

# POMMERSFELDEN

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Fassung vom 01.04.2021



# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN POMMERSFELDEN

Fassung vom 01.04.2021

Auftraggeber: Gemeinde Pommersfelden  
Hauptstraße 11  
96178 Pommersfelden

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

Gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 EINLEITUNG .....</b>	<b>6</b>
1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung .....	6
1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	8
<b>2 AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>10</b>
2.1 Lage und Funktion im Raum .....	10
2.2 Flächennutzungsplan .....	11
2.3 Bauleitplanung.....	12
2.4 Siedlungsgeschichte .....	13
<b>3 BESTANDSANALYSE .....</b>	<b>15</b>
3.1 Denkmäler.....	15
3.2 Räumliche Struktur.....	16
3.3 Gebäudestruktur.....	19
3.3.1 Haupt- und Nebengebäude .....	19
3.3.2 Öffentliche Gebäude .....	19
3.3.3 Baualter der Gebäude .....	20
3.3.4 Gebäudezustand .....	22
3.4 Nutzungsstruktur .....	24
3.5 Eigentumsverhältnisse .....	26
3.6 Straßen, Wege und Plätze .....	28
3.6.1 Ruhender Verkehr .....	29
3.6.2 Situation des ÖPNVs.....	29
3.6.3 Rad- und Fußwegenetz.....	29
3.7 Grün- und Freiflächen .....	30
3.8 Städtebauliche Analyse .....	32
3.8.1 Vergleichende Analyse der Elemente und Merkmale.....	32
3.8.2 Ortsbildprägende Gebäude .....	32
<b>4 ANALYSEERGEBNISSE .....</b>	<b>33</b>
4.1 Mängel und Missstände gemäß § 136 BauGB.....	33
4.2 Sanierungsgebiet .....	36
4.3 Ziele und Leitideen für die Entwicklung des Sanierungsgebietes .....	36
<b>5 RAHMENPLAN MIT MASSNAHMEN UND PROJEKTEN .....</b>	<b>37</b>
5.1 Strategische Ziele.....	37
5.2 Empfohlene Maßnahmen und Projekte.....	49
5.2.1 Verkehr/ Infrastruktur.....	49
5.2.2 Baubestand .....	49
5.2.3 Grün-/ Freiraum.....	49
<b>6 KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>50</b>

<b>7 UMSETZUNGSINSTRUMENTE.....</b>	<b>51</b>
7.1 Rechtliche Wirkung .....	51
7.2 Förderrechtliche Bedeutung .....	52
7.3 Abgaben- und Ausgabenbefreiung, steuerliche Vergünstigungen.....	52
7.4 Begründung für das gewählte Verfahren.....	52

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

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

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

Das ISEK enthält auch einen städtebaulichen Rahmenplan sowie Vorschläge für die Ausweisung von Sanierungsgebieten in Pommersfelden (siehe Abbildung 1) und anderen Ortsteilen. Die Ausweisung von Sanierungsgebieten ist Voraussetzung für die Förderung baulicher Maßnahmen

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

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

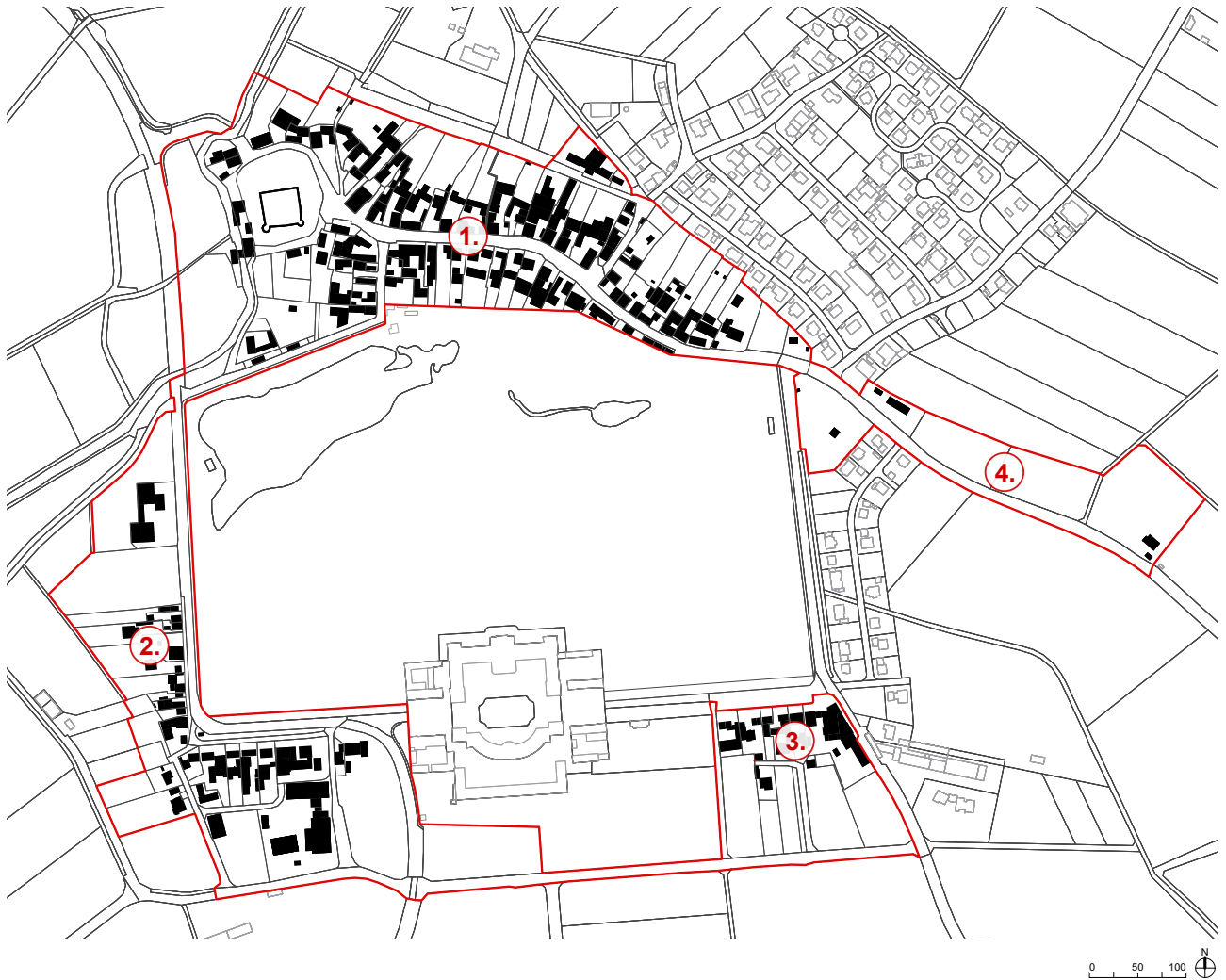


Abb.1: Lage des Untersuchungsgebietes (4 Teilgebiete) im Ortsteil Pommersfelden

## 1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Als Schwerpunktbereiche für zukünftige entwicklungsfördernde Maßnahmen im Ortsteil Pommersfelden haben sich im Rahmen der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Ortskern von Pommersfelden, die Siedlungsflächen westlich und südwestlich des Schlosses Weißenstein an der Schönbornstraße sowie die Siedlungsflächen südöstlich des Schlosses an der Pfarrer-Schonath-Straße herauskristallisiert. Hinzu kommt der Teilbereich „Friedhof und Sportplatz“.

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB umfasst daher vier Teilgebiete im Ortsteil Pommersfelden. Zum Teilgebiet „Ortskern“ zählen dabei folgende Grundstücke der Gemarkung Pommersfelden:

Entlang der Hauptstraße (Fl.Nr. 112) sind es die Flurstücke 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 19, 21, 23, 25, 27, 55, 53, 59, 58, 60, 62, 62/2, 64, 66, 69, 71, 72, 73, 74, 74/1, 76, 77, 78, 80, 82, 83, 85, 87, 90, 92, 96, 98, 100, 102, 112/2, 112/3, 112/4, 112/5, 112/6, 115, 116, 117, 118, 120, 120/1, 122, 124, 126, 128, 129, 308, 309, 310, 311 und 411.

An der Seeleite (Fl. Nr. 106) sind die Flurstücke 105, 105/2, 105/3, 108, 110, 112/2, 112/3, 112/4, 112/5, 112/6, 113, 114 und 114/1 zu nennen.

Am Mühlweg (Fl.Nr. 48 und 50) zählen die Flurstücke 41, 42, 44, 45, 45/1, 46, 46/1, 46/2, 46/3, 47, 47/1, 47/2, 48 und 49 dazu.

Am Parkweg (Fl.Nr. 167) sind die Flurstücke 28, 30, 32, 34, 35, 36, 37 und 39 zu nennen.

Schließlich zählen zum Teilgebiet „Ortskern“ auch die Gärten und Anbauflächen hinter der Hauptstraße mit den Flurnummern 61/2, 72/2, 118/1 und 123.

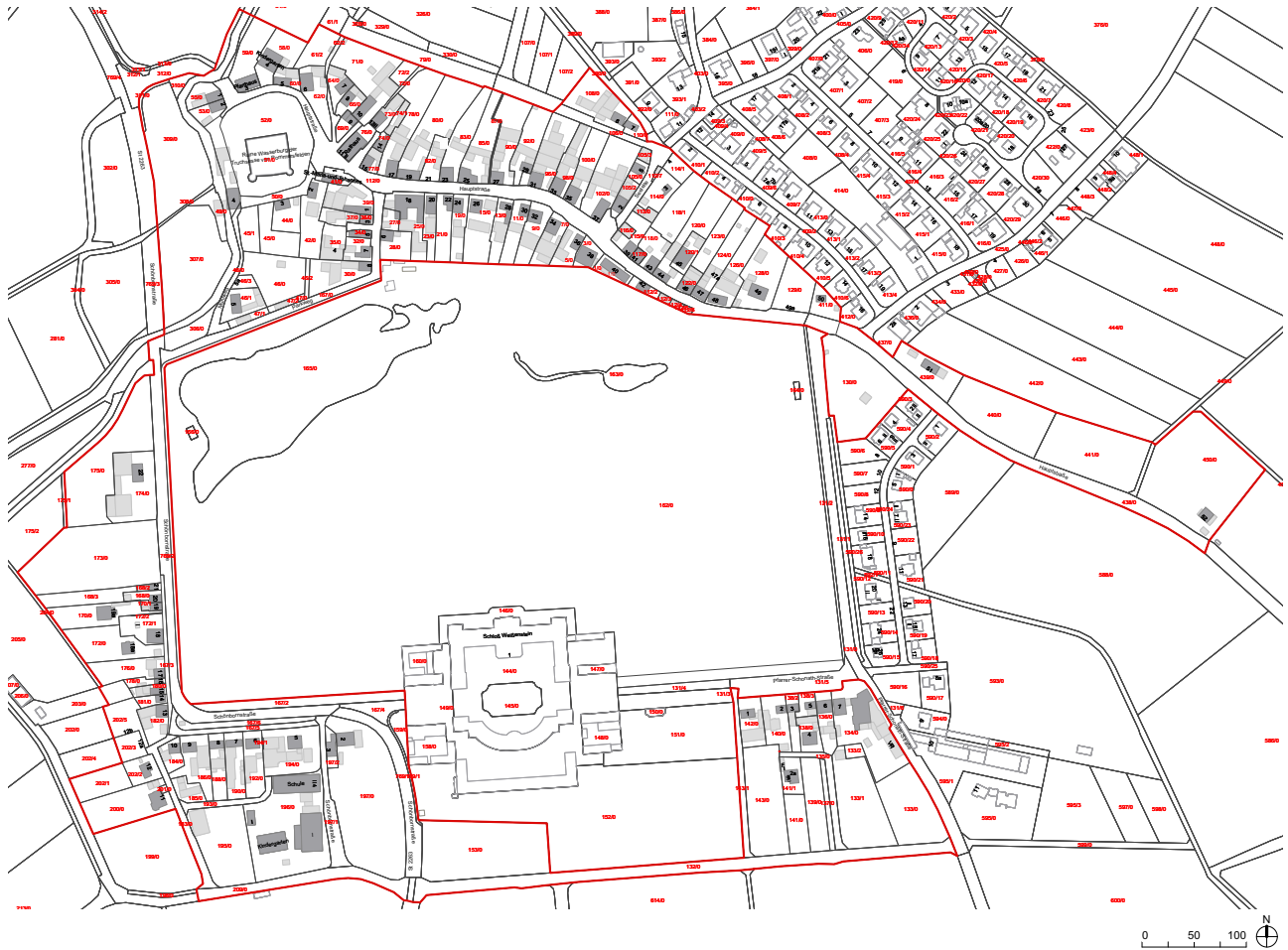
Im Teilgebiet an der Schönbornstraße (Fl.Nr. 167/2, 167/3, 167/4, 167/5, 167/6, 183, 769/1 und 769/2) zählen folgende Grundstücke zum Untersuchungsgebiet: 153, 159, 168, 168/2, 168/3, 170, 170/1, 172, 172/1, 172/2, 173, 174, 175, 176, 178, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 188, 190, 192, 194, 194/1, 195, 196, 197, 197/1, 197/2, 200, 200/1, 202/2, 202/3, 202/4, 202/5 und in Teilen 132 und 209.

Hinzu kommen die Gärten hinter der Schönbornstraße mit der Fl.Nr. 202/1 und in Teilen Fl.Nr. 203.

Im Teilgebiet an der Pfarrer-Schonath-Straße (Fl.Nr. 131 und 131/5) sind dem Untersuchungsgebiet folgende Grundstücke beizuzählen: 133, 133/1, 133/2, 134, 135, 136, 137, 138, 138/2, 138/3, 139, 140, 141, 141/1, 142, 143, 143/1 und in Teilen 132.

Zum Teilgebiet „Friedhof und Sportplatz“ gehören die Flurstücke 130, 439, 440, 441, 450 und in Teilen 438 und 449.





- |   |              |   |                            |
|---|--------------|---|----------------------------|
|  | Hauptgebäude | 1   | Hausnummer                 |
|  | Nebengebäude | 15/1  | Flurnummer                 |
|  | Flurstück    |  | Grenze Untersuchungsgebiet |

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

## 2 AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Lage und Funktion im Raum

Die Gemeinde Pommersfelden liegt mit ihren zehn Ortsteilen (Limbach, Oberndorf, Pommersfelden, Sambach, Schweinbach, Steppach, Stolzenroth, Unterköst, Weiher und Wind) im oberfränkischen Landkreis Bamberg in Nähe der Naturparke „Steigerwald“ im Westen und „Fränkische Schweiz“ im Osten. Nördlich von Pommersfelden befindet sich in 10-20 km Entfernung der Verdichtungsraum Bamberg; im Südosten ist der Verdichtungsraum Nürnberg/ Erlangen/ Fürth (Entfernung ca. 30-40 km) gelegen.

Insgesamt befindet sich die Gemeinde in einem eher ländlich

strukturierten Teilraum des Landkreises Bamberg sowie der Planungsregion Oberfranken-West (4), stellt aber zugleich eine attraktive Wohngemeinde in Nähe der o.g. Verdichtungsräume dar. Insbesondere die Nähe zum Oberzentrum Bamberg mit seinem umfangreichen Arbeits-, Bildungs- und Versorgungsangebot erweist sich als Standortvorteil für die Gemeinde Pommersfelden. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage an der Bundesautobahn A 3, die wesentlich dazu beigetragen hat, dass sich Pommersfelden als gewerblicher Standort profilieren konnte.

Als nachteilig für Pommersfelden ist auf der anderen Seite die Lage an der Bezirksgrenze von Ober- und Mittelfranken sowie an der Grenze der Landkreise Bamberg und Erlangen-Höchstadt zu nennen. Hierdurch ergeben sich nicht unerhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Mobilitätsversorgung der örtlichen Bevölkerung. Auch die disperse Siedlungsstruktur mit zehn relativ kleinen Ortsteilen ist aus versorgungstechnischer Sicht als wenig günstig anzusehen. Zwar besteht aktuell noch eine Grundversorgung in der Gemeinde Pommersfelden, doch droht hier eine zunehmende Ausdünnung.

