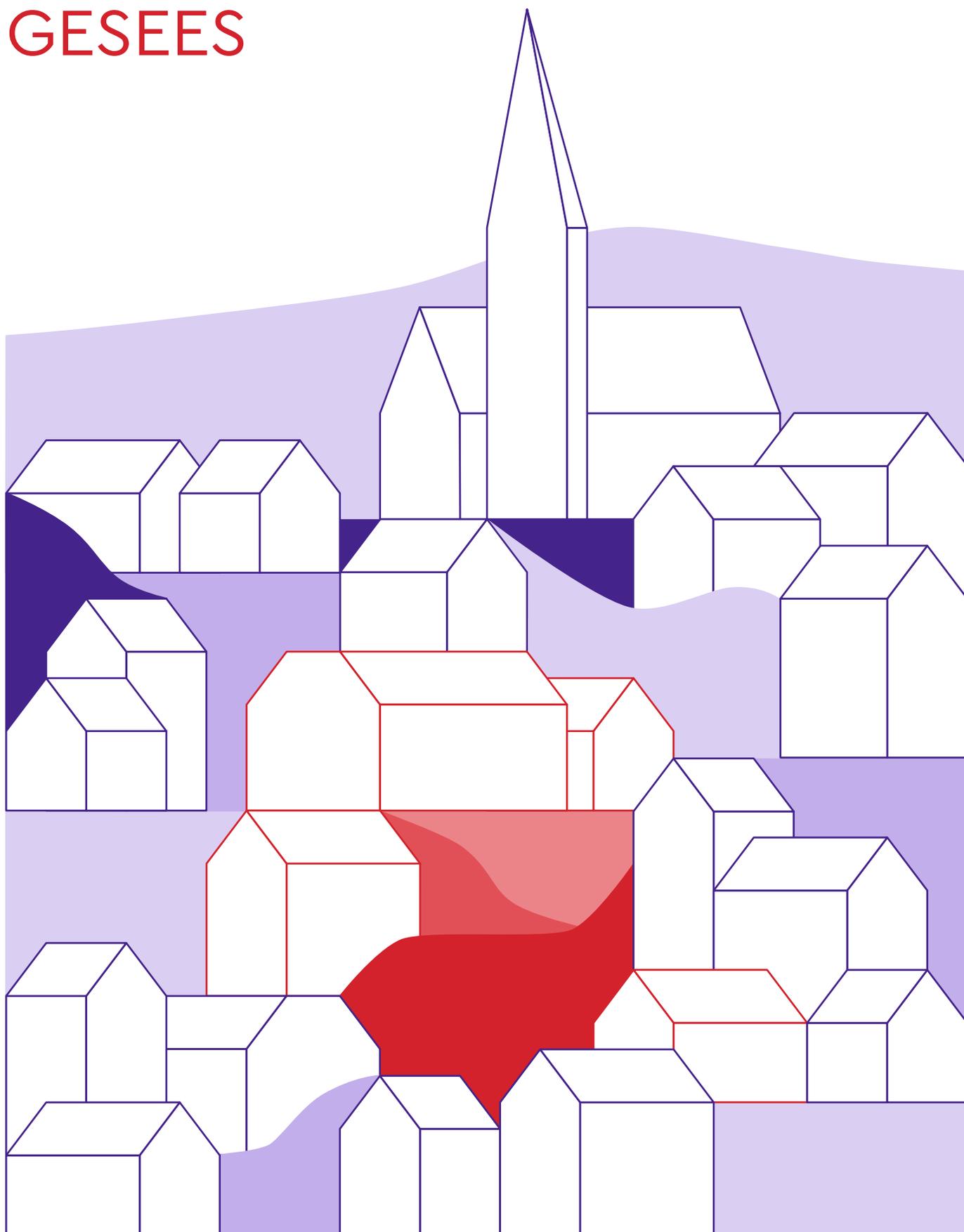


VU

ORTSMITTE GESEES



VU

ORTSMITTE GESEES

**VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG NACH § 141 BAUGB ZUM
SANIERUNGSGEBIET ‚ORTSMITTE GESEES‘
FORTSCHREIBUNG DER ‚STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANUNG‘ AUS 2015**

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Die Vorbereitende Untersuchung zum Sanierungsgebiet ‚Ortsmitte Gesees‘ – Fortschreibung der ‚Städtebaulichen Rahmenplanung‘ aus 2015 wurde im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern gefördert.

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG

| | | |
|------------|-------------------------|----------|
| 1.1 | Anlass und Zielstellung | 8 |
| 1.2 | Bisherige Planungen | 9 |
| 1.3 | Vorgehensweise | 9 |

2 RAHMENBEDINGUNGEN

| | | |
|------------|------------------------------|-----------|
| 2.1 | Regionale Einbindung | 12 |
| 2.2 | Untersuchungsgebiet | 12 |
| 2.3 | Siedlungsentwicklung | 14 |
| 2.4 | Quartiersrelevante Planungen | 16 |
| 2.5 | Demografie | 20 |
| 2.6 | Soziale Infrastruktur | 22 |
| 2.7 | Klima: Schutz und Anpassung | 24 |

3 BESTANDSAUFNAHME

| | | |
|------------|--|-----------|
| 3.1 | Grundstücke und Bebauung | 28 |
| 3.2 | Grün- und Freiflächen | 34 |
| 3.3 | Verkehr | 36 |
| 3.4 | Eigentumsstruktur | 40 |
| 3.5 | Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer | 42 |

4 STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL

| | | |
|------------|--------------------------|-----------|
| 4.1 | Stärken-Schwächen-Profil | 48 |
| 4.2 | Auflistung der Stärken | 50 |
| 4.3 | Auflistung der Schwächen | 51 |

5 ZIELSTELLUNGEN UND MASSNAHMEN

| | | |
|------------|--------------------------|-----------|
| 5.1 | Aufbau und Zusammenhang | 54 |
| 5.2 | Leitbild | 56 |
| 5.3 | Leitlinien | 58 |
| 5.4 | Rahmenplan und Maßnahmen | 60 |
| 5.5 | Umsetzung | 82 |

6 SANIERUNGSGEBIET

| | | |
|------------|-------------------------------------|-----------|
| 6.1 | Sanierungsgebiet ‚Ortsmitte Gesees‘ | 86 |
| 6.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 88 |

VERZEICHNISSE

| | |
|-----------------------|-----------|
| Literaturverzeichnis | 90 |
| Abbildungsverzeichnis | 92 |

ANHANG

| | |
|-----------------|-----------|
| TÖB-Beteiligung | 96 |
|-----------------|-----------|

1

EINLEITUNG

Um eine städtebauliche Strategie für die Entwicklung der Ortsmitte in Gesees zu formulieren, wurde die vorliegende Vorbereitende Untersuchung (VU) erarbeitet. Mit einer detaillierten Bestandsanalyse sowie dem folgenden Stärken-Schwächen-Profil und den daraus abgeleiteten Maßnahmen wird der Gemeinde eine Arbeitshilfe gereicht, die den Auftakt für die nächsten Schritte der Umsetzung darstellt.

1.1

ANLASS UND ZIELSTELLUNG

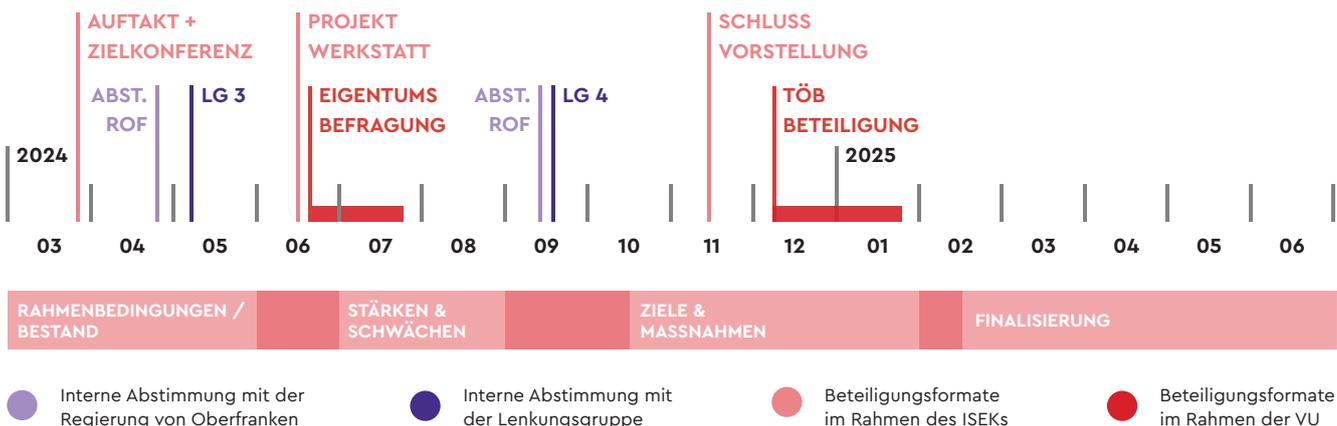
Der Ortskern von Gesees befindet sich aktuell in einem Wandel. Während er sich in seiner Baustruktur durch die regionaltypische Bauweise mit Sandstein auch heute noch deutlich von späterer Bebauung hervorhebt, weist er insbesondere in seiner ursprünglichen Funktion als sozialer Treffpunkt und Mittelpunkt des gemeinschaftlichen Dorflebens Defizite auf. Dieser historische Bestand soll zukünftig weiterhin erhalten werden, während es gilt, diese funktionale Schwäche langfristig zu beheben.

Für diese anstehenden Entwicklungen in ihrem Ortskern beschreibt die Ortschaft Gesees mit der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung (VU) gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) eine städtebauliche Strategie zur Umsetzung. Die VU bildet dabei regulär den ersten Schritt zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets und der Umsetzung von folgenden Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Die jeweiligen Erkenntnisse dienen als Beurteilungsgrundlage für die Erfordernis der angestrebten Sanierung; gleichzeitig werden in dem Dokument auch Zielstellungen und Maßnahmen zur Durchführung definiert. In einer Summe an konkreten Einzelmaßnahmen soll die städtebauliche Struktur sowie Funktion des Ortskerns von Gesees verbessert werden, um so zur Stärkung der lokalen Identität beizutragen.

Die Ausweisung als Sanierungsgebiet bietet dabei nicht nur für die Gemeinde Gesees die Grundlage, dieses Schlüsselgebiet für die Ortsentwicklung voranzutreiben und dafür auf Fördermittel zurück greifen zu können, sondern auch die Eigentümerinnen und Eigentümer profitieren von steuerlichen Vorteilen für anstehende Sanierungsmaßnahmen.

Für den Ortskern von Gesees wurde aus den vorangehend beschriebenen Gründen bereits 2015 basierend auf einer sogenannten ‚Städtebaulichen Rahmenplanung‘ das Sanierungsgebiet ‚Ortsmitte Gesees‘ ausgewiesen. Da in der Vergangenheit jedoch bislang erst wenige Maßnahmen umgesetzt werden konnten, ist das folgende Dokument als Fortschreibung und Evaluierung der Rahmenplanung und Gebietsausweisung zu verstehen, welches als aktualisierte Grundlage für die angestrebte Weiterentwicklung der Ortsmitte gelten wird.

Abb. 1 /
Prozessablauf der
VU-Erarbeitung



1.2

BISHERIGE PLANUNGEN

Gemeinde Gesees 2015
Schlichtiger / Schmidt 2015

Bereits im Dezember 2015 legte die Gemeinde Gesees per Satzung das Sanierungsgebiet ‚Ortsmitte Gesees‘ förmlich fest. Die Festlegung erfolgte basierend auf § 142 Abs. 3 BauGB. Grundlage für die Gebietsausweisung und die Einschätzung, dass im Ortskern zu behebbende städtebauliche Missstände vorliegen, war eine Untersuchung der Landschaftsarchitektin Marion Schlichtiger und des Architekten Hartmut Schmidt. Die dort festgestellten Mängel wurden folgend in einen Rahmenplan übersetzt, welcher konkrete Maßnahmen zur Umgestaltung des Gebiets formuliert.

Gemeinde Gesees 2023

Da als primäres Ziel der Sanierung der Erhalt sowie die Instandsetzung von Bestandsgebäuden erklärt wurde, werden die Sanierungsmaßnahmen bislang im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Dadurch ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen (siehe Festsetzung § 142 Abs. 4 BauGB). Zeitlich ist die Gültigkeit der Sanierungssatzung auf den Zeitraum bis zum 02.12.2030 befristet. Während der Gemeinderat 2021 zunächst eine Befristung bis zum 31.12.2035 festlegte, wurde dieser Beschluss 2023 einstimmig wieder aufgehoben und um knapp fünf Jahre verkürzt. Grund dafür war die seitens der Regierung von Oberfranken initiierte Frist von 15 Jahren, welche bereits mit dem Zeitpunkt des ursprünglichen Inkrafttretens (03.12.2015) gilt.

1.3

VORGEHENSWEISE

Die Erarbeitung der VU wurde parallel zum Erstellungsprozess des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Gemeinde Gesees vorgenommen. Dadurch konnten auf die dort erfassten Erkenntnisse zurückgegriffen und die entsprechenden Hinweise aus den Beteiligungsformaten ebenfalls eingebunden werden. Als zusätzliche Grundlagen wurden Anmerkungen aus früheren Beteiligungsformaten sowie die bereits existierende ‚Städtebauliche Rahmenplanung‘ hinzugezogen.

Die Ausarbeitung der VU basiert auf einer allgemeinen Bestandsaufnahme der Ortschaft Gesees, welche aus den parallel erarbeiteten Ergebnissen des ISEKs heraus angepasst wurde. Aufbauend auf diesen Ergebnissen werden bestehende Stärken und Schwächen dargestellt, die anschließend im Rahmen eines Gestaltungskonzepts mit konkreten Maßnahmen aufgearbeitet werden.

Ergänzt wurden diese Ergebnisse durch Anmerkungen im Rahmen der Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet sowie die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (TÖB), welche jeweils eingearbeitet wurden.

2

RAHMEN BEDINGUNGEN

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nicht in isolierter Lage, sondern inmitten des Siedlungsgebiets der Ortschaft Gesees. Da die dortigen Gegebenheiten ebenfalls Einfluss auf das Untersuchungsgebiet nehmen können, soll sich zunächst auf übergeordneter Ebene mit den Gegebenheiten des gesamten Ortes auseinandergesetzt werden.

2.1

REGIONALE EINBINDUNG

Die Ortschaft Gesees befindet sich in der gleichnamigen Gemeinde im Landkreis Bayreuth, welcher wiederum dem Regierungsbezirk Oberfranken in Bayern zugehörig ist. Die Gemeinde grenzt nördlich direkt an das Stadtgebiet von Bayreuth an. Seit der bayerischen Gebietsreform im Jahr 1978 bildet sie zusammen mit den westlich anliegenden Gemeinden Hummeltal und Mistelbach die Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach. Sowohl das Oberzentrum Bayreuth als auch die weiteren Mitglieder der Verwaltungsgemeinschaft gelten als wichtige Bezugspunkte im Umland. Die Landschaft um diese drei Ortschaften bildet zudem den Kern der übergeordneten Region Hummelgau – einer Hügellandschaft zwischen dem Tal des Roten Mains und der Fränkischen Schweiz.

Popp 2021a

Von den insgesamt sieben Ortschaften innerhalb des Gemeindegebiets ist Gesees neben Forkendorf eine der beiden Kernsiedlungen. Ihr Erscheinungsbild ist durch die Lage im ländlichen Raum weiterhin als dörflich zu beschreiben. Während die ursprüngliche Besiedlung im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Tätigkeiten ihrer Bevölkerung erfolgt ist und die Siedlungen auch weiterhin weitreichend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben sind, haben sich jedoch insbesondere Forkendorf und Gesees von ihrem ursprünglichen Charakter als Bauerndörfer zu primären Wohnstandorten im direkten Einzugsbereich von Bayreuth gewandelt.

Über die Kreisstraße BT 5 ist der Ort mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie einer öffentlichen Busverbindung an das Oberzentrum Bayreuth angeschlossen. Durch den dortigen Bahnhof (unter anderem Anschlüsse in die Städte Nürnberg, Bamberg, Coburg) sowie zwei Anschlussstellen der Autobahn A9 können Anbindungen an den übergeordneten Verkehr gewährleistet werden.

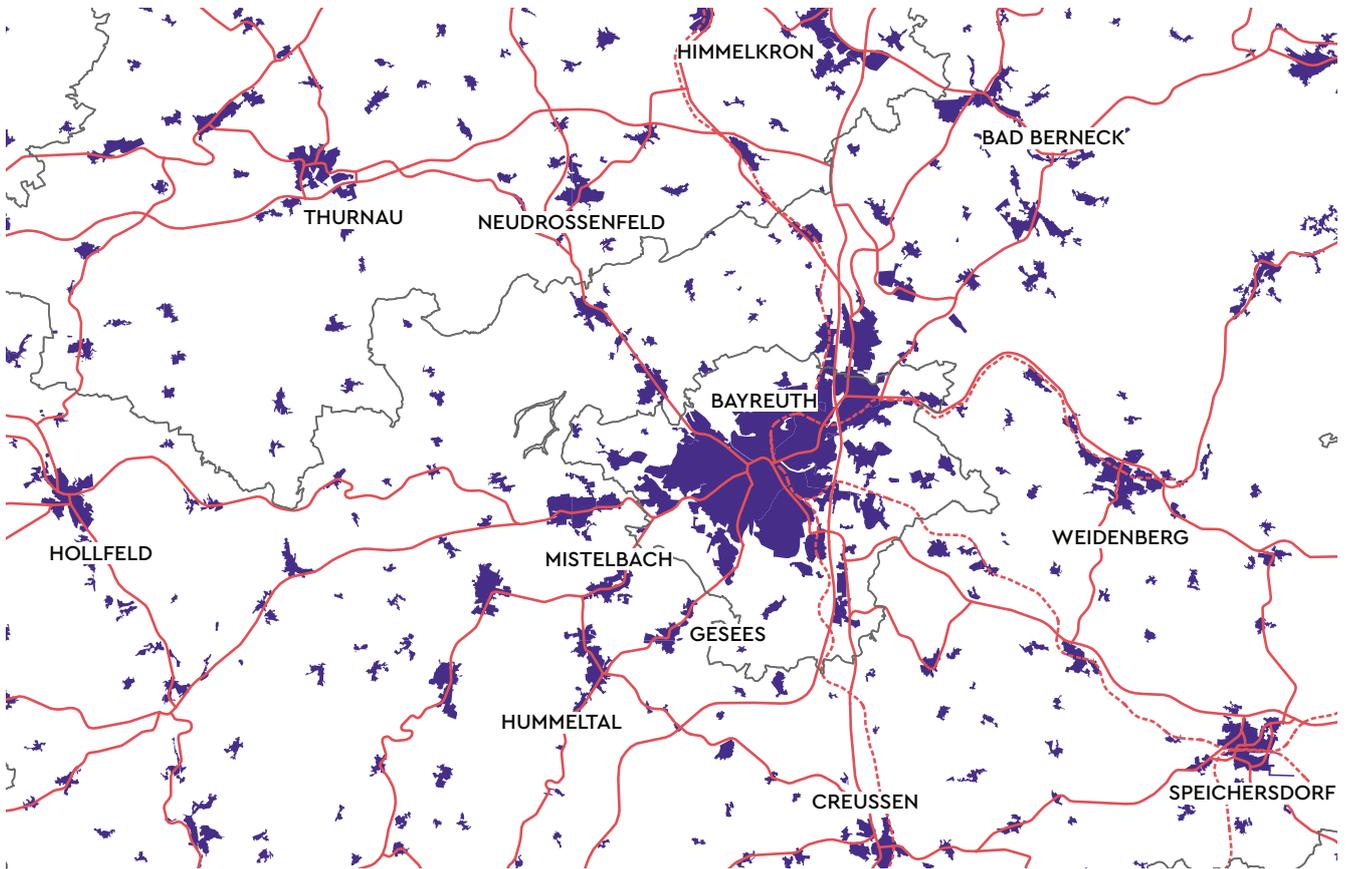
Abb. 2/
Lage der Gemeinde Gesees
im Landkreis Bayreuth und
Umgebung

2.2

UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet der vorliegenden VU basiert auf den bereits existierenden Abgrenzungen des Sanierungsgebiet ‚Ortsmitte Gesees‘, wurde jedoch aufgrund aktueller Entwicklungen um weitere Flächen im Norden, im Süd-Osten und im Westen erweitert. Das Gebiet umfasst insgesamt rund neun Hektar. Entsprechend der Bezeichnung befindet sich das Gebiet im Zentrum der Ortschaft und umschließt den alten Ortskern von Gesees. Es spannt sich entlang der beiden Hauptverkehrsachsen Hauptstraße und Pettendorfer Straße sowie in Richtung des Kirchbergs auf. Vom Rest der Siedlung hebt sich das Gebiet insbesondere durch die regionaltypische, historische Bebauung aus dem 18. und 19. Jahrhundert hervor.

Abb. 3 /
Abgrenzung des
Untersuchungsgebiets der
VU Ortsmitte Gesees



LEGENDE

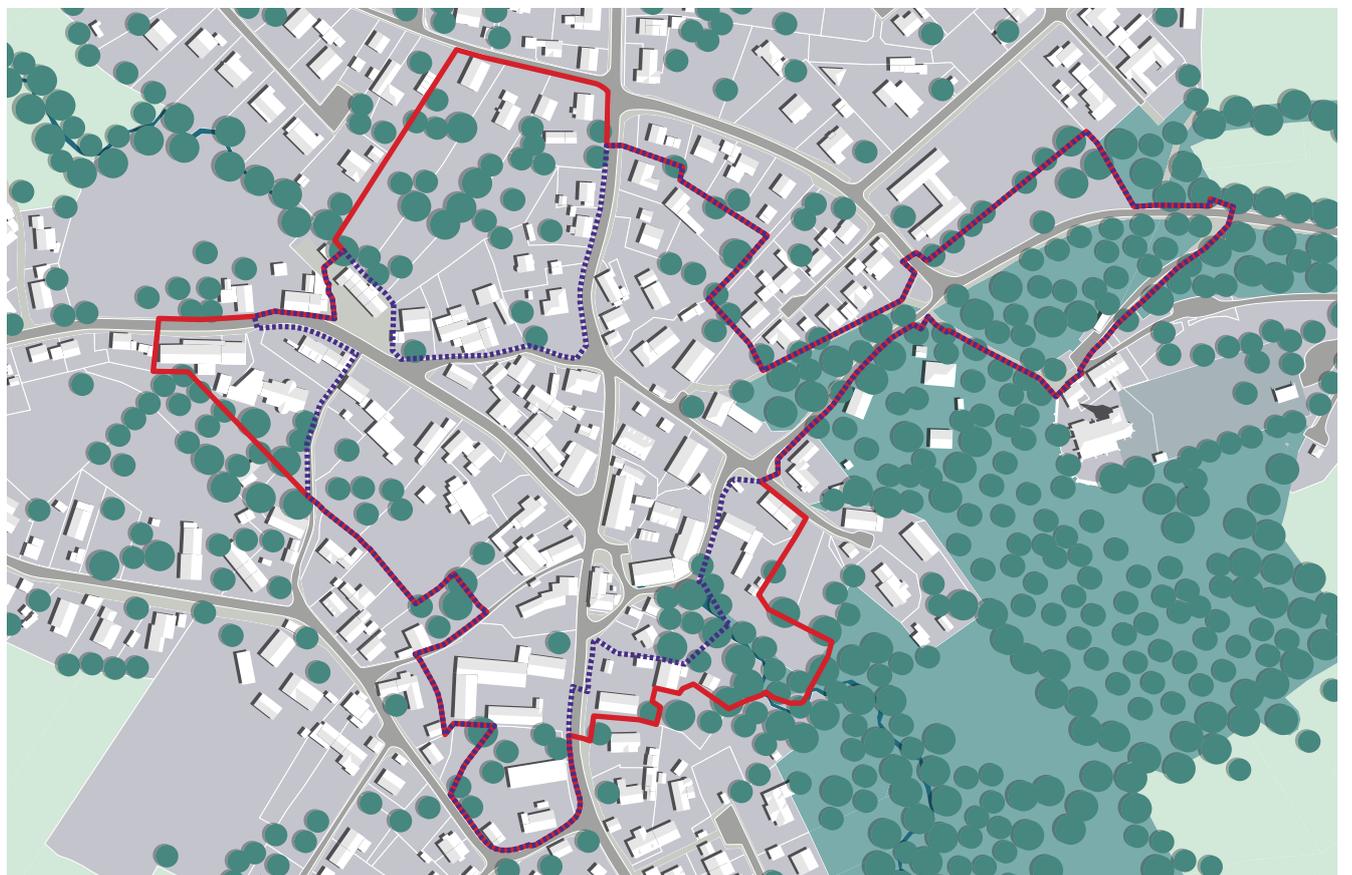
Landkreisgrenzen

Übergeordnetes Straßennetz

Siedlungsflächen

NORDEN

OHNE MASSSTAB



LEGENDE

Bisheriges Sanierungsgebiet ,Ortsmitte Geeses'

Untersuchungsgebiet der gegenwärtigen VU

NORDEN

OHNE MASSSTAB

2.3

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

MITTELALTER

Wenn auch ohne schriftliche Zeugnisse lässt der Fund von frühmittelalterlichen Reihengräbern aus der Zeit um 800 n.Chr. vermuten, dass die erste Besiedlung der Umgebung des heutigen Ortes Gesees in diese Epoche fällt. Diese ursprüngliche Siedlung, von späteren Siedlern mit dem Namen ‚Altdorf‘ beschrieben, lag rund 1,5 Kilometer südlich der heutigen Ortschaft. Der tatsächliche Name ist nicht überliefert. Es ist zu vermuten, dass die ersten Siedler sowohl slawische als auch fränkische Bauern waren, die das umliegende Land bewirtschafteten. Genauere Informationen bezüglich der Größe und Anordnung der Gebäude sind nicht bekannt, jedoch wird die Ortschaft vermutlich maximal die Größe eines Weilers erreicht haben.

Bauriedel 2021a

Losert 2021

Vermutlich aufgrund zu kleiner Anbau- und Weideflächen siedelten die Bewohnerinnen und Bewohner im 11. Jahrhundert schließlich auf die Fläche der heutigen Ortschaft Gesees um. Neben dem Platzmangel dürfte auch die schützende Nähe zur Wehranlage (auf dem heutigen Kirchberg) zum Ortswechsel beigetragen haben, welche aufgrund der Lage entlang wichtiger Handelsrouten errichtet wurde. Unter dem Namen ‚Zum Gesezza‘ gewann die Ortschaft an Bedeutung in der Region Hummelgau und wurde ein wichtiger Stützpunkt für die Reichsverwaltungen. Aus dem Weiler wurde ein Haufendorf. Als die Bedeutung der Wehrfestung nachließ, wurde auf adlige Initiative hin im 13. Jahrhundert an gleicher Stelle die Pfarrei Gesees aufgebaut und so der Ort als Kirchenstandort etabliert. Die heute evangelisch-lutherische Kirchenburg ‚St. Marien zu Gesees‘, die auf der Anhöhe über dem Rest der Ortschaft thront und so das Ortsbild baulich prägt, zeugt weiterhin von der ehemaligen Bedeutung.

