rathaus Schlaifhausen)

Vermarktung regionaler Produkte

- Einrichtung eines **Verzeichnisses für örtliche Spezialitäten** auf der **Homepage** der Gemeinde zur besseren Vermarktung des regionalen Angebots (Übersicht über Art,

Standort, Öffnungszeiten der jeweiligen Anbieter sowie Gaststätten und Übernachtungsmöglichkeiten)

- Zur Steigerung der Attraktivität sowie Bekanntheit der regionalen Produkte bietet es sich an neben einem Online-Auftritt ebenfalls **Informations-Broschüren** zu erstellen und diese an den markanten Punkten in der Gemeinde (Touristeninformation, Bahnhof, Bushaltestellen) für Touristen auszulegen

Kostenklasse	niedrig[1)]		mittel[2)]	hoch
Umsetzungsdauer	kurzfristig[1)]		mittelfristig[2)]	langfristig
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	Tourismusverbände, Gemeindeverwaltung, lokale Produzenten			

1) Erstellung eines Verzeichnisses/Info-Broschüre für regionale Spezialitäten; Beschilderung

2) Ausbau der Infrastruktur

ENTWURF

Maßnahme	
F3	**Planung u. Errichtung einer neuen Turnhalle**

Situation

Im Rahmen der Bestandsanalyse des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) sowie durch die verschiedenen Beteiligungsformate wurde ein signifikanter Bedarf für eine Turnhalle in der Gemeinde Wiesenthau festgestellt. Diese Einrichtung soll nicht nur dem Schulsport dienen, sondern auch als multifunktionaler Raum für Vereine und Gemeinschaftsaktivitäten zur Verfügung stehen.

Maßnahme

Die Maßnahme umfasst zunächst die Identifizierung und Bewertung potenzieller Standorte für den Bau der Turnhalle. Dabei werden Kriterien wie Erreichbarkeit, Grundstücksgröße, infrastrukturelle Anbindung und mögliche Synergien mit bestehenden Einrichtungen berücksichtigt. Nach Abschluss der Standortanalyse folgt die Planungsphase, in der konkrete Baupläne entwickelt und Finanzierungsmodelle erarbeitet werden.

Kostenklasse*	niedrig		mittel	hoch
Umsetzungsdauer*	kurzfristig		mittelfristig	langfristig
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	Gemeindeverwaltung, Regierung v. Oberfranken (StBauF); eventl. Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten (Bayern)			

E

Maßnahme	
F4	**Erstellung eines Nahversorgungskonzepts**

Situation

Die Nahversorgung in der Gemeinde Wiesenthau ist durch eine Mischung aus bestehenden Angeboten und Herausforderungen geprägt. Der frühere Dorfladen wurde geschlossen, sodass für den täglichen Einkauf derzeit keine zentrale Anlaufstelle im Ort vorhanden ist. Die nächstgelegenen Lebensmittelgeschäfte befinden sich in Forchheim, was für viele, v.a. ältere Bürgerinnen und Bürger eine weite Strecke bedeutet. Zudem stellt die Nähe zu Forchheim eine Konkurrenzsituation dar, die eine Neuansiedlung eines Nahversorgers in Wiesenthau erschwert.

Trotzdem gibt es in der Gemeinde noch einige gastronomische Angebote, sowohl in Wiesenthau als auch im Ortsteil Schlaifhausen. Zudem ist in Schlaifhausen eine Metzgerei ansässig, die zur Nahversorgung beiträgt.

Ein besonderer Aspekt der lokalen Versorgung sind die zahlreichen regionalen Spezialitäten, die in Wiesenthau und Umgebung produziert werden. Dazu gehören unter anderem handgefertigte Pralinen, Edelbrände und andere hochwertige Erzeugnisse, die das kulinarische Profil der Gemeinde prägen.

Die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung bleibt eine wichtige Aufgabe für die Gemeinde, um sowohl die alltägliche Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten als auch die regionalen Besonderheiten weiter zu fördern.

Maßnahme

Im Zuge dieser Maßnahme soll ein Nahversorgungskonzept erarbeitet werden, das die aktuelle Versorgungssituation analysiert und zukunftsfähige Lösungen für die Gemeinde aufzeigt. Neben der klassischen Nahversorgung mit Lebensmitteln soll dabei auch die Gastronomie berücksichtigt werden, da einige Betriebe in Wiesenthau u.a. aufgrund von Nachfolgeproblemen in ihrer langfristigen Existenz gefährdet sein könnten.