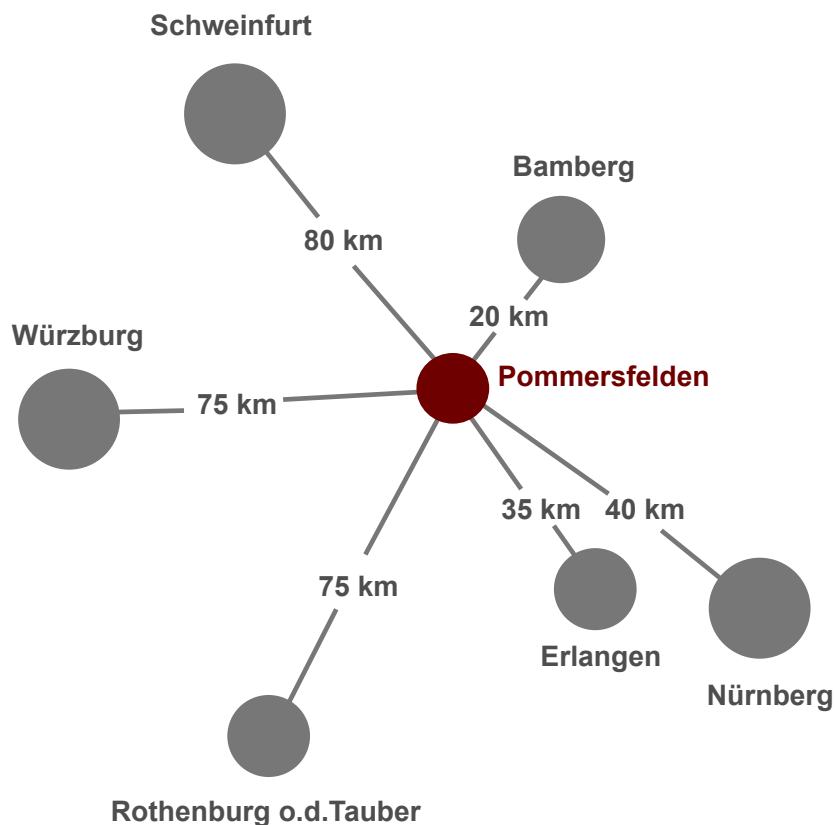


Abb.3: Lage und Funktion im Raum

## 2.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Pommersfelden und für den Ortsteil Pommersfelden besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011, zuletzt geändert im Jahr 2013. Dieser weist den Altort von Pommersfelden mit dem rund 12,1 ha großen Teilgebiet „Ortskern“ des Untersuchungsgebiets überwiegend als gemischte Baufläche aus. Lediglich im Westen des Altorts sind Teilflächen als Grünfläche (ehem. Wasserschloss) oder als Wasserfläche (Weiher am Ortsrand) ausgewiesen; im Osten schließen sich Wohnbauflächen an den Altort an.

Das an der Schönbornstraße gelegene, rund 8,9 ha große Teilgebiet des Untersuchungsgebiets weist gemäß dem Flächennutzungsplan neben gemischter Baufläche auch Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf (Schule und Kindergarten) auf. Außerdem sind dort teilweise Grünflächen (inkl. Sportplatz und Parkplatz) und Flächen für die Landwirtschaft (Acker- bzw. Grünland) anzutreffen.

Das an der Pfarrer-Schonath-Straße gelegene, rund 2,8 ha große Teilgebiet des Untersuchungsgebiets ist im Flächen-

nutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das rund 3 ha große Teilgebiet „Friedhof und Sportplatz“ des Untersuchungsgebiets ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche-Friedhof und Sportfläche mit angrenzendem Park- und Rastplatz ausgewiesen.

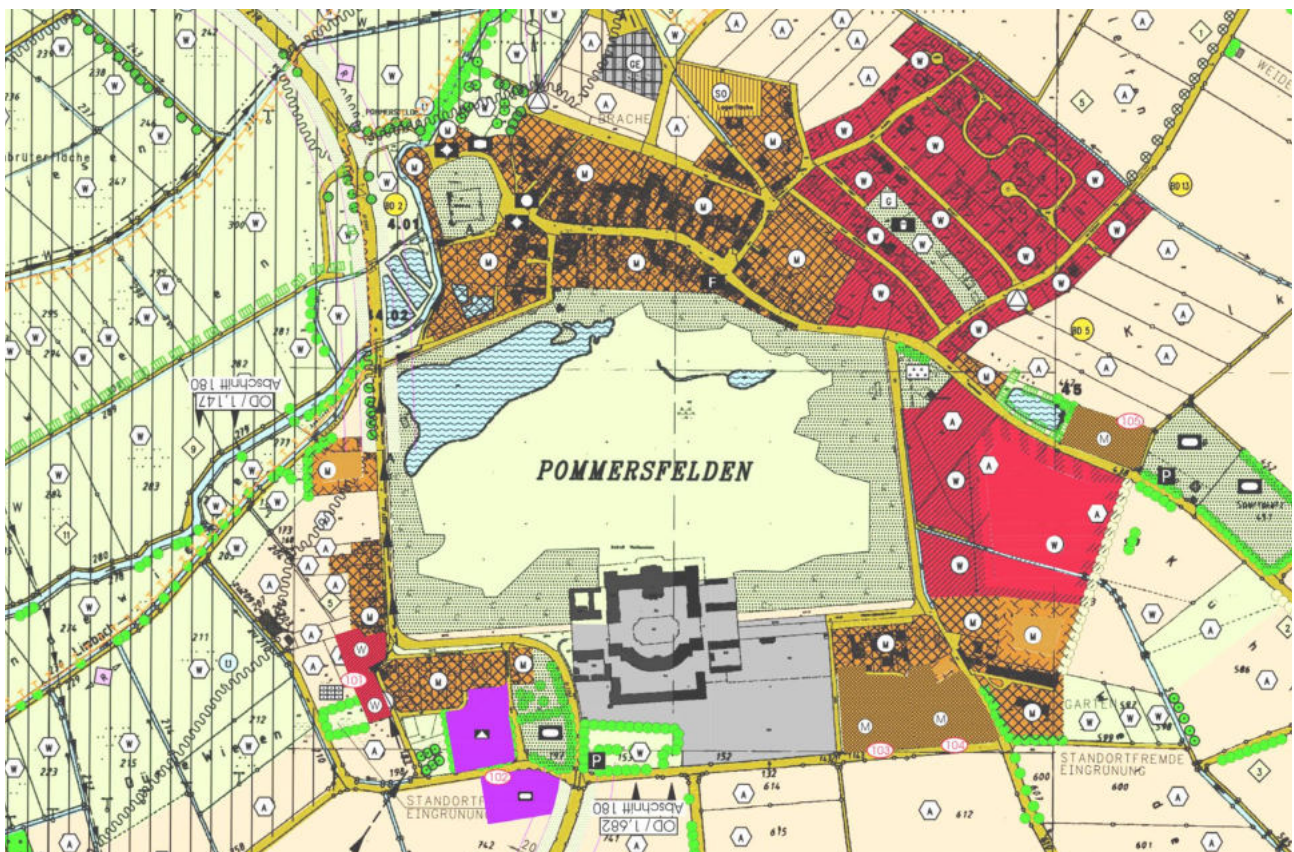


Abb.4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Ortsteil Pommersfelden einschließlich Änderungen

### 2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Untersuchungsgebiets besteht lediglich für einzelne Flächen im südwestlichen Teilgebiet an der Schönbornstraße ein Bebauungsplan. Es handelt sich um den Bebauungsplan „Schönbornstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan, der seit dem 01.12.2003 rechtskräftig ist. Dieser setzt für die Grundstücke Fl.Nrn. 182/0, 184/0, 186/0 und 201/0 sowie für Teile der Fl.Nrn. 200/0, 202/2, 202/3 und 202/5 „Allgemeines Wohngebiet“ sowie für das Grundstück Fl.Nr. 185/0 „Mischgebiet“ fest. Die Grundstücke Fl.Nrn. 202/3 und 202/5 sind bislang noch unbebaut.

Im Teilgebiet „Ortskern“ besteht bislang noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Teilgebiet an der Pfarrer-Schonath-Straße im Südosten besteht seit kurzem der rechtskräftige Bebauungsplan „Erweiterung Bäckerei Burkard“,

der vor allem die Grundstücke Fl.Nrn. 133 und 134 umfasst.

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet – östlich der Schlossanlage – wurde der Bebauungsplan „Kühtrieb II“, der ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, vom Gemeinderat in dessen Sitzung am 12.09.2019 als Satzung beschlossen.

Durch große Arbeitgeber (wie Siemens) bestehen durch die gute verkehrstechnische Anbindung Pendlerverbindungen in den Agglomerationsraum Nürnberg/Fürth/ Erlangen sowie Höchststadt/Aisch und Herzogenaurach. Daher stellt die Gemeinde Pommersfelden eine attraktive Wohngemeinde dar. Die Investitionen im Bereich der sozialen Infrastruktur (Neubau einer Schulsporthalle, Neueinrichtung einer Kinderkrippe) tragen zur Sicherung und Steigerung der

Attraktivität der Gemeinde bei. Dem zu erwartenden Baulandbedarf wurde bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Jahr 2001 bereits Rechnung getragen.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 wurden in erster Linie keine neuen Wohnbauflächen zur Erschließung neuer Baugebiete ausgewiesen, sondern sollen in den Altortbereichen bestehende Baulücken und Ortsrandbereiche einer wohnlichen Nutzung zugeführt werden, um dem vorrangigen Gebot der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung nachzukommen. Bei den noch bestehenden Baulücken hat die Gemeinde keinen juristischen Zugriff. Sie überprüft den Gebäude- und Grundstücksleerstand und fragt die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer ab, die jedoch nicht allzu hoch ist.

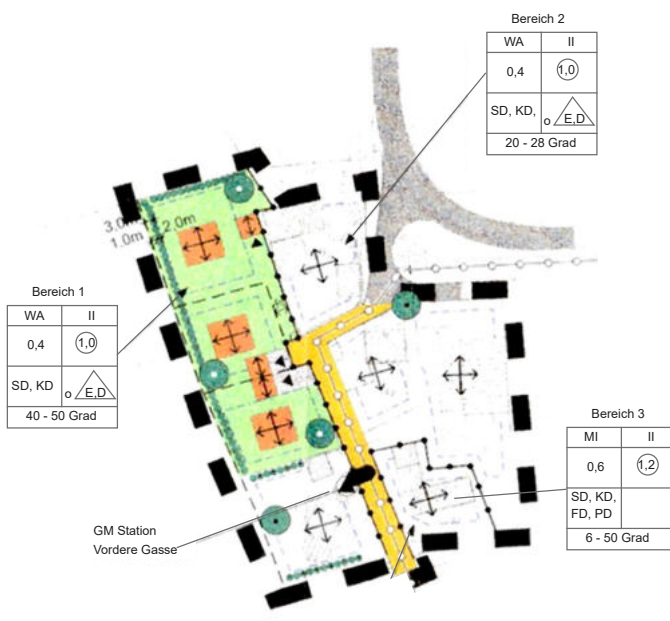


Abb.5: Bebauungsplan „Schönbornstraße“



Abb.6: Bebauungsplan „Kühtrieb II“

## 2.4 Siedlungsgeschichte

Die Siedlung Pommersfelden wurde erstmals 1233 als „Bumersfelden“ erwähnt. Die Geschichte von Pommersfelden ist in erster Linie mit den Truchsesen von und zu Pommersfelden verbunden. Als Grundherren hatten sie das Ortsbild geformt und die wirtschaftlichen und religiösen Verhältnisse maßgebend bestimmt.

Im Jahr 1710 erwarb Lothar Franz von Schönborn, Kurfürst und Erzbischof von Mainz und Fürstbischof von Bamberg, die Gemarkung Pommersfelden einschließlich des Wasserschlosses (Nordwesten) aus der Renaissance vom letzten Truchsess von Pommersfelden. Da sich die vom Kurfürsten geplanten Umbaumaßnahmen nicht durchführen ließen, beschloss er einen Schlossneubau etwas außerhalb des Dorfes.

Das neue Schloss Weißenstein wurde zwischen 1711 und 1718 nach Plänen des Architekten Johann Dientzenhofer erbaut. Heute zählt es zu den Glanzstücken barocker Architektur in Europa. Am Rande des Steigerwalds gelegen, blieb das Schloss von Kriegen und Umwelteinflüssen verschont und ist bis heute im Originalzustand erhalten.

Schloss Weißenstein ist von einem weitläufigen Park umgeben, der im 19. Jahrhundert von einem barocken Schlossgarten zu einem englischen Landschaftspark umgestaltet wurde.

Mit der Errichtung der barocken Schlossanlage Weißenstein wurde das Ortsbild Pommersfeldens grundlegend verändert.

Mit dem Neubau der Dorfkirche 1750/51 sowie der Errichtung eines Rathauses und des neuen

Pfarrhauses nahm die barocke Welt auch von dem Dorf Besitz und griff zudem auf einige der größeren Höfe über.

Der heutige Ort Pommersfelden hat sich ringförmig um das Schloss herum entwickelt. Zum Schloss hin gibt es zwei Zufahrten von Osten und von Westen. Im historischen Ortskernbereich nördlich des Schlosses sind neben den o.g. historischen Bauten wie Kirche, Rathaus und Pfarrhaus weitere ältere Gebäude anzutreffen, die teilweise gut saniert sind.

Größere Wohnbaugebiete sind nur im Nordosten der heutigen Siedlung Pommersfelden anzutreffen, die sozialen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten und Turnhalle sind auf den Südwesten der Siedlung konzentriert. Gewerbliche Funktionen sind in Pommersfelden kaum anzutreffen.



Abb.7: Urkataster Pommersfelden (Uraufnahme 1808-1864)



Abb.8: Luftbild

### Denkmalliste (Ausschnitt)

E-4-71-172-1	Ortskern	Ensemble
D-4-71-172-9	Hauptstraße 2	Wohnhaus, um 1800
D-4-71-172-10	Hauptstraße 3	Pfarrhaus, Mitte 18. Jh.
D-4-71-172-48	Hauptstraße 5	Bauernhaus, frühes 19. Jh.
D-4-71-172-11	Hauptstraße 11	Rathaus, 1752
D-4-71-172-12	Hauptstraße 14	Bauernhaus, Mitte 18. Jh.
D-4-71-172-4	Hauptstraße 18	Gasthof Grüner Baum 1718/1720
D-4-71-172-13	Hauptstraße 21	ehemaliger Gasthof, heute Wohnhaus, 1737
D-4-71-172-1	Mühlweg 1	Evang.- Luth. Pfarrkirche, 1750
D-4-71-172-52	Mühlweg 2	Wohnhaus, Mitte 18. Jh.
D-4-71-172-49	Mühlweg 4	Mühle, 19. Jh.
D-4-71-172-26	Nähe Mühlweg	Ruine Wasserburg der Truchsesse von Pommersfelden, 16. Jh.
D-4-71-172-2	Wasserburg	Reste der Truchsessischen Wasserburg, 16. Jh.
D-4-71-172-3	Nähe Pfarrer-Schonath-Straße	Friedhof, seit 15./16. Jh.
D-4-71-172-31	Schloss 1	Schloss Weißenstein
D-4-71-172-5	Schönbornstraße 14	Wohnhaus, 1736
D-4-71-172-6	Schönbornstraße 17	Wohnhaus mit Hofeinfahrt, 18. Jh.
D-4-71-172-14	Seeleite 7	Bauernhaus mit Pietà

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

## 3 BESTANDSANALYSE

### 3.1 Denkmäler

Aus Sicht des Denkmalschutzes bestehen im Altort Pommersfelden mehrere schützenswerte Objekte, die keine Beeinträchtigungen durch zukünftige entwicklungsfördernde Maßnahmen und Projekte der Gemeinde Pommersfelden erfahren dürfen. Im Einzelnen sind in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege die nebenstehend genannten Baudenkmäler als geschützte Objekte verzeichnet.

Das Ensemble Pommersfelden umfasst zum einen den Burgstall, das Areal um das Truchsess'sche Wasserschloss sowie den historischen Ortskern mit Kirche, Rathaus, Pfarrhaus und weiteren Bauten des 18. Jh.; zum anderen zählen zum Ensemblebereich die Gesamtanlage von Schloss Weißenstein sowie die mit den Umgestaltungen des Schlossparks verbundenen Erweiterungen des 19. Jh. und die beiden Siedlungen Schönbornstraße und Pfarrer-Schonath-Straße. Hinzu kommen Kleinhäuser am Ende der Dorfstraße, die sich hier an die verbreiterte Schlossumgrenzung anschmiegen.

Neben dem herausragenden Einzelbaudenkmal Schloss Weißenstein verdienen einige weitere denkmalgeschützte Gebäude im Altort besondere Erwähnung. Hierzu zählen insbesondere das Pfarrhaus und das Rathaus an der Hauptstraße, die jeweils als zweigeschossige Walmdachbauten mit flachem Mittelrisalit in Erscheinung treten.

Hinzuweisen ist auch auf den Gasthof Grüner Baum, der ebenfalls als zweigeschossige Walmdachbau zu beschreiben ist, der

zudem gehörte Fenstergewände und eine korbboigte Toreinfahrt besitzt.

Als sakrales Bauwerk ist die am Mühlweg gelegene Pfarrkirche zu nennen, ein rechteckiger Saalbau mit Satteldach, dessen Ostturm mit einer Zwiebelhaube versehen ist. In Nähe der Kirche ist zudem auf die Mühle als zweigeschossigen Satteldachbau mit Sägemühle und verbrettertem Fachwerk zu verweisen.