Bauriedel 2021a

Konrad 2021

Die erste urkundliche Erwähnung der Ortschaft Gesees lässt sich auf das Jahr 1321 zurückdatieren. In der Urkunde wurde der Verkauf des Besatzungsrechtes der Pfarrei Gesees von der niederadligen Familie von Mistelbach an den Burggrafen Friedrich IV. von Nürnberg verkauft. Aus den Landbüchern der damaligen Zeit geht hervor, dass Gesees im 14. und 15. Jahrhundert weiterhin primär von Bauernfamilien bewohnt war, die in einem Abhängigkeitsverhältnis vom Burggrafen standen. Gegen Ende des Späten Mittelalters bestand Gesees vermutlich aus rund 40 Gebäuden.

Bauriedel 2021b

Bauriedel 2021c

NEUZEIT

Im 18. und 19. Jahrhundert veränderte sich das Ortsbild, wobei einige der Neugestaltungen auch heute noch das Erscheinungsbild des Ortes prägen. Es entstanden einige der gemeinschaftlich genutzten Gebäude, unter anderem das erste Schulhaus oder das heutige Gemeindehaus. Zudem verzeichnete die Ortschaft ab dem 19. Jahrhundert ein moderates Wachstum und damit einhergehend auch eine bauliche Erweiterung der Siedlungsfläche. In der Karte des Ur-Katasters aus dem Jahr 1850 ist die heutige Siedlungsstruktur

Taegert 2021

Popp 2021b

des Ortskerns bereits gut ablesbar. Dennoch haben sich kurz nach der Erfassung einige grundlegende Veränderungen ereignet, die bis heute Bestand haben. Während auf der Karte der Funkenbach noch als offenes Gewässer durch den Ort fließt, wurde er kurz darauf kanalisiert. Der Dorfbrand von 1862, welcher sich ebenfalls kurz nach der Kartierung ereignete, war schließlich der Auslöser für die Dorferneuerung mit den heute das Siedlungsbild prägenden, regionaltypischen Sandsteinhäusern. Wenn auch in neuer Typologie wurden diese jedoch oft an ähnlicher Stelle wie die vorherige Bebauung errichtet.

ZEITGESCHICHTE UND GEGENWART

Popp 2021b

Anfang des 20. Jahrhunderts stagnierte die Bevölkerungsentwicklung durch die entsprechenden Kriegsgeschehnisse, sodass dementsprechend das Siedlungsgebiet größtenteils unverändert blieb. Erst nach dem Zweiten Weltkrieg erfuhr der Ort wieder ein merkliches Wachstum hinsichtlich seiner Bevölkerung sowie seiner Bebauung. Insbesondere ab den 1960er-Jahren wuchs der Ort durch die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten an den Ortsrändern. Im Rahmen der Abwanderung der städtischen Bevölkerung in das Umland, auch als Suburbanisierung beschrieben, nahm die Siedlungsfläche zu. Vornehmlich im Norden und im Westen wurde der Ort in einer lockeren Wohnbebauung erweitert. Das letzte Neubaugebiet wurde 2018 ausgewiesen. Mit Ausnahme von einzelnen Baulücken sind all diese Neubaugebiete mittlerweile größtenteils bebaut. Gesees entwickelte sich somit zu einem primären Wohnstandort im Einzugsgebiet der angrenzenden Stadt Bayreuth.

Abb. 4 /
Ausschnitt aus
dem Ur-Kataster
aus dem Jahr 1850



2.4

QUARTIERSRELEVANTE PLANUNGEN

LANDESPLANUNG: LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP) (AUS 2013, MIT FORTSCHREIBUNGEN 2018, 2019 und 2023)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) beschreibt die maßgebenden Grundsätze und Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des gesamten Bundeslandes. Als primäres Leitbild wird die Sicherung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen unter dem Schirm der Nachhaltigkeit formuliert.

Bayerisches Staatsministerium
für Wirtschaft,
Landesentwicklung und
Energie 2023

Neben diesem allgemein gültigen Paradigma werden zusätzlich konkretisierte Ziele und Grundsätze für die unterschiedlichen Teilräume des Freistaats formuliert, um auf deren abweichende Anforderungen an ihre zukünftigen Entwicklungen adäquat reagieren zu können. Formulierungen, die im LEP als Ziele gekennzeichnet sind, sind dabei von öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts als rechtsverbindliche Verpflichtungen zu verstehen. Solche, die als Grundsätze beschrieben werden, sollen hingegen bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen von öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts lediglich berücksichtigt werden.

Die Gemeinde Gesees wird in dieser Kategorisierung des Raums dem Strukturtyp „Allgemeiner ländlicher Raum“ zugeordnet und zusätzlich – wie der gesamte Landkreis Bayreuth – als ‚Raum mit besonderem Handlungsbedarf‘ bewertet. In diesen Teilräumen bestehen oft wirtschafts- und infrastrukturelle Probleme, die sich oftmals durch die Lage im ländlichen Raum bedingen und sich durch den demografischen Wandel verschärfen.

Bayerisches Staatsministerium
für Wirtschaft,
Landesentwicklung und
Energie 2022

Für die Weiterentwicklung des ländlichen Raums steht übergeordnet im Vordergrund, diesen als eigenständige Raumkategorie zu stärken. Im Fokus stehen dabei insbesondere die Sicherung der Daseinsvorsorge sowie die Erreichbarkeit weiterer zentralörtlicher Einrichtungen.

Durch die zusätzliche Bewertung als ‚Raum mit besonderem Handlungsbedarf‘ wird zudem für diese Gebiete das Vorrangprinzip als Ziel festgehalten. Bezogen auf Planungen und Maßnahmen zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie auf Ausweisung und Verteilung von Fördermitteln sollen diese Teilräume vorrangig entwickelt werden, insofern die entsprechenden Tätigkeiten für die Gewährleistung der gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen ausschlaggebend sind. So sollen bestehende strukturelle Defizite abgebaut und das Entstehen neuer verhindert werden.

Darüber hinaus werden in den Themenbereichen Siedlungsstruktur, Mobilität und Verkehr, Wirtschaft, Energieversorgung, Freiraumstruktur sowie Soziale und kulturelle Infrastruktur Leitlinien für die räumliche Entwicklung des gesamten Freistaats formuliert. Diese können teils auch Relevanz für die Entwicklung der Gemeinde Gesees besitzen.

REGIONALPLANUNG: REGIONALPLAN OBERFRANKEN-OST (AUS 1987, LETZTE ÄNDERUNG 2023)

Regierung von
Oberfranken o.J.

Die jeweiligen Regionalpläne werden aus den Inhalten des LEPs heraus entwickelt und konkretisieren dabei dessen Festlegungen. Die genannten Ziele und deren Darstellungen im Kartenteil sind für öffentliche Planungsträger verbindlich.

Für die Gemeinde Gesees gilt dabei der Regionalplan Oberfranken-Ost, welcher erstmals 1987 veröffentlicht und zuletzt 2023 geändert wurde. Dieser gliedert sich dabei in zwei übergeordnete Abschnitte: Überfachliche Ziele und Fachliche Ziele.

Regionaler Planungsverband
Oberfranken-Ost 2023a

Innerhalb der Überfachlichen Ziele werden zum einen allgemeine Zielstellungen für die Entwicklung der Region Oberfranken-Ost formuliert, die sich insbesondere auf die Weiterentwicklung und Sicherung als eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum fokussieren und diese um ökologisch nachhaltige Absichten ergänzen. Zum anderen wird die Raumstruktur des Planungsbereichs definiert und das Zentrale-Orte-System angewandt. Während die Kategorien der Unterzentren, Mittelzentren und Oberzentren aus dem LEP übernommen und hinsichtlich ihrer Entwicklungsziele konkretisiert werden, wird die Auflistung durch die Benennung von Kleinzentren vervollständigt. Der Gemeinde Gesees wird dabei jedoch keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen; sie ist dem Nahbereich des Oberzentrums Bayreuth zugehörig.

Regionaler Planungsverband
Oberfranken-Ost 2023b

Der Abschnitt der Fachlichen Ziele formuliert konkrete Aussagen zu insgesamt elf unterschiedlichen Kategorien: Bildungs- und Erziehungswesen, Kulturelle Angelegenheiten, Sozial- und Gesundheitswesen, Verkehr, Energieversorgung, Wasserwirtschaft, Technischer Umweltschutz, Natur, Landschaft und Erholung, Siedlungswesen, Land- und Forstwirtschaft, Gewerbliche Wirtschaft sowie Arbeitsmarkt. Teils werden deren Inhalte, ähnlich wie im LEP, als Grundsätze und Ziele festgesetzt.

Hinsichtlich verbindlicher Zielsetzungen sind dabei für die Gemeinde Gesees insbesondere die Kategorien Natur, Landschaft und Erholung sowie Gewerbliche Wirtschaft von Relevanz. Für die Ortschaft Gesees sind zudem konkret die fachlichen Ziele aus dem Themenbereich Verkehr relevant.

Dabei soll allgemein die Entwicklung und Umsetzung nachhaltiger und umweltverträglicher Verkehrskonzepte vorangetrieben werden, die ihren Fokus auf den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie den Radverkehr verschieben. Bezüglich des ÖPNV wird unter anderem das Ziel formuliert, die Flächenbedienung auch in dünn besiedelten Räumen durch flexible ÖPNV-Systeme hinsichtlich des Bedarfs in angemessener Weise sicherzustellen.

KOMMUNALE PLANUNGEN: BAULEITPLANUNG

Ziel der Bauleitplanung ist es, die Bodennutzung sowie die städtebauliche Entwicklung einer Kommune planerisch vorzubereiten und zu steuern. Dabei wird unterschieden zwischen dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan und den Bebauungsplänen als rechtsverbindliche Bauleitpläne. Im FNP ist für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Diese ergibt sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Der FNP hat dabei gleichermaßen die Funktion einer Bestandsaufnahme der bereits bestehenden Nutzungen sowie eine steuernde und regulierende Funktion hinsichtlich der Ausweisung und Kategorisierung neuer Gebiete und deren zulässigen Nutzungen. Die Bebauungspläne sind aus dem FNP heraus zu entwickeln und übersetzen für Teilausschnitte des Gemeindegebiets dessen Aussagen in konkrete und rechtsverbindliche Festsetzungen. Die Verantwortung zur Erstellung der Pläne liegt bei der jeweiligen Kommune.

Die erste Fassung des FNPs der Gemeinde Gesees stammt aus dem Jahr 1979 und wurde seitdem über die Jahrzehnte hinweg insgesamt achtmal berichtigt. Die letzte Änderung erfolgte im Jahr 2020 parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans ‚Am Sportplatz‘.

Da das planerische Instrument des FNPs erst nach der Entstehung der historischen Teilbereiche des Ortes eingeführt wurde, mussten deren vorhandene Nutzungen nachträglich in die vorgegebenen Flächenkategorien (Definitionen im Baugesetzbuch und der Planzeichenverordnung) eingeordnet werden. Die Zuweisungen von Flächen wurden dabei hauptsächlich in den im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen vorgenommen. Somit wurde in der Ortschaft Gesees die bereits bestehenden

VG Mistelbach |
Bauamt 2020a

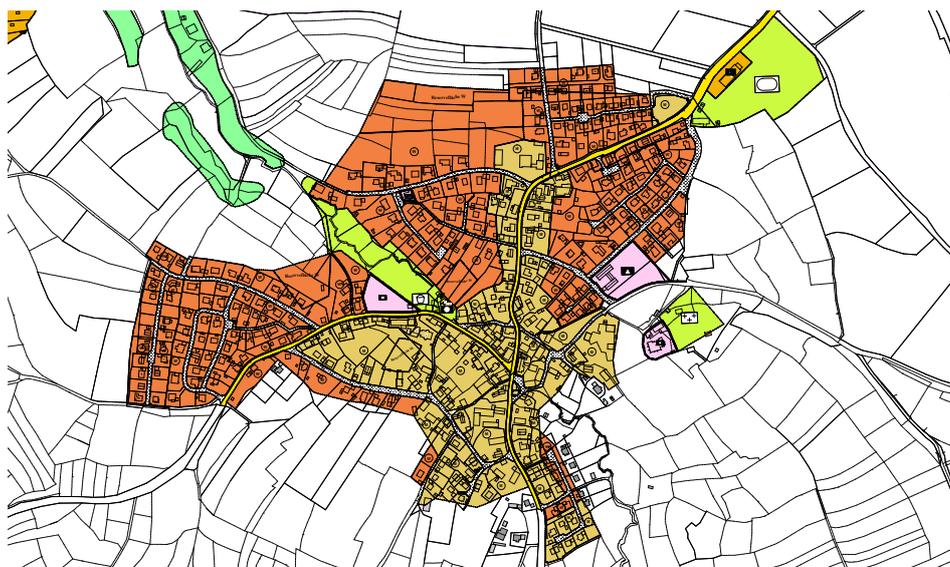


Abb. 5 /
Ausschnitt aus
dem Flächennutzungsplan
der Gemeinde Gesees

LEGENDE

OHNE MASSSTAB

NORDEN

- | | | |
|------------------|--------------------------|-------------------------|
| Allg. Wohngebiet | Gemeinbedarfsfläche | Staats- und Kreisstraße |
| Mischgebiet | Sonderbaufläche | Ortsstraße |
| Grünfläche | Forstwirtschaftl. Fläche | |

Bebauungen, welche größtenteils aus landwirtschaftlichen Hofensembles mit mehreren Gebäudenutzungen bestehen, als Mischgebiete kategorisiert, in denen neben der Wohnnutzung so auch weitere Nutzungen zulässig sind. Die neu ausgewiesenen Siedlungsflächen sind hingegen primär als Wohngebiete kategorisiert. So wird der Fokus auf die vornehmliche Wohnnutzung der Orte gelegt.

VG Mistelbach |
Bauamt 2020b

Ab den 1960er-Jahren wurden die Erweiterungen des Ortes durch die Aufstellung von Bebauungsplänen begleitet. Dabei wurden hauptsächlich Grundstücke zur Bebauung mit Ein- und Zweifamiliengebäuden ausgewiesen. Im Bereich des Untersuchungsgebiets befindet sich ein Teil des Bebauungsplans ‚Am Kirchberg‘. Dabei handelt es sich um die Freifläche südlich der Grundschule, welche in dem Plan als zugehöriger Parkplatz ausgewiesen, jedoch bislang nicht zu einem solchen ausgebaut wurde.

STRATEGISCHE STADTENTWICKLUNG: INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

Um langfristige Entwicklungen, die eine Kommune betreffen, strategisch koordinieren zu können, können Kommunen zudem auf weitere Planungsinstrumente zugreifen; darunter auch das sogenannte Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Darin bündelt die Gemeinde ihre stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Strategien und legt damit das Fundament für die zukünftige Entwicklung des Gemeindegebiets. Ziel ist es, eine Gesamtbetrachtung der Gemeinde vorzunehmen, die langfristig wirkende Entwicklungsperspektive aufzeigt. Über das formulierte Leitbild und vorgeschlagene Projekte, die dieses in die Realität überführen, entsteht ein Gesamtkonzept für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung. Die übergeordnete Leitfrage der Erarbeitung lautete dabei durchgehend: Wie soll sich die Gemeinde Gesees in den nächsten zehn bis 15 Jahren weiterentwickeln?

Das Dokument kann als Leitfaden für den darauffolgenden Umgestaltungsprozess der Gemeinde Gesees verstanden werden. Gleichzeitig ist es zudem die Beurteilungsgrundlage für den Einsatz von Fördermitteln, insbesondere der finanziellen Unterstützung der Städtebauförderung, welche die Umsetzung des Umgestaltungsprozesses ermöglichen.

Das ISEK der Gemeinde Gesees wurde parallel zur Erstellung dieser VU erarbeitet. Durch die dortige allumfassende Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets konnte in der Bearbeitung der VU von den Ergebnissen und inhaltlichen Synergien profitiert werden.

Zentraler Bestandteil ist dabei das unter dem Titel ‚Land Leben‘ formulierte Leitbild, welches als übergeordnete Zielsetzung auch in der VU übernommen und aufgeführt wird und die darunter entstandenen zehn Maßnahmen- und Projektvorschläge. Diese stellen die Brücke zwischen der theoretischen und allgemeingültigen Ausformulierung des ISEKs und dessen praktischer Umsetzung dar. Projekte, die ebenfalls im Untersuchungsraum der VU liegen, werden hier erneut aufgeführt und teils hinsichtlich ihrer zukünftigen Umsetzung inhaltlich geschärft.

2.5 DEMOGRAFIE

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Zur Jahresmitte 2023 leben im gesamten Gemeindegebiet Gesees 1.373 Personen. 680 davon sind männlich; 693 weiblich. Im Untersuchungsgebiet selbst leben knapp über 100 Personen. Nach Altersgruppen aufgeschlüsselt überwiegt dabei der Anteil der Personen, die zwischen 40 und 64 Jahren alt sind, während sich die restlichen Altersgruppen recht gleichmäßig aufteilen. Zum Schutz der Privatsphäre wird aufgrund der Größe des Untersuchungsgebiets der VU und dem dörflichen Charakter des Ortes von weiteren detaillierten Aussagen abgesehen und stattdessen Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung im gesamten Gemeindegebiet getroffen.

Für die weitere Aufschlüsselung wird sich neben den Angaben der Gemeinde aus dem Jahr 2023 auch auf weitere Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik bezogen; wenn auch diese aus vorherigen Jahren stammen und demnach leicht von aktuellen Auskünften abweichen.

Seit den 1960er-Jahren ist die Bevölkerung ausgehend von rund 700 Einwohnerinnen und Einwohnern konstant angestiegen, bis im Jahr 1988 erstmals die Grenze von 1.000 Personen überschritten wurde. Im Verlauf der letzten beiden Jahrzehnte pendelte sich die Bevölkerungszahl mit leichten Schwankungen zwischen rund 1.250 und 1.300 Personen ein. Demnach hat sich die Bevölkerung in den letzten 70 Jahren fast verdoppelt. Der Anstieg der letzten Jahrzehnte erfolgt dabei primär über ein positives Wanderungssaldo, welches sich mit den Gebietsausweisungen begründen lässt. Die Geburten- und Sterberaten des natürlichen Saldos glichen sich hingegen meist aus.

Hinsichtlich der Altersstruktur überwiegen aktuell Erwachsene sowie Seniorinnen und Senioren. Insbesondere die Altersklassen der Personen mit einem Alter ab 50 Jahren sind dabei besonders stark vertreten. Kinder und Jugendliche sowie junge Erwachsene bis unter 30 Jahre sind im Vergleich geringer vertreten. Die Alterung der Gesellschaft zeichnet sich dabei bereits heute ab. Im Vergleich zum Jahr 1993 ist der Anteil der Erwachsenen zwischen 18 und 65 Jahren prozentual leicht gesunken, während sich der Anteil der Seniorinnen und Senioren über 65 Jahren prozentual verdoppelt hat.

VG Mistelbach |
Einwohnermeldeamt 2023

Bayerisches Landesamt für
Statistik 2024a

Bayerisches Landesamt für
Statistik 2023

Bayerisches Landesamt für
Statistik 2024b / 2024c

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR IM UNTERSUCHUNGSGEBIET (2023)

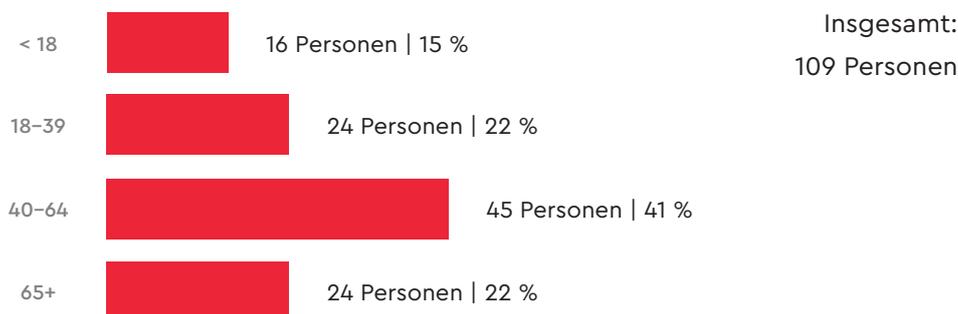


Abb. 6 /
Bevölkerung im
Untersuchungsgebiet
nach Altersgruppen

PROGNOSE

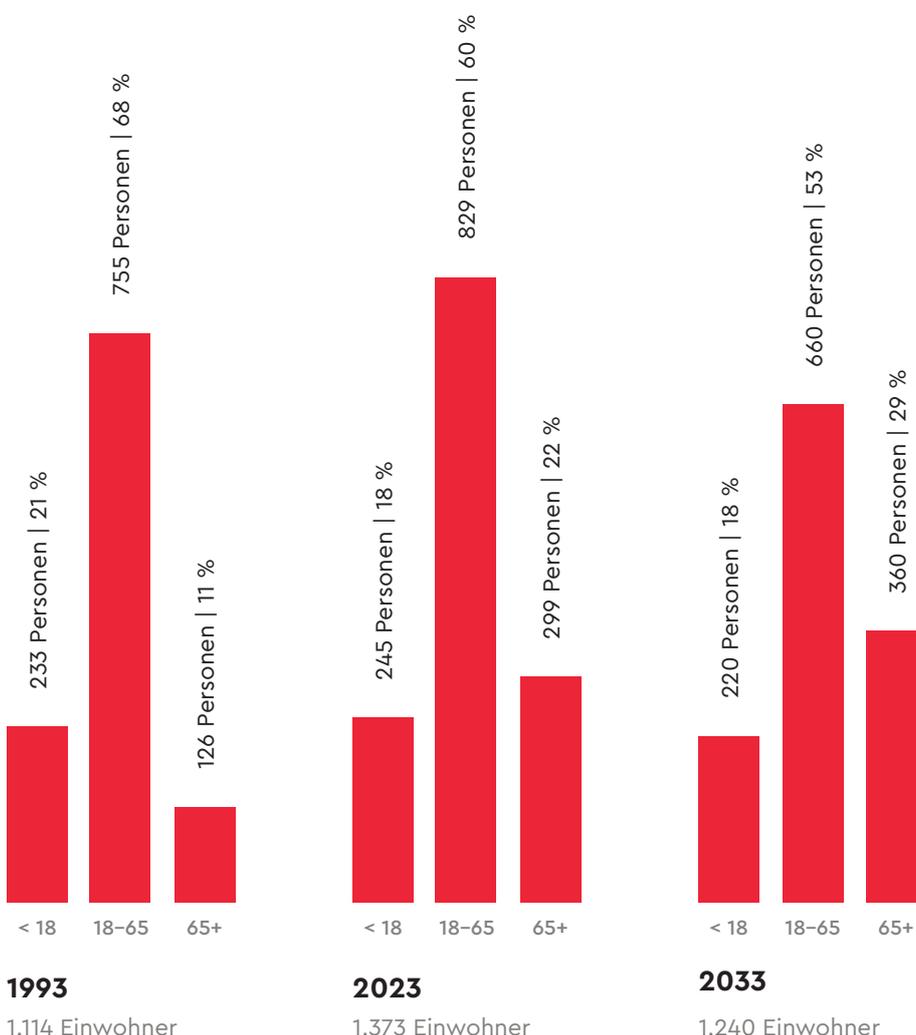
Bayerisches Landesamt für Statistik 2021

Die Fortsetzung dieses demografischen Wandels wird auch für die nächsten Jahre prognostiziert. Der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Amtes für Statistik zufolge wird die Bevölkerungszahl bis 2033 Verluste verzeichnen. Ausgehend von der aktuellen Anzahl von rund 1.370 Personen würde es sich um einen Verlust von 130 Personen auf 1.240 Personen handeln. Neben der Anzahl der Bevölkerung ist zudem dessen Altersstruktur aufschlussreich, um deren möglicherweise veränderten Anforderungen an die Entwicklung des Raums einschätzen zu können. Berücksichtigt man den prognostizierten allgemeinen Bevölkerungsrückgang wird diese 2033 im Vergleich zum Jahr 2023 im Durchschnitt älter werden. Während die Gruppe der Kinder und Jugendlichen prozentual gleichbleiben wird, wird die der Erwachsenen schrumpfen und die der Seniorinnen und Senioren merklich ansteigen.

Solche Vorausrechnungen sind jedoch als Modellrechnungen zu verstehen, welche die bisherigen demografischen Entwicklungen hinsichtlich Geburten, Sterbefällen sowie Wanderungen unter plausiblen Annahmen fortschreiben. Sie sollten deshalb nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Bei Änderungen der ortspezifischen Einflussparameter hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sowie durch (globale und regionale) unbeeinflussbare Entwicklungen wird auch das Ergebnis variieren.

Abb. 7 /
Bisherige und prognostizierte Veränderung hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung

VERGLEICH ZWISCHEN DEN JAHRZEHNTE (GESAMTES GEMEINDEGEBIET)



2.6

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Unter dem Begriff der Sozialen Infrastruktur können insbesondere die Bereiche Nahversorgung, Bildung, Betreuungs- und Pflegeangebote, Gesundheitsversorgung, Sicherheit sowie Einrichtungen der Gemeinschaft verstanden werden. Soziale Infrastruktur ist dabei ein maßgeblicher Bestandteil der Daseinsvorsorge und die Verfügung über die entsprechenden Einrichtungen entscheidet darüber, inwiefern die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse – in diesem Fall im ländlichen Raum – erreicht wird.

Winkel 2018

Innerhalb des Gemeindegebiets umfasst Gesees als einer der Kernorte einen großen Anteil der sozialen Infrastruktur. Aufgrund der Größe des Ortes liegt der Fokus hierbei auf Angeboten der Bildung und Betreuung von Kindern sowie Einrichtungen der Gemeinschaft, während für weitere Angebote die Vernetzung in umliegende Kommunen genutzt wird. Diese Gemeinden liegen zwar in geringer Distanz zu Gesees; die tatsächliche Erreichbarkeit bleibt jedoch primär von der Zugriffsmöglichkeit auf ein eigenes Fahrzeug abhängig.

Im Untersuchungsgebiet liegen dabei eine Kindertagesstätte, die Gemeindekanzlei, das Gemeindehaus sowie eine Praxis für Physiotherapie und Krankengymnastik. Zusätzlich befindet sich im Zentrum die Gaststätte ‚Goldener Löwe‘, welche ein semi-öffentlicher Treffpunkt sein kann. Direkt angrenzend befinden sich zudem die Grundschule der Verbandsschule ‚Grund- und Mittelschule Hummeltal‘ sowie die Kirche ‚St. Marien zum Gesees‘, was bezüglich der Verknüpfungen der Einrichtungen relevant ist.

KINDERTAGESSTÄTTE ‚EV. KITA HUMMELNEST‘

Die einzige Kindertagesstätte in Gesees wird vom Evangelischen Zweckverband für Kindertagesstätten in Oberfranken Mitte betrieben. Das zugehörige Gebäude wurde ab 1991 in Betrieb genommen, nachdem der ursprüngliche Betrieb im heutigen Gemeindehaus zu klein geworden war. Zusätzlich wurde ab 2011 das Gebäude um eine Kindergruppe erweitert. Das Betreuungsangebot besteht heute aus zwei Kindergartengruppen mit rund 50 Plätzen, zwölf Krippenplätzen und 20 Plätzen in einer Hortbetreuung für die Grundschülerinnen und -schüler. 2022 waren 17 Personen angestellt.