Ziele des Konzepts ist:

- **Analyse der bestehenden Nahversorgung:** Bestandsaufnahme vorhandener Einkaufsmöglichkeiten, regionaler Anbieter und mobiler Versorgungsangebote

- **Identifikation von Versorgungslücken:** Prüfung der Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere für ältere Menschen und Personen ohne eigenes Fahrzeug

- **Bewertung alternativer Versorgungsmodelle:** Untersuchung von Optionen wie Wochenmärkte, mobile Verkaufsangebote oder die Einbindung regionaler Direktvermarkter

- **Standortprüfung für neue Versorgungsmöglichkeiten:** Identifikation geeigneter Standorte für mögliche Versorgungsangebote unter Berücksichtigung von Synergien mit anderen Einrichtungen (z.B. Nähe der Metzgerei in Schlaifhausen)

- **Erhalt und Stärkung der Gastronomie:** Analyse der bestehenden Gastronomiebetriebe und ihrer Zukunftsperspektiven, insbesondere im Hinblick auf Nachfolgeproblematiken. Gegebenenfalls Erarbeitung von Lösungsansätzen, um den Fortbestand der Gastronomie im Ort zu sichern, etwa durch alternative Konzepte wie gemeinschaftlich betriebene Gaststätten oder Kooperationen mit regionalen Anbietern.

- **Einbindung der Bürgerinnen und Bürger:** Beteiligung der Bevölkerung durch Umfragen oder Workshops, um die tatsächlichen Bedarfe zu erfassen und bedarfsgerechte Lösungen zu entwickeln.

Kostenklasse*	niedrig		mittel	hoch
Umsetzungsdauer*	kurzfristig		mittelfristig	langfristig
Priorität	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig
Ansprechpartner	Gemeindeverwaltung, regionale Versorger, Gastronomie			

7. SANIERUNGSGEBIETE UND SANIERUNGSVERFAHREN

7.1 ABGRENZUNG DER SANIERUNGSGEBIETE

Die folgende Abbildung zeigt den Vorschlag der Bearbeiter für die Festlegung eines Sanierungsgebietes (rote Linie) mit Gegenüberstellung des Untersuchungsgebiets (UG) (schwarze Linie, jeweils für den Hauptort und den Ortsteil Schlaifhausen.

Wiesenthau

Insgesamt ist das vorgeschlagene Sanierungsgebiet für den Hauptort Wiesenthau mit einer Gesamtfläche von rd. 10,0 ha deutlich kleiner als das abgegrenzte Untersuchungsgebiet (rd. 18 ha).