Besonders prägnant ist im Westen des Altorts die dort befindliche Ruine des ehem. Wasserschlosses, die jedoch zunehmend verfällt und durch Grünbewuchs stark überwuchert ist. Nur noch teilweise erkennbar sind Fragmente des früheren Wohnbaus, eine innere Ummauerung mit Ecktürmen, eine äußere Ummauerung sowie eine Bogenbrücke über den Graben des Wasserschlosses.

Hinzuweisen ist schließlich noch auf einige weitere Wohn- und Bauernhäuser an der Hauptstraße und an der Schönbornstraße, die als Baudenkmäler verzeichnet sind.

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



Abb.9: Schönbornstraße 17 (Wohnhaus, 18. Jh.)



Abb.10: Schönbornstraße 14 (Wohnhaus, 1736)



Abb.11: Mühlweg 2 (Wohnhaus, Mitte 18. Jh.)

### 3.2 Räumliche Struktur

Die Lagen Altort (Norden), Pfarrer-Schonath-Straße (Südosten) und Schönbornstraße (Südwesten) sowie der Bereich „Friedhof und Sportplatz“ stammen aus verschiedenen Phasen der Siedlungsentwicklung Pommersfeldens und unterscheiden sich daher in ihrer Gebäudetypologie. Wie in vielen fränkischen Dörfern stellen auch in Pommersfelden die hier vorhandenen Gebäude wertvolle Dokumente der baulichen Entwicklungsgeschichte dar. Schließlich zeigen die Baustrukturen Einheitlichkeit und Geschlossenheit, aber auch die Vielfalt öffentlicher Siedlungsanlagen zu früherer Zeit. Bestimmte Einstellungen und Verhaltensweisen haben zu dieser Art des Bauens geführt.

In Pommersfelden zählt der westliche Teil des Altorts unmittelbar nördlich von Schloss Weißenstein zum ältesten Siedlungsbereich. Dies lässt sich vor allem an der höheren Dichte historischer und denkmalgeschützter Bauten mit teils repräsentativem Charakter (Kirche, Pfarrhaus, Rathaus, Mühle, etc.) erkennen. Auch die Ruine des ehemaligen Wasserschlosses im Westen des Altorts verweist

darauf, dass hier der Ursprung der Siedlung Pommersfelden liegt.

Die später entstandenen Siedlungsbereiche an der Pfarrer-Schonath-Straße und an der Schönbornstraße weisen die besondere Charakteristik auf, dass jeweils nur die vom Schloss Weißenstein abgewandte Straßenseite besiedelt ist, während die andere Straßenseite unmittelbar an die Ummauerung des Schlossparks angrenzt.

Typisch für die Siedlungsstruktur im Altort Pommersfelden ist, dass sich hier beiderseits der Hauptstraße sehr schmale und lange Flurstücke anschließen. Es dominiert die fränkische Bauweise mit Mehrseithöfen als typischen Gehöftformen. Im Einzelnen zählen hierzu der Zweiseithof oder Hakenhof, bei dem das Hauptgebäude an der Giebelseite mit einem Anbau im rechten Winkel ergänzt wird, so dass eine L-Form entsteht (Abb. 12, Nr. 1 und 3), sowie der Dreiseit- und der Vierseithof (Abb. 12, Nr. 2 und 4), bei denen die Gebäude drei oder vier Seiten eines rechteckigen Hofes einnehmen. Der Hof im Inneren

wird so vor Wind und Wetter geschützt.

Im Altort Pommersfelden überwiegen insgesamt die Dreiseithöfe. Einen geringeren Anteil nehmen die Zwei- und Vierseithöfe ein. Nur selten gibt es im Altort einzelstehende Häuser, die eher in den Siedlungsbereichen an der Pfarrer-Schonath- und der Schönbornstraße anzutreffen sind.

Die Hauptgebäude der Mehrseithöfe im Altort stehen meist giebelständig zur Straße. Ihnen angegliedert sind zahlreiche Nebengebäude, darunter vor allem Scheunen und Schuppen im hinteren Teil der Hofanlagen. Der hohe Anteil von Nebengebäuden stellt ein prägendes Element für die dörfliche Baustruktur des Altorts Pommersfelden dar.

In der Schönbornstraße sind im südlichen Teil vereinzelt Zwei- und Dreiseithöfe erkennbar, im westlichen Teil jedoch eher einzelstehende Häuser mit Nebengebäuden. In der Pfarrer-Schonath-Straße befinden sich sowohl Zwei- und Dreiseithöfe als auch ein Vierseithof. Die Hauptgebäude stehen hier meist traufständig zur Straße.



Abb.12: Gehöftbildung (Hauptstraße 23, 25, 27 und 29)



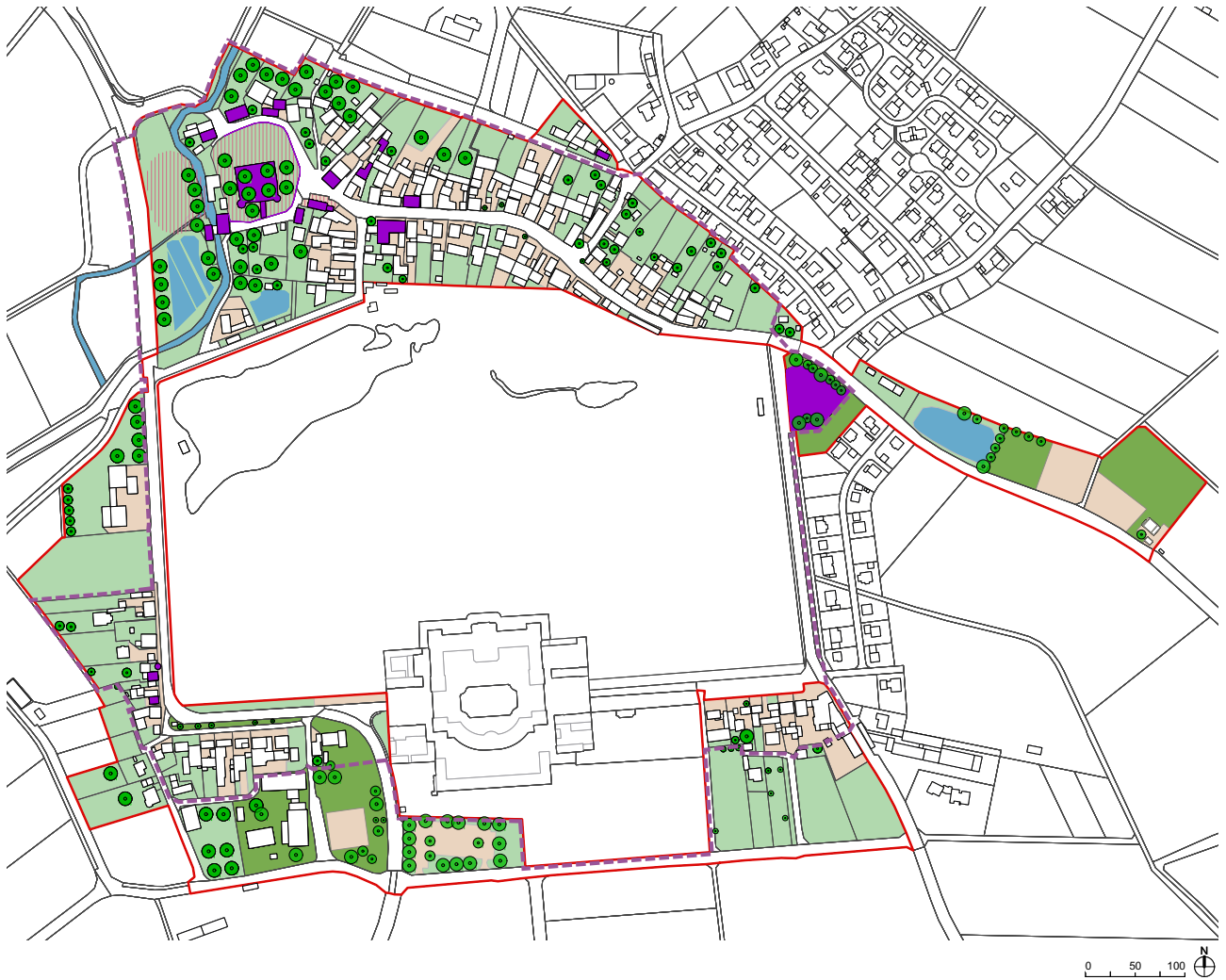


Abb.13: Räumliche Struktur im Untersuchungsgebiet

### 3.3 Gebäudestruktur

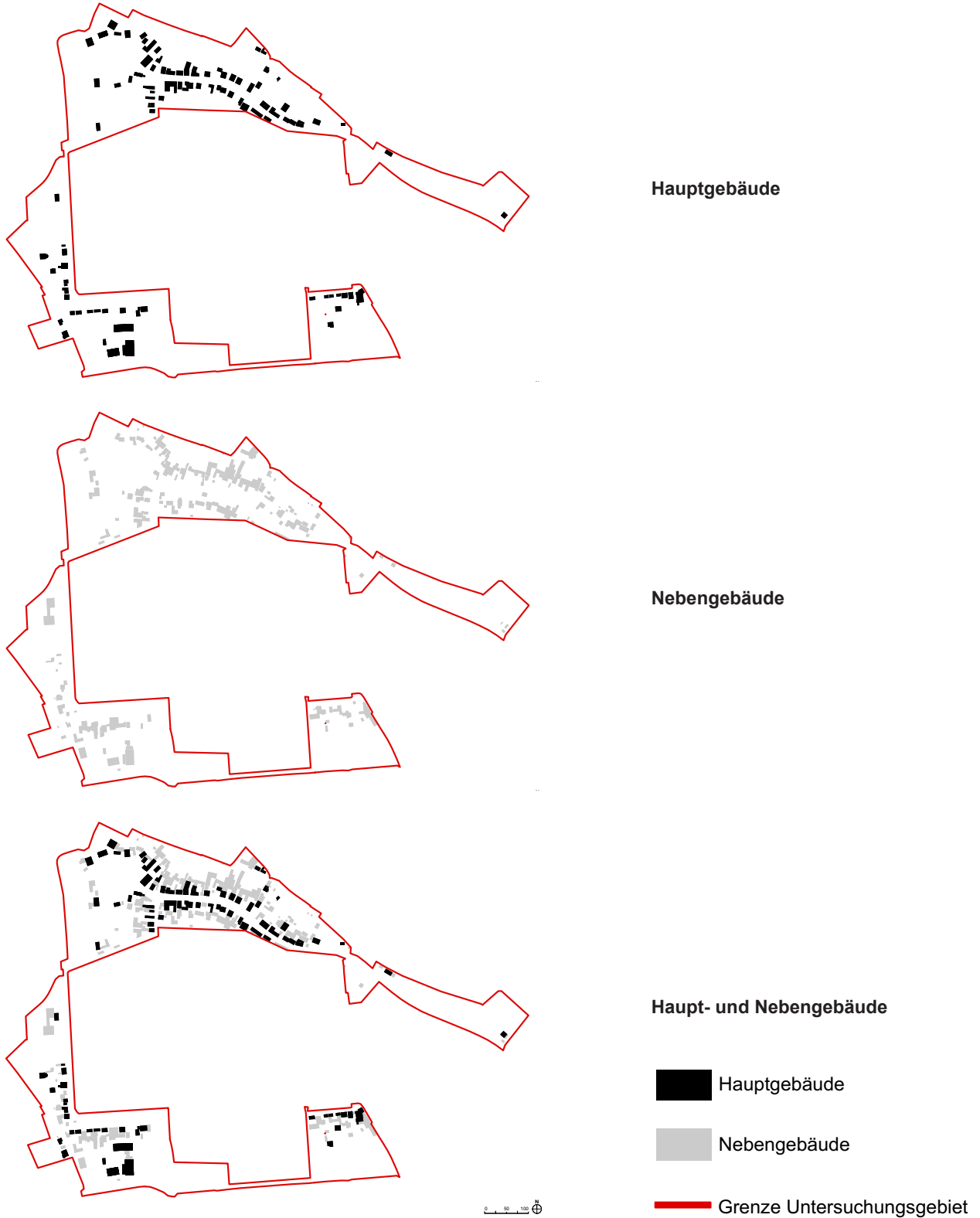


Abb.14: Gebäudestruktur

### 3.3.1 Haupt- und Nebengebäude

Im Untersuchungsgebiet mit seinen vier Teilgebieten befinden sich ca. 363 Gebäude. Diese gliedern sich auf in rund ein Drittel Hauptgebäude und rund zwei Drittel Nebengebäude.

Die Gebäudestruktur im Altort Pommersfelden und teilweise auch in den Siedlungsbereichen an der Pfarrer-Schonath- und der Schönbornstraße wird im Wesentlichen durch die bereits erwähnten Zwei-, Drei- und Vierseithöfe geprägt. Der dominierende Hauptgebäudetypus sind Wohnhäuser, darunter überwiegend Einfamilienhäuser und teilweise Mehrfamilienhäuser.

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

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

### 3.3.2 Öffentliche Gebäude

#### Rathaus mit modernem Anbau

Das Rathaus in Pommersfelden zählt zu den denkmalgeschützten Objekten und wurde räumlich, technisch und energetisch saniert. Mit dem Erweiterungsbau wurde ein zusätzlicher moderner Verwaltungstrakt geschaffen.

#### St. Maria und Johannes

In der Ortsmitte Pommersfelden befindet sich die Kirche St. Maria und Johannes. Der heutige Bau stammt aus den Jahren 1750-1752 und beherbergt eine kunsthistorisch wertvolle Ausstattung.

#### Pfarrhaus

Das Pfarrhaus, in dem das evangelisch-lutherische Pfarramt Pommersfelden und Limbach untergebracht ist, befindet sich in nur geringer Distanz zur Kirche an der Hauptstraße 3. Das Pfarrhaus steht unter Denkmalschutz.

#### Grundschule

Zum Schulverband der Grundschule Pommersfelden zählen die Schulhäuser in Pommersfelden (Schönbornstraße 4) und in Sambach (Sambach 37). Der Schulbau in Pommersfelden wird von den Schülern der 3. und 4. Klassen, der Schulbau in Sambach von den Schülern der 1. und 2. Klassen besucht.

#### Kindergarten

Neben der Schule befindet sich der evangelisch-lutherische Kindergarten „Zwergenburg“ in der Schönbornstraße 4a.