Bauriedel/Feulner 2021

Bayerisches Landesamt für Statistik 2023

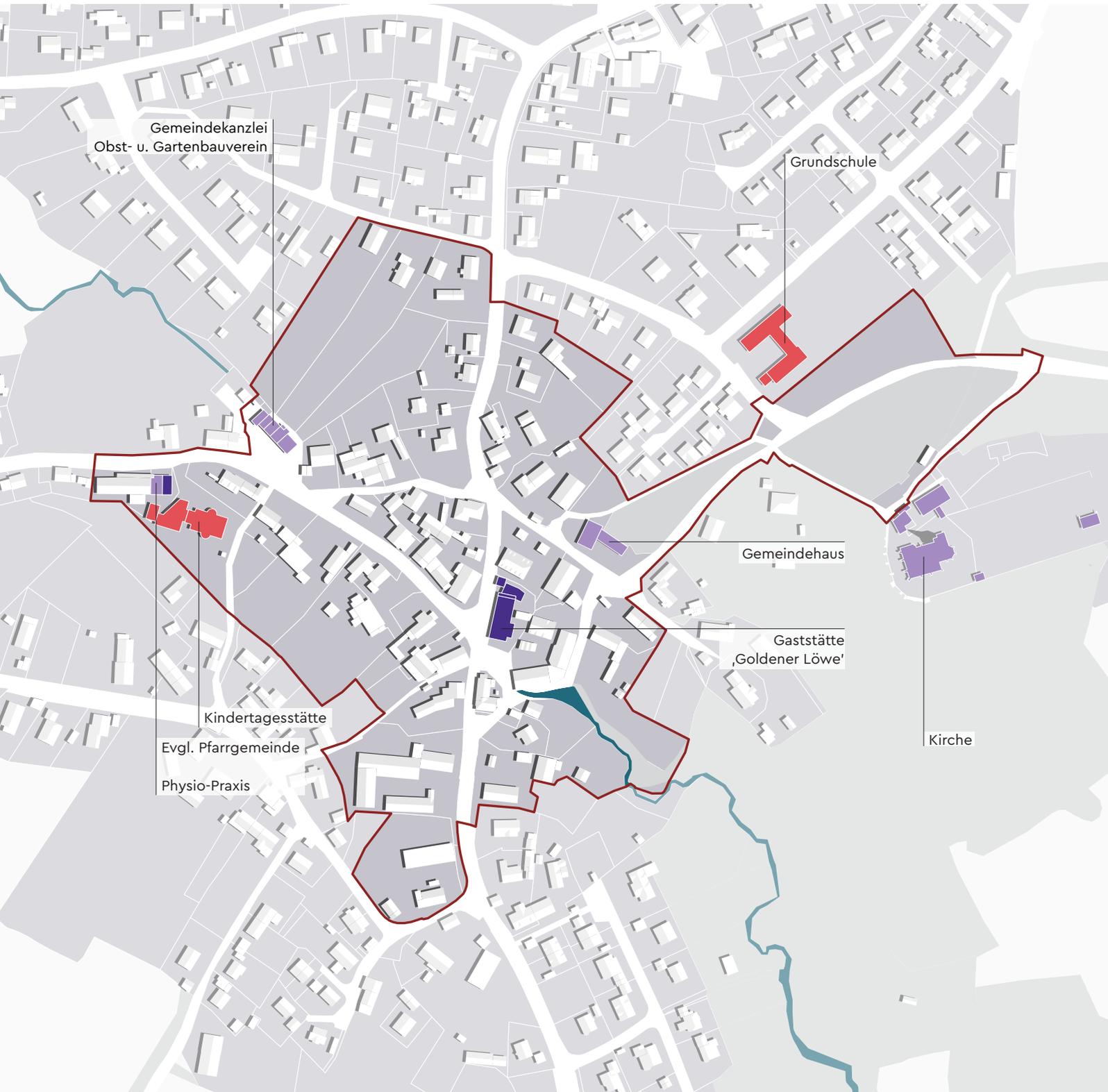
GEMEINDEKANZLEI

Bis zur Eröffnung des neuen Feuerwehrgeländes am Ortsrand Ende 2023 vereinte das Gebäude die Nutzung durch die Feuerwehr, die Gemeindekanzlei der Gemeindeverwaltung sowie Räumlichkeiten des Obst- und Gartenbauvereins. Da die Nutzungen bereits teils weggefallen sind und auch ein Umzug der Gemeindekanzlei angedacht wird, befindet sich dieser Raum im Umbruch.

GEMEINDEHAUS

Das heutige Gemeindehaus wurde ursprünglich als Pfarrhaus errichtet, bevor es der gemeinschaftlichen Nutzung zugeführt wurde. Aktuell steht eine Sanierung an, bei der dem Bestand ein Neubau angefügt wird, um die Räumlichkeiten zukünftig barrierefrei zu erschließen zu können.

Abb. 8 /
Einrichtungen der
Sozialen Infrastruktur im
Ortszentrum von Gesees



LEGENDE

SOZIALE INFRASTRUKTUR

- Nah- und Gesundheitsversorgung
- Betreuung und Bildung
- Vereinsstruktur

NORDEN MASSSTAB 1 : 4.000

GRUNDLAGE

- Siedlungsfläche
- Verkehrswege
- Wald
- Landwirtschaftliche Flächen
- Gewässer

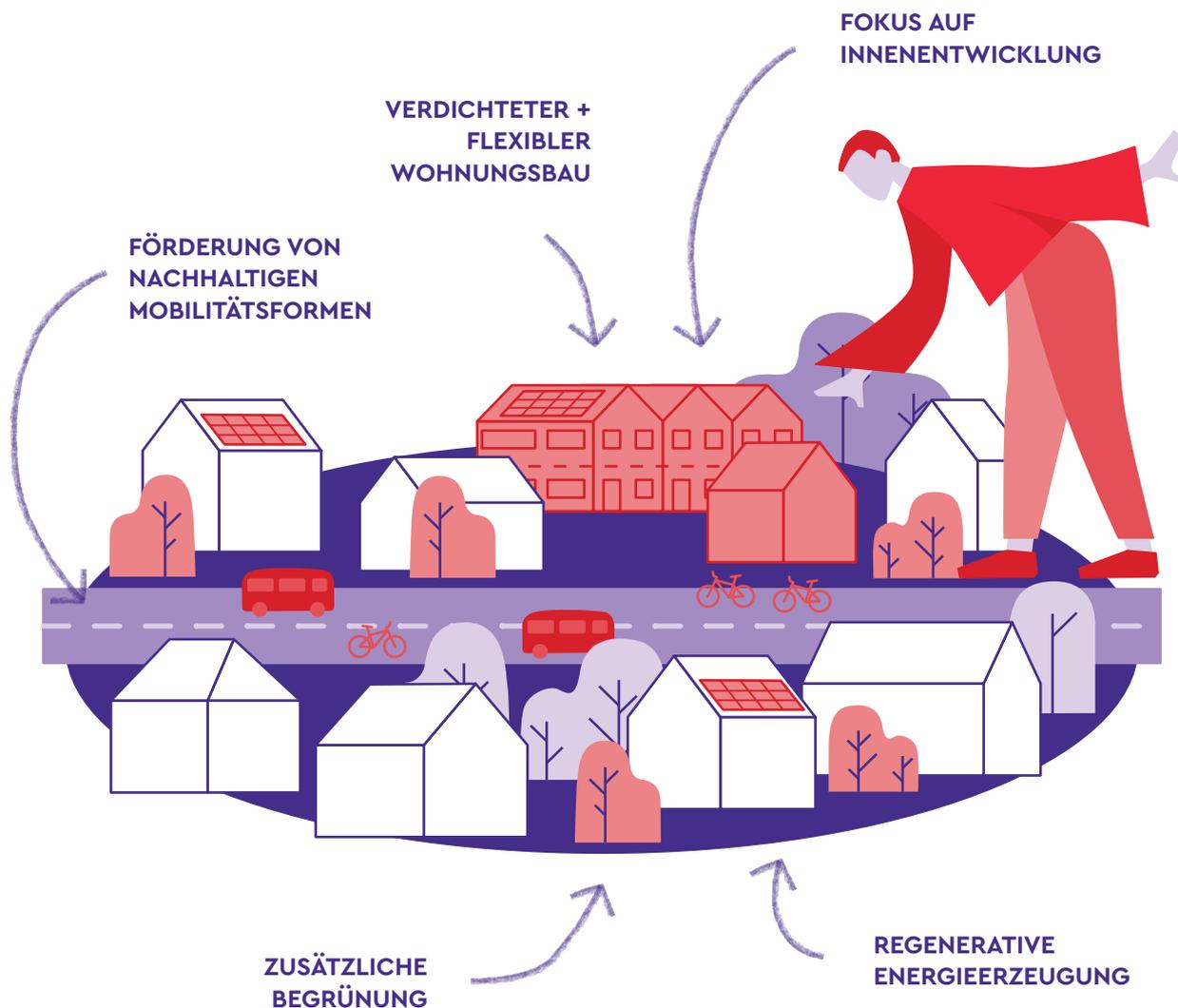
2.7

KLIMA: SCHUTZ UND ANPASSUNG

Der Umgang mit dem vom Menschen verursachten Klimawandel muss als Querschnittsaufgabe im Bereich der Planung verstanden werden. Dabei benötigt es sowohl reaktive Maßnahmen, die sich an gestiegene Temperaturen und daraus resultierende Folgen wie Hitzeperioden oder Starkregenereignisse anpassen, als auch präventive Maßnahmen, die unseren Einfluss auf das Klima und die natürliche Umwelt minimieren. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist es demnach wichtig, Klimaschutz und Klimawandelanpassung konstant in alle zukünftigen Maßnahmen zu integrieren.

In Bezug auf Stadt- und Dorfplanung betrifft das insbesondere die Themenbereiche Siedlungsentwicklung, Gebäude, Wohnen, Mobilität und Verkehr, Technische Infrastrukturen sowie Freiraum und Landschaft.

Abb. 9 /
Klimaschutz und
-anpassung als zentrale
Maßnahmen für die
Entwicklung der
Gemeinde



KLIMA + SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Innenentwicklung, Fokus auf Bestand / Sanierung, Flächensparen, Nachverdichtung, Entsiegelung, Umsetzung klimaschützender und energieoptimierter Bauleitplanung, Sicherung und Entwicklung von Naturräumen im Ort

KLIMA + GEBÄUDE

Fassaden- und Dachbegrünung, Kreislaufwirtschaft (Recycling, Konversion, nachwachsende Baustoffe), erneuerbare Energien für Strom- und Wärmeverbrauch, energetische Sanierungen, Regenwasserbewirtschaftung (sowohl für öffentliche als auch private Bausubstanz)

KLIMA + WOHNEN

Flexible Wohnkonzepte, verdichteter Wohnungsbau

KLIMA + MOBILITÄT

Reduktion verkehrsbedingter Emissionen: Fokus auf ÖPNV, Rad und Fuß, E-Mobilität, Intermodalität (Kombination von Mobilitätsformen)

KLIMA + ENERGIE

Vermeidung / Verringerung des Energieverbrauchs, lokale Energiebereitstellung, Kommunales Energiemanagement, regenerative Strom- und Wärmeerzeugung

KLIMA + ÖFFENTLICHER RAUM

Begrünung im öffentlichen Raum, Versickerungsmöglichkeiten

KLIMA + NATUR

Schutz von endlichen, natürlichen Ressourcen, Erhalt von Naturräumen als Lebensräume für Tiere und Naherholungsorte für Menschen

AKTEURINNEN UND AKTEURE

Kommunen nehmen dabei als entscheidende Akteurinnen eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung eines wirksamen Klimaschutzes ein. Sie stehen dabei in der Verantwortung selbst Maßnahmen umzusetzen, als auch die Bürgerinnen und Bürger bei privaten Investitionen zu beraten und unterstützen, beispielsweise mit kommunalen Förderprogrammen. Dies ist insbesondere wichtig, wenn sich – wie im ländlichen Raum typisch – der Großteil der Siedlungsstrukturen in privatem Eigentum befindet.

Die Gemeinde Gesees setzt dabei bereits Maßnahmen in den Feldern Klimaschutz und Klimafolgenanpassung um. Diese fokussieren sich insbesondere auf das Thema Mobilität mit einer Erhöhung der Frequenz der Bustaktung sowie im Themenbereich Technische Infrastrukturen mit der Erzeugung erneuerbarer Energie im Rahmen des eigenen Windparks und mit Beratungsangeboten für private Eigentümerinnen und Eigentümer.

3

BESTANDS AUFNAHME

Die Bestandsaufnahme der städtebaulichen Gegebenheiten des Untersuchungsgebiets stellt die Grundlage einer VU dar. Auf ihren Ergebnissen basierend lassen sich Herausforderungen, aber auch Entwicklungschancen ablesen, auf die in der folgenden Erarbeitung von konkreten Maßnahmen zugegriffen wird.

3.1

GRUNDSTÜCKE UND BEBAUUNG

PARZELLENSTRUKTUR

Typisch für die historischen und demnach organisch gewachsenen Strukturen sind die Parzellen im Zentrum des Untersuchungsgebiets kompakt und enger beieinanderliegend. Während sich diese Struktur entlang der Hauptstraße und der Pottensteiner Straße hauptsächlich fortsetzt, weiten sich die Parzellen an den restlichen Rändern des Untersuchungsgebiets deutlich auf. Insbesondere die Grundstücke südlich der Pettendorfer Straße und entlang der Straße Am Dunger stechen durch ihre Größen hervor. Auch die östliche Auskragung besteht durch die sich dort befindlichen Freiflächen aus großflächigen Parzellen.

BEBAUUNGSSTRUKTUR

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine typisch ländliche Struktur, wobei sich die Bautypologien und Siedlungsformen insgesamt recht einheitlich darstellen. Die einstige landwirtschaftliche Prägung des Ortskerns ist auch heute noch im Raum ablesbar. Die Bebauung besteht teils aus historischen Hofstrukturen mit Wohn- und Nebengebäuden, die jedoch nicht mehr zwingend im landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden. Zwischendrin werden diese durch klassische Einfamilienhäuser oder öffentlich genutzte Gebäude ergänzt, die in ihren Bautypologien von der historischen Bauweise abweichen. Hinsichtlich der Dimensionierung der Gebäude besteht jedoch eine gewissen Einheitlichkeit; der Großteil besitzt zwei Vollgeschosse.

Insgesamt kann die Bebauungsstruktur dabei als meistgehend freistehend beschrieben werden. Im Kern des Untersuchungsgebiets – entlang der Straßen Heißer Stein, Pettendorfer Straße und Hauptstraße – weist die Bebauungsstruktur dabei eine höhere Dichte auf. Hier entstehen klare städtebauliche Kanten zu den Verkehrsachsen hin. Entlang der restlichen Straßen lockert sich diese Struktur wieder etwas auf. Die Gebäude reihen sich zur Straße gewandt zwar weiterhin in geringen Abständen aneinander, blicken jedoch auf ihren Rückseiten oft auf großflächige und unbebaute Grundstücke. Durch unterschiedlich stark ausgeprägte Versätze lösen sich hierbei klare Kanten auf. Klassische Baulücken oder Brachflächen sind dabei jedoch nicht im Untersuchungsgebiet vorhanden.

GEBÄUDENUTZUNGEN

Der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet wird zu reinen Wohnzwecken genutzt. Ausnahmen stellen die gemeinschaftlichen und gewerblichen Infrastrukturen dar. Hierbei bahnen sich jedoch im Bereich der öffentlichen Nutzungen Funktionsverluste an. Im Westen des Untersuchungsgebiets sind bereits der ursprünglich dort vorzufindende Bauhof sowie die Freiwillige Feuerwehr verlagert worden; ein Umzug der sich

Abb. 10 /
Gebäudenutzungen in
der Ortsmitte Gesees



LEGENDE

GEBÄUDENUTZUNGEN

- Gemeinschaftliche Nutzung
- Gewerbliche Nutzung
- Wohnnutzung
- Nebengebäude
- Leerstand

NORDEN MASSSTAB 1 : 4.000

GRUNDLAGE

- Siedlungsfläche
- Verkehrswege
- Wald
- Landwirtschaftliche Flächen
- Gewässer

noch dort befindlichen Gemeindekanzlei ist bereits in Planung. Zusätzlich finden sich langfristige Leerstände angrenzend an die Gaststätte vor. Die Adressen Pottensteiner Straße 1 und 3 sowie Hauptstraße 2, in denen sich ehemals ein Dorfladen und ein Dachdeckerbetrieb befanden, werden zukünftig neuen Nutzungen zugeführt werden müssen.

GEBÄUDEZUSTAND

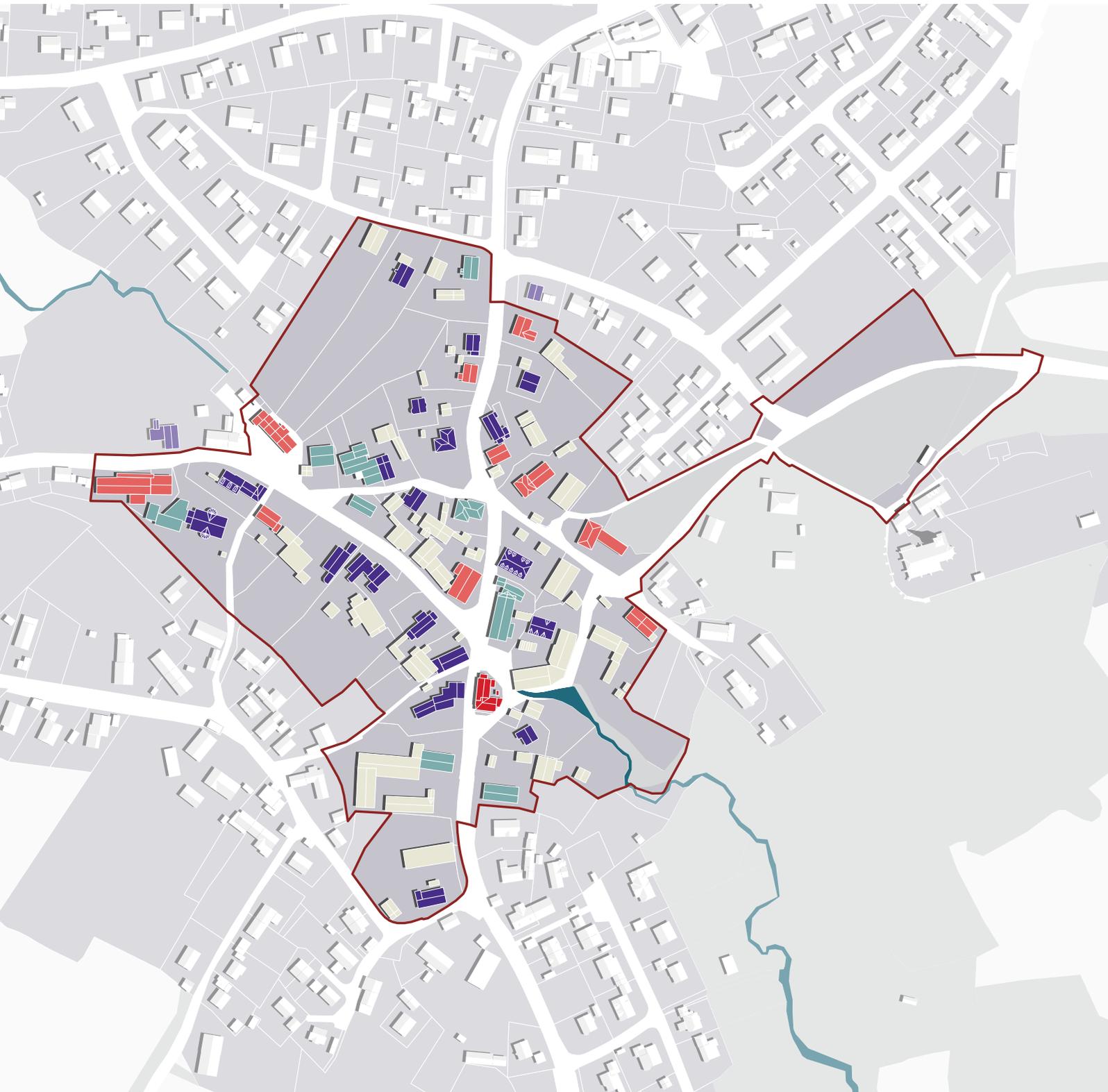
Der Gebäudezustand bezüglich des Sanierungsgrades wurde parzellengenau und basierend auf einer Betrachtung der Gebäudehülle aus dem öffentlichen Raum heraus beurteilt. Die anschließende Einteilung in vier Zustandsklassen (A, B, C und D) ermöglicht eine erste Einschätzung des Gebiets. Die Bewertung wurde auf die Hauptgebäude beschränkt und anhand der Kriterien Fassade, Dach, Fenster, Türen und Vorbereich/Vorgarten durchgeführt. Nebengebäude wie Scheunen oder Garagen wurden in der Beurteilung außen vor gelassen.

Der Großteil der Gebäude befindet sich dabei in einem guten Zustand, einige sogar einem sehr guten Zustand. Es wurden nur einzelne Gebäude in die anderen beiden Kategorien – mäßiger Zustand und schlechter Zustand – eingeteilt; insbesondere das Ziegelhaus (Pottensteiner Straße 1 und 3) ist hier durch den langjährigen Leerstand und damit einhergehender Baufälligkeit zu benennen. Der Großteil dieser Gebäude befindet sich zudem bereits im Besitz der Gemeinde, beispielsweise der Bauhof oder die ehemalige Feuerwehr beziehungsweise Gemeindekanzlei, sodass an besagten Adressen durch die vereinfachten Eigentumsverhältnisse potenzielle Umgestaltungen leichter umzusetzen sein können.



Abb. 11/
Luftbild über dem
Ortskern von Gesees

Abb. 12 /
Bewertung des
Sanierungszustandes



LEGENDE

SANIERUNGSZUSTAND

- A - Sehr guter Zustand
- B - Guter Zustand
- C - Mäßiger Zustand
- D - Schlechter Zustand
- Nebengebäude - keine Bewertung

NORDEN  MASSSTAB 1 : 4.000

GRUNDLAGE

- Siedlungsfläche
-  Verkehrswege
- Wald
- Landwirtschaftliche Flächen
- Gewässer

DACHLANDSCHAFT

Die Dachlandschaft im Untersuchungsgebiet ist vorwiegend von regionaltypischen steilen Satteldächern mit Dachneigungen ab 40 Grad und geringen Dachüberständen geprägt. Vereinzelt kommen auch die ebenfalls regionaltypischen Walm- und Krüppelwalmdächer vor. Hinsichtlich des Materials wechselt die Dacheindeckung zwischen dunklem Schiefer, Kunstschiefer, roter Biberschwanzdeckung und roter sowie dunkler Ziegeleindeckung.

DENKMALSCHUTZ UND DORFBILDPRÄGENDE STRUKTUREN

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege werden in der gesamten Gemeinde Gesees bislang insgesamt acht Baudenkmäler sowie sechs Bodendenkmäler aufgelistet. Das zusätzlich gelistete Ensemble der ‚Kirchenburg St. Marien mit Umgebung‘ umfasst dabei die wichtigsten Baudenkmäler der Gemeinde. Neben der Kirchburg selbst stehen zusätzlich das ehemalige Glockenhaus, die beiden Pfarrhäuser sowie die gepflasterte Weganlage zur Kirchburg unter Denkmalschutz. Die Ausweisung als Ensemble wird durch die zusammenhängende bauliche Anlage zwischen Dorf und Kirchberg begründet.

Bayerisches Landesamt für
Denkmalpflege 2021

Die östliche Auskrugung des Untersuchungsgebiets überlagert sich zum Teil mit dem Geltungsbereich dieses Ensembles. Konkret befinden sich das Untere Pfarrhaus, heute das Gemeindehaus, ein zweigeschossiger Walmdachbau aus Sandstein aus dem 18. Jahrhundert sowie die Weganlage aus Sandsteinpflaster mit einbogiger Brücke aus dem 17. Jahrhundert im Untersuchungsgebiet.

Neben dem topografisch über dem Rest der Ortschaft dominierenden und demnach herausstechenden Ensemble der Kirchburg ist auch der Ortskern von Gesees in seiner baulichen Ausformulierung mit Sandsteingebäuden als regionales Kulturerbe der übergeordneten Region Hummelgau hervorzuheben. Die Verwendung des regional abgebauten Baustoffs des Rhätsandsteins findet sich in einigen Ortschaften in der Nähe der (ehemaligen) Gruben wieder und spiegelt somit die geologischen Gegebenheiten der Region im Bauwesen wider. Die Wahl des Baumaterials geht auf einen Brand um 1860 herum zurück, welcher als Auslöser für die Dorferneuerung gesehen werden kann. Die zuvor hauptsächlich einstöckigen Holzhäuser mit Stroh- oder Schindeldächern wurden als brandfeste Sandsteingebäude wieder aufgebaut. Deshalb ist ein zukünftiger Erhalt des Bestands von Interesse. Eine offizielle Ausweisung als Einzeldenkmäler oder als Denkmalensembles durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bislang jedoch nicht erfolgt.

Popp 2021b

Abb. 13 /
Die Kirche ‚St. Marien
zum Gesees‘ mit dem
dazugehörigen Kirchberg
als Wahrzeichen
des Ortes



Abb. 14 /
Sandsteingebäude im
Ortskern von Gesees



3.2

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

LANDSCHAFTLICHE EINBETTUNG

Die Landschaft um die Gemeinde Gesees bildet den Kern der übergeordneten Region Hummelgau – eine Hügellandschaft zwischen dem Tal des Roten Mains und der Fränkischen Schweiz. Durch die zentrale Lage des Untersuchungsgebiets im Siedlungsgebiet wirkt sich diese Einbettung jedoch nur indirekt auf dieses aus. Das Betrachtungsgebiet ist nicht Teil von ausgewiesenen Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten, enthält keine Flächen an gesetzlich geschützten Biotopen, besitzt keine ausgewiesenen Geotope, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile. Von ortsansässigen Personen werden jedoch Defizite an diesen offiziellen Kartierungen kritisiert. Demnach sei auch die Streuobstwiese am Geseeser Kirchberg schützenswert, welche sich am östlichen Rand des Untersuchungsraums befindet. Streuobstbestände befinden sich allgemein auf der ‚Roten Liste der gefährdeten Biotopen Deutschlands‘ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit in der Kategorie ‚von vollständiger Vernichtung bedroht‘. Der Kirchenberg befindet sich heute im Eigentum der Kirchenstiftung Gesees und ist bereits Teil des Biodiversitätsprojekts der Regierung von Oberfranken zur Sicherung alter Obstsorten. Dazu wurde ein Obstlehrpfad eingerichtet. Gepflegt wird das Gelände vom Obst- und Gartenbauverein Gesees und einem Schäfer.

Nützel/Nützel 2021

GRÜN- UND FREIRAUM

Einhergehend mit der locker bebauten Siedlungsstruktur gehört der dominierende Anteil der Freiflächen zu privat genutzten Grundstücken. Das Untersuchungsgebiet knüpft damit zumindest optisch an die umgebende Landschaft an. Bereits ortsprägend und demnach abzusichern sind die halb-öffentlichen Grünflächen in Richtung des Kirchbergs, welche durch ihre Lage bereits gewisse Aufenthaltsqualitäten bieten. Aufgrund fehlender Infrastrukturen erfüllen diese Flächen jedoch die Funktion eines Treffpunkts nicht zwingend. Zusätzlich ist auch der Grünausläufer zu erhalten, welcher im Süden direkt an die neu geplante Ortsmitte angrenzt und hier das Landschafts- und Ortsbild vereint. Im restlichen Untersuchungsgebiet führt die bewegte Topografie in Kombination mit der dichten Bebauung zu fehlenden öffentlichen Freiflächen.