IRF

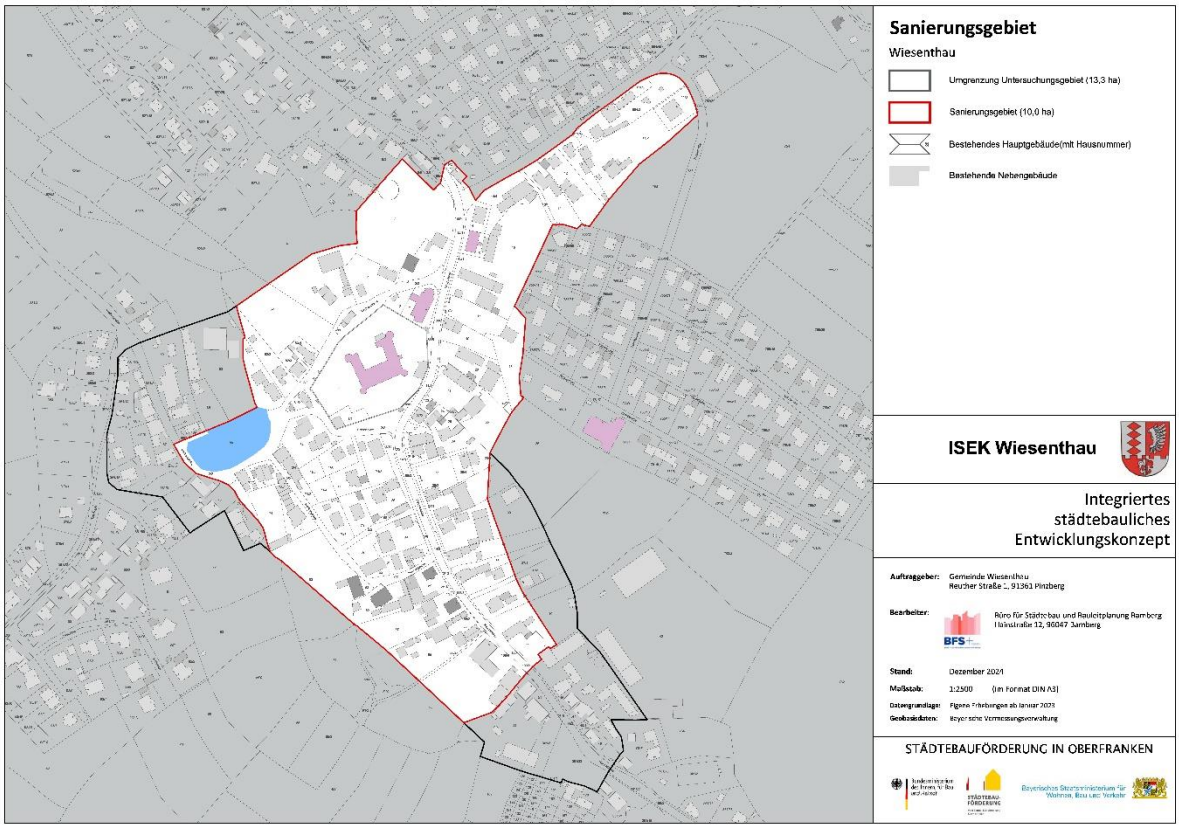


Abbildung 19: Sanierungsgebiet Hauptort Wiesenthau

Ortsteil Schlaifhausen

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet für den Ortsteil Schlaifhausen hat eine Gesamtfläche von rd. 5,7 ha und ist damit auch deutlich kleiner als das abgegrenzte Untersuchungsgebiet (rd. 12 ha).

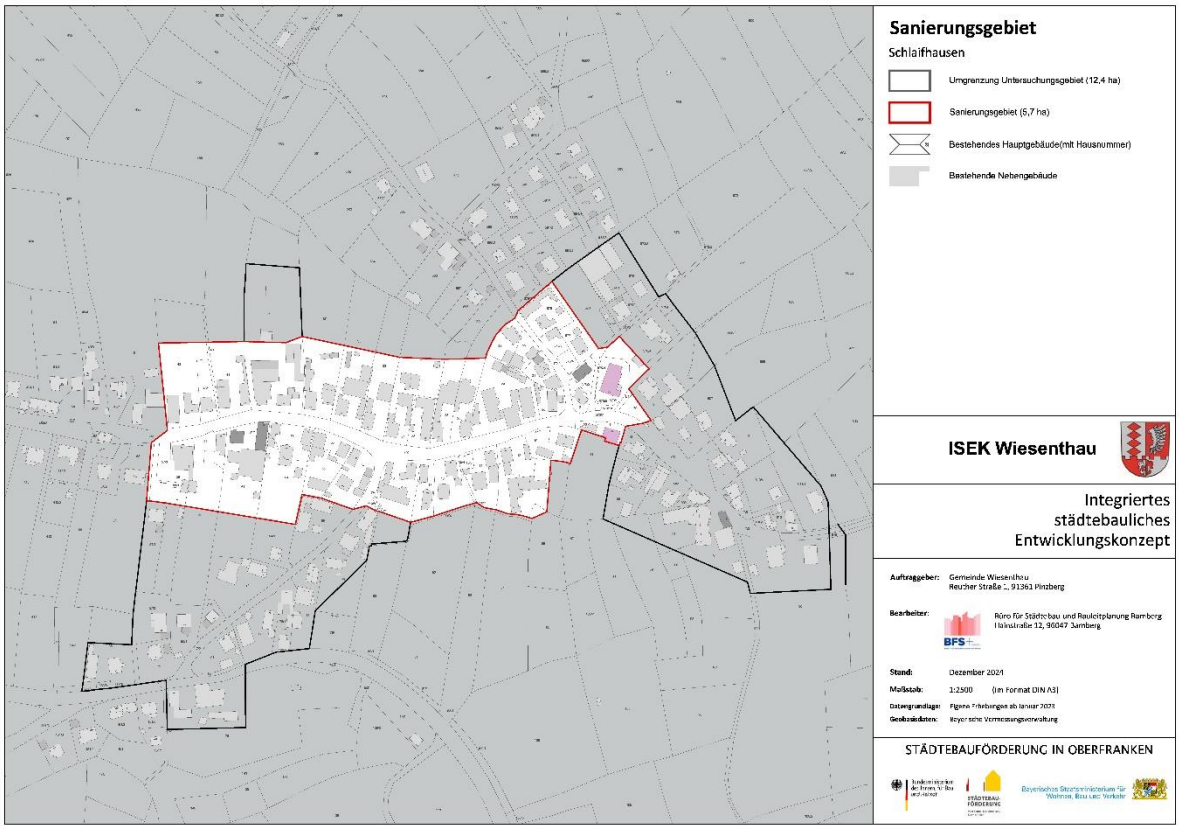


Abbildung 20: Sanierungsgebiet Ortsteil Schlaifhausen

7.2 SANIERUNGSVERFAHREN

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

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

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

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

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

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

Entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB wird für das Sanierungsgebiet "Ortsmitte" das vereinfachte Verfahren vorgeschlagen, da die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnittes (o. a. Paragrafen) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind, und so das Verfahren entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel auch einfacher gestaltet