Abb.15: Rathaus, Hauptstr. 11



Abb.16: St. Maria und Johannes, Mühlweg 1



Abb.17: Pfarrhaus, Hauptstr. 3

### 3.3.3 Baualter der Gebäude

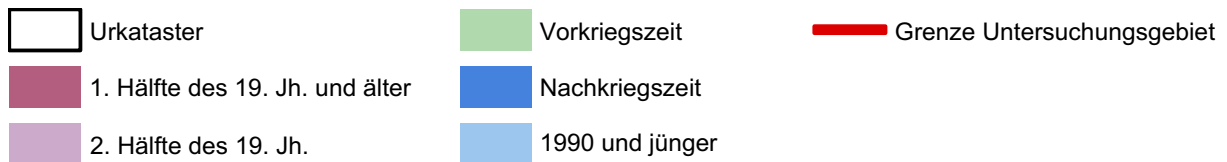
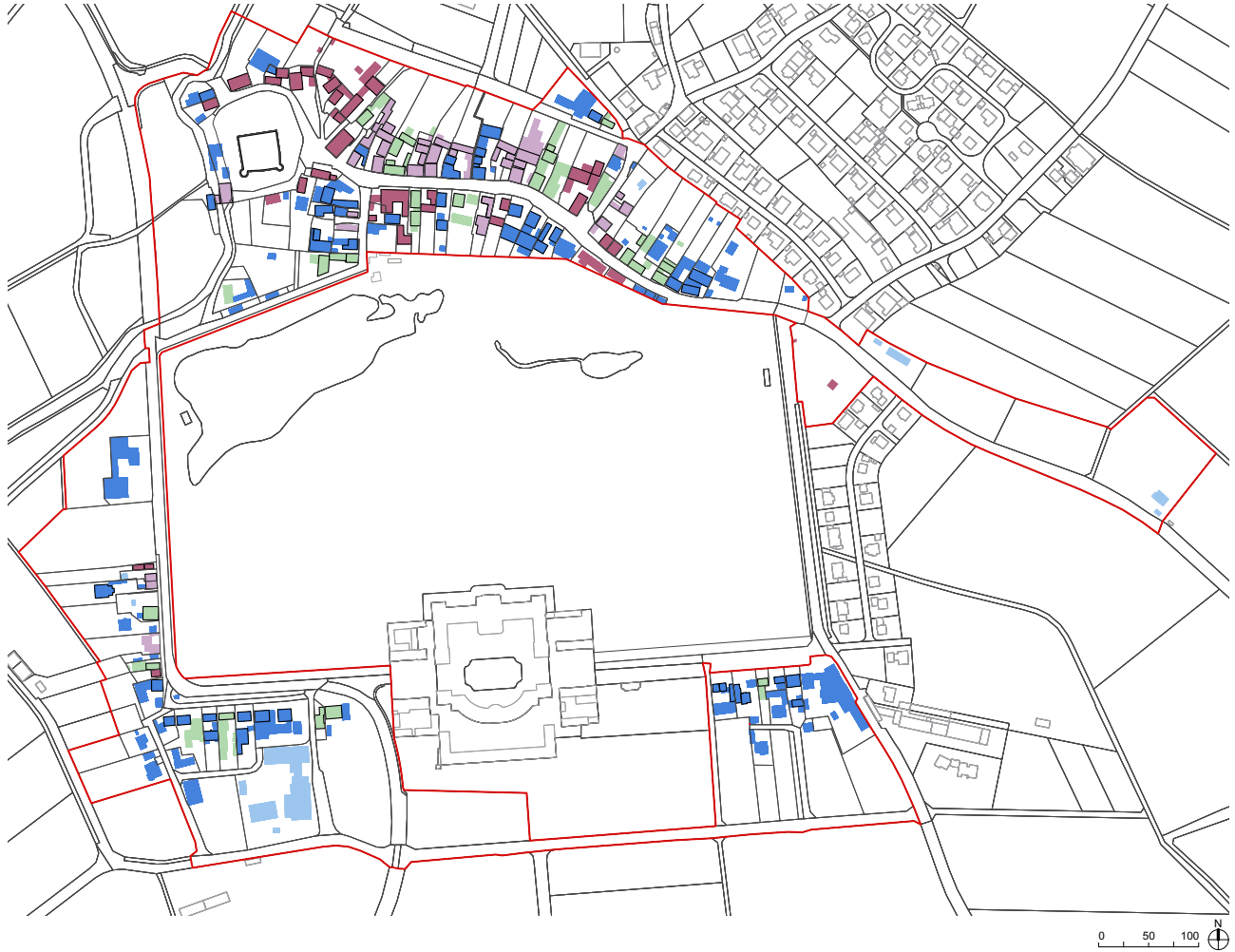


Abb.18: Baualter der Gebäude im Untersuchungsgebiet

Die Baualterskarte zeigt eine insgesamt gemischte Baualtersstruktur des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet. Einen höheren Anteil von Gebäuden aus dem 19. Jahrhundert und älter weist lediglich der Altort von Pommersfelden auf, während in den Siedlungsbereichen an der Pfarrer-Schonath- und der Schönbornstraße vor allem Gebäude aus dem 20. Jahrhundert (Vor- und Nachkriegszeit) anzutreffen sind.

Jüngere Gebäude, die in den 1990er Jahren und danach gebaut wurden, finden sich nur vereinzelt im Untersuchungsgebiet. Hierzu zählen vor allem die Schule und der Kindergarten im südwestlichen Siedlungsbereich sowie neuere Anbauten an ältere Wohngebäude und Nebengebäude.

Ein Großteil der heutigen Gebäude in Pommersfelden ist bereits im Urkataster (ca. 1830) verzeichnet, woraus sich schließen lässt, dass die historische Grundrissstruktur Pommersfeldens bis heute nahezu unverändert erhalten geblieben ist.

Dies gilt insbesondere für die landwirtschaftlichen Hofanlagen entlang der Hauptstraße im Altort Pommersfelden sowie teilweise auch für Hofanlagen an der Pfarrer-Schonath- und der Schönbornstraße.

Insgesamt ist älterer Gebäudebestand aus dem 19. Jahrhundert und älter heute vor allem entlang der Hauptstraße und im Umfeld des ehem. Wasserschlosses anzutreffen. Bei einigen Gebäuden, darunter vor allem auch zahlreiche Scheunen und Neben-

gebäude, lässt sich das Baualter nur schwer bestimmen.

Viele Gebäude wurden auch durch diverse Modernisierungs-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen sowie Veränderungen an Dächern und Fassaden überformt, sodass die historische Grundsubstanz nicht mehr klar erkennbar ist. Bei vielen Gebäuden kann ein älterer Gebäudekern insoweit nur vermutet werden.



**Abb.19:** Wohnhaus, 1. Hälfte des 19. Jh. und älter, Hauptstr. 5



**Abb.20:** Wohnhaus, Vorkriegszeit, Hauptstr. 19



**Abb.21:** Grundschule Pommersfelden, 1990 und jünger, Schönbornstr. 4

### 3.3.4 Gebäudezustand








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

Abb.22: Gebäudezustand

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

**Zustand neu:**

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

**Zustand gut:**

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

**Zustand mittel:**

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

**Zustand schlecht:**

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

Der Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet ist als überwiegend mittelmäßig zu bewerten. Dies bedeutet, dass vielfach Maßnahmen in Form von Fassadenreno-

vierung mit neuem Anstrich/ Putz, Auswechslung von Fenstern oder Verbesserungen bei der Bedachung erforderlich scheinen.

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

Insgesamt sind Sanierungs- und Umbaumaßnahmen schwerpunktmäßig in folgenden Bereichen zu empfehlen: Fl.Nrn. 1, 11, 14, 42, 44, 49, 98, 108, 124, 142, 168/2, 185 und 197/2. Auffällig ist, dass sich vor allem Nebengebäude in einem eher schlechten Zustand befinden. Es stellt sich somit die Frage, wie mit diesen Nebengebäuden zukünftig umgegangen werden soll.

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



Abb.23: Schlechter Gebäudezustand, Hauptstr. 14



Abb.24: Mittlerer Gebäudezustand, Hauptstr. 42



Abb.25: Neu saniertes Gebäude, Hauptstr. 28

### 3.4 Nutzungsstruktur

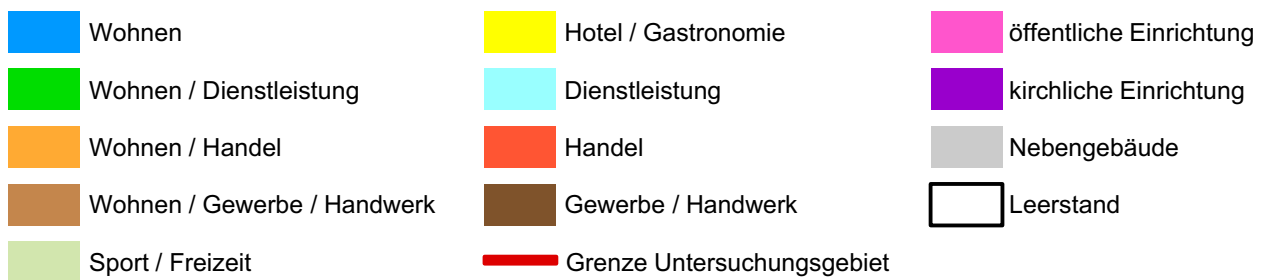
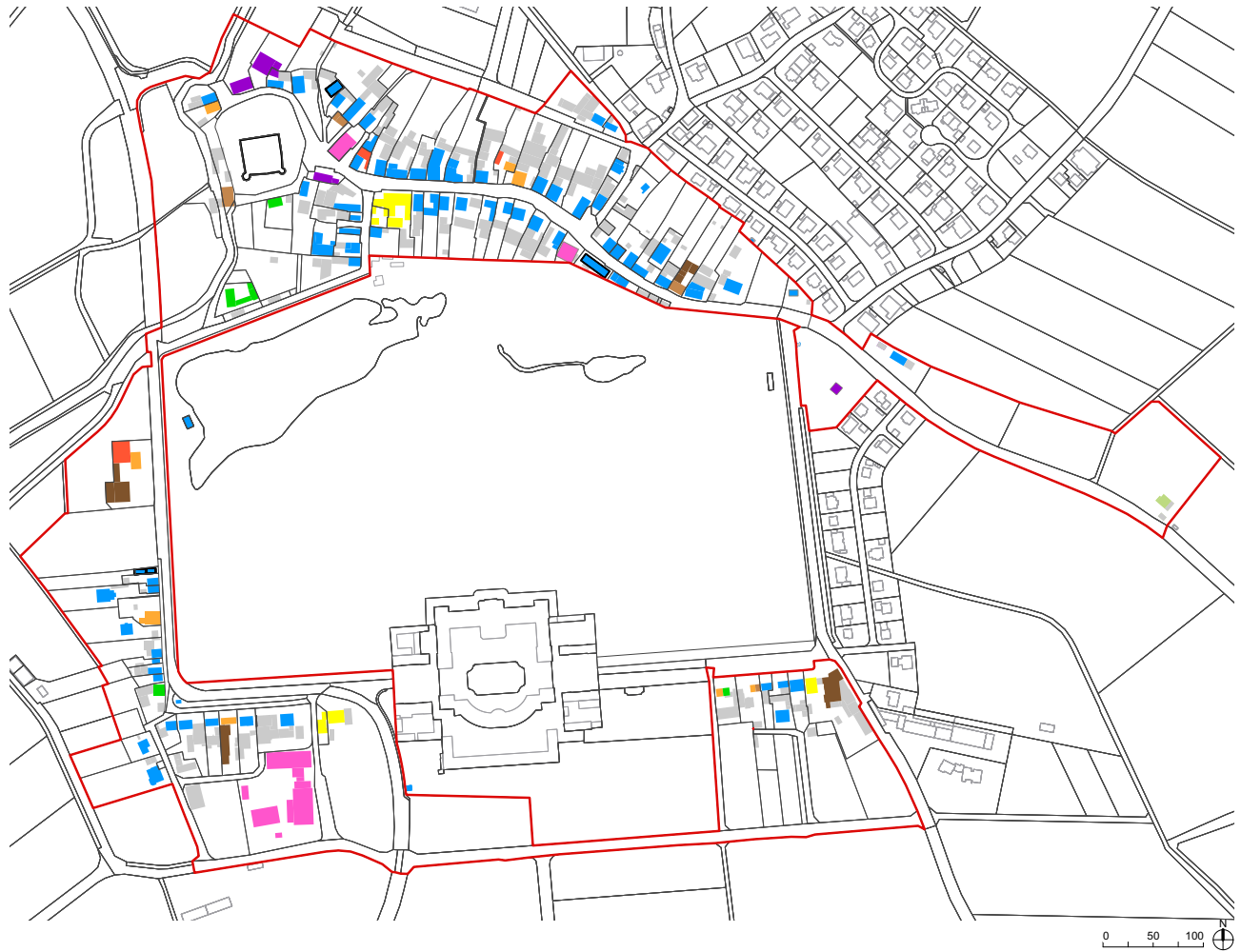


Abb.26: Nutzungsstruktur



Im Untersuchungsgebiet dominiert die Wohnnutzung. Darüber hinaus fällt der relativ hohe Anteil von Nebengebäuden (darunter vor allem Scheunen und Schuppen oder Anbauten an die wohnlich genutzten Hauptgebäude) auf.

Als kirchliche Einrichtungen sind im Altort die Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Maria und Johannes, das Pfarrhaus und der ehem. Kindergarten zu nennen, die relativ nah beieinander gelegen sind. Gegenüber der Kirche befindet sich zudem das Rathaus der Gemeinde Pommersfelden als zentrale öffentliche Einrichtung. Weitere wichtige öffentliche Einrichtungen in Pommersfelden sind die Grundschule und der Kindergarten im südwestlichen Teilgebiet des Untersuchungsgebietes an der Schönbornstraße.

Mit Blick auf die Nahversorgung ist in Pommersfelden lediglich eine Bäckerei im südöstlichen Teilgebiet des Untersuchungsgebietes anzutreffen. Darüber hinaus gibt es einen Gastronomiebetrieb („Grüner Baum“) an der Hauptstraße im Altort sowie das Hotel „Am Schloss“ an der Schönbornstraße.

Des Weiteren sind im Untersuchungsgebiet vereinzelt gewerbliche Nutzungen anzutreffen, die teilweise mit wohnlichen Nutzungen verknüpft sind. Hierzu zählen Handels- und Dienstleistungsnutzungen (aus den Bereichen Landmaschinen, Textilien, Bogensportzubehör, Baukunststoffe) wie auch Handwerksbetriebe (darunter eine Firma für Heizungs- und Sanitärbau, ein Fliesenleger, ein Maler- und Lackierbetrieb sowie ein Gold- und Silberschmied). Zu verweisen ist zudem auf kleinere

private Dienstleistungsanbieter, die im Gewerbeverzeichnis verzeichnet sind.

Insgesamt weist Pommersfelden keinen nennenswerten Besitz an wohnwertsteigernden Nahversorgungseinrichtungen wie Läden, Bankfilialen oder Arztpraxen auf. Die Bevölkerung Pommersfeldens (ca. 660 Einwohner) kann allerdings auf das Nahversorgungsangebot im nahegelegenen Ortsteil Steppach zurückgreifen, der relativ schnell erreichbar ist.

Leerstehende Gebäude sind in Pommersfelden kaum anzutreffen. Gemäß der Bestandserhebung vor Ort standen Anfang 2019 nur drei Wohnhäuser leer.

Hauptproblem sind die leerstehenden Nebengebäude, die eine große Potenzialfläche für Neu- und Umnutzungen darstellen, denn rund zwei Drittel der Gebäude des Untersuchungsgebietes sind Nebengebäude.



Abb.27: Wohngebäude, Schönbornstraße 12

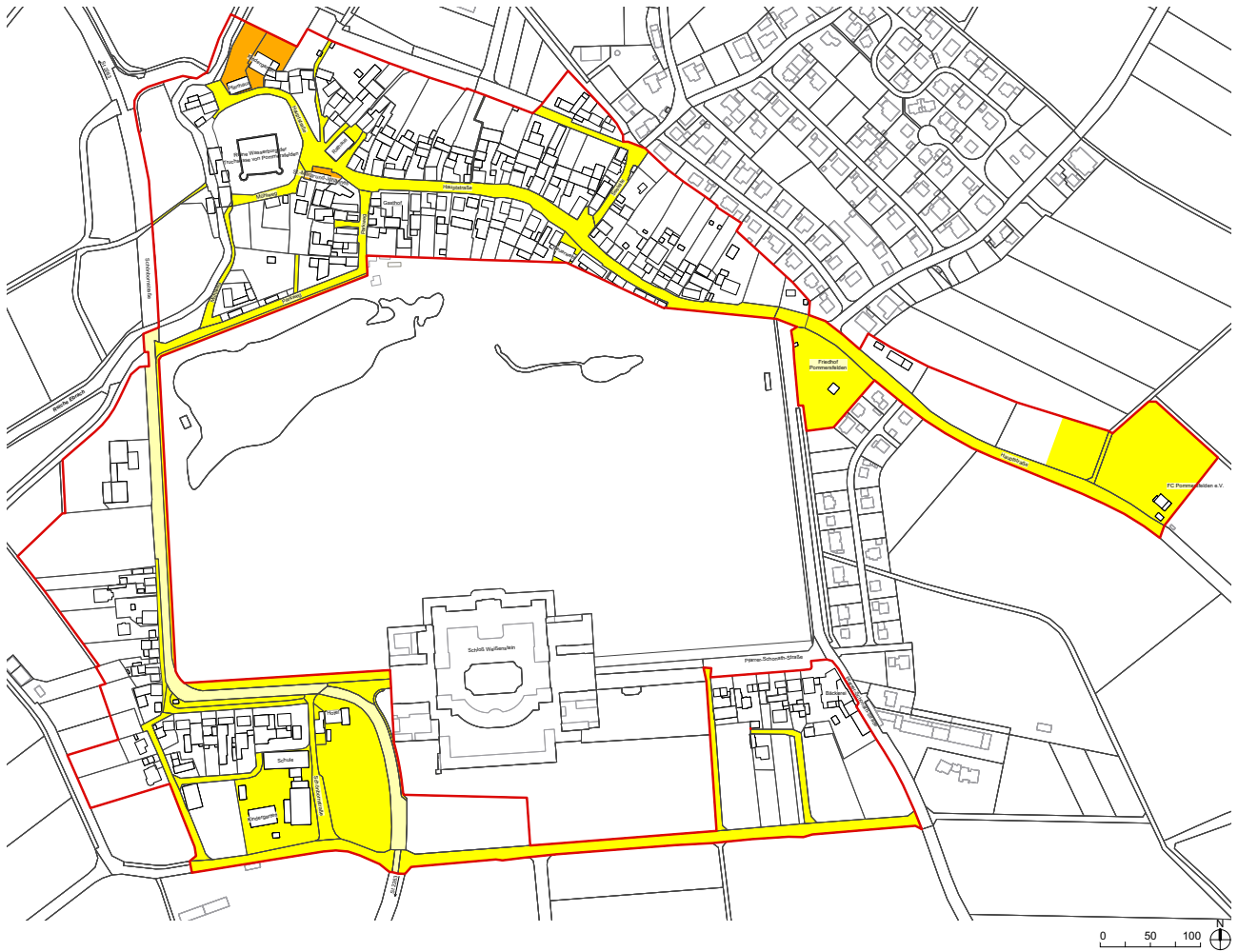


Abb.28: Hotel und Restaurant Grüner Baum, Hauptstr. 18



Abb.29: Bäckerei, Pfarrer-Schonath-Straße 7

### 3.5 Eigentumsverhältnisse



- |   |                        |   |                              |
|---|------------------------|---|------------------------------|
|  | Gemeinde Pommersfelden |  | Evang.-Luth. Kirchengemeinde |
|  | Staatsstraße St 2263   |  | Grenze Untersuchungsgebiet   |

Abb.30: Eigentumsverhältnisse

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

Im Eigentum der Gemeinde Pommersfelden befinden sich neben dem öffentlichen Straßenraum und dem örtlichen Friedhof das Rathausareal, das Areal der Grundschule in der Schönbornstraße 4 und das Areal des Kindergartens „Zwergenburg“ in der Schönbornstraße 4A; ebenso die erst in jüngster Vergangenheit von der Gemeinde erworbenen Grundstücke Fl.Nr. 197 und 197/2 an der Schönbornstraße. Das Grundstück Fl.Nr. 197 war früher an den Betreiber des Hotels „Am Schloss“ verpachtet. Es ist zur Zeit unverpachtet.