GEWÄSSER

Von Süd-Osten nach Nord-Westen verläuft der Funkenbach (oder auch Talbach) durch das Untersuchungsgebiet. Der unter dem restlichen Siedlungsgebiet verrohrte Bachverlauf wird an der sogenannten ‚Schwemm‘ mit einer Mauer aufgestaut, sodass ein künstlich stehendes Gewässer geschaffen wurde. Die Konstruktion ist jedoch sanierungsbedürftig; zudem kommt es regelmäßig zu Überschwemmungen.

Abb. 15 /
Kategorisierung der
Grün- und Freiräume



LEGENDE

GRÜN- UND FREIRAUM

-  Halböffentlicher Grünraum
-  Befestigter öffentlicher Freiraum

NORDEN  MASSSTAB 1 : 4.000

GRUNDLAGE

-  Siedlungsfläche
-  Verkehrswege
-  Wald
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Gewässer

3.3

VERKEHR

Ein funktionierendes Mobilitätssystem ist insbesondere im ländlichen Raum durch die teils fehlenden Versorgungsangebote als Grundvoraussetzung für die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu verstehen. Das Rückgrat der Mobilität in Gesees stellt weiterhin der MIV, insbesondere das Auto, dar. Die Ortschaft ist hauptsächlich über die Kreisstraße BT 5 an das Oberzentrum Bayreuth sowie an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen Abschnitte der zwei Hauptverkehrsachsen. Von Norden nach Süden verläuft die Hauptstraße, welche den Ort insbesondere Richtung Bayreuth verbindet und davon abzweigend von Osten nach Westen die Pettendorfer Straße, welche ins benachbarte Hummeltal führt. Das restliche Straßennetz dient primär zur Erschließung der angrenzenden Wohngebäude und ist nicht für einen vermehrten Durchgangsverkehr ausgelegt. Während entlang der Hauptstraßen ein Tempolimit von 50 km/h gilt, wird dieses auf den untergeordneten Straßen auf 30 km/h reduziert.

Die Qualität und Leistungsfähigkeit der Straßen ist an vielen Stellen als mangelhaft zu bewerten. Der motorisierte Verkehr wird vielmals in den Vordergrund gestellt, während Infrastrukturen für den Fuß- und Radverkehr, wie beispielsweise sichere Querungsmöglichkeiten, fehlen. Das relativ hohe Verkehrsaufkommen auf den Hauptverkehrsachsen wirkt sich zudem negativ auf die Aufenthaltsqualität entlang der Straßen aus.



Abb. 16 /
Durch den motorisierten Verkehr geprägte Hauptverkehrsachse durch Gesees; im linken Vordergrund eine der Mitfahrbänke

Abb. 17 /
Kategorisierung des Verkehrsraums



LEGENDE

VERKEHR

- Kreisstraßen, Landkreis Bayreuth
- Mitfahrbank
- Straßenbegleitende Fußwege
- Bushaltestellen der Linie 372 (OVF)
- ⋯ Radwege

NORDEN MASSSTAB 1 : 4.000

GRUNDLAGE

- Siedlungsfläche
- Verkehrswege
- Wald
- Landwirtschaftliche Flächen
- Gewässer

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Eine öffentliche Verkehrsanbindung wird im Rahmen der Buslinie 372 ‚Bayreuth – Gesees – Haag – Lindenhartd‘ angeboten. In Gesees befinden sich insgesamt vier Haltestellen; zwei davon im Untersuchungsgebiet. Die beiden befinden sich in unmittelbarer Nähe zueinander; die erste vor dem Gasthaus ‚Goldener Löwe‘ und die zweite vor der Gemeindekanzlei.

In Richtung Bayreuth halten Busse wochentags von circa 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr in einem halbstündigen Takt. Am Wochenende reduziert sich die Verbindung auf eine Kernzeit von 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr beziehungsweise 10:30 Uhr bis 19:00 Uhr mit einer stündlichen Taktung. Aus Bayreuth kommend besteht die Verbindung ebenfalls primär in einem halbstündigen Takt bis 19:00 Uhr. Darüber hinaus wird die Anbindung bis kurz nach Mitternacht aufrechterhalten. Am Wochenende wird auch hier die Verbindung in einer stündlichen Taktung angeboten; am Samstag jedoch nur bis circa 18:00 Uhr, während Sonntag die Verbindung bis Mitternacht besteht. Vormittags und in den Abendstunden, wenn ein geringerer Aufwand erwartet wird, wird der Transport anstatt eines regulären Buses von einem sogenannten Anruflinientaxi (ALT) übernommen. Dieses fährt gemäß dem gültigen Fahrplan ebenfalls die gleichen Haltestellen an, jedoch muss sich aufgrund der begrenzten Sitzplätze mindestens eine Stunde vor Fahrtantritt beim Taxi-Unternehmen angemeldet werden.

Um fehlende Anbindungen auszugleichen, wurden zusätzlich ein Bürger-Bus und sogenannte Mitfahrbänke als Alternativen eingerichtet. Der Bürger-Bus fokussiert sich darauf, fehlende Nahversorgungsangebote aufzufangen. Dazu können jeden Donnerstag zu einer festgelegten Uhrzeit Personen an zwei Haltestellen in Gesees (eine davon im Untersuchungsgebiet) einsteigen, um dann in Mistelbach zur Apotheke und dem Supermarkt und in Hummeltal zu einem Friseur-Salon gefahren zu werden. Organisiert wird dieses Angebot von der Gemeindeverwaltung. Die Mitfahrbänke greifen hingegen den weiterhin vorherrschenden PKW-Verkehr auf und sollen erleichtern, dass Privatpersonen von anderen Privatpersonen mitgenommen werden. Im Rahmen eines regional übergreifenden Projekts der ‚ILEK Neubürg‘ wurde eine Mitfahrbank in Gesees, ebenfalls vor dem Gasthaus, installiert. Durch das Warten auf einer dieser Bänke und der Angabe von einem der vorgegebenen Zielorte (Hummeltal, Spänfleck und Mistelbach) kann der Wunsch nach einer Mitnahmen signalisiert werden, es besteht jedoch keine Garantie darüber.

Omnibusverkehr
Franken GmbH 2023



Abb. 18 /
Bushaltestelle an der alten
Feuerwehr in Gesees

Abb. 19 /
Entlang der
Hauptverkehrsachsen wird
durch unübersichtliche
Querungssituationen und
schmale Fußwege das
Sicherheitsgefühl für zu
Fuß gehende Personen
gemindert



RADVERKEHR

Bayerisches Staatsministerium
für Finanzen und Heimat 2024

Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen einige überörtliche Verbindungen des Fernradwege- und des Radwegenetzes. Über diese ist insbesondere Bayreuth von Gesees ausgehend westlich über Mistelbach oder süd-östlich über Destuben zu erreichen. Baulich sind diese Verbindungen nicht immer explizit abgetrennt, sondern verlaufen in ihren unterschiedlichen Abschnitten, so auch im Untersuchungsgebiet, teils auf der Straße.

Tendenziell können die kurzen Distanzen innerhalb der Ortschaft den Radverkehr begünstigen. Wie in den Beteiligungsformaten angemerkt, nutzen sowohl Kinder als auch Erwachsene oft das Fahrrad, um sich fortzubewegen. Das hohe Verkehrsaufkommen auf den Hauptverkehrsachsen und die schmalen Fahrbahnbreiten steigern jedoch auch das Gefahrenpotenzial und Unfallwahrscheinlichkeiten. Bauliche Infrastrukturen, wie farblich markierte Wegeführungen oder Abtrennungen zur Fahrbahn, welche die als fehlend kritisierte Verkehrssicherheit erhöhen würden, fehlen bislang.

FUSSVERKEHR

Vorwiegend die Hauptverkehrsachsen sind im Untersuchungsgebiet mit angrenzenden Fußwegen ausgestattet. Da diese jedoch nicht durchgehend beidseitig ausgelegt sowie zudem oft sehr schmal und nicht zwingend barrierefrei sind, erfüllen sie nicht zwingend ihre Funktion bezüglich Sicherheit. Die angrenzenden Wohnstraßen sind nicht mit eigenen Fußwegen ausgestattet.

Positiv hervorzuheben sind jedoch einige reine Fußwegverbindungen, die wichtige Infrastrukturen im Ort mit der Umgebung verbinden. Zum einen wird mit zwei Wegen zwischen den Hauptstraßen Pettendorfer beziehungsweise Pottensteiner Straße und der Wohnstraße Am Anger eine Verbindung geschaffen. Sie unterbrechen die Aneinanderreihung von Privatgrundstücken und ermöglichen so wichtige Querverbindungen und Durchgangsmöglichkeiten. Zum anderen ermöglicht ein Fußweg entlang des Gemeindehauses und der angrenzenden Grünflächen die Verbindung zum naheliegenden Kirchberg.

3.4

EIGENTUMSSTRUKTUR

FLURSTÜCKE UND DAZUGEHÖRIGE GEBÄUDE

Der Großteil der Flurstücke und der dazugehörigen Grundstücke im Untersuchungsgebiet befindet sich im privaten Besitz. Ausnahmen davon sind einige Flurstücke, die der Gemeinde Gesees gehören. Dazu gehören die bebauten Grundstücke Hauptstraße 2, Weinbergstraße 3 (Gemeindehaus), Pettendorfer Straße 4 (Gemeindekanzlei) sowie die Pottensteiner Straße 1 und 3 (ehemaliger Dorfladen). Zusätzlich ist sie Besitzerin einiger unbebauter Flurstücke; hauptsächlich der halb-öffentlichen Freiflächen zwischen Gemeindehaus und Kirche (Flurstücke 674, 679 und 680/12).

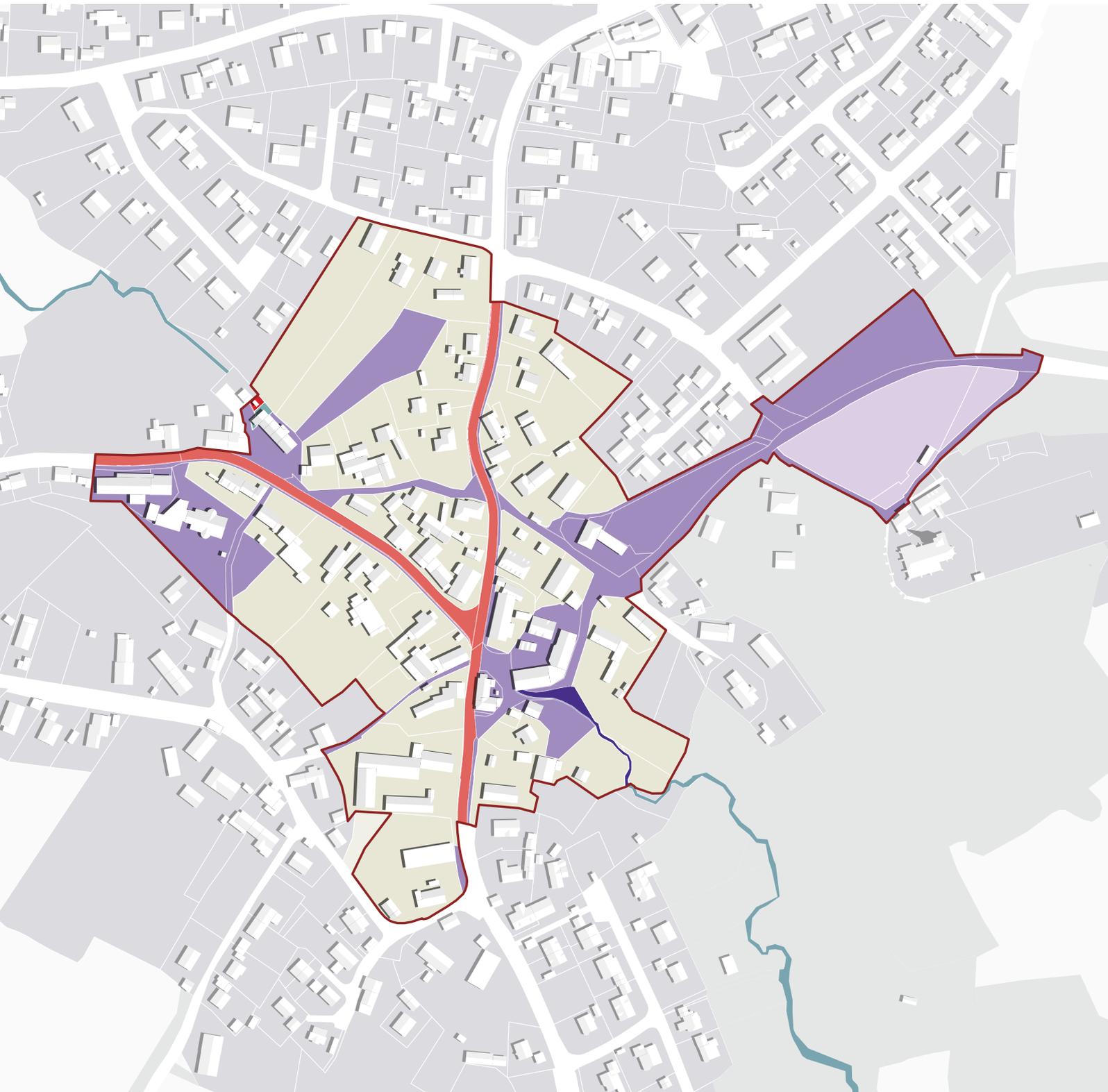
Eigentümerinnen und Eigentümer einzelner Flurstücke sind zudem die Kirchenstiftung Gesees, die Freiflächen auf dem Hang des Kirchbergs besitzt (Flurstücke 3, 4 und 4/2); der Obst- und Gartenbauverein e.V., dem ein kleiner Teil der Gemeindekanzlei gehört und die BEW Bayreuther Energie- und Wasserversorgungs-GmbH, die Eigentümerin des Grundstücks mit Trafo-Station ist.

STRASSENRAUM

Als übergeordnete Verkehrsachsen befinden sich die jeweiligen Abschnitte der Haupt- und Pettendorfer Straße im Besitz des Landkreises Bayreuth. Sämtliche örtliche Straßen und Fußwege sowie einige Flurstücke, die an den Straßenraum angrenzen und diesen somit erweitern gehören der Gemeinde Gesees. Eine Ausnahme stellt der Kirchweg dar, welcher den Anliegern – der Gemeinde Gesees und der Kirchenstiftung Gesees – gehört.

FUNKENBACH

Der Funkenbach befindet sich im Besitz der Eigentümerinnen und Eigentümer der anliegenden Flurstücke.

**LEGENDE****EIGENTUMSSTRUKTUR**

- | | | | |
|---|------------------------|---|---------------------------|
|  | Privates Eigentum |  | Obst- und Gartenbauverein |
|  | Gemeinde Gesees |  | BEW Bayreuth |
|  | Kirchenstiftung Gesees |  | Landkreis Bayreuth |
|  | Anlieger | | |

NORDEN  MASSSTAB 1 : 4.000**GRUNDLAGE**

- | | |
|---|-----------------------------|
|  | Siedlungsfläche |
|  | Verkehrswege |
|  | Wald |
|  | Landwirtschaftliche Flächen |
|  | Gewässer |

3.5

BEFRAGUNG DER EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER

INFORMATIONEN ZUM VORGEHEN

Um die vorangehende Analyse des Untersuchungsgebiets zu ergänzen, fand im Sommer 2024 eine sogenannte Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer statt. Während es sonst hauptsächlich möglich ist, Aussagen über das äußerliche Erscheinungsbild zu treffen, ermöglicht die Befragung Einblicke zum Bestand und den möglichen Entwicklungsabsichten der Eigentümerinnen und Eigentümer. Im Zuge der Befragung wurden gezielt Fragen zu den Themenbereichen Immobilien, Grundstücke sowie insbesondere zu möglichen Sanierungs- und Erneuerungsabsichten gestellt.

Die Befragung wurde in Form eines Fragebogens durchgeführt. Im Zeitraum vom 17.06.2024 bis zum 26.07.2024 wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer im festgelegten Untersuchungsbereich der VU gebeten, Kennwerte und Entwicklungsabsichten zur eigenen Immobilie mitzuteilen. Die Auskunft erfolgte auf freiwilliger Basis. Der Fragebogen wurde analog als adressierter Brief versendet. Insgesamt wurden 47 Fragebögen verschickt; davon kamen 22 ausgefüllt an die Gemeinde zurück. Es ergibt sich somit eine Rücklaufquote von 47 Prozent.

AUSWERTUNG DES FRAGEBOGENS

Da die Aussagen, welche in den beantworteten Fragebögen getroffen wurden, teils Rückschlüsse auf private Umstände zulassen, wird im Rahmen dieses Berichts zur VU nur ein Ausschnitt der Auswertung veröffentlicht. Die Aussagen werden zudem pauschalisiert und anonymisiert dargestellt, um so einen möglichst hohen Datenschutz gewährleisten zu können.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Mehrheit der Befragten gibt an, alleinige Eigentümerinnen oder Eigentümer ihrer Immobilie zu sein. Lediglich zwei Personen besitzen Teileigentum, und zwei weitere gehören zu einer Eigentumsgemeinschaft.

BEBAUUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die meisten Grundstücke sind mit einem Hauptgebäude und möglicherweise Nebengebäuden bebaut. Nur zwei der befragten Personen geben an, dass auf ihrem Grundstück nur Nebengebäude vorhanden sind. Keiner der befragten Personen plant, ein Grundstück, welches derzeit nur Nebengebäude beherbergt, mit einem Hauptgebäude zu bebauen.

ANGABEN ZU DEN GEBÄUDEN: BAUJAHR

Zum Baujahr der Gebäude können häufig keine genauen Angaben gemacht werden. Gebäude deren Baujahr bekannt ist stammen meist aus dem 20. Jahrhundert. Lediglich ein Gebäude ist ein Neubau aus dem Jahr 2023.

Abb. 21 /
Umschlag des Flyers zur
Befragung der
Eigentümerinnen und
Eigentümer



Abb. 22 /
Auswertung der
Frage nach Nutzung
der Immobilie

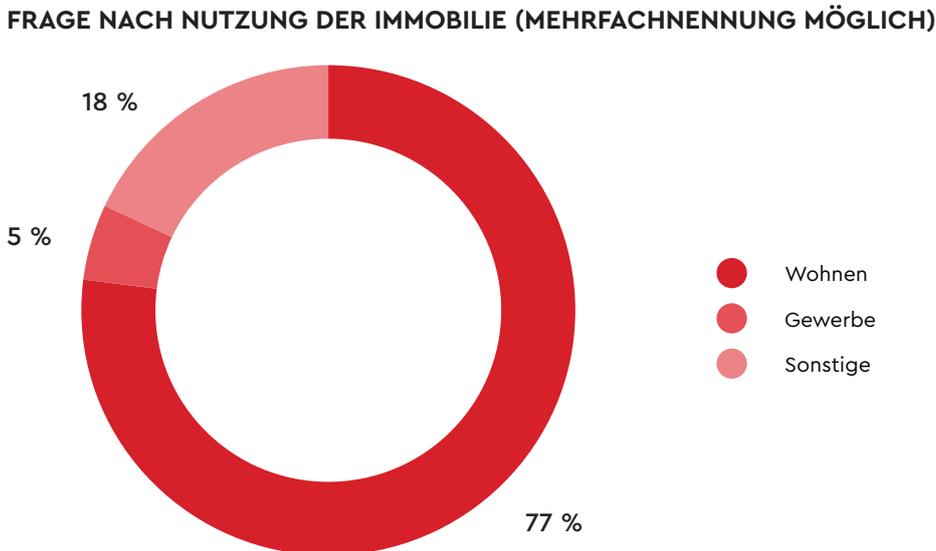
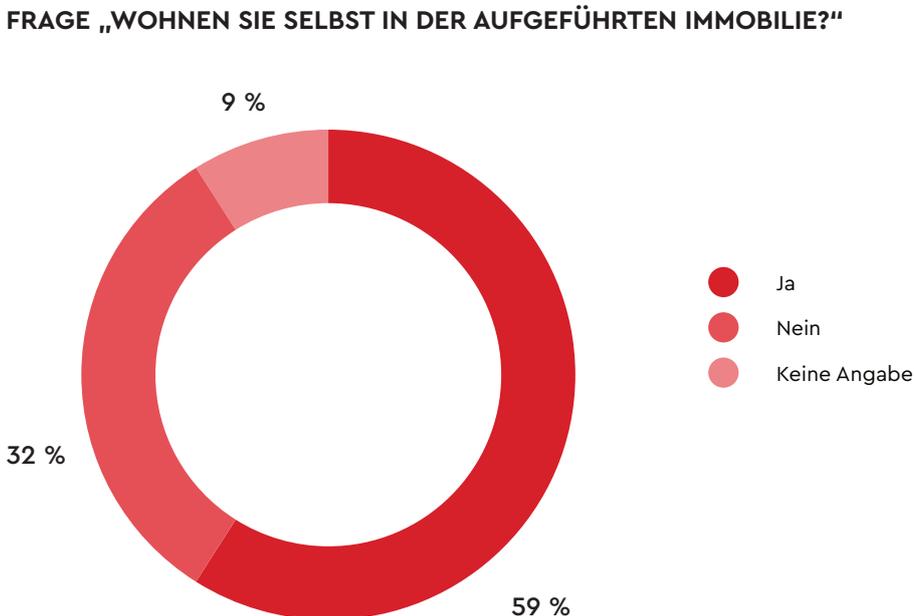


Abb. 23 /
Auswertung der Frage
nach Wohnnutzung
der Immobilie



ANGABEN ZU DEN GEBÄUDEN: NUTZUNG

Der überwiegende Teil der Immobilien (77 Prozent) wird zu Wohnzwecken genutzt. 76 Prozent der Immobilien mit Wohnnutzung werden von den Eigentümerinnen oder Eigentümern selbst bewohnt. In nur einem Gebäude gibt es mehrere Wohneinheiten (sechs Stück), in den übrigen jeweils nur eine. Ein weiteres Gebäude enthält eine Gewerbeeinheit, während etwa 18 Prozent der Immobilien für sonstige Zwecke genutzt werden. Dabei werden alle Gebäude der Befragten im Untersuchungsgebiet monofunktional genutzt, es gibt also keine Mehrfachnutzung einzelner Gebäude.

ANGABEN ZU DEN GEBÄUDEN: ENERGIE

Nur vier Personen konnten Angaben zur Energieeffizienzklasse ihrer Immobilie machen, was darauf hindeutet, dass der Großteil der Eigentümerinnen oder Eigentümer keine genaue Übersicht darüber hat. Etwa 70 Prozent der Immobilien besitzen eine Ölheizung, 35 Prozent heizen mit Holz, 10 Prozent nutzen eine Wärmepumpe und 15 Prozent haben sonstige Heizungsanlagen eingebaut.

ANGABEN ZUR NUTZUNG DES FREIRAUMS

Etwa 77 Prozent der Befragten nutzen den Freiraum ihres Grundstücks als Garten, vorallem wenn Wohnnutzung besteht. Die Hälfte der Teilnehmenden verfügt über einen oder mehrere PKW-Stellplätze auf dem Grundstück. Der Freiraum wird zudem häufig als Wäschetrockenplatz und Müllabstellplatz genutzt. Selten werden Fahrradstellplätze, Kinderspielbereiche oder Nachbarschaftstreffpunkte angegeben. Die Nebengebäude werden mehrheitlich (59 Prozent) als Garage genutzt. Fast genauso oft dienen sie als Scheune oder für sonstige Zwecke. Rund 40 Prozent der Befragten nutzen die Nebengebäude als Lagerfläche.

SANIERUNGSBEDARF

Knapp 82 Prozent der befragten Personen schätzen ihre Immobilie als sanierungsbedürftig ein. Mit etwa 45 Prozent wird die Installation von Photovoltaikanlagen als häufigste notwendige Maßnahme genannt. Weitere wichtige Maßnahmen umfassen Putz- und Anstricharbeiten, die Erneuerung der Heizungsanlage sowie die Sanierung der Fassade. Ein Großteil der geplanten Maßnahmen beziehen sich somit auf energetische Verbesserungen.

Zwei befragte Personen erwägen einen Teilabriss. Trotz der weitverbreiteten Einschätzung der Sanierungsbedürftigkeit planen nur etwa 23 Prozent umfassende Sanierungsmaßnahmen und rund 32 Prozent kleinere Sanierungen. Die Hälfte der Personen, die Sanierungen planen, weiß jedoch noch nicht, wann diese umgesetzt werden sollen. Ein Drittel plant die Umsetzung der Maßnahmen in den nächsten zwei Jahren.

RÜCKBAU- UND VERKAUFSABSICHTEN

Knapp 14 Prozent der befragten Personen können sich einen Rückbau der Immobilie vorstellen, ebenso etwa 14 Prozent denken über einen kurz- oder mittelfristigen Verkauf nach. Als Gründe für die Verkaufsabsicht werden der fehlende Bezug zur Immobilie, hohe Sanierungskosten und fortgeschrittenes Lebensalter genannt.