ENTWURF

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

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

Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen gehören in **Absatz 1** Aussagen zu einer "Veränderungssperre" und in **Absatz 2** Aussagen zu einer "Verfügungssperre":

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

ENTWURF

Die Gemeinde Wiesenthau kann nach § 144 Abs. 3 BauGB für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für Teile desselben allgemein erteilen. Hier wird vorgeschlagen, für alle Teilziffern des § 144 Abs. 2 BauGB die Genehmigung allgemein zu erteilen.

Somit wählt die Gemeinde das vereinfachte Verfahren mit "Veränderungssperre" nach § 144 Abs. 1 BauGB.

Da die Genehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB für den § 144 Abs. 2 als allgemein erteilt gilt, ist ein Sanierungsvermerk nach § 143 Abs. 2 BauGB nicht einzutragen.

ENTWURF

7.3 SANIERUNGSATZUNG – HAUPTORT WIESENTHAU

Satzung der Gemeinde Wiesenthau über das Sanierungsgebiet "Ortskern Wiesenthau"

vom X.X.2025

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt die Gemeinde Wiesenthau folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

[1]Das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Ortsmitte Wiesenthau". [2]Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche (10,0 ha). [3]Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Verfahren

[1]Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. [2]Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnittes des Ersten Teiles des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches finden keine Anwendung.

§ 3

Festlegung der Sanierungsfrist

[1]Die Sanierung soll in einer bestimmten Frist durchgeführt werden; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

§ 4

Genehmigungsverfahren

[1]Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB kommt zur Anwendung. [2]Nach § 144 Abs. 3 BauGB wird für bestimmte Fälle für das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet die Genehmigung allgemein erteilt. [3]Die allgemeine Erteilung gilt im vorliegenden Sanierungsgebiet für alle Teilziffern des § 144 Abs. 2 BauGB.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Wiesenthau, X.X.2025

Gemeinde Wiesenthau

ENTWURF

7.4 SANIERUNGSGEBIET – ORTSTEIL SCHLAIFHAUSEN

Satzung der Gemeinde Wiesenthau über das Sanierungsgebiet "Ortskern Schlaifhausen"

vom X.X.2025

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt die Gemeinde Wiesenthau folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

[1]Das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Ortsmitte Schlaifhausen". [2]Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche (5,7 ha). [3]Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Verfahren

[1]Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. [2]Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnittes des Ersten Teiles des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches finden keine Anwendung.

§ 3

Festlegung der Sanierungsfrist

[1]Die Sanierung soll in einer bestimmten Frist durchgeführt werden; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

§ 4

Genehmigungsverfahren

[1]Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB kommt zur Anwendung. [2]Nach § 144 Abs. 3 BauGB wird für bestimmte Fälle für das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet die Genehmigung allgemein erteilt. [3]Die allgemeine Erteilung gilt im vorliegenden Sanierungsgebiet für alle Teilziffern des § 144 Abs. 2 BauGB.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Wiesenthau, X.X.2025

Gemeinde Wiesenthau

ENTWURF

8. WEITERES VORGEHEN

Die Gemeinde Wiesenthau hat das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeiten lassen, um den Weg der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde mit einem Zeithorizont von etwa 10 bis 15 Jahren aufzuzeigen, Alternativen zu diskutieren und einen langfristig ausgerichteten und von den lokalen Akteuren und Bürgern mitgetragenen Prozess zu initiieren.

ENTWURF

9. ANHANG

Kartenwerk:

- Schwarzplan jeweils im Format DIN A3 (1:2.500)
- Bestandsplan jeweils im Format DIN A3 (1:2.500)
- Ortsbild und Bauzustand jeweils im Format DIN A3 (1:2.500)
- Maßnahmenplan – Hauptort Wiesenthau (einschließlich nicht verortbarer Maßnahmen) im Format DIN A3 (1:2.500)
- Maßnahmenplan – Ortsteil Schlaifhausen im Format DIN A3 (1:2.500)
- Sanierungsgebiet jeweils im Format DIN A3 (1:2.500)

Dokumentationen:

- Auftaktveranstaltung, 20.01.2023
- Ortsspaziergänge, 10.06.2023 / 18.06.2023
- Planungswerkstatt, 24.06.2024

ENTWURF