Als weiterer Grundstückseigentümer im Ortsteil Pommersfelden ist die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde zu nennen. In deren Eigentum befinden sich die Areale der Kirche, des Pfarrhauses und des ehem. Kindergartens in der Hauptstraße des Altortes. Die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde betreibt zudem den auf gemeindlichem Grund befindlichen Kindergarten „Zwergenburg“ in der Schönbornstraße 4A.



**Abb.31:** Ev.-Luth. Kindergarten Zwergenburg, Schönbornstr. 4A



**Abb.32:** Grundschule Pommersfelden, Schönbornstr. 4



**Abb.33:** Blick auf die Hauptstraße

### 3.6 Straßen, Wege und Plätze





-  Fahrverkehr / Mischflächen
-  Bushaltestelle
-  Öffentliche / private Parkplätze
-  Radius 200m von Bushaltestelle
-  Staatstraße
-  Radweg
-  Grenze Untersuchungsgebiet

Abb.34: Verkehrliche Situation im Untersuchungsgebiet

Hauptverkehrsachse in Pommersfelden ist die im westlichen Siedlungsbereich von Nord (Steppach) nach Süd (Limbach) verlaufende Staatsstraße St 2263 (Schönbornstr.), an welcher das südwestliche Teilgebiet des Untersuchungsgebiets gelegen ist. Von dieser Straße zweigt im Norden die durch den Altort bzw. das Untersuchungsgebiet „Ortskern“ und weiter zum Untersuchungsgebiet „Friedhof und Sportplatz“ verlaufende Hauptstraße ab, an die wiederum die Pfarrer-Schnath-Str. mit dem hier befindlichen südöstlichen Teilgebiet des Untersuchungsgebiets anknüpft.

Von der Hauptstraße im nördlich gelegenen Altort zweigen nach Norden die Seeleite, nach Süden der Parkweg und nach Westen der Mühlweg ab und gewährleisten die Erschließung weiterer Siedlungsbereiche. Insgesamt verlaufen alle Haupterschließungsstraßen in Pommersfelden um den zentral gelegenen Schlosspark herum; eine direkte Verbindungsachse zwischen den im Norden und im Süden gelegenen Siedlungsteilen durch das Schlossgelände besteht nicht.

### 3.6.1 Ruhender Verkehr

Mit Blick auf den ruhenden Verkehr sind im Untersuchungsgebiet „Ortskern“ öffentliche Parkplätze vor der Kirche (3-4) und hinter dem Rathaus (4) anzutreffen. Im weiteren Siedlungsbereich sind Parkplätze auf den Fl.Nrn. 131/6 und 590/16 im Südosten (ca. 15-20) sowie am westlichen Eingang des Schlossareals (Fl.Nr. 153: ca. 50, Fl.Nr. 167/4: ca. 8) verfügbar. Das aktuell bestehende Parkplatzangebot erscheint für den Ortskern zunächst ausreichend. Wünschenswert wären jedoch weitere Parkplätze im Bereich des

ehem. Kindergartens (Hauptstr. 4) und des Gasthofs Grüner Baum. Im privaten Bereich verfügt nahezu jedes Grundstück über 1-2 Stellplätze. Zudem kann vielfach am Straßenrand geparkt werden.

Im Untersuchungsgebiet „Friedhof und Sportplatz“ bietet der Park- und Rastplatz am Sportheim FC Pommersfelden e.V. ein großes Parkangebot für Vereinsmitglieder und Nutzer des Sportplatzes, aber auch für sonstige Besucher.

### 3.6.2 Situation des ÖPNVs

Entlang der Hauptstraße (Haltestelle „Pommersfelden Ortsmitte“) verkehren Busse der Linien 207 (Mühlhausen/ Erlangen-Höchstadt Marktplatz - Höchststadt Realschule), 978 (Schlüsselfeld Post - Bamberg Bahnhof/ Vorplatz), 979 (Bamberg Feldkirchenstraße - Stegaurach Kirche) und 983 (Zentbechhofen - Bamberg Bahnhof/ Vorplatz). Ein Buswartehäuschen wurde bisher nur in Fahrtrichtung Ost installiert. An der Schönbornstraße (Haltestelle „Schloss Weißenstein“) verkehren ebenfalls Busse der Linien 207, 979 und 983 sowie außerdem der Steigerwaldexpress (Schlüsselfeld Post - Hirschaid Bahnhof vom 1. Mai bis 1. November). Ein Buswartehäuschen fehlt in beiden Richtungen.

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

### 3.6.3 Rad- und Fußwegenetz

In Pommersfelden bestehen aktuell keine eigens ausgewiesenen Radwege. Der Radverkehr wird auf den Erschließungsstraßen geführt. Die teilweise feh-

lende Trennung zwischen Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr führt zu Erschwernissen für Radfahrer und Fußgänger. Besonders zu bemängeln ist die fehlende Geh- und Radwegeverbindung vom Ortskern in Richtung des Sportplatzes im Osten.

Vom Kreistag wurde am 01.03.2021 das Alltagsradverkehrskonzept des Lkr. Bamberg beschlossen, in dem die Ortsdurchfahrt der St 2263 durch Pommersfelden als Streckenabschnitt einer regionalen Route mit ergänzendem Basisnetz enthalten ist.



Abb.35: Hauptstraße (in der Nähe des Gasthofes), Blick Richtung Osten



Abb.36: Straßenbegleitendes Parken

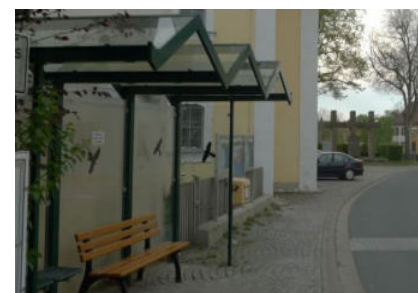


Abb.37: Bushaltestelle Pommersfelden Ortsmitte (Hauptstraße)

### 3.7 Grün- und Freiflächen



Abb.38: Freiflächennutzung

Die Karte der Freiflächennutzung zeigt, dass der Anteil der Grünflächen in den Teilgebieten des Untersuchungsgebiets gegenüber dem Anteil der versiegelten Flächen relativ hoch ist. Allerdings ist der Anteil öffentlicher Grünflächen eher gering. Deutlich höher ist der Anteil privater Grünflächen, da nahezu jedes private Anwesen mehr oder weniger große Garten- oder Rasenflächen aufweist.

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

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

Bäume und sonstige Gehölze sind vor allem im westlichen Teil des Altortes, d.h. insbesondere auf dem Areal des ehemaligen Wasserschlosses, am Mühlweg und hinter den Scheunen der Anwesen Hauptstraße 3-10 vorzufinden. Als Wasserflächen mit begrünten Uferzonen sind das Tal der Reichen Ebrach sowie einige stehende Gewässer (Weiher) im westlichen Siedlungsbereich zu nennen.

Als zentrale Grünfläche mit einem hohen Erholungspotenzial ist der Schlosspark außerhalb des Untersuchungsgebiets anzuführen. Dieser befindet sich jedoch in privatem Eigentum und ist als ummauerter Bereich im Allgemeinen nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Nur temporär steht dieser Bereich für die ansässige Bevölkerung und für Besucher offen.

Darüber hinaus besteht aktuell keine größere öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Erholungsangeboten im Untersuchungsgebiet mit den Teilgebieten „Ortskern“, „Schönbornstraße“ und „Pfarrer-Schonath-Straße“. Seitens der Gemeinde ist allerdings zukünftig die Errichtung von Sportanlagen auf der Fläche östlich der Grundschule am südlichen Ortsausgang geplant.

Im Teilgebiet „Friedhof und Sportplatz“ des Untersuchungsgebiets stellt der Sportplatz des FC Pommersfelden eine wichtige Grünfläche mit Freizeitangeboten dar und wird von Vereinsmitgliedern und Sporttreibenden sowie von Besuchern von Sportveranstaltungen intensiv genutzt.

Die Friedhofsfläche befindet sich als Bodendenkmal im Ensemblebereich der Gemeinde Pommersfelden und stellt einen öffentlichen Freiraum am Rand des Ortskernes dar.

Naturschutzgebiete finden sich um die Teichanlage im Teilbereich „Friedhof und Sportplatz“ und südwestlich des Wasserschloss-Areals. Es handelt sich um ökologisch wertvolle Biotope nach Art. 13d BayNatschG.



Abb.39: Sportplatz (Fl.Nr. 450/0)



Abb.40: Freifläche (Fl.Nr.195), Schönbornstraße

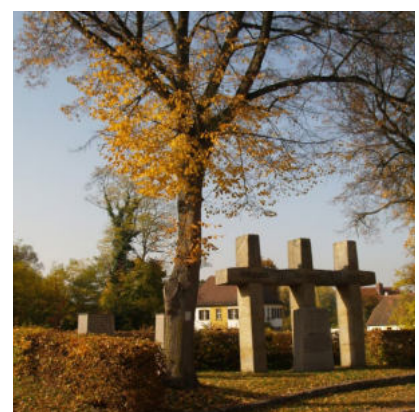


Abb.41: Kriegerdenkmal (Fl.Nr. 130/0)

### 3.8 Städtebauliche Analyse

#### 3.8.1 Vergleichende Analyse der Elemente und Merkmale

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

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

Wie der Vergleich mit dem Urkataster zeigt, hat sich die räumliche Struktur Pommersfeldens kaum verändert. Die Aufteilung der Flurstücke ist weitgehend erhalten geblieben. Nur vereinzelt wurden Flurstücke geteilt und die resultierenden Teilstücke anderen Flurstücken zugeordnet oder wurden Flurstücke erneut aufgegliedert. Insgesamt entstanden somit kaum Veränderungen innerhalb des Straßenraumes im Altort.

Stärkere strukturelle Veränderungen gab es vor allem im Südwesten Pommersfeldens im Bereich der heutigen Schönbornstraße (Siedlungserweiterungen nach Norden und Süden). Eine Siedlungserweiterung gab es zudem im Bereich des Mühlwegs. Auffällig ist der Rückgang der Gewässerflächen am Wasserschloss-Areal und an der Seeleite.

Aus baulicher Sicht entsprechen

die heute vorhandenen Haupt- und Nebengebäude im Altort vielfach noch den Abmessungen der im Urkataster dargestellten Gebäude (im Kern meist 19. Jahrhundert).

#### 3.8.2 Ortsbildprägende Gebäude

In Pommersfelden gibt es neben den denkmalgeschützten Gebäuden noch weitere ortsbildprägende Einzelgebäude und Gebäudegruppen, die das Bild der traditionellen Hofstellen und damit einen historischen Ortsbildcharakter bewahren.

In der Schönbornstraße zählen die Anwesen der Hausnummern 18, 19 und 20 zu den ortsbildprägenden Gebäuden. Auch entlang der Hauptstraße finden sich mehrere ortsbildprägende Gebäude in Form von Einzelgebäuden oder Hofstellen.



Abb.42: Hauptgebäude, Schönbornstr. 19-20



Abb.43: Hauptgebäude, Hauptstr. 14



Abb.44: Haupt- und Nebengebäude, Hauptstr. 5



## 4 ANALYSEERGEBNISSE

### 4.1 Mängel und Missstände gemäß § 136 BauGB

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

#### Verkehr/ Infrastruktur:

- **Verkehrsflächen und Platzräume** ohne einheitliche Gestaltung
- Räumliche Barriere durch die **Schönbornstraße/ Staatsstraße 2263**, sanierungsbedürftiger **Gehweg**
- Aufwertungs-/ Gestaltungsbedarf für die **ortstypischen Straßen und Gassen**
- Optimierungsbedarf bezüglich der **Parkraumsituation (Parkraumkonzept)**
- **Schlosspark** als Barriere: fehlende Wegeverbindung zwischen Altort und Schule
- Gestaltungsbedarf bei **Bushaltestellen**: barrierefreie Gestaltung
- Gestaltungsbedarf bei **Ortszugangssituationen**: Identitätsmerkmale des Ortes
- Lücken im örtlichen **Rad- und Fußwegenetz**
- **Fehlender Rad- und Fußweg** zwischen dem Ortskern und dem Sportplatz/ Sportheim

#### Baubestand:

- Schlechter **Bauzustand** einzelner Gebäude mit resultierendem Sanierungs- und Umbauerfordernis
- Mangelhafte **Fassadengestaltung** bei einzelnen Gebäuden
- Vereinzelte **Gebäudeleerstände** (gemäß Bestandsaufnahme 2019) mit resultierendem Neunutzungs- bzw. Umnutzungsbedarf, insbesondere hinsichtlich Um- und Neunutzung von Nebengebäuden
- Relativ hoher **Versiegelungsgrad** in einzelnen Hofbereichen
- Fortschreitende **Funktionsverluste** im Altort: u.a. fehlende Nahversorgung, wenig soziale Treffpunkte
- Nachholbedarf bzgl. **klima- und energieoptimierter Bauweisen**

#### Grün-/ Freiraum:

- Beeinträchtigung des Ortsbilds durch mangelnde **Aufenthaltsqualität** in Teilen des öffentlichen Raums
- Unbefriedigende Situation im Bereich des **Wasserschloss-Areals**: baulicher Verfall der Ruine, ungepflegte Grünflächen, mangelnde Sicherheit
- Aufwertungs-/ Gestaltungsbedarf im Bereich **markanter Plätze im Altort**
- Mangelhafte Ausstattung mit öffentlichen **Grünflächen, Spiel-, Sport- und Freizeitflächen**, ungenügende **Anbindung des Sportplatzes** mit benachbarten Freizeitzone im Osten an den Altort

- Gestaltungsbedarf im Bereich des **Friedhofs**
- **Hofbereiche** teilweise mit Nutzungs- und Gestaltungsdefiziten (gemäß Bestandsaufnahme 2019)
- **Bach und Gewässer** momentan ohne Erholungsfunktion

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

## 4.2 Sanierungsgebiet

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände erscheint es aus städtebaulicher Sicht notwendig, für die vier Teilgebiete des Untersuchungsgebiets (Teilgebiet „Ortskern“, Teilgebiete an der Schönborn- und Pfarrer-Schonath-Straße sowie Teilgebiet „Friedhof und Sportplatz“) eine Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets zu beschließen.

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

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets mit den Teilgebieten „Ortskern“, „Schönbornstraße“, „Pfarrer-Schonath-Straße“ und „Friedhof und Sportplatz“ sollte der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechen (siehe Kap. 1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets).

Da im Ortskern größere Naherholungsbereiche und öffentliche Grünflächen fehlen, bietet sich eine Erweiterung des Sanierungsgebietes in Richtung Sportplatz/ Sportheim an, um die Wohn- und Lebensqualität der ansässigen Bevölkerung durch einen attraktiven Naherholungsbereich und generationsübergreifende Freizeitangebote zu erhöhen. Bei dem Teilgebiet handelt es sich um einen bestehenden und geplanten

Sport-, Freizeit- und Erholungsbereich, der neben dem Sportplatz eine Grünfläche und eine Teichanlage enthält. Die räumliche Nähe zum Ortskern ist ein besonderer Standortvorteil des genannten Teilgebiets.