Abb. 24 /
Auswertung der Frage
nach der Nutzung von
Gärten / Freiräumen

FRAGE „VERFÜGT IHRE IMMOBILIE ÜBER EINEN GARTEN/FREIRAUM? WENN JA, WIE WIRD DIESER VON DEN BEWOHNERINNEN UND BEWOHNERN GENUTZT? (MEHRFACHENENNUNG MÖGLICH)“

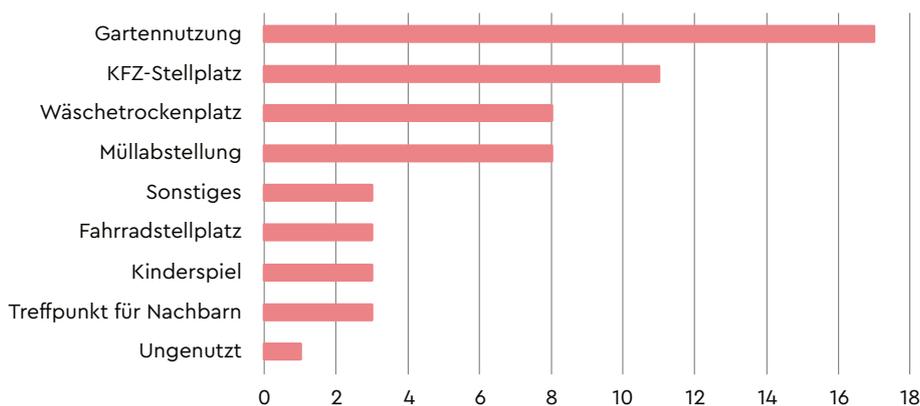


Abb. 25 /
Auswertung der Frage
nach Nebengebäuden

FRAGE „BEFINDEN SICH AUF DEM GRUNDSTÜCK NEBENGEBÄUDE? WENN JA, WIE WERDEN SIE GENUTZT? (MEHRFACHENENNUNG MÖGLICH)“

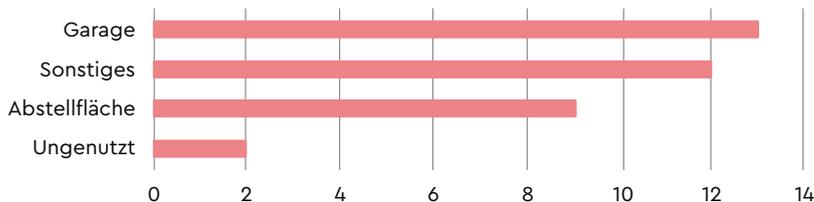
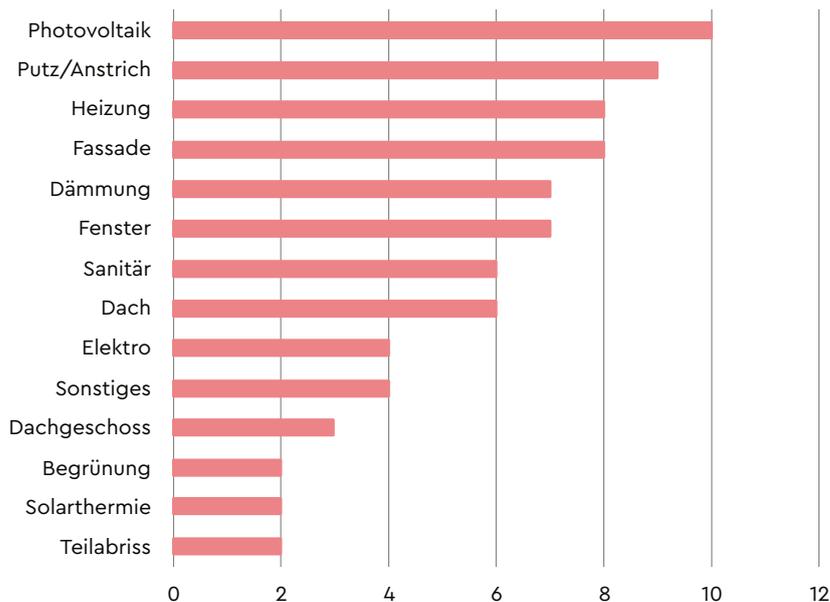


Abb. 26 /
Auswertung der
Frage nach
Sanierungsmaßnahmen

FRAGE „WELCHE KONKRETEN SANIERUNGSMASSNAHMEN WÄREN NÖTIG BZW. WELCHE MASSNAHMEN WÜRDEN SIE IN BETRACHT ZIEHEN? (MEHRFACHENENNUNG MÖGLICH)“



4

STÄRKEN SCHWÄCHEN PROFIL

Um die Ergebnisse der vorangegangenen Bestandsaufnahme bewerten zu können, werden diese im Rahmen eines Stärken-Schwächen-Profiles eingeordnet und gleichzeitig räumlich verortet. Die Einteilung der Erkenntnisse dient dabei der kompakten Übersicht und ermöglicht folgend die Ableitung von konkreten Entwicklungspotenzialen im Untersuchungsgebiet der Ortsmitte Gesees.

4.1

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL**DEFINITION**

Das folgende Stärken-Schwächen-Profil stellt das methodische Bindeglied zwischen der vorangegangenen Bestandsaufnahme und der folgenden Ableitung von Zielstellungen sowie der Benennung von Maßnahmen dar. Der zuvor neutral erfasste Ist-Zustand wird bewertet, sodass wünschenswerte Entwicklungspfade, erhaltenswerte Strukturen und Verbesserungspotenziale identifiziert werden können. Aus den Ergebnissen lassen sich klare Argumentationsstränge für die folgenden Beschreibungen der Projekte formulieren. Das Profil wird in dem nebenstehenden Plan abgebildet. Auf den folgenden Seiten werden die entsprechenden Stärken und Schwächen aufgelistet und ihre Einordnung in die Kategorien durch weitere Beschreibungen begründet.

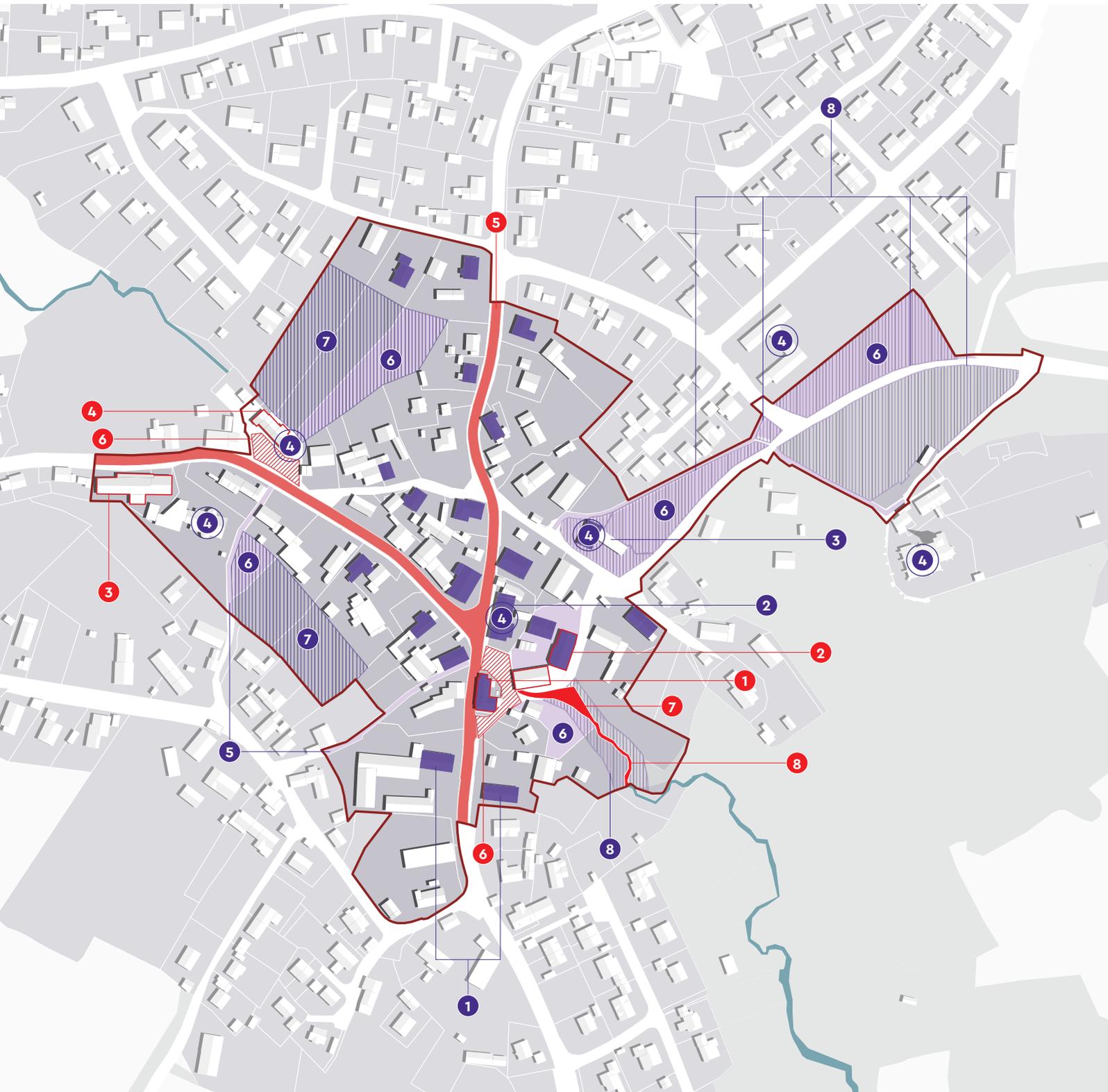
ZUSAMMENFASSUNG

Der Ortskern von Gesees stellt nicht nur geografisch, sondern auch in seiner kulturellen Bedeutung das Zentrum der Ortschaft dar. Baulich spiegelt sich dies insbesondere in den regionaltypischen Sandsteingebäuden wider, sodass deren städtebaulicher Erhalt eine wichtige Rolle für die Identifizierung mit dem Ort darstellt. Auf sozialer Ebene tragen sowohl die Gaststätte ‚Goldener Löwe‘ als auch zukünftig das Gemeindehaus, dessen Sanierung 2025 abgeschlossen sein soll, zur Stärkung des gemeinschaftlichen Dorflebens bei. Auch die zentrale Bündelung weiterer öffentlicher Infrastrukturen schließt sich daran an. Grundstücke im Besitz der Gemeinde sowie weitere Potenzialflächen ermöglichen die Umgestaltung und Weiterentwicklung des Gebiets. Dennoch gibt es auch einige Herausforderungen, deren Behebung zu einem attraktiveren Ortsbild beitragen würden. In der Kombination einer dichten Bebauung und des vorwiegenden Verkehrsraums mangelt es an Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum. Einige dieser Gebäude stehen zudem aktuell leer und bedürfen neuer Nutzungskonzepte; der Straßenraum ist wenig attraktiv für Fuß- und Radverkehr gestaltet. Das, die Ortsmitte prägende, Rückhaltebecken ‚Schwemm‘ bedarf einer dringenden Sanierung.

ABGLEICH MIT DER ‚STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANUNG‘

Aus dem Abgleich der ‚Städtebaulichen Rahmenplanung‘ aus 2015 mit dem heutigen Stand (Jahr 2024) lässt sich zudem ablesen, dass sich die Gegebenheiten des Untersuchungsgebiets weitestgehend unverändert darstellen. Als positive Entwicklungen ist die Sanierung und Wiederinbetriebnahme der Gaststätte ‚Goldener Löwe‘ sowie die Einleitung der Sanierung des Gemeindehauses zu nennen. Als negative Entwicklung ist hingegen die Schließung des ehemaligen Dorfladens gegenüber der Gaststätte zu nennen, sodass dieses Gebäude seitdem komplett leer steht.

Abb. 27 /
Einordnung der
Stärken und Schwächen



LEGENDE

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL

- | | |
|--|---------------------------------|
| Historische Sandsteingebäude | Leerstand / Funktionsverlust |
| Flächen im Besitz der Gemeinde | Straßenraum Hauptverkehrsachsen |
| Soziale Infrastruktur | Öffentlicher Raum |
| Potenzialflächen | Schwemm und Funkenbach |
| Grünausläufer ‚Am Kirchberg‘ und ‚Schwemm‘ | |

NORDEN MASSSTAB 1 : 4.000

GRUNDLAGE

- | |
|-----------------------------|
| Siedlungsfläche |
| Verkehrswege |
| Wald |
| Landwirtschaftliche Flächen |
| Gewässer |

4.2

AUFLISTUNG DER STÄRKEN

HISTORISCHE SANDSTEINGEBÄUDE

Der Ortskern von Gesees ist in seiner Bebauung durch die regionaltypischen Sandsteingebäude geprägt, die als regionales Kulturerbe der Region Hummelgau hervorzuheben sind. Der Erhalt und die damit gegebenenfalls einhergehende Sanierung der Gebäude sind damit von großer Bedeutung.

1

GASTSTÄTTE ‚GOLDENER LÖWE‘

Die Sanierung des Sandsteingebäudes und die Wiederinbetriebnahme der Gaststätte ‚Goldener Löwe‘ wurde bereits in der ‚Städtebaulichen Rahmenplanung‘ als wichtige Maßnahme zur Belebung des Ortes beschrieben, welche durch das Engagement der neuen Besitzer umgesetzt werden konnte. Heute stellt die Gaststätte einen semi-öffentlichen Raum bereit, welcher zum gemeinschaftlichen Leben im Ort beiträgt.

2

SANIERUNG DES GEMEINDEHAUSES

Die ebenfalls bereits in der ‚Städtebaulichen Rahmenplanung‘ aufgeführte Sanierung des Gemeindehauses wurde in den letzten Jahren vorbereitet und wird 2025 schließlich umgesetzt. Die Räumlichkeiten werden primär den verschiedenen Vereinen in der Gemeinde zur Verfügung stehen.

3

BÜNDELUNG DER SOZIALEN INFRASTRUKTUREN IM ORTSKERN

Der Großteil der sozialen Infrastrukturen bündelt sich in zentraler Lage. Diese Konzentration stellt hinsichtlich der Erreichbarkeit einen Vorteil dar.

4

FUSSWEGE

Es bestehen bereits einige Fußwege, die als sichere Wegeverbindungen, insbesondere zwischen den sozialen Infrastrukturen, genutzt werden.

5

FLURSTÜCKE IM BESITZ DER GEMEINDE

Auf Basis der Ergebnisse der ‚Städtebaulichen Rahmenplanung‘ konnten zudem einige Grundstücke im ursprünglichen Untersuchungsgebiet von der Gemeinde erworben werden. Hinsichtlich der sonst oftmals auftretenden Herausforderungen bezüglich der Eigentumsverhältnisse kann dieser Umstand die Realisierungen von entsprechenden Maßnahmen erleichtern. Dies bezieht sich insbesondere auf die Umgestaltung der Ortsmitte.

6

POTENZIALFLÄCHEN ZUR INNENENTWICKLUNG

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich eine noch unbebaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebiet, welche sich aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung für weitere Bebauungen anbieten.

7

GRÜNAUSLÄUFER AN KIRCHBERG UND DER ‚SCHWEMM‘

Die Grünausläufer, welche sowohl den Kirchberg als auch einen Abschnitt des Funkenbachs rahmen, stellen einen wertvollen Übergang zwischen der landschaftlichen Einbettung und dem Siedlungsgebiet dar. Insbesondere entlang der ‚Schwemm‘ benötigt das Areal jedoch eine allumfassende Aufwertung.

8

4.3

AUFLISTUNG DER SCHWÄCHEN

- 1** **„ZIEGELHAUS“ (POTTENSTEINER STRASSE 1 UND 3)**

Obwohl der (zumindest) teilweise Erhalt des Gebäudes als Raumkante entlang der Hauptverkehrsachse Pottensteiner Straße wichtig wäre, steht das Gebäude seit dem Auszug des Dorfladens leer und befindet sich entsprechend in einem baulich maroden Zustand.
- 2** **LEERSTAND DES EHEMALIGEN DACHDECKERBETRIEBS**

Auch die Gebäude des ehemaligen Dachdeckerbetriebs (hinter dem Gasthof) stehen nach dessen Insolvenz seit einiger Zeit leer. Ohne den laufenden Betrieb besteht jedoch auch die Chance, die Gebäude und das angrenzende Areal als neue Ortsmitte von Gesees umzugestalten.
- 3** **FUNKTIONSVERLUST DES BAUHOSES**

Durch die Verlegung des Bauhofes nach Mistelbach haben die zugehörigen Gebäude ihre zugeordnete Funktion verloren, sodass sich die Frage nach dem zukünftigen Umgang mit dem Areal stellt.
- 4** **FUNKTIONSVERLUST DER ALTEN FEUERWEHR / GEMEINDEKANZLEI**

Auch das Gebäude der alten Feuerwehr beziehungsweise der Gemeindekanzlei befinden sich aktuell in einem Umbruch hinsichtlich ihrer Nutzungen. Hier stellt sich ebenfalls die Frage nach dem zukünftigen Umgang und einer möglichen Umstrukturierung.
- 5** **STRASSENRAUM DER HAUPTVERKEHRSACHSEN**

Der Straßenraum der Hauptverkehrsachsen ist insbesondere auf den MIV ausgelegt und wenig attraktiv für den Fuß- und Radverkehr gestaltet. Wenig vorhandene und schmal geschnittene Fußwege sowie fehlende Infrastrukturen für den Radverkehr mindern das Sicherheitsgefühl entlang dieser Achsen. Großflächig angelegte Asphaltierungen, wie beispielsweise vor der Gemeindekanzlei, vernachlässigen zusätzlich den dörflichen Charakter des Ortszentrums.
- 6** **FEHLENDE AUFENTHALTSFLÄCHEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM**

Durch die enge Bebauungsstruktur und den dominierenden Verkehrsraum fehlen bislang Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum, die einen attraktiven Treffpunkt für verschiedene Gruppen der Bevölkerung bieten könnten.
- 7** **„SCHWEMM“**

Das in der Gemeinde als ‚Schwemm‘ bezeichnete Rückhaltebecken im Verlauf des Funkenbaches bedarf einer umfassenden Sanierung, um weiteres Übertreten des Wassers zu verhindern und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.
- 8** **FUNKENBACH**

Aktuell verläuft der Großteil des Funkenbaches verrohrt unter dem Siedlungsgebiet entlang und stellt bei Starkregenereignissen teils ein Hochwasserrisiko dar.

5

ZIELSTELLUNGEN UND MASSNAHMEN

Um sich für die zukünftige Umgestaltung der Ortsmitte in Gesees an einer langfristigen Vision orientieren zu können, werden das parallel erarbeitete Leitbild sowie die Leitlinien aus dem übergeordneten ISEK auf das Untersuchungsgebiet der VU übertragen und an dessen räumlichen Kontext des Ortskerns angepasst. Die darin formulierten allgemeingültigen Zielstellungen werden anschließend in die folgend ausgeführten Maßnahmenvorschläge übersetzt, welche auf die zuvor identifizierten Problemstellungen antworten.

5.1

AUFBAU UND ZUSAMMENHANG

Um sich für die zukünftige Entwicklung der Ortsmitte Gesees an einer Art Wegweiser orientieren zu können, wurden dafür relevante Zielstellungen im Rahmen der ISEK-Erstellung bereits in einem Leitbild und den dazugehörigen Leitlinien festgehalten. Diese wurden durch die parallele Erarbeitung und der zentralen Lage des Untersuchungsgebiet der VU in Gesees als Inspiration herangezogen, jedoch detaillierter auf den räumlichen Kontext des Ortskerns zugeschnitten. Anschließend werden Leitbild und Leitlinien auf die vorgeschlagenen zukünftigen Maßnahmen angewandt.

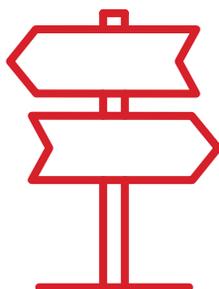
In einer vorangegangenen Bestandsanalyse wurden auf der Ebene der gesamten Gemeinde sowie explizit für das Untersuchungsgebiet der VU dessen Stärken, Schwächen sowie sich daraus ergebende Entwicklungsperspektiven identifiziert. Darauf basierend wurde die Ausformulierung des Leitbilds abgeleitet, welche die Gegebenheiten des individuellen (räumlichen) Kontexts aufgreift sowie die Anforderungen der Gemeindeverwaltung und der Bevölkerung hinsichtlich der Weiterentwicklung ihres Ortes integriert.

Im Leitbild werden dabei die allgemein gültigen und übergeordneten Grundsätze für die Entwicklung des Ortskerns formuliert. Es fokussiert dabei auf die langfristige Perspektive, die über den Zeithorizont der Sanierungssatzung hinweg statisch bleibt. Während sich gewisse Rahmenbedingungen im Laufe der Zeit verändern können, bleibt diese Vision bestehen und bietet Orientierung bei den zukünftig zu treffenden Einzelentscheidungen hinsichtlich der Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen.

Die Maßnahmen, welche anschließend aufgeführt werden, sind dabei die konkreten Umsetzungen des Leitbilds und der darin formulierten Zielstellungen. Diese sind dabei dynamisch und können an sich veränderte Rahmenbedingungen im Laufe der Zeit angepasst werden. Hierbei gilt das Leitbild auch rückwirkend als Richtlinie, anhand derer überprüft werden kann, ob konkrete Umsetzungsschritte der Maßnahmen weiterhin den übergeordneten Entwicklungszielen der Ortschaft Gesees entsprechen. Durch die Überschneidungen der Untersuchungsräume werden Projekte, die bereits im ISEK formuliert worden sind, auch in der VU wieder aufgegriffen und teils hinsichtlich ihrer angestrebten Umsetzung inhaltlich geschärft.

Die grafische Darstellung bildet den Rahmenplan, in welchem die Maßnahmen räumlich verortet dargestellt werden.

Abb. 28 /
Schematische Darstellung
der Zusammenhänge
zwischen Leitbild,
Leitlinien und
Maßnahmen



Leitbild

Übergeordnete und langfristig gültige Grundsätze
für die Entwicklung der Gemeinde Gesees



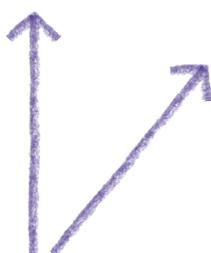
Leitlinien

Übersetzung der allgemein gültigen Grundsätze
in präzisierte Aussagen zu den einzelnen Themenbereichen

L1

L2

L3



M1

M2

M3

Erste konkrete Umsetzung
des Leitbilds bzw. der Leitlinien

Rahmenplan mit Maßnahmen

5.2 LEITBILD



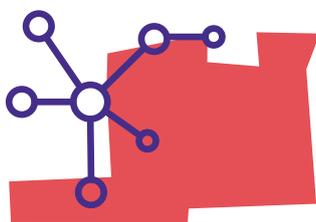
Die Lage im ländlichen Raum ist identitätsstiftend für die Gemeinde Gesees, sodass auch die zukünftige Entwicklung des Ortskerns auf den spezifischen Qualitäten des Lebens im ländlichen Raum aufbaut. Davon ausgehend wird ein langfristig **nachhaltiges und vitales Lebensumfeld** für die Bevölkerung geschaffen. Während für die Erreichung dieser Zielstellung weiterhin von der Nähe zu den angrenzenden Kommunen, insbesondere der Stadt Bayreuth, profitiert wird, wird gleichzeitig der Fokus auf die eigene Gemeinde gerichtet. Die bestehenden Stärken werden aufgegriffen und damit die Eigenständigkeit gefördert. So kann aktiv agiert und auf bestehende sowie kommende Herausforderungen reagiert werden.



IDENTITÄT

GESEES BAUT AUF VORHANDENEM POTENZIAL AUF

Das Fundament für die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Gesees bildet der Bestand, insbesondere die lokalen Besonderheiten im Sinne der Baukultur und sozialen Strukturen der Bevölkerung. Die Sicherung und Weiterverwendung des bereits Vorhandenen ist dabei sowohl ressourcenschonend als auch identitätsstiftend, was den Zusammenhalt innerhalb der Bevölkerung sowie ihre Verbundenheit zur Gemeinde stärkt. Bisher stabile Entwicklungen werden abgesichert, während diese gleichzeitig durch neue und kreative Impulse ergänzt werden. Im Sinne einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung sind dabei Flexibilität, Anpassungsfähigkeit und Kreislaufdenken wichtig. So wird eine resiliente Grundlage für den Umgang mit zukünftigen Herausforderungen gebildet.



VERNETZUNG

GESEES KNÜPFT BEZIEHUNGEN

Die Gemeinde Gesees vernetzt sich innerhalb ihres Gemeindegebiets sowie darüber hinaus auf unterschiedlichen Ebenen, um die Teilhabe aller abzusichern sowie verschiedene Nutzungen und Ressourcen zu bündeln. Räumlich übergeordnet werden dabei im Sinne einer nachhaltigen Mobilität und der Digitalisierung Menschen vernetzt und Synergien sowie Kooperationen angestrebt. Auf Gemeindeebene werden zusätzlich Möglichkeiten geschaffen, Verbindungen innerhalb der Dorfgemeinschaften zu knüpfen. Durch Projekte, die das Aufeinandertreffen von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen ermöglichen, wird das gesellschaftliche Miteinander und die vielfältigen Möglichkeiten des Engagements in der Gemeinde gefördert. Der Fokus liegt dabei auf einer generationenübergreifenden Vernetzung als auch zwischen Neu- sowie Altbürgerinnen und -bürgern. Auf die jeweiligen Bedürfnisse unterschiedlicherer Bevölkerungsgruppen wird dabei aktiv eingegangen.



NACHHALTIGKEIT

GESEES ENTSCHEIDET UMWELTBEWUSST

Die Siedlungen der Gemeinde Gesees sind eingebettet in Kultur- und Naturlandschaften. Der bewusste Umgang mit dieser natürlichen Umwelt und Ressourcen ist als Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung der Gemeinde Gesees zu verstehen, um diese als Natur- und Erholungsräume zu erhalten. Zusätzlich werden auch in allen Bereichen der Stadtentwicklung nachhaltige Maßnahmen angestrebt, um den Einfluss auf die Umwelt und das Klima zu minimieren. Die Gemeinde Gesees versteht ihr Gemeindegebiet gesamtflächig als Maßnahmenraum für Klimaschutz und Klimafolgeanpassung und ergreift individuelle Maßnahmen bei allen zukünftigen Planungen.

5.3

LEITLINIEN

SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND GEBÄUDE

Der Geseeser Ortskern entwickelt sich im Bestand

Die zukünftige Entwicklung des Ortskerns von Gesees fokussiert sich auf die bereits bestehenden Siedlungsflächen und Gebäude. Damit kann einerseits der Erhalt der historischen Bausubstanz der Sandsteingebäude gewährleistet werden, welche das gesamte Ortsbild prägen. Andererseits kann damit gleichzeitig eine nachhaltige Siedlungsentwicklung verfolgt werden. Durch die Nutzung und gegebenenfalls die Anpassung des Bestands werden die Lebenszyklen der Gebäude verlängert und gleichzeitig der Verbrauch neuer Ressourcen eingespart. Bei begründetem Bedarf für Neubau sind dafür die vorhandenen Flächenpotenziale im Innenbereich zu erschließen, während sich die neuen Gebäude in den gewachsenen Ortscharakter einfügen.

WOHNRAUM

Der Geseeser Ortskern schafft Wohnraum für Viele

Auf der Beliebtheit als Wohnort wird aufgebaut. Dafür wird das bestehende Wohnraumangebot insbesondere in den Segmenten von kleinerem, barrierefreiem, betreutem sowie Wohnraum des Mietwohnungsmarktes ergänzt. Ein ausdifferenziertes Wohnraumangebot, welches Zielgruppen neben der klassischen Familie anspricht, ermöglicht sowohl den Zuzug als auch den Verbleib von Menschen in der Ortschaft. Zusätzlich können Wohnangebote neben dem Einfamilienhaus auch anstehende Eigentumswechsel begünstigen, sodass größerer Wohnraum im Bestand besser ausgelastet wird. Analog zur Ortsentwicklung wird sich im Sinne der Nachhaltigkeit auf die Nutzung des Bestands und den notwendigen Umbau oder den Bebau von Potenzialflächen im Innenbereich fokussiert.

BEVÖLKERUNG UND GEMEINSCHAFT

Der Geseeser Ortskern fördert den Zusammenhalt

Die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung bedingen sich gegenseitig. Um eine vielfältige Struktur innerhalb der Bevölkerung zu unterstützen, bietet der Ortskern von Gesees ein zentrales und attraktives Umfeld für alle Generationen und gesellschaftlichen Gruppen und schafft so Begegnungsräume für Vernetzungen innerhalb der Dorfgemeinschaft. Dieser lebendige Ortskern erhöht wiederum die Attraktivität des gesamten Ortes als Wohn- und Arbeitsstandort und wirkt so einem möglichen Rückgang der Bevölkerung entgegen, welche wiederum die Schließung von relevanten Infrastrukturen zur Folge haben könnte.