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

### 4.3 Ziele und Leitideen für die Entwicklung des Sanierungsgebietes

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

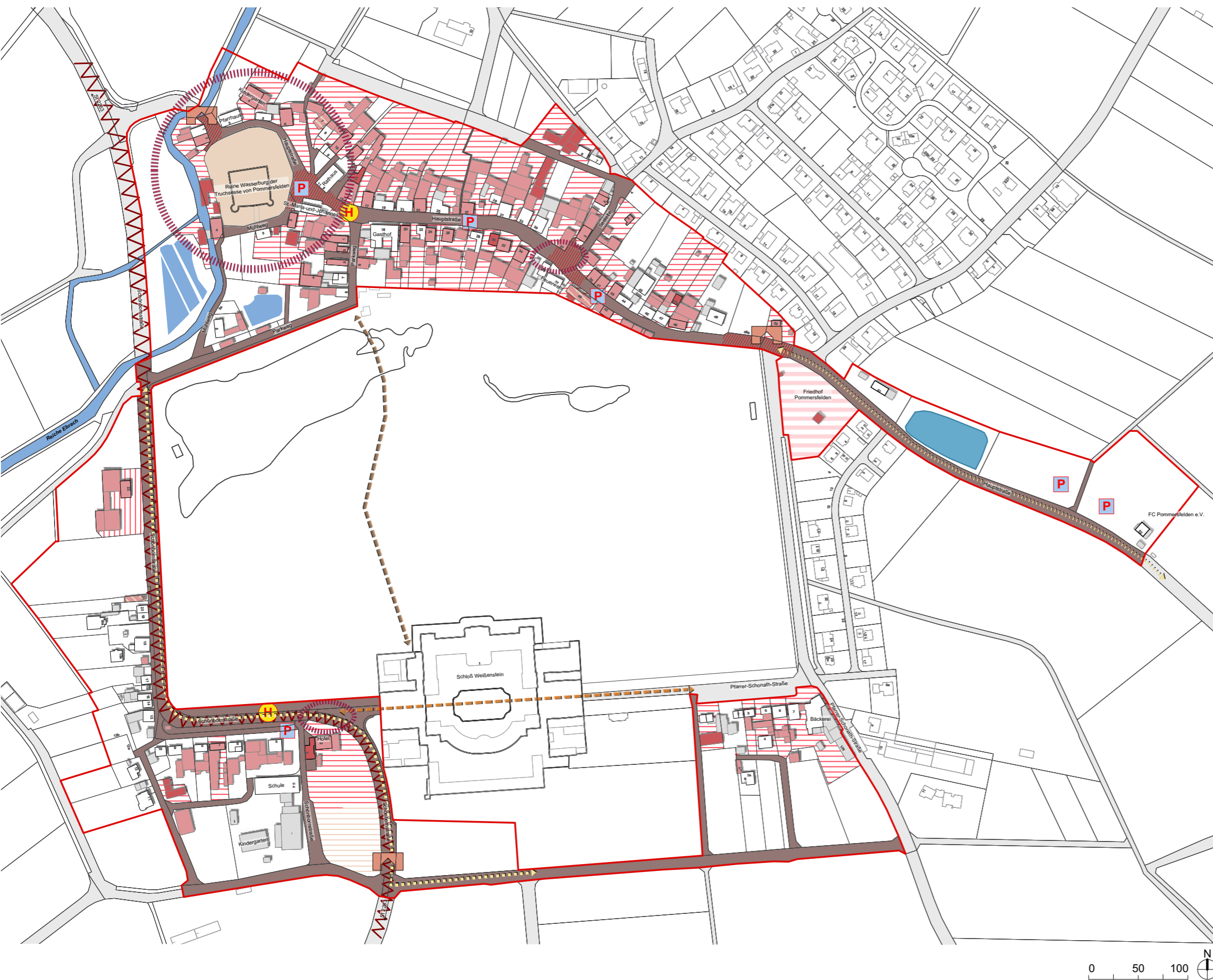
Insbesondere sind als Sanierungs- und Entwicklungsziele für die Bereiche des Sanierungsgebietes zu nennen:

- Funktionale Stärkung des Ortskerns: Sicherung der Nahversorgung, Sicherung vorhandener Bildungs- und Erziehungseinrichtungen, Ausweitung von Angeboten in den Bereichen Soziales und Freizeit

Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Ortskern, Steigerung der Wohnattraktivität des Ortskerns und der hieran anschließenden Siedlungsbereiche, Attraktivierung des Wohnumfelds

- Modernisierung/ Sanierung des Gebäudebestands im Ortskern, Wiedernutzung leerstehender Gebäude, Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Ortskern, gestalterische Aufwertung von Straßen- und Platzräumen
- Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiräumen: Ausweitung von Spiel- und Freizeittflächen, Erlebbarmachung von Gewässern
- Verbesserung der grünen Infrastruktur, Minderung der Treibhausgasemissionen
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse (fließender und ruhender Verkehr, Rad- und Fußwegenetz), Sicherung von Mobilitätsangeboten, bessere Erreichbarkeit von Grün- und Freizeitzone für Radfahrer und Fußgänger

## Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet



- Verkehrsflächen und Platzräume mit teilweiseem Aufwertungsbedarf
- Räumliche Barriere durch die Staatsstraße 2263
- P Optimierungsbedarf bzgl. Parkraumsituation
- H Gestaltungsbedarf bei Bushaltestellen (barrierefreie Gestaltung)
- Unattraktive Ortseingangssituationen
- Lücken im Rad- bzw. Fußwegenetz
- Fehlende Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer
- Eingeschränkte Durchgängigkeit (temporäre Nutzbarkeit)
  
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Schlechter Gebäudezustand
- Mangelhafte Fassadengestaltung
- Leerstand (gemäß Bestandsaufnahme 2019)
- Hofbereiche und Grundstücksteile mit Nutzungs- und Gestaltungsdefiziten, Flächen mit hohem Versiegelungsgrad (gemäß Bestandsaufnahme 2019)
  
- Ruine Wasserschloss-Areal: baulicher Verfall der Ruine, ungepflegte Grünflächen, mangelnde Sicherheit
- Markante Plätze mit gestalterischem Aufwertungsbedarf
- Bereiche mit mangelnder Aufenthaltsqualität
- Friedhof Gestaltungsdefizite
- Bereich östlich Schule / Kindergarten Gestaltungsdefizite
- Bach / Gewässer (ohne Erholungsfunktion)
  
- Grenze Untersuchungsgebiet

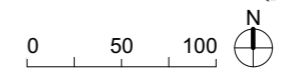


Abb. 45: Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet



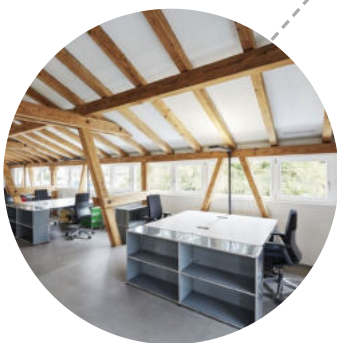
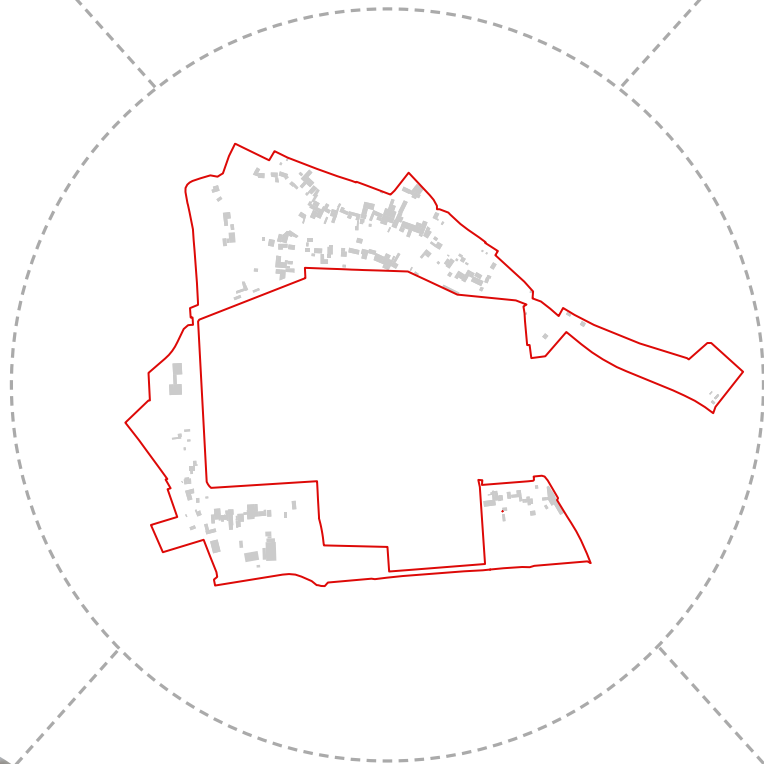
POTENZIAL: NEU- UND UMNUTZUNG VON SCHEUNEN UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDEN



WOHNNUTZUNG



KUNST / ATELIER



DIENSTLEISTUNGEN /  
BÜROS



VERANSTALTUNGEN/  
EVENTS

Abb.45: Umnutzungsvorschläge für Nebengebäude

## 5 RAHMENPLAN MIT MASSNAHMEN & PROJEKTEN

### 5.1 Strategische Ziele

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

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

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

#### Verkehr/ Infrastruktur:

- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse (fließender und ruhender Verkehr)
- Minderung der Barrierewirkung der Schönbornstraße/ Staatsstraße 2263
- **Z 1** Straßenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung (insb. im Bereich der Hauptstraße und der Schönbornstraße/ Staatsstraße 2263)

- Parkraumoptimierung im Ortskern, Vermeidung von Konflikten mit landwirtschaftl. Verkehr durch parkende Fahrzeuge am Straßenrand
- **Z 2** Stärkung Alltagsradverkehr, Weiterentwicklung Freizeitwegenetz (Rad- und Fußwege, insb. im Süden von Schloss Weißenstein und im Osten der Ortslage in Richtung Sportplatzgelände), Verbesserung der Durchgängigkeit des Schlossparks
- **Z 3** Attraktivierung der Ortseingänge, Verbesserung der Beschilderung (insb. Informationen für Besucher)
- Barrierefreie Gestaltung von Bushaltestellen
- Neue Mobilitätsformen: E-Mobilität (Autolade-/ E-Bike-Stationen), Sharing-Angebote (Carsharing, Bürgerbus, Mitfahrzentrale für Pendler, Mitfahrerbank), Mobilstation
- Abgleich mit Intermodalem Mobilitätskonzept Lkr. BA

#### Baubestand:

- Funktionale Stärkung und Attraktivierung des Ortskerns
- Steigerung der Wohnattraktivität des Ortskerns und der hieran anschließenden Siedlungsbereiche, Verbesserung des Wohnraumangebots
- Attraktivierung Wohnumfeld
- **Z 4** Modernisierung/ Sanierung der Bausubstanz im Ortskern
- Wiedernutzung/ Nutzungsoptimierung von leerstehenden Gebäuden/ Nebengebäuden
- Strategisches Leerstandsmanagement
- Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (Baulücken, ungenutzte/ mindergenutzte Grundstücksbereiche)
- Sicherung und Aufwertung öffentlicher Einrichtungen

- Sicherung der wohnungsnahen Infrastruktur (Nahversorgung, Dorfläden, Bildungs- und Erziehungsstätten)
- Sicherung gastronomischer Angebote (ggf. Übernachtungsangebote)
- Ausweitung von Angeboten im Bereich Soziales/ Freizeit
- Sicherung der Wohnversorgung für junge Familien
- Differenziertes und qualitativvolles Wohnraumangebot, neue Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, Senioren-WGs)
- Mehrgenerationenhaus als offener Treffpunkt
- Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Biomasse, Windenergie)

#### Grün-/ Freiraum:

- **Z 5** Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Ortskern, gestalterische Aufwertung von Straßen- und Platzräumen (insb. entlang der Hauptstraße)
- Sicherung/ Entwicklung von Grün- und Freiräumen
- **Z 6** Ausweitung von Spiel-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen (insb. nahe Schule an Schönbornstraße und im Teilbereich „Friedhof und Sportplatz“)
- **Z 7** Entwicklung des Wasserschloss-Areals: Temporäre Nutzung von Teilen des Areals für Feste/ Veranstaltungen, Aufwertung Grünflächen, Beseitigung von Gefahren für Passanten (insb. Kinder)
- Erlebarmachung von Bach und Gewässern
- Klimaangepasste Vegetation bei Baumneupflanzungen
- Ansiedlung von Störchen (gute Voraussetzung durch Auenlandschaft)

#### Z 1-7: Zentrale Ziele

**Exkurs:  
Vielfältige Mobilitätsformen**

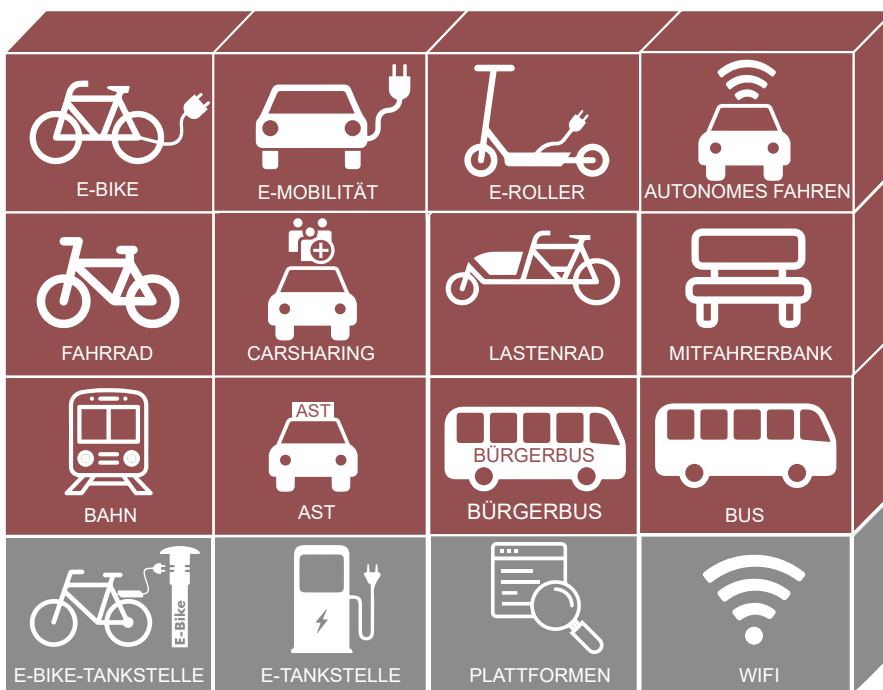
Mit zunehmender Digitalisierung des modernen Lebens ergeben sich neue Chancen für den ländlichen Raum. Voraussetzung für alle Neuerungen in diesem Bereich ist allerdings der Breitbandausbau. Er ist essentiell für die Teilhabe der Bürger an der neuen digitalen Infrastruktur, die sich zukünftig immer mehr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

Nutzung innovativer Systeme werden.

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

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

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



Notwendige Infrastruktur

Abb.46: Vielfältige Mobilitätsformen

### Best-Practice-Beispiele

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

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

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

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

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



Abb.47: Auto-Ladestation (E-Mobilität)



Abb.51: Mitfahrerbank Hofheimer Allianz



Abb.48: E-Bike



Abb.52: Maintal-Sprinter



Abb.49: Bürgerbus





Abb.53: Hofheimer Mitfahrzentrale



Abb.50: Autonome Shuttlebus in Bad Birnbach



## Verkehr und Infrastruktur im Untersuchungsgebiet

-  Verkehrsberuhigung, Straßenraumgestaltung, Querungsmöglichkeit verbessern
-  Innerörtliche Straßen, Wege und Gehwege gestalten, Aufenthaltsqualität erhöhen
-  Optimierung des innerörtlichen Parkplatzangebots
-  Attraktive Rad- bzw. Fußwegeverbindung und weitere Addierungen
-  Optimierung der Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer (nur in Abstimmung mit Eigentümer möglich)
-  Barrierefreie Bushaltestelle
-  Attraktivierung der Ortseingänge, touristische Informationen
  
-  Grenze Untersuchungsgebiet

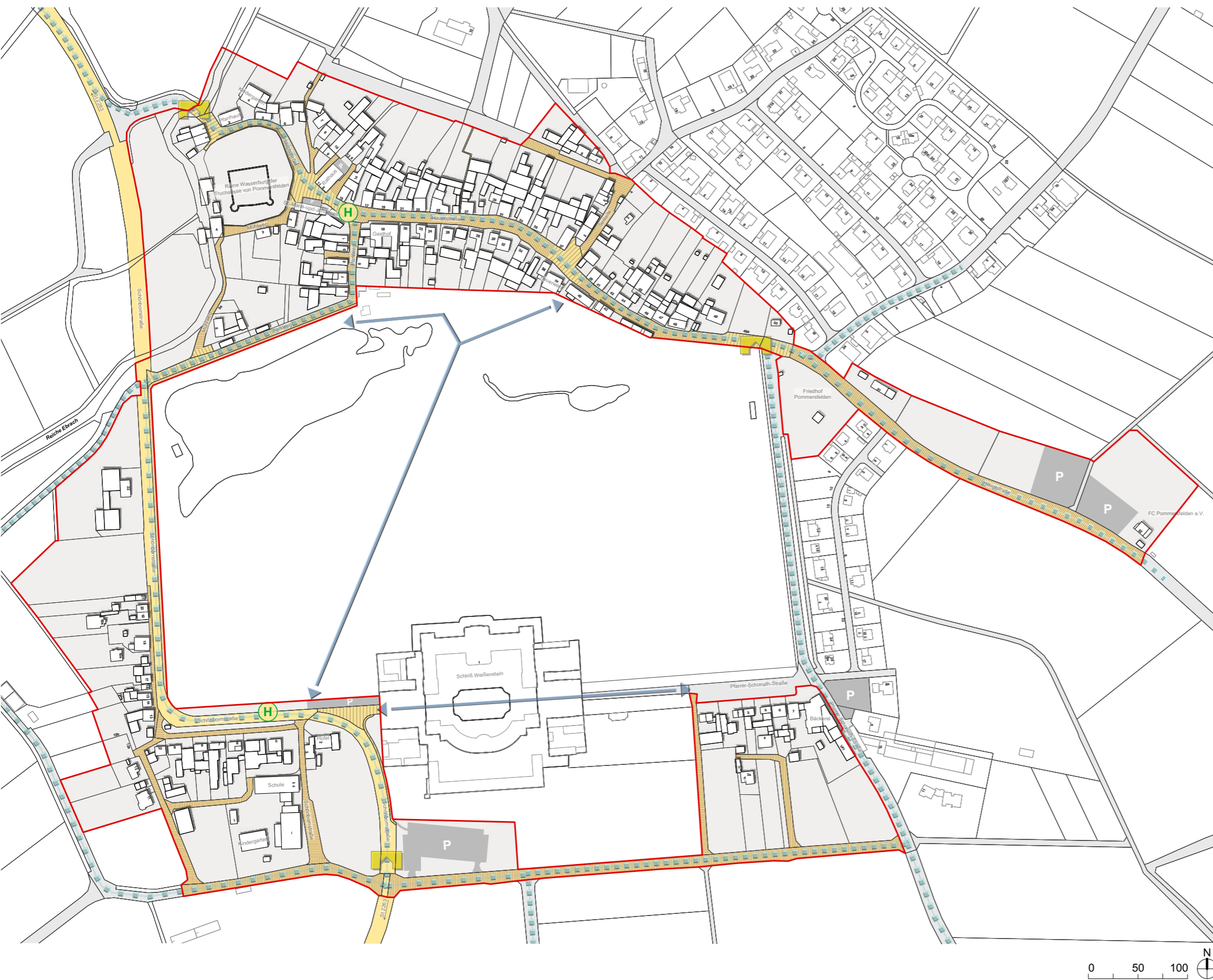


Abb. 55: Verkehr und Infrastruktur im Untersuchungsgebiet

### ZOOM I Baubestand im Untersuchungsgebiet



Zoom: Baubestand im Untersuchungsgebiet

## Baubestand im Untersuchungsgebiet

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

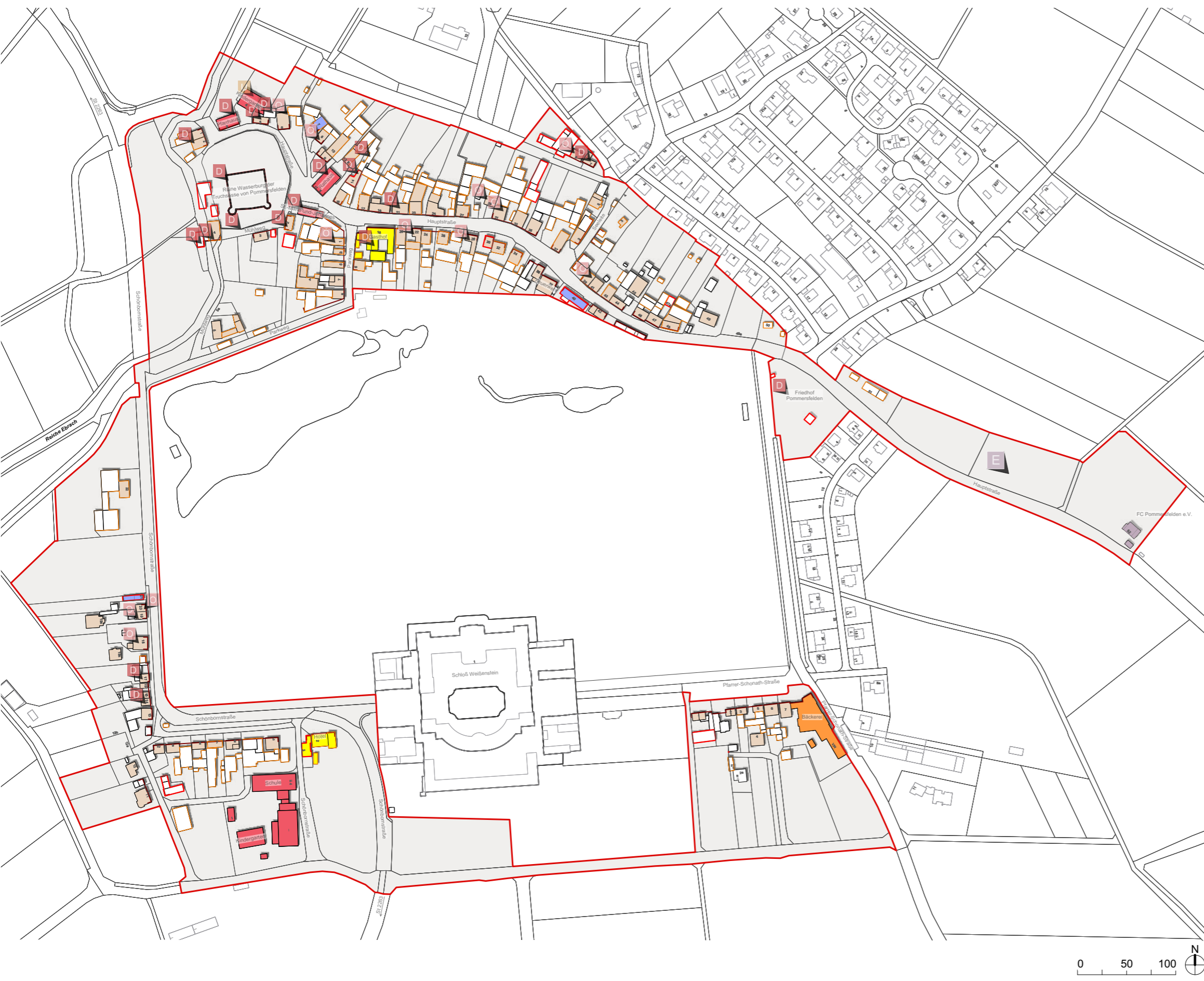
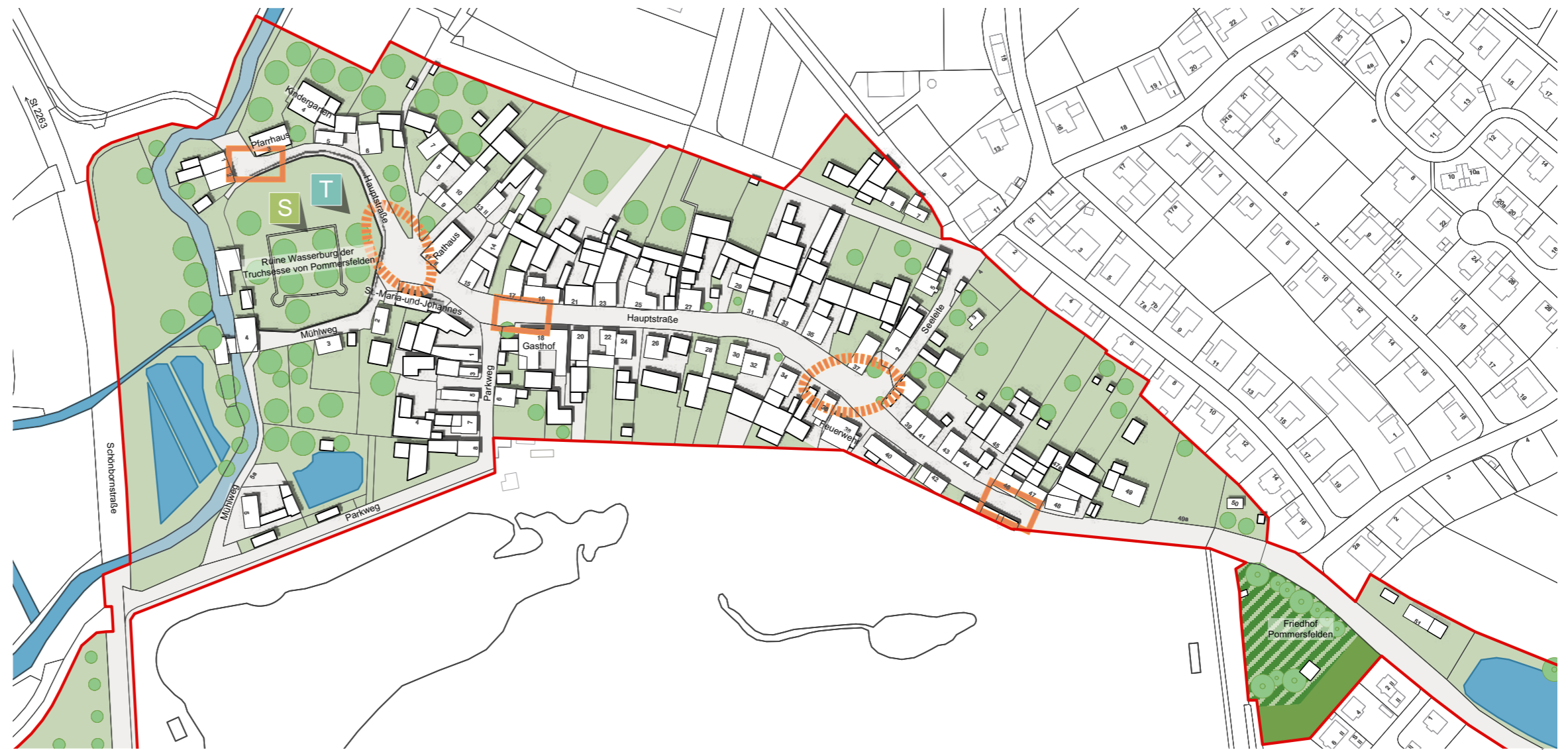


Abb. 56: Baubestand im Untersuchungsgebiet

### ZOOM I Grün- und Freiraum im Untersuchungsgebiet



Zoom: Grün und Freiraum im Untersuchungsgebiet

## Grün- und Freiraum im Untersuchungsgebiet






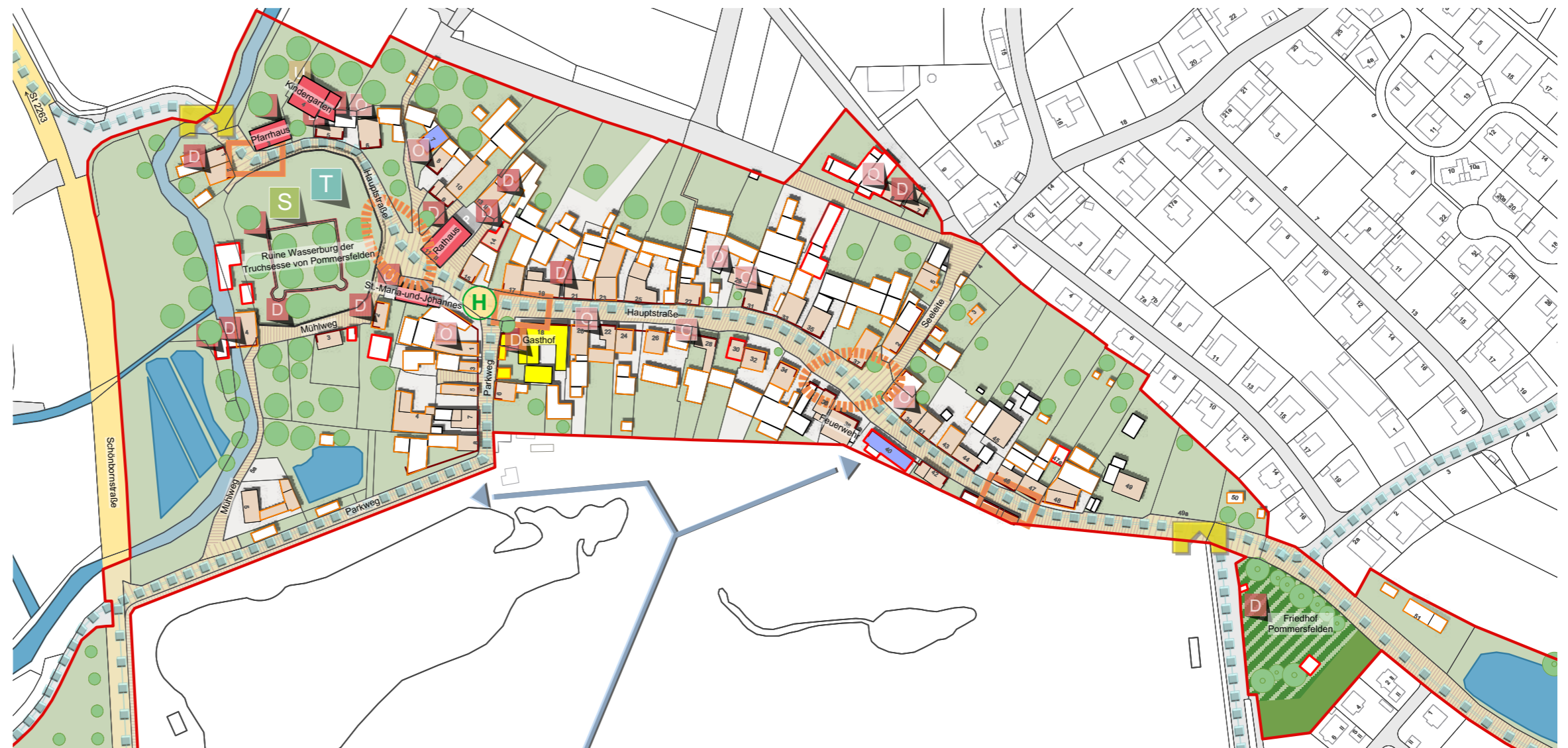
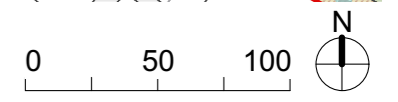
-  Wasserschloss-Areal: Sicherungsmaßnahmen, Aufwertung der Grünflächen, temporäre Nutzung Wiesenbereich für Feste (nur in Abstimmung mit Eigentümer möglich)
-  Markante Plätze funktional und gestalterisch aufwerten
-  Aufenthaltsqualität erhöhen
-  Öffentliche Grünflächen (Erhaltung und Pflege)
-  Private Grünflächen (Erhaltung und Pflege)
-  Friedhof (Erhaltung und Pflege, gestalterische Maßnahmen: Sanierung Friedhofsmauer, Leichenhaus)
-  Sportplatz (Erhaltung und Pflege)
-  Entwicklung von Erholungs- und Spielanlagen
-  Entwicklung von Sport und Freizeit (Kinderspielplatz, Grillplatz)
-  Temporäre Veranstaltungen
-  Sicherungsmaßnahmen
-  Baum- und Gehölzbestand erhalten, klimaangepasste Vegetation bei Neupflanzungen
-  Bach und Gewässer erlebbar machen
-  Grenze Untersuchungsgebiet

Abb. 57: Grün und Freiraum im Untersuchungsgebiet

### ZOOM I Rahmenplan im Untersuchungsgebiet



Zoom: Rahmenplan im Untersuchungsgebiet



## Rahmenplan im Untersuchungsgebiet



- Verkehrsberuhigung, Straßenraumgestaltung, Querungsmöglichkeit verbessern
- Innerörtliche Straßen, Wege und Gehwege gestalten, Aufenthaltsqualität erhöhen
- P Optimierung des innerörtlichen Parkplatzangebots
- Attraktive Rad- bzw. Fußwegeverbindung und weitere Addierungen
- Optimierung der Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer (nur in Abstimmung mit Eigentümer möglich)
- H Barrierefreie Bushaltestelle
- Attraktivierung der Ortseingänge, touristische Informationen
  
- Öffentliche Nutzung: Bildungs- und Erziehungsstätte, kirchliche Einrichtung
- Wohnfunktion erhalten, Wohnqualität sichern
- Nahversorgungsfunktion erhalten
- Gastronomiegewerbe erhalten
- Freizeitfunktion erhalten
- Leerstandsmanagement: Neunutzung von Gebäuden
- Sanierung / Modernisierung von Gebäuden
- Fassadengestaltung, kleinere Sanierungsmaßnahme
- Umnutzungspotential der Nebengebäude
- U Umnutzung
- D Baudenkmal erhalten (Sanierungsmaßnahmen)
- O Ortsbildprägendes Gebäude erhalten (Sanierungsmaßnahmen)
- Raumkanten erhalten
  