ZUGEHÖRIGE MASSNAHMEN

▶ Ortsmitte Gesees

Wohnbauprojekt
▶ Alte Feuerwehr /
Gemeindekanzlei

▶ Neukonzept Bauhof

Erhalt der
▶ Sandsteingebäude +
Aufwertung der
Grundstücke

ZUGEHÖRIGE MASSNAHMEN

Wohnbauprojekt
▶ Alte Feuerwehr /
Gemeindekanzlei

Erhalt der
▶ Sandsteingebäude +
Aufwertung der
Grundstücke

ZUGEHÖRIGE MASSNAHMEN

▶ Ortsmitte Gesees

Wohnbauprojekt
▶ Alte Feuerwehr /
Gemeindekanzlei

▶ Außenbereich
Gemeindehaus

▶ Begrünung von
öffentlichen Räumen

**ZUGEHÖRIGE
MASSNAHMEN**

Ortsmitte Gesees ◀

Außenbereich
Gemeindehaus ◀Verbindung zw.
öffentlichen
Infrastrukturen ◀**SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR****Der Geseeser Ortskern wird ein vitales Zentrum**

Die ursprüngliche Funktion des Ortskerns als soziales und vitales Zentrum wird gestärkt, indem dort Infrastrukturen und Begegnungsstätten gebündelt werden. So kann die Bindung an den Ort und der Zusammenhalt innerhalb der Bevölkerung gestärkt werden. Dafür werden weitere Treffpunkte eingerichtet sowie die Nahversorgung ausgebaut. Es werden Lösungen gefunden, wie bestehende soziale Infrastrukturen gehalten und neue geschaffen werden. Synergien und Kooperationen werden hierfür gebildet. Da der Ort aufgrund seiner Größe dennoch nur ein begrenztes Angebot an Einrichtungen vorweisen kann, werden zur Sicherstellung der Versorgung die Anbindungen in die umliegenden Orte, insbesondere Bayreuth, ausgebaut.

**ZUGEHÖRIGE
MASSNAHMEN**Umstrukturierung
Verkehrsraum ◀Verbindung zw.
öffentlichen
Infrastrukturen ◀

Wohnmobilstellplätze ◀

Wander-/Radtourismus ◀

VERKEHR UND MOBILITÄT**Der Geseeser Ortskern verbindet nachhaltig und inklusiv**

Im Sinne einer nachhaltigen und inklusiven Mobilität wird durch entsprechende Angebote ein Umdenken im Verkehrsverhalten gefördert; der Fokus wird auf den ÖPNV sowie den Fuß- und Radverkehr gelenkt. Es werden Verkehrsmodelle geschaffen, die den MIV und weitere Mobilitätsformen verknüpfen, um so möglichst flächendeckend die ländliche Umgebung erschließen zu können. Von den kurzen Wegen innerhalb der Ortschaft wird dabei zusätzlich profitiert. Radwege und gut begehbare Fußwege verbinden zentrale Punkte im Ort. Da die Straßen im Ortskern als Teil des öffentlichen Raums verstanden werden, wird dessen Sicherheit und Attraktivität durch bauliche Maßnahmen und Mittel zur Verkehrsberuhigung erhöht.

**ZUGEHÖRIGE
MASSNAHMEN**

Ortsmitte Gesees ◀

Wohnbauprojekt
Alte Feuerwehr /
Gemeindekanzlei ◀Außenbereich
Gemeindehaus ◀Begrünung von
öffentlichen Räumen ◀

Wohnmobilstellplätze ◀

Wander-/Radtourismus ◀

Funkenbach ◀

FREIRAUM UND LANDSCHAFT**Der Geseeser Ortskern bietet Raum für naturnahe Erholung**

Die Ortschaft Gesees zeichnet sich durch die angrenzenden Landschaftsräume aus, die in ihren Ausläufern bis in den Ortskern reichen. Durch den Erhalt und die Aufwertung der bereits bestehenden Grünflächen sowie eine neue, zusätzliche Begrünung im öffentlichen Raum werden im dichten Ortskern Aufenthaltsqualitäten erhöht und weitere Treffpunkte geschaffen – insbesondere angesichts des Klimawandels. Ein besonderer Stellenwert kommt dabei der Aufwertung des Funkenbachs zu. Als prägendes Landschaftselement bietet er großes Potenzial zur klimafreundlichen und gestalterischen Entwicklung der Ortsmitte. So entstehen gleichzeitig Anziehungspunkte der Naherholung für die lokale Bevölkerung, als auch für einen sanften Tourismus. Dies fördert nicht nur die Lebensqualität vor Ort, sondern stärkt auch die überörtliche Vernetzung.

5.4

RAHMENPLAN & MASSNAHMEN

Mit dem folgend dargestellten Rahmenplan und den darin aufgeführten Maßnahmen formuliert die Gemeinde konkrete Schritte bezüglich der städtebaulichen Entwicklung ihres Ortszentrums. Durch die Umsetzung wird der Transformationsprozess für die Öffentlichkeit sicht- und erlebbar werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen vereinen sich in ihrer Zielstellung, die zentrale Bedeutung der Ortsmitte wieder zu stärken und dabei sowohl die Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum zu fördern als auch die Attraktivität als Wohnstandort zu erhalten. Die Vorschläge sind dabei in öffentliche Maßnahmen, die sich an die Gemeindeverwaltung richten, und in wünschenswerte private Maßnahmen, die sich an die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer richten, unterteilt.

Die Maßnahmen werden mit ersten Hinweisen zur möglichen Ausgestaltung und Umsetzungsschritten beschrieben. Die jeweiligen Projekte bestehen jedoch aus eigenen Planungen, Beschlussfassungen und Förderanträgen für finanzielle Unterstützungen, die anschließend folgen müssen. Sollten sich zudem die aktuellen Rahmenbedingungen zukünftig ändern, können einzelne Umsetzungsschritte dynamisch angepasst werden. Für diese Vertiefungen der Projekte sollen die Bewohnerinnen und Bewohner weiterhin Mitsprache erhalten.

Dabei sind die Maßnahmen ‚Ortsmitte Gesees‘ und ‚Wohnbauprojekt‘ als Leitprojekte zu verstehen, sodass ihre Ausformulierung bereits detaillierter dargestellt wird. Zusätzlich besteht bei einigen Maßnahmen durch die parallele Erarbeitung Überschneidungen mit dem ISEK.

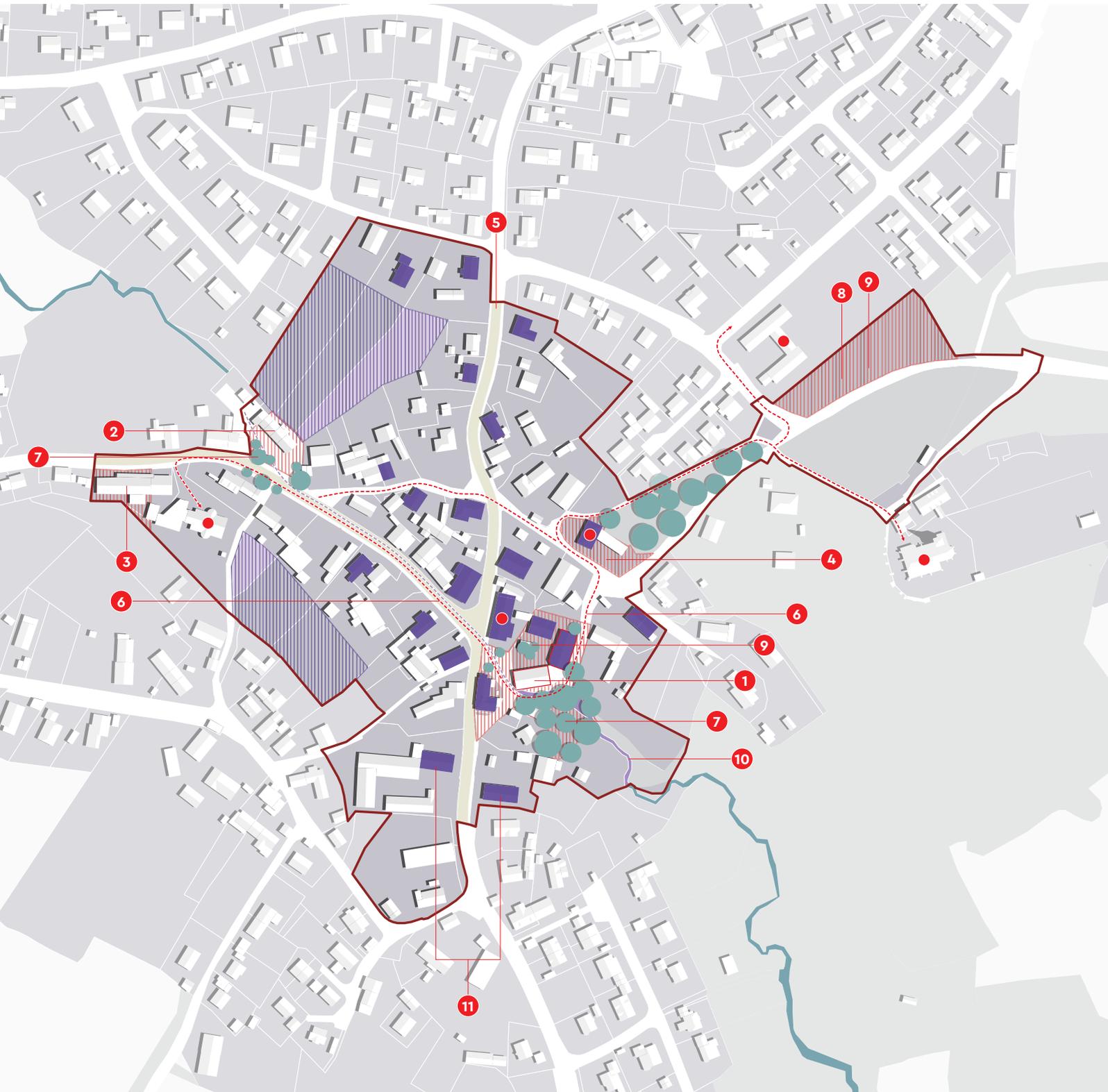
Abb. 29 /
Räumlicher Überblick
über die Maßnahmen

ÜBERSICHT DER MASSNAHMEN

1. ORTSMITTE GESEES
2. WOHNBAUPROEJKT / NEUKONZEPT ALTE FEUERWEHR / GEMEINDEKANZLEI
3. NEUKONZEPT BAUHOF
4. AUSSENBEREICH GEMEINDEHAUS
5. UMSTRUKTURIERUNG DES VERKEHRSRAUMS
6. VERBINDUNG ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN INFRASTRUKTUREN
7. ZUSÄTZLICHE BEGRÜNUNG DER ÖFFENTLICHEN RÄUME
8. WOHNMOBILSTELLPLÄTZE
9. INFRASTRUKTUR WANDER- UND RADTOURISMUS
10. FUNKENBACH
11. ERHALT SANDSTEINGEBÄUDE UND AUFWERTUNG DER ZUGEHÖRIGEN GRUNDSTÜCKE

Öffentliche
Maßnahmen

Private
Maßnahmen



LEGENDE

MASSNAHMEN

- Historische Sandsteingebäude
- Schwemm und Funkenbach
- Soziale Infrastruktur
- Angedachte Umgestaltung
- Areal mit beabsichtigter Neugestaltung
- Potenzialfläche
- Potenzialfläche im Gemeindebesitz
- Zusätzliche Begrünung
- Straßenraum Hauptverkehrsachsen

NORDEN MASSSTAB 1 : 4.000

GRUNDLAGE

- Siedlungsfläche
- Verkehrswege
- Wald
- Landwirtschaftliche Flächen
- Gewässer

NO. 1

ORTSMITTE GESEES

Die Neugestaltung der Ortsmitte in Gesees stellt das Schlüsselprojekt für die Weiterentwicklung der Gemeinde dar. Um der ursprünglichen Funktion als soziales Zentrum wieder gerecht werden zu können, soll die Chance genutzt werden, auf diesem Areal verschiedene Funktionsbereiche zu vereinen: Begegnung, Versorgung, Kultur und Gemeindeverwaltung. Die Bündelung von bestimmten Infrastrukturen, Angeboten und Treffpunkten im Ortskern ermöglicht eine Stärkung der Bindung an den Ort und des Zusammenhalts innerhalb der Bevölkerung. Ziel ist es, einen Ort zu schaffen, mit dem sich die Bewohnerinnen und Bewohner identifizieren können.

LEITBILD
IDENTITÄT /
VERNETZUNG /
NACHHALTIGKEIT

LEITLINIEN
SIEDLUNGS-
ENTWICKLUNG UND
GEBÄUDE /
BEVÖLKERUNG UND
GEMEINSCHAFT /
SOZIALE UND
KULTURELLE
INFRASTRUKTUR /
FREIRAUM UND
LANDSCHAFT

KOSTEN
ÜBER 1.000.000 €



Abb. 30 /
 Grober Umgriff des
 Gebiets der neuen
 Ortsmitte

Abb. 31 /
Aktuelle Gestaltung der
Ortsmitte und ihres
Umfelds



Um eine gelungene Dorfmitte für die aktuellen Bedürfnisse und einen öffentlichen Treffpunkt entwickeln zu können, ist sowohl eine bedachte Umgestaltung der Bestandsgebäude als auch der angrenzenden Frei- und Verkehrsflächen notwendig.

In diversen Beteiligungsformaten konnten bereits die Vorschläge und Ansichten der Bevölkerung hinsichtlich der Bebauungsstruktur und zukünftigen Nutzungen abgefragt werden. Die wichtigsten Ergebnisse dieser Aushandlungsprozesse werden folgend gebündelt dargestellt. Hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen wurden folgend als relevant bewertet:

NUTZUNGEN INNENRAUM

- Einrichtung von niedrigschwelligen Angeboten der Nahversorgung (z.B. Automaten)
- Multifunktional nutzbare Räumlichkeiten
- Räumlichkeiten der Gemeindekanzlei
- Öffentliche Toilette

NUTZUNGEN AUSSENRAUM

- Aufbereitung des Funkenbachs beziehungsweise der ‚Schwemm‘ zum Erlebnisraum Wasser
- Multifunktionale Freifläche / Festplatz
- Parkähnliche Grünfläche mit Spiel- und Sitzmöglichkeiten

Diese bislang gesammelten Ergebnisse bilden zusammen mit den auf den nächsten beiden Seiten folgenden Aussagen zur baulichen Struktur die Rahmenbedingungen für einen folgenden Wettbewerb, in dem der finale Entwurf für das Areal entstehen wird. Hier wird die vorrangige Fragestellung sein, wie die gewünschten Nutzungen im Innen- als auch Außenraum im Zusammenhang zueinander verortet werden können.

Zusätzlich müssen je nach gewähltem finalen Ergebnisse weitere Absprachen mit den zuständigen Behörden, beispielsweise bezüglich der Thematik Wasser, sowie möglichen Projektpartnerinnen und -partnern folgen.

**BAULICHE NEUORDNUNG:
VORZUGSVARIANTE 1 / UMBAU DER BESTANDSSCHEUNE**



MASSNAHMEN

-  Teilrückbau und Sanierung des Werkstattgebäudes
-  Rückbau des Wintergartens am Ziegelhaus
-  Aufwertung der Schwemm
-  Zusätzliche Begrünung der Ortsmitte
-  Abriss / Umnutzung der Garagen der Gemeinde
-  Umbau Scheune zu multifunktionalem Veranstaltungsort



Abb. 32 und 33 /
Fotomontagen zur
möglichen Umgestaltung
der Ortsmitte (Variante 1)

Die Variante 1 mit dem Umbau der Bestandsscheune in der Ortsmitte wurde sowohl von der Lenkungsgruppe als auch von der Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der Schlussvorstellung als positiv bewertet. Es handelt sich um eine behutsame und bestandsorientierte Neugestaltung der Ortsmitte.

Vorrangiger Wunsch ist es, das Sandsteingebäude des ehemaligen Werkstattgebäudes zu erhalten. Für dieses Gebäude muss nach erfolgter Sanierung eine künftige Nutzung gefunden werden. Vorschlag ist ein großer, multifunktionaler Raum, in den eine Küche sowie ein Ausschank für den Platz der Ortsmitte integriert werden könnten. Für Menschen verschiedener Altersgruppen könnte hierbei ein Treffpunkt entstehen, welcher den Nutzen des Gebäudes und die Bespielung des Außenraumes miteinander verbindet. Zudem wird eine Kürzung des Gebäudes in Richtung des Scholz-Hauses nach Norden vorgeschlagen. Mit dieser Maßnahme würde der Durchgang zum Gemeindehaus vergrößert werden, sodass die Freiräume künftig besser miteinander interagieren. Zudem würde die für die Gemeinde zu sanierende Gebäudemasse eingespart werden. Auch der Vorschlag für die Integration eines Regiomaten wird positiv bewertet.

Auch für das Scholz-Haus, das Sandsteingebäude in direkter Nachbarschaft zur Gaststätte, muss künftig eine Nutzung für das Erdgeschoss gefunden werden. In den oberen Geschossen befinden sich derzeit Wohneinheiten. Angedacht ist bislang ein Umzug der Gemeindeverwaltung in das Erdgeschoss des Scholz-Hauses. Falls eine andere Nutzung denkbar ist, wären andere Räume für die Verwaltung notwendig. Die Scheune würde bezüglich ihrer Gebäudehülle erhalten bleiben. Der dominierende Wunsch aus der Bürgerbeteiligung nach einem Festplatz könnte mit dem Erhalt vereint werden. Die Scheune würde als ‚Dach im Außenraum‘ und als Schlechtwetter-Variante für Veranstaltungen genutzt werden können. Zudem würde so ein raumbildendes Element für die Ortsmitte erhalten bleiben und den Charakter der Ortsmitte vergangener Jahre bestärken. Die Frage nach der Intensität der Auflösung der Scheune müsste im anschließenden Planungsprozess geklärt werden. Teils könnte so eine bessere Erlebbarkeit des Bachs ermöglicht werden. Möglicherweise ist auch die Gebäudehöhe zu diskutieren, da die Scheune derzeit überdimensioniert und massiv in der Ortsmitte wirkt. Inwieweit eine Herabsetzung des Gebäudes hinsichtlich der Höhe möglich ist, wäre statisch zu überprüfen.

Insgesamt besteht der Wunsch für die Ortsmitte nach mehr Grünraum und Vegetation. Diese könnten problemlos integriert werden, ohne die Funktion eines befestigten Veranstaltungsplatzes zu beeinträchtigen. Besonders die Aufwertung der Schwemm und die Integration des Wassers sind hierbei genannte Punkte. Dies würde zugleich auch die Problematik der Überschwemmung bei Starkregen lösen. Inwieweit die Schwemm in die Freiflächen integriert werden können, soll der folgende Wettbewerb zeigen. Die Garagen im rückseitigen Raum der Scheune befinden sich im Eigentum der Gemeinde, sind derzeit jedoch ohne Nutzung. Diese könnten zugunsten eines Grünraums in direkter Nähe zur Schwemm abgebrochen werden.

Abb. 34 /
Zugehöriger Lageplan
zur Variante 1



BAULICHE NEUORDNUNG: VORZUGSVARIANTE 2 / PERGOLA STATT SCHEUNE



MASSNAHMEN

-  Teilrückbau und Sanierung des Werkstattgebäudes
-  Rückbau des Wintergartens am Ziegelhaus
-  Aufwertung der Schwemm
-  Zusätzliche Begrünung der Ortsmitte
-  Abriss / Umnutzung der Garagen der Gemeinde
-  Verlängerung des Bachlaufes in die Ortsmitte
-  Rückbau Scheune und Errichten einer Pergola

Abb. 35 und 36 /
Fotomontagen zur
möglichen Umgestaltung
der Ortsmitte (Variante 2)

Für Variante 2 mit dem Rückbau der Bestandsscheune und der Errichtung einer Pergola auf der etwaigen Position des Vorbaus, gelten nahezu die gleichen Rahmenbedingungen. Markante und identitätsstiftende Bebauungen bleiben der Ortsmitte erhalten. Aus fachlicher Sicht kann die Pergola die gleiche Funktion übernehmen, welche der Scheune zukommen würde. Zwar verfügt die Bebauung einen imposanten Eindruck, jedoch werden auch positiv zu bewertende Blickbeziehungen und Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Freiräumen verstellt und beeinträchtigt. Mit einer Pergola würde die Ortsmitte um ein Element für den neu entstehenden Freiraum ergänzt werden. Zudem bestünde weiterhin die Möglichkeit der Nutzung und Bespielung im Sinne eines Festplatzes. Auch die Ergänzung von Grünelementen sowie die Gestaltung hinsichtlich der Erlebbarkeit des Wassers bliebe davon unberührt.

Variante 2 wurde in der Veranstaltung der Schlussvorstellung zur Beteiligung der Bevölkerung mit den meisten positiven Stimmen bedacht. Besonders die Verbindungen und Einsehbarkeit der Freiräume wurde positiv bewertet.

In beiden gezeigten Varianten bleibt das Ziegelhaus in der Pottensteiner Straße 1 und 3 unberührt und verändert. Dieses Gebäude, welches sich derzeit ebenfalls im Gemeindeeigentum befindet und sich in einem schlechten Zustand befindet, müsste ebenfalls saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Wintergarten am Ziegelhaus, welcher derzeit als Raum für eine kleine Bibliothek genutzt wird, soll rückgebaut werden. Eine erste Überlegung besteht in der Integration der Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung in das rote Ziegelhaus. Eine prominente Lage direkt sichtbar in der Ortsmitte und angrenzend an den künftigen Freiraum wird als reizvoll beschrieben.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich beim Freiraum der Ortsmitte Gesees um einen gut dimensionierten Platz inmitten vorhandener Bebauungsstrukturen. Die umliegenden Gebäude geben somit klare Raumkanten vor, die die Fassung des Freiraumes ermöglichen und gleichzeitig eine klare Trennung zu den angrenzenden Verkehrsflächen schaffen. Diese Trennung der Freiflächen sollte künftig auch im Straßenbelag erkennbar sein. Die Ortsmitte sollte sich dabei hinsichtlich der gewählten Materialität von der benachbarten Pottensteiner Straße und Hauptstraße abheben. Die Ortsmitte lässt sich hierbei als Freiraum beschreiben, welcher von den Gebäuden des ehemaligen Werkstattgebäudes und des Scholz-Hauses im Nordosten sowie vom roten Ziegelhaus im Südwesten, spangenartig gefasst wird. Bei diesen Varianten und dem hier dargestellten Erhalt des roten Ziegelhauses würden all diese Raumkanten bestehen bleiben und den künftigen Freiraum umschließen. Im Sinne der Nachnutzung vorhandener Gebäude und der Nachhaltigkeit im Bezug auf graue Energie, würde die künftige Ortsmitte der Anforderung an eine zukunftsgerechte Gestaltung entsprechen.

Abb. 37 /
Zugehöriger Lageplan
zur Variante 2



AUSGESCHLOSSENE VARIANTEN:**VARIANTE 3:
RÜCKBAU DER
BESTANDSSCHEUNE**Abb. 38 /
Fotomontage
(Variante 3)

Bei der Variante des Rückbaus der Bestandscheune ohne die Errichtung eines Ersatzbaus wurde vor allem die Nutzung in warmen Jahreszeiten bemängelt. Infolge des Klimawandels heizen sich gepflasterte Plätze sehr schnell auf und ohne die Möglichkeit eines Ortes mit Schatten oder einer Schlechtwettervariante ist die Nutzung im Sinne eines Aufenthalts- oder Veranstaltungsplatzes aus Sicht der Bevölkerung nur schwer möglich.

**VARIANTE 4:
PERGOLA AM
ZIEGELHAUS**Abb. 39 /
Fotomontage
(Variante 4)

Ähnliche Argumente wie bei der vorherigen Variante wurden auch hier genannt. Es entsteht eine große Fläche, die nur bedingt genutzt werden könnte, da Elemente für Veranstaltungen fehlen. Die Pergola am Rande des Platzes scheint an der Straße falsch positioniert und dem Ziegelhaus wird durch den Teilrückbau die Kraft genommen. Ein Erhalt einer einzelnen Mauer ist im Sinne der Platzgestaltung nicht wünschenswert.

**VARIANTE 5:
TEILWEISER RÜCKBAU
DES ZIEGELHAUSES**



Abb. 40 /
Fotomontage
(Variante 5)

Durch den Teilrückbau des Ziegelhauses geht aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner nicht nur das Rückgrat für den vorhandenen Platz verloren, auch ist eine Fassung des Freiraumes so nicht mehr erkennbar. Die sich daraus ergebende Lücke zwischen den beiden Gebäuden erscheint deutlich zu groß, verstärkt die Lärmproblematik an der Hauptstraße und schafft keine räumliche Abtrennung mehr zwischen Verkehrsraum und Ortsmitte.

**VARIANTE 6:
RÜCKBAU DES
ZIEGELHAUSES**



Abb. 41 /
Fotomontage
(Variante 6)

Die räumliche Fassung für den Freiraum der Ortsmitte geht beim kompletten Rückbau des Ziegelhauses in Gänze verloren. Ein geschützter Platz für Veranstaltungen oder für den Aufenthalt ist nicht mehr gegeben und es wird befürchtet, dass diese Variante eher zur Beschleunigung des Durchgangsverkehres führen wird. Diese Variante wird von allen Varianten mit den meisten Gegenstimmen bedacht und stark negativ bewertet.

NO. 2

WOHNBAUPROJEKT NEUKONZEPT ALTE FEUERWEHR / GEMEINDEKANZLEI

Um den Wohnungsmarkt in der Ortschaft Gesees vielfältiger zu gestalten und sich somit auch für weitere Bevölkerungsgruppen als attraktiven Wohnstandort zu präsentieren, wird das Wohnangebot auf geeigneten Flächen in dem bestehenden Siedlungsgebiet ausgebaut. Als einen Standort bietet sich das Areal der Alten Feuerwehr / Gemeindekanzlei an.

RÜCKBAU DES GEBÄUDES

Durch die geplante Verlegung der Gemeindeverwaltung in den Ortskern kann das Bestandsgebäude behutsam zurückgebaut werden und so das Grundstück, gegebenenfalls unter Einbezug der Freiflächen hinter dem Gebäude, einer neuen Nutzung zugeführt werden.

NEUER WOHNUNGSBAU

Der neue Wohnungsbau besteht dabei aus Mehrparteienhäusern, welche in ökologisch bewusster und barrierefreier Bauweise entstehen werden. So soll die Lücke an kleineren Einheiten auf dem Wohnungsmarkt geschlossen werden. Als allgemein wichtig wird dabei bewertet, dass zukünftige Bauprojekte nicht ausschließlich von Investorinnen oder Investoren entwickelt werden, sondern von der Gemeinde verwaltet werden, um das langfristige Zugriffsrecht auf den Wohnraum garantieren zu können.

Als Zielgruppen werden insbesondere junge Menschen als auch die älter werdende Bevölkerung in den Fokus genommen, die jeweils in ihrer Heimatgemeinde verbleiben wollen. Bei entsprechendem Wohnraumangebot kann ein Eigentumswechsel der Eigenheime gefördert werden. Im Rahmen der Beteiligungsformate wurde deutlich, dass sich einige der Teilnehmenden langfristig durchaus vorstellen können, ihr bisheriges Eigenheim aufzugeben und sich räumlich zu verkleinern, solange sie in ihrem gewohnten Lebensumfeld verbleiben können.