- Wasserschloss-Areal: Sicherungsmaßnahmen, Aufwertung der Grünflächen, temporäre Nutzung Wiesenbereich für Feste (nur in Abstimmung mit Eigentümer möglich)
- Markante Plätze funktional und gestalterisch aufwerten
- Aufenthaltsqualität erhöhen
- Öffentliche Grünflächen (Erhaltung und Pflege)
- Private Grünflächen (Erhaltung und Pflege)
- Friedhof (Erhaltung und Pflege, gestalterische Maßnahmen: Sanierung Friedhofsmauer, Leichenhaus)
- Sportplatz (Erhaltung und Pflege)
- E Entwicklung von Erholungs- und Spielanlagen
- F Entwicklung von Sport und Freizeit (Kinderspielplatz, Grillplatz)
- T Temporäre Veranstaltungen
- S Sicherungsmaßnahmen
- Baum- und Gehölzbestand erhalten, klimaangepasste Vegetation bei Neupflanzungen
- Bach und Gewässer erlebbar machen
  
- Grenze Untersuchungsgebiet

Abb.58: Rahmenplan im Untersuchungsgebiet





## 5.2 Empfohlene Maßnahmen und Projekte

### 5.2.1 Verkehr/ Infrastruktur

- Verkehrsberuhigung/ Schaffung von Querungsmöglichkeiten/ Sanierung Gehweg entlang der Schönbornstraße/ Staatsstraße 2263
- **Z 1** Verkehrsberuhigung/ Straßenraumgestaltung/ Markierung von Stellplätzen/ Verbesserung Gehwege entlang der Hauptstraße im Altort, ggf. verkehrsberuhigter Bereich/ Zone 30
- Optimierung des innerörtlichen Parkplatzangebots, Stellplatzkonzept für Anwohner, saisonale Stellplätze, Pendlerparkplätze
- **Z 2** Weiterentwicklung des Alltags-/ Freizeitwegenetzes: Ergänzung des Rad-/ Fußwegenetzes (insb. im Süden von Schloss Weißenstein und im Osten der Ortslage in Richtung Sportplatzgelände)
- Optimierung Durchgängigkeit im Bereich Schloss Weißenstein (Durchgängigkeit Schlosspark in N-S-Richtung für Fußgänger, verbesserte Durchgängigkeit Schlosshof in O-W-Richtung für Fußgänger/ insb. Schulkinder) (nur in Abstimmung mit Eigentümer möglich)
- **Z 3** Attraktivierung der Ortseingänge, Beschilderungskonzept mit Informationen für Besucher an Ortseingängen
- Barrierefreie Gestaltung von Bushaltestellen
- Mobilstation

### 5.2.2 Baubestand

- Planung und Durchführung von Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen im

modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Baubestand im Altort Pommersfelden

- Fassadengestaltung, Durchführung kleinerer Sanierungsmaßnahmen
- Erhaltung von Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden
- **Z 4** Etablierung eines Werkzeugkastens Baugestaltung für den Altort Pommersfelden mit den Komponenten Gestaltungssatzung, Leitfaden Baugestaltung, kostenlose Bauberatung für Hauseigentümer, kommunales Förderprogramm
- Sanierung/ Umnutzung des Gebäudes an der Hauptstraße 4 (ehem. Kindergarten)
- Leerstandsmanagement: Um- und Neunutzung von leerstehenden Nebengebäuden
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion/ Sicherung von Lebensmittelangeboten (Bäckerei in Pfarrer-Schonath-Straße 7)
- Sicherung gastronomischer Angebote (Gasthof „Grüner Baum“ an der Hauptstraße 18, Hotel „Am Schloss“ an der Schönbornstraße 2), Vermarktung regionaler Produkte
- Alternative Nutzung für Standort an der Schönbornstraße 2: Mehrgenerationenangebote (Seniorenbetreuung, Nachmittagsbetreuung für Schüler)

### 5.2.3 Grün-/ Freiraum

- **Z 5** Attraktivierung des Ortskerns durch funktionale und gestalterische Aufwertung markanter Plätze: Platz nahe Rathaus sowie Kirche St. Maria und Johannes, Platz

an Einmündung Seeleite in Hauptstraße, Platz nahe Hotel „Am Schloss“

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Straßenraumgestaltung, insb. entlang der Hauptstraße und an der Schönbornstraße
- **Z 6** Entwicklung und Pflege öffentlicher Grünräume: Entwicklung einer Sport- und Freizeitfläche mit Mehrgenerationen-Angeboten nahe der Schule an der Schönbornstraße (inkl. 50m-Bahn, Weitsprunganlage)
- Einrichtung von Freizeit-, Erholungs- und Spielbereichen südöstlich der Teichanlage im Teilgebiet „Friedhof und Sportplatz“, gestalterische Maßnahmen beim Friedhof (Sanierung Friedhofsmauer, Leichenhaus)
- **Z 7** Entwicklung des Wasserschloss-Areals: Aufwertung der Grünfläche im Norden, temporäre Nutzung der Grünfläche für Feste/ Veranstaltungen wie z.B. Dorffest (Anschluss an Strom-/ Wasserversorgung, ggf. mobile WC-Anlage), Sicherungsmaßnahmen (Geländer) im Umfeld des Areals
- Erhaltung und Pflege privater Grünflächen
- Erlebarmachung von Bach und Gewässern: Verbesserung der Zugänglichkeit (u.a. Weg zum Großen See), Gestaltung von Verweilzonen
- Erhaltung und Pflege Gehölzbestand (insb. auf Wasserschloss-Areal und im Umfeld von Bach und Gewässern), ggf. Baumschutzverordnung

### Z 1-7: Zentrale Projekte

## 6 KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

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

### Kostenübersicht

#### Z 1 Straßenraumgestaltung Hauptstraße:

- Zeitrahmen: 2025 - 2028
- Kosten (EUR/ brutto): 1.600.000 (P 3)

#### Z 2 Ergänzung des Rad- und Fußwegenetzes:

- Zeitrahmen: 2022 - 2025
- Kosten (EUR/ brutto): 200.000 (P 2)

#### Z 3 Beschilderungskonzept/ Informationen an Ortseingängen:

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

#### Z 4 Werkzeugkasten Baugestaltung:

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

#### Z 5 Funktionale und gestalterische Aufwertung markanter Plätze:

##### Platz nahe Rathaus sowie Kirche St. Maria und Johannes:

- Zeitrahmen: 2022 - 2025
- Kosten (EUR/ brutto): 200.000 (P 2)

##### Platz an Einmündung Seeleite in Hauptstraße:

- Zeitrahmen: 2025 - 2030
- Kosten (EUR/ brutto): 100.000 (P 3)

##### Platz nahe Hotel „Am Schloss“:

- Zeitrahmen: 2025 - 2030
- Kosten (EUR/ brutto): 120.000 (P 3)

#### Z 6 Entwicklung einer Sport- und Freizeitanlage nahe der Schule:

- Zeitrahmen: 2020 - 2022
- Kosten (EUR/ brutto): 130.000 (P 1)

#### Z 7 Entwicklung des Wasserschloss-Areals:

- Zeitrahmen: 2022 - 2025
- Kosten (EUR/ brutto): 50.000 (P 2)

### Finanzierung

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

tionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll (§ 164a BauGB, Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, Stand 1. Januar 2018).

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

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

Neben der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel sollte die Beteiligung privater Akteure an der Finanzierung von Maßnahmen geprüft werden, z.B.:

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

## 7 UMSETZUNGSINSTRUMENTE

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

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

Mit einer Gesamtgröße von rund 26,8 ha ist das aus vier Teilgebieten bestehende Untersuchungsgebiet und empfohlene Sanierungsgebiet in Pommersfelden noch überschaubar. Insofern kann auch bei einem begrenzten Haushalt der Gemeinde die Sanierung in einem absehbaren Zeitraum durchgeführt werden.

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

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen kann die Gemeinde einen Beschluss über die Sanierungsziele und die Sa-

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

### 7.1 Rechtliche Wirkung

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

#### **Teilungsgenehmigung:**

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

#### **Vorkaufsrecht:**

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

#### **Umlegung:**

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

#### **Enteignung:**

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

#### **Genehmigungspflicht:**

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

#### **Ausgleichsbeträge:**

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

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

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

#### **Miet- und Pachtverhältnisse:**

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

## 7.2 Förderrechtliche Bedeutung

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

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

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

## 7.3 Abgaben- und Ausgabebefreiung, steuerliche Vergünstigungen

### Abgaben- und Ausgabebefreiung:

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

### Steuervergünstigungen:

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

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

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

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

## 7.4 Begründung für das gewählte Verfahren

Die Sanierung kann gemäß § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren erfolgen.

Ein umfassendes Verfahren gemäß §§ 152 bis 156 BauGB ist nicht erforderlich.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens können die angestrebten Ziele der Sanierung erreicht und die voraussichtlichen Maßnahmen durchgeführt werden. Mit einer Wertsteigerung der Bodenpreise durch die Sanierungsmaßnahmen ist nicht zu rechnen, sodass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeträge zu erheben.

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

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb.1: Lage des Untersuchungsgebietes (4 Teilgebiete) im Ortsteil Pommersfelden.....	7
Abb.2: Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB .....	9
Abb.3: Lage und Funktion im Raum .....	10
Abb.4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Ortsteil Pommersfelden einschließlich Änderungen .....	11
Abb.5: Bebauungsplan „Schönbornstraße“ .....	12
Abb.6: Bebauungsplan „Kühtrieb II“ .....	12
Abb.7: Urkataster Pommersfelden (Uraufnahme 1808-1864).....	13
Abb.8: Luftbild.....	13
Abb.9: Schönbornstraße 17 (Wohnhaus, 18. Jh.) .....	15
Abb.10: Schönbornstraße 14 (Wohnhaus, 1736).....	15
Abb.11: Mühlweg 2 (Wohnhaus, Mitte 18. Jh.).....	15
Abb.12: Gehöftbildung (Hauptstraße 23, 25, 27 und 29) .....	16
Abb.13: Räumliche Struktur im Untersuchungsgebiet.....	17
Abb.14: Gebäudestruktur .....	18
Abb.15: Rathaus, Hauptstr. 11.....	19
Abb.16: St. Maria und Johannes, Mühlweg 1.....	19
Abb.17: Pfarrhaus, Hauptstr. 3 .....	19
Abb.18: Baualter der Gebäude im Untersuchungsgebiet.....	20
Abb.19: Wohnhaus, 1. Hälfte des 19. Jh. und älter, Hauptstr. 5.....	21
Abb.20: Wohnhaus, Vorkriegszeit, Hauptstr. 19.....	21
Abb.21: Grundschule Pommersfelden, 1990 und jünger, Schönbornstr. 4 .....	21
Abb.22: Gebäudezustand.....	22
Abb.23: Schlechter Gebäudezustand, Hauptstr. 14 .....	23
Abb.24: Mittlerer Gebäudezustand, Hauptstr. 42 .....	23
Abb.25: Neu saniertes Gebäude, Hauptstr. 28.....	23
Abb.26: Nutzungsstruktur .....	24
Abb.27: Wohngebäude, Schönbornstraße 12 .....	25
Abb.28: Hotel und Restaurant Grüner Baum, Hauptstr. 18 .....	25
Abb.29: Bäckerei, Pfarrer-Schonath-Straße 7.....	25
Abb.30: Eigentumsverhältnisse .....	26
Abb.31: Ev.-Luth. Kindergarten Zwergenburg, Schönbornstr. 4A.....	27
Abb.32: Grundschule Pommersfelden, Schönbornstr. 4 .....	27
Abb.33: Öffentlicher Raum, Blick auf die Hauptstraße .....	27
Abb.34: Verkehrliche Situation im Untersuchungsgebiet.....	28
Abb.35: Hauptstraße (in der Nähe des Gasthofes), Blick Richtung Osten.....	29
Abb.36: Straßenbegleitendes Parken.....	29
Abb.37: Bushaltestelle Pommersfelden Ortsmitte (Hauptstraße).....	29
Abb.38: Freiflächennutzung.....	30
Abb.39: Sportplatz (Fl.Nr. 450/0).....	31
Abb.40: Freifläche (Fl.Nr. 195), Schönbornstraße.....	31

Abb.41: Kriegerdenkmal (Fl.Nr. 130/0).....	31
Abb.42: Hauptgebäude, Schönbornstr. 19-20 .....	32
Abb.43: Hauptgebäude, Hauptstr. 14 .....	32
Abb.44: Haupt- und Nebengebäude, Hauptstr. 5 .....	32
Abb.45: Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet .....	35
Abb.46: Umnutzungsvorschläge für Nebengebäude.....	37
Abb.47: Vielfältige Mobilitätsformen .....	39
Abb.48: Auto-Ladestation (E-Mobilität).....	40
Abb.49: E-Bike.....	40
Abb.50: Bürgerbus.....	40
Abb.51: Autonomer Shuttlebus in Bad Birnbach .....	40
Abb.52: Mitfahrerbank Hofheimer Allianz .....	40
Abb.53: Maintal-Sprinter.....	40
Abb.54: Hofheimer Mitfahrzentrale.....	40
Abb.55: Verkehr und Infrastruktur im Untersuchungsraum .....	41
Abb.56: Baubestand im Untersuchungsgebiet .....	43
Abb.57: Grün und Freiraum im Untersuchungsgebiet.....	45
Abb.58: Rahmenplan im Untersuchungsgebiet.....	47

## BILDNACHWEIS

**Abb. 1:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden

**Abb. 2:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden

**Abb. 3:** Eigene Darstellung

**Abb. 4:** Gemeinde Pommersfelden

**Abb. 5:** Gemeinde Pommersfelden

**Abb. 6:** Gemeinde Pommersfelden

**Abb. 7:** Bayern Atlas (Screenshot), <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Quelle der Grundkarte: Bayerische Vermessungsverwaltung

**Abb. 8:** Bayern Atlas (Screenshot), <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

**Abb. 9:** Eigene Aufnahme

**Abb. 10:** Eigene Aufnahme

**Abb. 11:** Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Geoportal Bayern, <https://geoportal.bayern.de/>

**Abb. 12:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden

**Abb. 13:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden

**Abb. 14:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden

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

**Abb. 16:** Eigene Aufnahme

**Abb. 17:** Eigene Aufnahme

**Abb. 18:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden

**Abb. 19:** Eigene Aufnahme

**Abb. 20:** Eigene Aufnahme

**Abb. 21:** Website der Gemeinde Pommersfelden, <https://www.pommersfelden.de/>

**Abb. 22:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden

**Abb. 23:** Eigene Aufnahme

**Abb. 24:** Eigene Aufnahme

**Abb. 25:** Eigene Aufnahme

**Abb. 26:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden

**Abb. 27:** Eigene Aufnahme

**Abb. 28:** Eigene Aufnahme

**Abb. 29:** Eigene Aufnahme

**Abb. 30:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden

**Abb. 31:** Website der Gemeinde Pommersfelden, <https://www.pommersfelden.de/>

**Abb. 32:** Eigene Aufnahme

**Abb. 33:** Eigene Aufnahme

**Abb. 34:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden

**Abb. 35:** Eigene Aufnahme

**Abb. 36:** Eigene Aufnahme

**Abb. 37:** Eigene Aufnahme

**Abb. 38:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden

**Abb. 39:** Eigene Aufnahme

**Abb. 40:** Eigene Aufnahme

**Abb. 41:** Eigene Aufnahme

**Abb. 42:** Eigene Aufnahme

**Abb. 43:** Eigene Aufnahme

**Abb. 44:** Eigene Aufnahme

**Abb. 45:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden

**Abb. 46:** Eigene Darstellung

**Abb. 47:** Eigene Darstellung auf Grundlage von Flaticon (<https://www.flaticon.com/>)

**Abb. 48:** ENSO BLOG, <https://enso-blog.de/2013/03/01/carsharing-e-mobile-im-alltagstest/>

**Abb. 49:** Citi Bike, [www.citibikenyc.com](http://www.citibikenyc.com)

**Abb. 50:** Rosenheimer Verkehrsgesellschaft m.b.H., <https://rovg.de/php/buergerbus.php>

**Abb. 51:** Kinzig News, <https://kinzig.news/1737/personenbefoerderung-2-0-autonome-busse-sollen-in-das-bad-sodener-kurgebiet>

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

**Abb. 53:** APG, <https://www.maintalsprinter.de/>

**Abb. 54:** Hofheimer Allianz, <https://hofheimer-land.de/startseite.html>

**Abb. 55:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden

**Abb. 56:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden

**Abb. 57:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden

**Abb. 58:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans Pommersfelden