ENTSIEGELUNG UND UMGESTALTUNG DES VORPLATZES

Auch der Verkehrsraum vor dem Grundstück wird in die Umgestaltung miteinbezogen. Das aktuell großflächig asphaltierte Areal wird in die Konzeption des Wohnbauprojekts eingebunden und entsiegelt, sodass stattdessen eine Fläche mit Grünelementen und Aufenthaltsqualitäten geschaffen wird, die zudem eine klare Grenze zum Verkehrsraum abbildet. Zusätzlich wird auch die bestehende Bushaltestelle in die Umgestaltung eingebunden.

Die nebenstehenden Abbildungen zeigen erste Visualisierungen, wie sich ein solches Projekt darstellen könnte. Diese sind jedoch nicht als finales Ergebnis eines Entwurfs zu verstehen.

LEITBILD
VERNETZUNG /
NACHHALTIGKEIT

LEITLINIEN
SIEDLUNGS-
ENTWICKLUNG UND
GEBÄUDE /
WOHNRAUM /
BEVÖLKERUNG UND
GEMEINSCHAFT /
FREIRAUM UND
LANDSCHAFT

KOSTEN
ÜBER 1.000.000 €

Abb. 42/
Fotoserie zur möglichen
Entwicklung des
Wohnbauprojekts

AKTUELLER ZUSTAND

Der Vorplatz der Alten Feuerwehr und Gemeindeganzlei fällt heute durch die großflächige Asphaltierung auf. Die Verlegung der Nutzungen des Gebäudes wurden bereits umgesetzt oder in Planung.

**VARIANTE 1**

Der Vorplatz wird zu einer Grünfläche umgestaltet, die den öffentlichen Raum aufwertet und eine klare Kante zum Straßenraum bildet. Der neue Wohnungsbau greift in seiner Typologie das Ortsbild mit den angrenzenden Scheunen auf. Auch die Geschossigkeit orientiert sich am Bestand.

**VARIANTE 2**

Zusätzlich können Maßnahmen im Straßenraum umgesetzt werden, um die Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr zu erhöhen und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu stärken, beispielsweise durch Geschwindigkeitsbegrenzungen.

**VARIANTE 3**

Um der neuen Grünfläche weiteren Platz einzuräumen und auch den Funkenbach in die Gestaltung zu integrieren, kann der Wohnungsbau zudem tiefer in das Grundstück gesetzt werden und sich in seinen Dimensionen der umgebenden Bebauung besser anpassen.

**VARIANTE 4**

Auch in dieser Variante kann der Straßenraum in die Gestaltung einbezogen werden, beispielsweise mit einem abweichenden Belag für eine besondere Betonung des öffentlichen Raums und die einheitliche Erscheinung der Ortsmitte Gesees.



NO. 3

NEUKONZEPT

BAUHOFF

LEITBILD
IDENTITÄT /
NACHHALTIGKEIT

LEITLINIEN
SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND GEBÄUDE

KOSTEN
0 - 50.000 €

Durch den Auszug des Bauhofs bietet das Areal nun in einer langfristigen Perspektive das zentrumsnahe Potenzial, dem Grundstück eine neue Nutzung zuzuschreiben. Mögliche Entwicklungsperspektiven sind dabei eine Umnutzung oder der Rückbau des Gebäudes mit einer anschließenden Neubebauung. Um das genaue Verfahren bestimmen zu können, braucht es jedoch noch weitere Untersuchungen hinsichtlich des Zustands des Bestands sowie Abstimmungen innerhalb der Gemeinde und Bevölkerung hinsichtlich einer sinnvollen Nutzung.

NO. 4

AUSSENBEREICH GEMEINDEHAUS

LEITBILD
IDENTITÄT /
VERNETZUNG

LEITLINIEN
BEVÖLKERUNG UND GEMEINSCHAFT /
SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR /
FREIRAUM UND LANDSCHAFT

KOSTEN
250.000 – 1.000.000 €

Obwohl sich die Sanierung und Umstrukturierung des Gemeindehauses bereits in Planung befindet und deshalb selbst kein Projekt dieser VU darstellt, soll insbesondere bei der Gestaltung des Außenbereichs die Anbindung an den restlichen Ortskern und den sich dort zukünftig befindlichen Infrastrukturen mitgedacht werden, um Dopplungen zu vermeiden. Besonders auf die Nähe zur neuen Ortsmitte soll dabei geachtet werden.

NO. 5

UMSTRUKTURIERUNG DES VERKEHRSRAUMS

LEITBILD
VERNETZUNG /
NACHHALTIGKEIT

LEITLINIEN
VERKEHR UND MOBILITÄT

KOSTEN
0 – 50.000 €

Im Rahmen des Untersuchungsgebiets soll insbesondere der Verkehrsraum entlang der Hauptverkehrsachsen Hauptstraße, Pottensteiner Straße und Pettendorfer Straße umstrukturiert werden – mit einem erhöhtem Fokus auf den Rad- und Fußverkehr. Dadurch werden nicht nur nachhaltige Mobilitätsformen gefördert; die daraus entstehende erhöhte Aufenthaltsqualität entlang der Straßen ermöglicht folgend auch das Schaffen von neuen öffentlichen Räumen, die wiederum zur Vernetzung innerhalb der Bevölkerung beitragen können.

Um das Sicherheitsgefühl dieser Verkehrsteilnehmenden zu erhöhen, soll der motorisierte Durchfahrtsverkehr entschleunigt und die Lücken im Fußwegenetz geschlossen werden. (Bauliche) Maßnahmen zu diesen Zwecken können beispielsweise die offizielle Änderung von Geschwindigkeitsregelungen oder die Änderung des Fahrbahnbelags sein.

Zur Identifikation der entsprechenden Maßnahmen soll ein Verkehrskonzept erstellt werden. Darauf basierend können jegliche Maßnahmen mit den zuständigen Verkehrsbehörden besprochen und abgestimmt werden.

NO. 6

VERBINDUNG ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN INFRASTRUKTUREN

LEITBILD
VERNETZUNG

LEITLINIEN
SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR /
VERKEHR UND MOBILITÄT

KOSTEN
0 – 50.000 €

In Verbindung zur allgemeinen Umstrukturierung des Verkehrsraums sollen insbesondere in Bereichen von öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen diese mit dem Verkehrsraum zusammengedacht werden. Im Ortszentrum von Gesees befinden sich einige dieser Nutzungen, die zukünftig entlang ihrer Achse mit sicheren Wegebeziehungen für den Fuß- und Radverkehr verbunden werden. Hierfür sollen zunächst konzeptionelle Überlegungen angestellt werden.

NO. 7

ZUSÄTZLICHE BEGRÜNUNG DER ÖFFENTLICHEN RÄUME

LEITBILD
NACHHALTIGKEIT

LEITLINIEN
BEVÖLKERUNG UND GEMEINSCHAFT /
FREIRAUM UND LANDSCHAFT

KOSTEN
0 – 50.000 €

Obwohl der Ort Gesees durch die privaten Grundstücke ein recht grünes Erscheinungsbild vorweist, mangelt es im öffentlichen Raum an zusätzlicher Begrünung. Entlang der Hauptverkehrsachsen sowie an den neu entstehenden Platzsituationen in der Ortsmitte und im Rahmen des Wohnbauprojekts soll deshalb die Versiegelung unterbrochen und stattdessen Bepflanzung eingesetzt werden.

Diese bietet folgend nicht nur eine ökologische, sondern auch eine soziale und ästhetische Aufwertung des öffentlichen Raums. Sie schafft Räume für Aufenthalt und Interaktion und kann gleichzeitig städtebauliche Funktionen, beispielsweise die räumliche Abgrenzung zum Straßenraum, erfüllen.

NO. 8

WOHNMOBILSTELLPLÄTZE

LEITBILD VERNETZUNG

LEITLINIEN FREIRAUM UND LANDSCHAFT

KOSTEN 50.000 – 250.000 €

Die landschaftliche Einbettung der Gemeinde Gesees zählt zu einer ihrer Stärken und wird sowohl von Bewohnerinnen und Bewohnern als auch von Gästen geschätzt. Im Rahmen eines sanften Tourismus soll diese Chance genutzt und die Infrastrukturen für Besucherinnen und Besucher niedrigschwellig ausgebaut werden. Darunter versteht sich eine nachhaltige Form des Tourismus, bei der nur wenige Besucherinnen und Besucher gleichzeitig den Ort aufsuchen und diese zudem von regionalen Dienstleistungen versorgt werden.

Als eine konkrete Maßnahme wird bereits ein möglicher Wohnmobilstellplatz auf der Freifläche zwischen Schulgebäude und Kirchberg diskutiert. Aus der Mitgliedschaft in den ILEs ‚Rund um die Neubürg – Fränkische Schweiz e.V.‘ und ‚Wirtschaftsband A9 / Fränkische Schweiz‘ laufen hierzu bereits erste Vorplanungen. Unter Rücksichtnahme auf die attraktive landschaftliche Einbettung der überprüften Fläche sollen drei Stellplätze entstehen, die zudem nur einen geringen Grad an Versiegelung aufweisen.

NO. 9

INFRASTRUKTUR

WANDER- UND RADTOURISMUS

LEITBILD
VERNETZUNG

LEITLINIEN
FREIRAUM UND LANDSCHAFT

KOSTEN
0 - 50.000 €

Hinsichtlich des Ausbaus von touristischen Angeboten kann auf den bereits bestehenden Wander- und Radwegen, die durch den Ort führen, aufgebaut werden. Diese ermöglichen bereits das Erleben der landschaftlichen Einbettung des Ortes. Um dieses Angebot noch zu vervollständigen, sollen Rastplätze, Unterstände sowie zentrale Informationstafeln errichtet werden. Von dieser Steigerung des Freizeitwertes der Region profitieren nicht nur (Tages-)Gäste, sondern auch die Bevölkerung. Für die Umsetzung kann möglicherweise zudem auf die bereits bestehenden Zusammenarbeiten im Rahmen der beiden ILEK-Gruppen zurückgegriffen werden, welche in ihren jeweiligen Dokumenten ähnliche Zielstellungen festgeschrieben haben.

NO. 10

FUNKENBACH

LEITBILD
NACHHALTIGKEIT

LEITLINIEN
FREIRAUM UND LANDSCHAFT

KOSTEN
50.000 - 250.000 €

Die aktuelle Verrohrung des Funkenbachs im Siedlungsgebiet soll an geeigneten Stellen überprüft und in Frage gestellt werden, ob eine Offenlegung möglich sein könnte. Damit könnte die ökologische Vielfalt gefördert und gleichzeitig ein natürlicher Hochwasserschutz geschaffen werden. Die angrenzenden natürlichen Überflutungsflächen können bei Starkregenereignissen für einen kontrollierten Wasserabfluss sorgen. Zusätzlich bietet die Renaturierung ebenfalls eine Aufwertung des Landschaftsbildes und schafft neue Erholungsräume für die Dorfgemeinschaft. Für konkrete Umsetzungsschritte ist folgend eine intensive Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises notwendig, um die Möglichkeiten einer Offenlegung und des Erlebbar-Machens fundiert erörtern zu können.

NO. 11

ERHALT SANDSTEINGEBÄUDE UND AUFWERTUNG DER ZUGEHÖRIGEN GRUNDSTÜCKE

LEITBILD IDENTITÄT

LEITLINIEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND GEBÄUDE

KOSTEN 50.000 – 250.000 €

Innerhalb der Bevölkerung ist bereits eine große Sensibilität für den Erhalt der historischen Bausubstanz vorhanden. Da sich ein Großteil der Sandsteingebäude in Privatbesitz befindet, ist für den tatsächlichen Erhalt die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde sowie den Eigentümerinnen und Eigentümern notwendig. Durch die städtebaulichen Einschätzungen dieser VU können Eigentümerinnen und Eigentümer bei zukünftigen Sanierungen von steuerlichen Vergünstigungen profitieren. Die Gemeinde kann hierfür entsprechende Beratungsangebote und Unterstützung vermitteln. Zusätzlich wäre es wünschenswert, wenn die öffentlichkeitswirksamen Freiflächen der Grundstücke ebenfalls entsprechend gestaltet werden würden.

5.5

UMSETZUNG

ZEITHORIZONT & PRIORISIERUNG

Die Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet ‚Ortsmitte Gesees‘ sind im Hinblick auf die Umsetzung der Maßnahmen auf einen Zeitraum von circa 15 Jahren ausgerichtet. Dabei sollte ein besonderer Schwerpunkt auf der Umsetzung der Ortsmitte von Gesees liegen. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsformate wurde dieser Maßnahme eindeutig die höchste Priorität beigemessen. Ebenfalls als wichtig erachtet wurden Vorbereitungen, die die Gemeinde Gesees hinsichtlich der Umsetzung des Wohnbauprojekts unternehmen kann. Auch die Umsetzung der Maßnahme ‚Gemeindehaus mit Außenanlagen‘ sollte hohe Priorität haben.

KOSTEN

Da aufgrund der langen Laufzeit und der bislang nur groben Beschreibung der Projekte genaue Aussagen zu den Kosten weder möglich noch zielführend sind, wurden vier Kategorien für eine Einschätzung formuliert.

1. Gering: 0 – 50.000 € / €
2. Mittel: 50.000 – 250.000 € / €€
3. Hoch: 250.000 – 1.000.000 € / €€€
4. Sehr hoch: über 1.000.000 € / €€€€

FÖRDERMITTEL

Auch bei der Angaben der möglichen Fördermittel handelt es sich nicht um eine abschließende Liste. Mögliche Programme können sich ändern oder neue geschaffen werden, aber die Angaben können erste Anlaufstellen sein, wenn es um die Finanzierung der Projekte geht.

ZUSAMMENFASSUNG

Die abschließende Zusammenfassung ist in der neben stehenden Auflistung abgebildet. Es muss jedoch auch darauf hingewiesen werden, dass diese Werte je nach der erst später folgenden Konkretisierung des jeweiligen Projektsinhalts abweichen können. Zusätzlich soll auch darauf hingewiesen werden, dass der Zeitpunkt und die Abfolge der Realisierung der Projekte in der Realität von einer Vielzahl an Faktoren bestimmt wird; unter anderem den Abhängigkeiten von anderen Planungen, von Eigentumsverhältnissen, dem Zugriff auf Fördermittel sowie den personellen und finanziellen Ressourcen der Gemeinde.

| NR. | MASSNAHME | BEMERKUNGEN | KOSTEN (NETTO) | FÖRDER MITTEL |
|-----|---|---|----------------|---|
| 1 | Ortsmitte Gesees | Da aktuell noch Unklarheiten darüber bestehen, welche Gebäude in die Maßnahme einbezogen werden und wie groß der Aufwand für die wassertechnischen Bauwerke ist, lassen sich aktuell Baukosten noch nicht seriös schätzen. | €€€€ | Städtebauförderung |
| 2 | Wohnbau-projekt | Die Gemeinde Gesees entwickelt das Projekt lediglich bis zum Einstieg eines Privatinvestors. Dabei steht im Vordergrund, die Voraussetzungen für den Bau eines Wohnhauses zu erreichen. Kosten entstehen für die Gemeinde Gesees voraussichtlich durch die Aufwertung des öffentlichen Raums vor dem Wohngebäude. | €€€€ | Wohnungsbauförderung für externen Projektträger (evtl.) Städtebauförderung für Aufwertung des öffentlichen Raums |
| 3 | Neukonzept Bauhof | Im Vordergrund steht zunächst die Erarbeitung eines Konzeptes zum Umgang mit der Immobilie. | € | Städtebauförderung (evtl.) |
| 4 | Außenbereich Gemeindehaus | Es liegt bereits eine Planung für die Außenanlagen des Gemeindehauses vor. Die Kostenberechnung weist Gesamtkosten von 602.148,33 € (Brutto) aus. (Stand: 20.10.2023) Eventuell lassen sich einige Elemente der geplanten Außenanlage auch in den Bereich der künftigen Ortsmitte verlagern. | €€€ | Städtebauförderung |
| 5 | Umstrukturierung des Verkehrsraums | Die angegebenen Kosten beziehen sich zunächst auf die Erstellung eines Mobilitätskonzepts, welches als Grundlage für weitere Entscheidungen dient. Kosten für die baulichen Maßnahmen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. | € | Städtebauförderung (evtl.) Sonstige Fördermittel |
| 6 | Verbindung zwischen öffentlichen Infrastrukturen | Die angegebenen Kosten beziehen sich zunächst auf die konzeptionelle Untersuchung der Maßnahme. | € | Städtebauförderung (evtl.) |
| 7 | Zusätzliche Begrünung der öffentlichen Räume | Im Wesentlichen wird sich die zusätzliche Begrünung im Rahmen der beiden Projekte 1 und 2 umsetzen lassen. Standorte für weitere Begrünungsmaßnahmen müssen noch gefunden werden. | € | Städtebauförderung |
| 8 | Wohnmobil-stellplätze | Derzeit besteht eine Absichtsbekundung in der Errichtung von drei Stellplätzen. Aussagen zu möglichen Kosten können derzeit noch nicht getroffen werden. | €€ | Städtebauförderung |
| 9 | Infrastruktur Wander- und Radtourismus | Da es sich lediglich um ergänzende Maßnahmen handelt, ist mit einem relativ geringen Kostenaufwand zu rechnen. | € | Städtebauförderung (evtl.) |
| 10 | Funkenbach | Je nach Anforderungen und Aufwand können die Kosten einer Freilegung erheblich variieren. Die angegebenen Kosten beziehen sich auf eine einfache, punktuelle Freilegung. | €€ | Förderung im Rahmen der ILE-Gruppen Städtebauförderung (evtl.) |
| 11 | Erhalt Sandstein-gebäude und Aufwertung der zugehörigen Grundstücke | Die angegebenen Kosten wurden je Maßnahme getroffen. Der tatsächliche Wert kann jedoch in Abhängigkeit des Sanierungszustands variieren. | €€ | Städtebauförderung (evtl.) |

6

SANIERUNGS GEBIET

Abschließend wird die zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebiets und die Art des Sanierungsverfahrens festgelegt. Dabei werden die gewonnenen Erkenntnisse aus den vorangegangenen Kapiteln zusammengefasst. Im Ergebnis ist eine geringfügige Änderung der bislang gültigen Sanierungsgebietsabgrenzung erforderlich.

6.1

SANIERUNGSGEBIET ‚ORTSMITTE GESEES‘

SANIERUNGSGEBIET ‚ORTSMITTE GESEES‘

Mit Beschluss vom 25.11.2015 wurde das Sanierungsgebiet Ortsmitte Gesees förmlich festgelegt. Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 03.12.2015 rechtsverbindlich.

Die nun vorliegende Vorbereitende Untersuchung aus dem Jahr 2024/25 kommen zum Schluss, dass nach wie vor ein erheblicher Sanierungsbedarf in der Ortsmitte von Gesees besteht. Einige bereits durchgeführte Maßnahmen haben zwar zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung der Ortsmitte geführt, jedoch lassen sich nach wie vor städtebauliche Missstände erkennen, die in den nächsten Jahren beseitigt werden sollten.

ABGRENZUNG

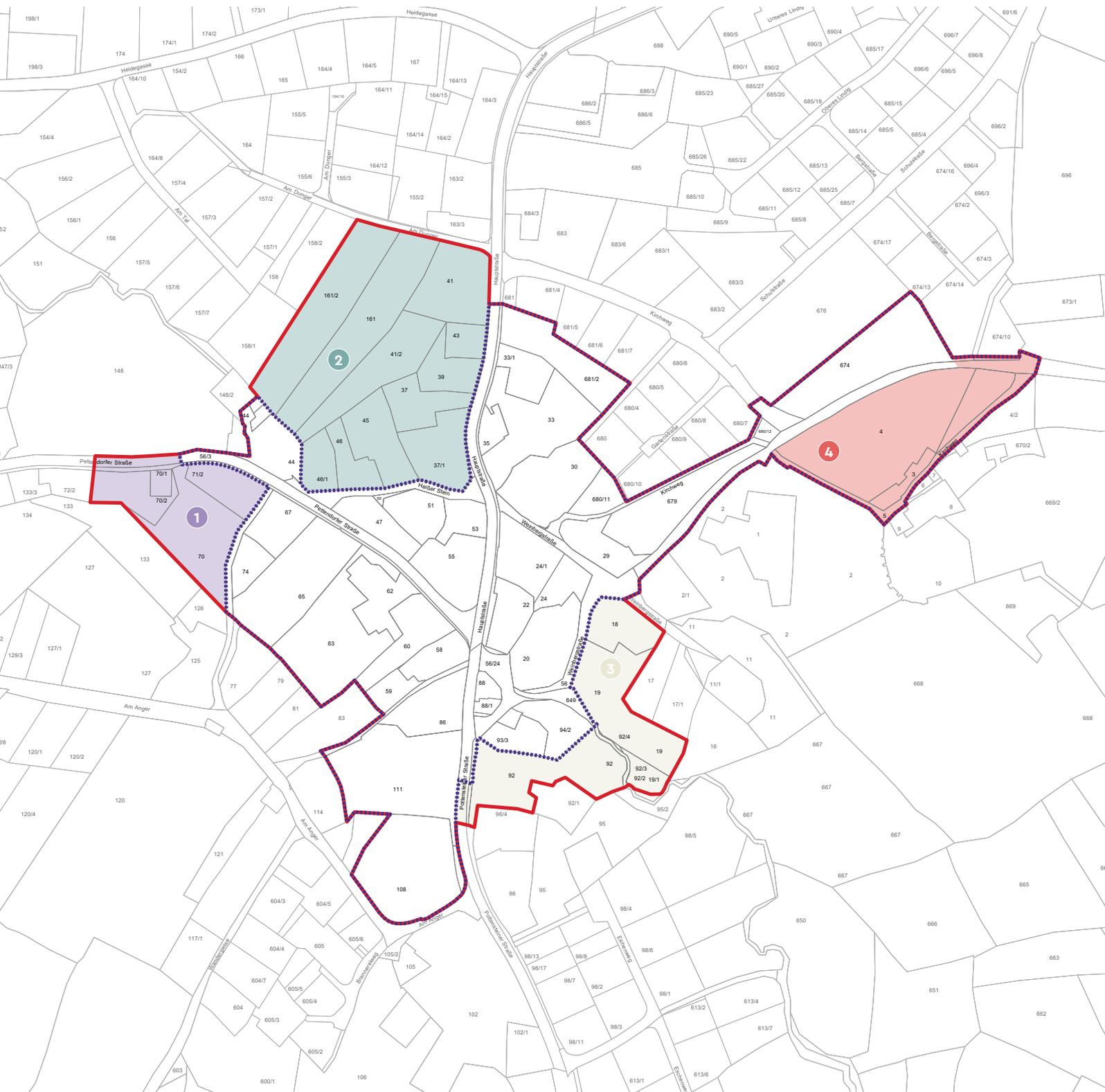
Zur zweckmäßigen Durchführung einiger geplanter Maßnahmen ist eine geringfügige Anpassung des Sanierungsgebiets notwendig. Die Erweiterung des Sanierungsgebietes beinhaltet im Wesentlichen Flächen, die zur Umsetzung geplanter Maßnahmen einbezogen werden müssen. Dies betrifft insbesondere die Maßnahmen 1 und 2.

Im Einzelnen sollten folgende Flächen in das Sanierungsgebiet integriert werden, beziehungsweise aus dem Sanierungsgebiet entfernt werden:

1. Westlich an das Sanierungsgebiet angrenzend befindet sich ein Gebäude, in dem bislang der Bauhof untergebracht war. Durch den Umzug des Bauhofs steht das Gebäude mittlerweile leer. Eine Neuordnung der Fläche, eventuell unter Einbeziehung des Bestandsgebäudes erscheint sinnvoll. (Maßnahme 3)
2. Der Flächen nördlich des alten Feuerwehrgebäudes und der Gemeindekanzlei sollten in die Überlegungen zur Umsetzung von Maßnahme 2 einbezogen werden.
3. Zur zweckmäßigen Umsetzung von Maßnahme 1, der Ortsmitte von Gesees, sollten einige angrenzende Flächen in die Überlegungen einbezogen werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Umgestaltung der so genannten ‚Schwemm‘, einem Teil des Funkenbaches.
4. Da auf der Wiesenfläche nordöstlich der Kirche keine Maßnahmen geplant sind, kann diese Fläche aus dem Sanierungsgebiet entfallen.

Das angepasste Sanierungsgebiet muss durch eine Erweiterungssatzung durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Abb. 43/
Änderungen des Umgriffs
des Sanierungsgebiets



LEGENDE

UNTERSUCHUNGSGEBIET

- Bisheriges Sanierungsgebiet
- Untersuchungsgebiet VU
- 1. Änderung der Abgrenzung
- 2. Änderung der Abgrenzung
- 3. Änderung der Abgrenzung
- 4. Änderung der Abgrenzung

NORDEN MASSSTAB 1 : 4.000

GRUNDLAGE

- Flurstück
- Flurstücksnummer

6.2

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

BEGRÜNDUNG

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet sind notwendig, um in der Ortsmitte von Gesees die historische Dorfstruktur und die baukulturell wertvollen Einzelgebäude zu schützen und dauerhaft zu sichern.

Die Aktivierung und Nutzung des öffentlichen Raumes durch die Bewohnerinnen und Bewohner ist von besonderer Bedeutung. Um die Lebensqualität im Ort zu stärken und zu verbessern, sind insbesondere städtebauliche Maßnahmen zur Ausbildung einer Ortsmitte als Treffpunkt für die Gemeinde notwendig. Dies wurde von der Bürgerschaft während des durchgeführten Beteiligungsprozesses bestätigt. Auch die mögliche Förderung von privaten Sanierungsvorhaben ist aufgrund wertvoller Baustrukturen im Sanierungsgebiet ein hilfreiches Mittel, um die bauliche Substanz und ihre Funktionen dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung gingen zahlreiche Hinweise und Anregungen ein. Somit konnte die in den vorbereitenden Untersuchungen erstellte Außeneinschätzung des Sanierungsstandes der Immobilien bestätigt werden.

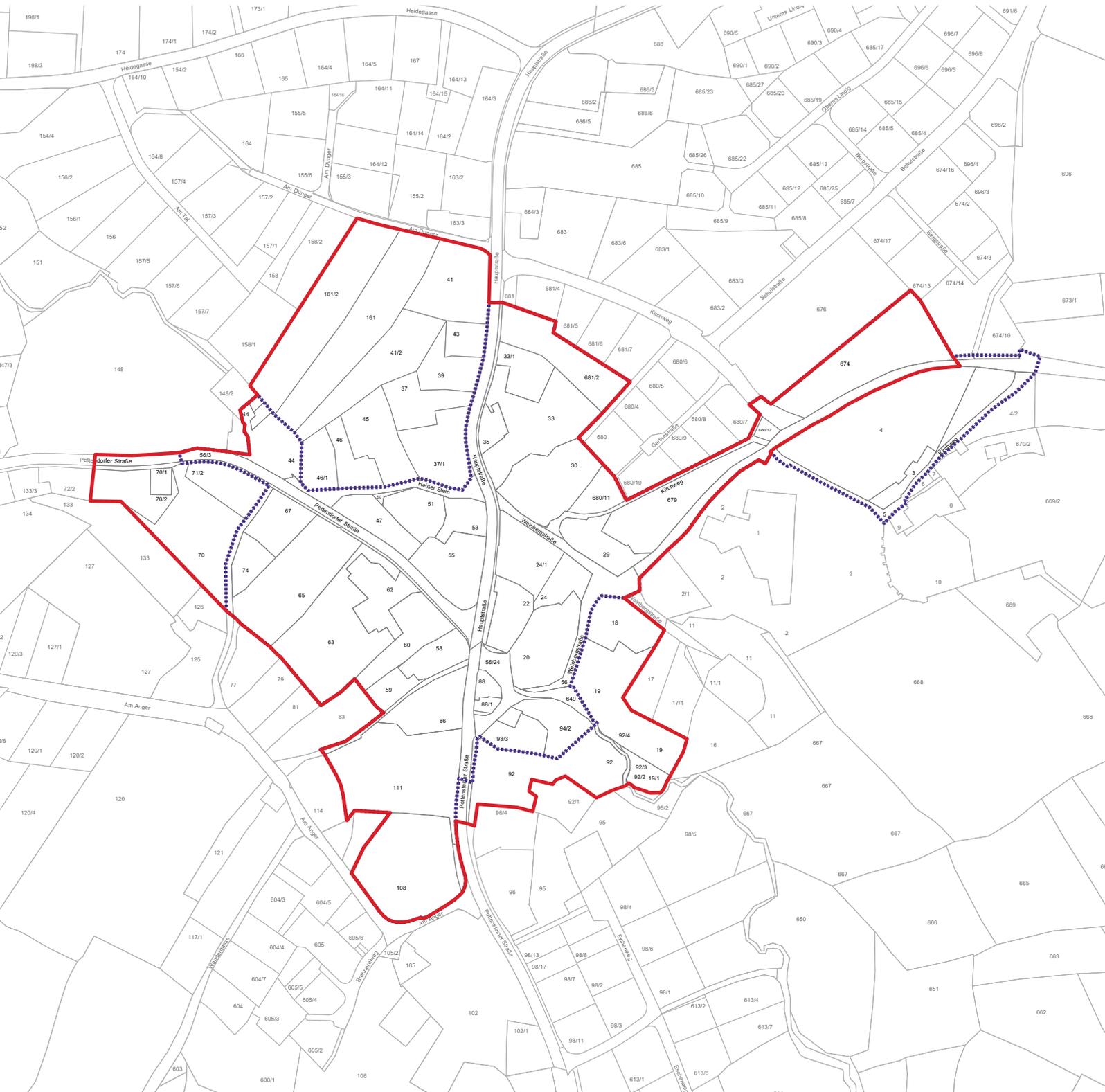
Die vorgeschlagenen Maßnahmen im öffentlichen Raum des Sanierungsgebiets werden sich positiv auf die Lebensumstände der in der Gemeinde lebenden Menschen auswirken. Diese sowie weitere Maßnahmen auf Privatliegenschaften werden Verbesserungen innerhalb eines bestehenden Standards und eines funktionierenden Lebensumfeldes bringen.

SANIERUNGSVERFAHREN

Die Sanierungsmaßnahmen sollen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Erhaltung beziehungsweise Verbesserung des Bestandes steht bei der Sanierung der Ortsmitte im Vordergrund und eine erhebliche Veränderung der städtebaulichen Struktur ist nicht vorgesehen. Die geplanten Umgestaltungen im öffentlichen Raum sind im Wesentlichen gestalterischer Natur, wobei diese die aktuellen Notwendigkeiten des Klimawandels und der Klimaanpassung sowie soziale Themen der Dorfgemeinschaft aufgreifen. Maßnahmen im Bereich Verkehr und Erschließung behandeln vorrangig Verkehrsregulierungen sowie kleinteilige Anpassungen bei den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden.

Erhebliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen sind auf Grund der allgemeinen Bodenpreisstruktur nicht zu erwarten. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–165a BauGB ist daher ausgeschlossen. Ausgleichsbeiträge der Eigentümerinnen und Eigentümer für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen können nicht erhoben werden.

Abb. 44/
Zukünftiger Umgriff des
Sanierungsgebiets



LEGENDE

SANIERUNGSGEBIET

- Bisheriges Sanierungsgebiet
- Künftiges Sanierungsgebiet

NORDEN MASSSTAB 1 : 4.000

GRUNDLAGE

- Flurstück
- Flurstücksnummer

LITERATURVERZEICHNIS

ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) 2018. Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover: Verlag der ARL.

Bauriedel, Rüdiger 2021a. Altdorf: die Keimzelle von Gesees. Zur Siedlungsgeschichte, Kulturgeographie und Namensforschung. In: Bauriedel, Rüdiger, Marcus Mühlwinkel und Herbert Popp (Hrsg.). Heimatbuch Gesees. Gesees: Selbstverlag der Gemeinde Gesees, S. 97–120.

Bauriedel, Rüdiger 2021b. Die Urkunde zur Erstnennung von Gesees und die historischen Hintergründe. In: Bauriedel, Rüdiger, Marcus Mühlwinkel und Herbert Popp (Hrsg.). Heimatbuch Gesees. Gesees: Selbstverlag der Gemeinde Gesees, S. 15–18.

Bauriedel, Rüdiger 2021c. Gesees im Spätmittelalter (14. – 15. Jahrhundert.). In: Bauriedel, Rüdiger, Marcus Mühlwinkel und Herbert Popp (Hrsg.). Heimatbuch Gesees. Gesees: Selbstverlag der Gemeinde Gesees, S. 165–192.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.) 2021. Denkmalliste für die Gemeinde Gesees. https://www.geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merge_472140.pdf (letzter Zugriff am 22.01.2024).

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.) 2024a. Code: 12411-002. Inhalt: Bevölkerung: Gemeinde Gesees, Stichtage (ab 1960, 10er-Schritte). <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=table&code=12411-002&bypass=true&levelindex=1&levelid=1705930294414#abreadcrumb> (letzter Zugriff am 22.01.2024).

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.) 2024b. Code: 12411-004z. Bevölkerung: Gemeinde Gesees, Altersgruppen (17), Geschlecht, Stichtag 31.12.2022. <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=table&code=12411-004z&bypass=true&levelindex=1&levelid=1707475168879#abreadcrumb> (letzter Zugriff am 23.01.2024).

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.) 2024c. Code: 12411-004z. Bevölkerung: Gemeinde Gesees, Altersgruppen (9), Geschlecht, Stichtag 31.12.1993. <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=table&code=12411-004z&bypass=true&levelindex=1&levelid=1707475168879#abreadcrumb> (letzter Zugriff am 23.01.2024).

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.) 2023. Statistik kommunal 2022. Gemeinde Gesees. 09 472 140. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2022/09472140.pdf (letzter Zugriff am 22.01.2024).

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.) 2021. Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Gesees. Berechnungen bis 2033. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553. https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09472140.pdf (letzter Zugriff am 22.01.2024).

Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat (Hrsg.) 2024. Geoportal Bayern / BayernAtlas. Layer Radwege. Layer Fernradwege. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&catalogNodes=11&bgLayer=atkis&layers=86e82390-1739-4d21-bf78-e8b189c1a35d,22a00a49-82fc-4562-8176-00bf4a41e587&E=683237.59&N=5530820.69&zoom=9> (letzter Zugriff am 29.01.2024).

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.) 2023. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf (letzter Zugriff am 09.11.2023).

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.) 2022. Landesentwicklungsprogramm Bayern. Anhang 2. Strukturkarte. https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf (letzter Zugriff am 09.11.2023).

Gemeinde Gesees 2023. Sitzung des Gemeinderates am 13.06.2023. <https://www.gesees.de/bericht-gemeinderatssitzung-gesees-13.-juni-2023> (letzter Zugriff am 31.01.2024).

Gemeinde Gesees 2015. Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Gesees“. <https://www.gesees.de/Satzung-ueber-die-foermliche-Festlegung-des-Sanierungsgebietes-Ortsmitte-Gesees.o2467.html> (letzter Zugriff am 31.01.2024).

- Konrad, Ruprecht** 2021. Die Altsiedellandschaft des Hummelgaus um Gesees. Siedlung und Herrschaft vom frühen bis ausgehenden Mittelalter. In: Bauriedel, Rüdiger, Marcus Mühlwinkel und Herbert Popp (Hrsg.). Heimatbuch Gesees. Gesees: Selbstverlag der Gemeinde Gesees, S. 81–96.
- Losert, Hans** 2021. Die frühmittelalterliche Nekropole von Gesees – Langgewend. Neubeschreibung und -strukturierung alter Ausgrabungsfunde. In: Bauriedel, Rüdiger, Marcus Mühlwinkel und Herbert Popp (Hrsg.). Heimatbuch Gesees. Gesees: Selbstverlag der Gemeinde Gesees, S. 121–134.
- Nützel, Georg und Christian Nützel** 2021. Der Geseeser Kirchberg: vom Weinbau zum Obstbau und zur Biodiversität. In: Bauriedel, Rüdiger, Marcus Mühlwinkel und Herbert Popp (Hrsg.). Heimatbuch Gesees. Gesees: Selbstverlag der Gemeinde Gesees, S. 287–296.
- Omnibusverkehr Franken GmbH** 2023. Fahrplan Buslinie 372. <https://www.vgn.de/ib/site/publication/ttb/vgn:53372:H:j24:1-1706495627.pdf> (letzter Zugriff am 29.01.2024).
- Popp, Herbert** 2021a. Die Gemeindegebietsentwicklung von Gesees seit dem 19. Jahrhundert. In: Bauriedel, Rüdiger, Marcus Mühlwinkel und Herbert Popp (Hrsg.). Heimatbuch Gesees. Gesees: Selbstverlag der Gemeinde Gesees, S. 459–466.
- Popp, Herbert** 2021b. Die Siedlungsentwicklung von Gesees seit dem 19. Jahrhundert. In: Bauriedel, Rüdiger, Marcus Mühlwinkel und Herbert Popp (Hrsg.). Heimatbuch Gesees. Gesees: Selbstverlag der Gemeinde Gesees, S. 473–492.
- Regierung von Oberfranken (Hrsg.)** o.J. Regionalplanung. https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/service/raumordnung_landesplanung_regionalplanung/regionalplanung/index.html (letzter Zugriff am 12.01.2024).
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (Hrsg.)** 2023a. Regionalplan Oberfranken-Ost. Inhalt Teil A – Überfachliche Ziele. <https://www.planungsverband-oberfranken-ost.de/regionalplan/inhalt-teil-a-ueberfachliche-ziele/> (letzter Zugriff am 09.11.2023).
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (Hrsg.)** 2023b. Regionalplan Oberfranken-Ost. Inhalt Teil B – Fachliche Ziele. <https://www.planungsverband-oberfranken-ost.de/regionalplan/inhalt-teil-b-fachliche-ziele/> (letzter Zugriff am 09.11.2023).
- Schlichtiger, Marion und Harmut Schmidt** 2015. Gemeinde Gesees. Ortskern Gesees. Städtebauliche Rahmenplanung. (Interne Datei, unveröffentlicht).
- Taegert, Jürgen Joachim** 2021. Zeit des Wandels: Geseeser Geschichte(n) im 19. Jahrhundert. In: Bauriedel, Rüdiger, Marcus Mühlwinkel und Herbert Popp (Hrsg.). Heimatbuch Gesees. Gesees: Selbstverlag der Gemeinde Gesees, S. 207–218.
- VG Mistelbach | Einwohnermeldeamt** 2023. Einzelstatistiken mit Daten zu den Einwohnern Gesees. Stand: 03.07.2023. (Interne Datei, unveröffentlicht).
- VG Mistelbach | Bauamt** 2020a. Flächennutzungsplan der Gemeinde Gesees. (Interne Datei, Einsicht bei Verwaltungsgemeinschaft möglich).
- VG Mistelbach | Bauamt** 2020b. Bebauungspläne der Gemeinde Gesees. (Interne Datei, Einsicht über geoportal.bayern.de möglich).
- Winkel, Rainer** 2018. Soziale Infrastruktur. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.). Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover: Verlag der ARL, S. 2185–2196.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Hinweis: Bei allen Bildern, Grafiken und Plänen, die nicht in diesem Abbildungsverzeichnis mit entsprechender Quellenangabe gekennzeichnet sind, liegen Urheberschaft und Urheberrecht beim Büro UmbauStadt.

Abb. 2: Eigene Darstellung, basierend auf: Esri Deutschland Content 2023. Siedlungsflächen Deutschlands aus dem Basis DLM Ebene SIE02: Baulich Geprägte Flächen (Zoom in 1:300.000). Stand: 31.12.2022, Straßenachsen Deutschlands aus dem Basis DLM 1:1 000 000 Ebene VER01. Stand: 2021, Offizielle Kreisgrenzen Deutschlands mit Einwohnerzahl. Stand: 31.12.2021 und Bahnverkehr Deutschlands aus Basis DLM Ebene VER03 (Zoom in 1:2.000.000). Stand: 31.12.2022. <https://opendata-esridech.hub.arcgis.com/> (letzter Zugriff am 16.04.2024).

Abb. 4: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023. BayernAtlas. Basiskarte: Uraufnahme (1808–1864). https://atlas.bayern.de/?c=682168,5530396&z=18&r=0&l=historisch,zeitreihe_tk&l_t=,1856&t=ba (letzter Zugriff am 04.06.2024).

Abb. 5: VG Mistelbach | Bauamt 2020. Flächennutzungsplan der Gemeinde Gesees. (Interne Datei, Einsicht bei Verwaltungsgemeinschaft möglich).

Abb. 6: Eigene Darstellung, basierend auf: VG Mistelbach | Einwohnermeldeamt 2023. Einzelstatistiken mit Daten zu den Einwohnern Gesees. Stand: 03.07.2023. (Interne Datei, unveröffentlicht).

Abb. 7: Eigene Darstellung, basierend auf: Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.) 2024. Code: 12411-004z. Bevölkerung: Gemeinde Gesees, Altersgruppen (9), Geschlecht, Stichtag 31.12.1993. <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis//online?operation=table&code=12411-004z&bypass=true&levelindex=1&levelid=1707475168879#abreadcrumb> (letzter Zugriff am 23.01.2024), VG Mistelbach | Einwohnermeldeamt 2023. Einzelstatistiken mit Daten zu den Einwohnern Gesees. Stand: 03.07.2023. (Interne Datei, unveröffentlicht) und Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.) 2021. Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Gesees. Berechnungen bis 2033. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553. https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09472140.pdf (letzter Zugriff am 22.01.2024).

ANHANG

ANHANG

TÖB-BETEILIGUNG

Das Gebiet der VU ‚Ortsmitte Gesees‘ berührt auch die Verantwortungsbereiche weiterer Träger öffentlicher Belange (TÖB). In der finalen Phase der Erarbeitung wurden diese aufgefordert, die Inhalte des Arbeitsstandes zu kommentieren. Die Stellungnahmen und Hinweise wurden anschließend in die schlussendliche Ausarbeitung übernommen. Vom 10.12.2024 bis zum 26.01.2025 hatten die zuvor 17 kontaktierten TÖBs die Möglichkeit eine Stellungnahme einzusenden. Insgesamt haben sich zehn Behörden und sonstige TÖBs geäußert. Im Folgenden werden die Stellungnahmen in tabellarischer und zusammengefasster Form dargestellt und die gegebenenfalls vollzogene inhaltliche Einarbeitung in den VU-Bericht angeführt. Eine Empfehlung für den Gemeinderat zur Würdigung der TÖB-Beiträge ist ebenso angeführt. Zusammengefasst haben sich dabei keine Einwände gegen die VU, das zukünftige Sanierungsgebiet oder die beschriebenen Entwicklungsziele wie Maßnahmen ergeben.

| TRÄGER / TRÄGERIN | RÜCK MELDUNG | ANMERKUNGEN | KOMMENTAR / VERWENDUNG IN VU | EMPFEHLUNG GEMEINDE-RAT |
|--|--------------|--|---|------------------------------|
| Amt für Ländliche Entwicklung Bamberg | 12.12.2024 | Keine Einwände oder Hinweise | / | Kenntnisnahme und Zustimmung |
| Deutsche Telekom AG | 17.01.2025 | Keine Einwände mit Hinweis auf: <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzliche Rücksichtnahme von vorhandenen Telekommunikationslinien bei weiteren Planungen • Gewährleistung des Bestands und Betriebs der vorhandenen Telekommunikationslinien • Beachtung des Merkblatts 'Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013, insb. Abschnitt 6) hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen • Ausrichtung und Abstimmung der Detailplanungen, um Umlegungen, Änderungen, Schutzmaßnahmen an Telekommunikationslinien vermeiden • Erstattung der Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB bei Veränderung und Umlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien (konkrete Angaben erst bei Vorlage der Ausbaupläne mit Erläuterung möglich) • Bitte um Koordinierung geplanter Baumaßnahmen, mit schriftlicher Mitteilung von Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen (min. 4 Monate vor Baubeginn) | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei fortlaufenden Planungen berücksichtigt. | Kenntnisnahme und Zustimmung |

| TRÄGER / TRÄGERIN | RÜCK MELDUNG | ANMERKUNGEN | KOMMENTAR / VERWENDUNG IN VU | EMPFEHLUNG GEMEINDE- RAT |
|---|-----------------|--|---|---------------------------------|
| Industrie und Handels- kammer Bayreuth | 02.01.2025 | Keine Einwände oder Hinweise | / | Kenntnisnahme und Zustimmung |
| Kath. Pfarramt Eckersdorf | 11.12.2024 | Keine Einwände oder Hinweise | / | Kenntnisnahme und Zustimmung |
| Landesamt für Denkmal- pflege | 23.01.2025 | <p>Zustimmung der Planung nur unter folgenden Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ungestörter Erhalt folgender Denkmäler in ihrem derzeitigen Zustand gemäß Art. 1 BayDSchG bei weiteren Planungsschritten sowie Beschränkung bei Bodeneingriffen: D-4-6035-0017: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten und Körperbestattungen, im Bereich der spätmittelalterlichen Kirchenburg von Gesees mit der im Kern spätmittelalterlichen Evang.-Luth. Pfarrkirche und ehem. Wallfahrtskirche St. Marien (FlstNrn. 2, 5, 8, 9, 10, 668, 669, 669/2, Gmkg. Gesees) • Gesetzliche Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege / Untere Denkmalschutzbehörde (gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG) bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern und archäologischen Funden bei Bodeneingriffen (vermutliche Besiedlung des historischen Ortskern im frühen Mittelalter) • Beachtung der rechtlichen Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern (Entnahme der aktuellen Rechtsauffassung von der Homepage) • Nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmäler in den markierten Ausdehnungen in den Flächennutzungsplan, Aufführung in der Begründung, Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen (gemäß § 5 Abs. 4-5 BauGB), Kennzeichnung der Lage und Ausdehnung im Kartenmaterial (PlanzV 90) • Denkmalrechtliche Genehmigung von Bodeneingriffen aller Art im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind (gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG) • Verbot des Einsatzes technischer Ortungsgeräte im Bereich bekannter Bodendenkmäler (gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG) • Bitte um Absprache mit den Denkmalschutzbehörden bei weiteren Planungen durch die Vermutung weiterer Bodendenkmäler im Umfeld | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei fortlaufenden Planungen berücksichtigt. | Kenntnisnahme und Zustimmung |

| TRÄGER / TRÄGERIN | RÜCK MELDUNG | ANMERKUNGEN | KOMMENTAR / VERWENDUNG IN VU | EMPFEHLUNG GEMEINDE- RAT |
|-------------------------|-----------------|--|---|--------------------------------|
| Landratsamt Bayreuth | 24.01.2025 | <p>Keine Einwände mit Hinweis auf:</p> <p>Baurecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beachtung der gültigen Bebauungspläne im Vorhabensgebiet: beachtung der jeweiligen Vorgaben und Festsetzungen, bei Abweichung Änderungsverfahren erforderlich • Einbezug von zukünftig geplanten Bauleitplanungen in die städtebaulichen Planungen <p>Denkmalschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezugnahme auf Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege • Hinweis auf die allgemeine Erlaubnispflicht für Einzelbaudenkmäler/Ensembles (gemäß Art. 6 Abs. 1 BayDSchG) sowie dem Auffinden von Bodendenkmälern (gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG) <p>Wasserrecht / Wasserwirtschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schmutzwasser: Eigenverantwortliche Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit/Dichtheit der Kanalisation und Mischwasserbehandlungsanlagen zur Einleitung in Kläranlage Bayreuth; Beantragung zur Erlaubnis von Mischwasserbehandlungsanlagen bei Stadt Bayreuth • Niederschlagswasser: ggf. Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis hinsichtlich zukünftiger Niederschlagswasserbeseitigung; allgemeine Beachtung der Anforderungen der 'Niederschlagswasserfreistellungsverordnung' bzw. die Anforderungen der technischen Regelungen zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer/Grundwasser; Hinweis auf § 55 Abs. 2 WHG • Gewässerausbau: Veränderungen am Funkenbach und Projektauswirkungen auf das Gewässer ggf. genehmigungspflichtig (§§ 67, 68 WHG); Beantragung bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth • Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet: Beteiligung des Wasserwirtschaftsamt bei weiteren Planungen aufgrund des ermittelten Überschwemmungsgebiet; Hinweis auf die Allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Abs. 2 WHG <p>Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturschutzfachliche Bewertung des Vorhabens erst nach Konkretisierung der Maßnahmen möglich • Überprüfung der Scheune in der Ortsmitte nach Fledermausquartieren (ggf. Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde bezüglich Abbruch-Zeitfenster, | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei fortlaufenden Planungen berücksichtigt. | Kenntnisnahme und Zustimmung |

| TRÄGER / TRÄGERIN | RÜCK MELDUNG | ANMERKUNGEN | KOMMENTAR / VERWENDUNG IN VU | EMPFEHLUNG GEMEINDE- RAT |
|-------------------------|-----------------|--|---|--------------------------------|
| Landratsamt Bayreuth | 24.01.2025 | <ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von erforderlichen Ersatzquartieren) • Ausgleichpflicht von Neuversiegelungen wie den Wohnmobilstellplätzen <p>Tiefbau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewertung der Kreisstraßen BT 5 und BT 11 als wichtige Verkehrssachen für überörtlichen Verkehr: Bewertung von baulichen Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung bzw. Geschwindigkeitsregelung nicht als zielführend • Abstimmung mit der Verkehrsbehörde bezüglich verkehrsregelnden Maßnahmen <p>Verkehrsrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verweis auf Stellungnahme des Tiefbaus • Bedeutung der Kreisstraßen für überörtlichen Verkehr: Beachtung dieser Bedeutung bei verkehrsrechtlichen und baulichen Maßnahmen, um Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen • Begrüßung von Maßnahmen zur Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger; Absprache von baulichen Maßnahmen notwendig; Auswirkungen auf den Verkehr noch nicht bewertbar • Möglichkeit von geschwindigkeitsbeschränkenden Maßnahmen nur unter Voraussetzungen der StVO (insb. nach § 45 StVO) • Einrichtung eines Verkehrshelferübergangs an der Kreuzung BT 5 / BT 11 mit Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h (2013): Überprüfung auf Erhalt und ggf. Neubewertung der Geschwindigkeitsbegrenzung • Einbindung der Verkehrsbehörde in den weiteren Planungsprozess <p>Behindertenbeauftragter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Barrierefreie Gestaltung öffentlicher Flächen /Gebäude zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben (Hinweis auf Regelungen DIN 18040-1 und DIN 18040-3) • Verpflichtung der barrierefreien Gestaltung von öffentlich zugänglichen Neubauten (nach Art. 48 Abs. 2 BayBO) • Einbezug bei konkreteren Planungen der Ortsmitte Gesees, um diese barrierefrei zu gestalten <p>Sonstiges:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bitte um weitere Beteiligung im Rahmen der Planungen | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei fortlaufenden Planungen berücksichtigt. | Kenntnisnahme und Zustimmung |

| TRÄGER / TRÄGERIN | RÜCK MELDUNG | ANMERKUNGEN | KOMMENTAR / VERWENDUNG IN VU | EMPFEHLUNG GEMEINDE- RAT |
|--|-----------------|---|---|--------------------------------|
| Regierung v. Oberfranken Sachgebiet 34 Städtebau- förderung | 28.03.2025 | Keine Einwände mit Hinweis auf: <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung von Leitlinien als Zwischenschritt zwischen Leitbild und Rahmenplan • Überarbeitung des Rahmenplans • Erstellung von einzelnen Projektblättern zur besseren Übersicht • Ergänzung der Kostenermittlung für die Projekte • Redaktionelle Änderungen in den Kapiteln „Klima: Schutz und Anpassung“ sowie „Räumlicher Geltungsbereich“ | Die Hinweise wurden an den entsprechenden Stellen graphisch und redaktionell angepasst. | Kenntnisnahme und Zustimmung |
| Regionaler Planungs- verband Oberfranken | 23.01.2025 | Keine Einwände mit Hinweis auf: Redaktionelle Änderung bezüglich der letzten Änderung des Regionalplans Oberfranken-Ost | Der Hinweis wurde an den entsprechenden Stellen redaktionell angepasst. | Kenntnisnahme und Zustimmung |
| Vodafone Kabel Deutschland | 22.01.2025 | Keine Einwände oder Hinweise | / | Kenntnisnahme und Zustimmung |
| Wasserwirt- schaftsamt Hof | 21.01.2025 | Keine Einwände mit Hinweis auf: <ul style="list-style-type: none"> • Empfehlung eines Abgleichs mit dem aktuellen 'Altlastenkataster des Landratsamtes Bayreuth nach Art. 3 BayBodSchG • Einschaltung eines Fachbüros sowie Benachrichtigung der zuständigen Bodenschutzbehörde (gesetzliche Meldepflicht nach Art. 1 Abs. 1 BayBodSchG i. V. m. § 4 Abs. 3 und 6 BbodSchG) bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens oder anderen Hinweisen auf Altlasten / schädliche Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen • Chance bei Umgestaltung der Ortsmitte, Hochwasserschutz wesentlich zu verbessern; Thematik bei weiteren Planungen wesentlich berücksichtigen | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei fortlaufenden Planungen berücksichtigt. | Kenntnisnahme und Zustimmung |

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN / HERAUSGEBERIN

Gemeinde Gesees
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
Kanzleistraße 3
95511 Mistelbach
09201 9870
poststelle@vg-mistelbach.bayern.de



Gemeinde
Gesees

BEARBEITUNG

UmbauStadt PartGmbH
Cranachstraße 12
99423 Weimar
03643 808432
kontakt@umbaustadt.de
www.umbaustadt.de

UmbauStadt

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

Vinzenz Dilcher, Johannes Leonhard,
Madita Pyschik, Leonie Scheler

STAND

Mai 2025

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG NACH § 141 BAUGB ZUM SANIERUNGSGEBIET ,ORTSMITTE GESEES' FORTSCHREIBUNG DER ,STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANUNG' AUS 2015

Der Kern der Ortschaft Gesees befindet sich aktuell im Wandel. Während er weiterhin den Ort durch die regionaltypischen Sandsteingebäude baulich prägt, weist er in seiner ursprünglichen Funktion als Mittelpunkt des gemeinschaftlichen Dorflebens Defizite auf.

Für diese anstehenden Entwicklungen wird mit vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen (VU) eine städtebauliche Strategie mit konkreten Maßnahmen zur Umsetzung formuliert. Dies bietet nicht nur der Gemeindeverwaltung die Grundlage, dieses Schlüsselgebiet für die Ortsentwicklung voranzutreiben, sondern schafft auch für private Eigentümerinnen und Eigentümer einen Rahmen, von steuerlichen Vorteilen für anstehende Sanierungsmaßnahmen zu profitieren. So kann gemeinsam zur Stärkung der lokalen Identität beigetragen werden.