

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT

MIT VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN  
NACH § 141 BAUGB

SCHWEBHEIM



# IMPRESSUM

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Schwebheim**

Kirchplatz 2

97525 Schwebheim

vertreten durch Herrn Dr. Volker Karb, 1. Bürgermeister

09723 / 9101 - 11

volker-karb@schwebheim.de



## BEARBEITUNG

architektur + ingenieurbüro  perleth

 Kornmarkt 17

97421 Schweinfurt

 [www.architekt-perleth.de](http://www.architekt-perleth.de)

 Christiane Wichmann, Architektin und Stadtplanerin, Dipl.-Ing. (FH)

Leonie Kuhn, M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Lina Riege, B.Sc. Stadt- und Raumplanung

 09721 / 675191 - 00

 [info@architekt-perleth.de](mailto:info@architekt-perleth.de)

## FÖRDERUNG

**Dieses Projekt wird im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaates Bayern gefördert.**

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



## STAND

06. September 2024

Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne: Soweit nicht anders angegeben, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht beim architektur + ingenieurbüro perleth.

<b>1</b>	<b>Inhalt und Vorgehensweise</b> .....	<b>2</b>
	1.1 Aufgabenstellung .....	3
	1.2 Vorgehensweise .....	5
	1.3 Beteiligungsverfahren .....	7
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>10</b>
	2.1 Trends und Megatrends .....	11
	2.2 Verflechtungen und übergeordnete Planungen .....	19
<b>3</b>	<b>Bestandsanalyse</b> .....	<b>28</b>
	3.1 Naturraum und Topografie .....	29
	3.2 Klimaschutz und Klimaanpassung .....	33
	3.3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur .....	39
	3.4 Städtebauliche Struktur .....	45
	3.5 Innenentwicklungspotenziale .....	58
	3.6 Daseinsvorsorge .....	65
	3.7 Wirtschaft und Arbeitsmarkt .....	71
	3.8 Verkehrsstruktur und Barrierefreiheit.....	73
	3.9 Technische Infrastruktur .....	83
	3.10 Freizeit, Kultur und Tourismus.....	85

<b>4</b>	<b>Bewertung des Untersuchungsgebietes</b> .....	<b>94</b>
	4.1 Nutzungsstruktur.....	95
	4.2 Gebäudezustand .....	98
	4.3 Zustand der Straßen .....	101
	4.4 Grundstücksgrößen .....	103
	4.5 Historisches Ortsbild.....	105
	4.6 Freiraum und Grünstruktur .....	109
	4.7 Städtebauliche Missstände.....	113
<b>5</b>	<b>Entwicklungsstrategie</b> .....	<b>118</b>
	5.1 Stärken und Potenziale .....	119
	5.2 Schwächen und Risiken.....	121
	5.3 Ziele der städtebaulichen Sanierung .....	123
	5.4 Leitbild „Schwebheim 2040“ .....	126
	5.5 Nachhaltiges Bauen.....	129
	5.6 Schwerpunkt Verkehr .....	131
	5.7 Areal „Ehemalige Gärtnerei“ .....	134
<b>6</b>	<b>Maßnahmen</b> .....	<b>144</b>
	6.1 Maßnahmenkatalog .....	145
	6.2 Maßnahmen- und Projekttable .....	163
<b>7</b>	<b>Monitoring und Erfolgskontrolle</b> .....	<b>168</b>
<b>8</b>	<b>Sanierungsgebiet</b> .....	<b>174</b>
<b>9</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>180</b>

---

## VERZEICHNIS DER PLÄNE

Untersuchungsgebiet gemäß § 141 BauGB .....	4
Schutzgebiete .....	32
Denkmäler .....	51
Flächennutzung .....	53
Siedlungsentwicklung.....	56
Innenentwicklungspotenziale .....	60
Daseinsvorsorge .....	70
Verkehrsstruktur .....	79
Analyse Barrierefreiheit .....	82
Freizeitangebot.....	92
Nutzungsstruktur.....	97
Gebäudezustand .....	100
Straßenzustand .....	102
Grundstücksgrößen .....	104
Historisches Ortsbild.....	108
Freiraum- und Grünstruktur .....	112
Stärken und Potenziale .....	120
Schwächen und Risiken .....	122
Leitbild „Schwebheim 2040“.....	128
Maßnahmenplan Schwebheim .....	146
Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen Schwebheim .....	175
Sanierungsgebiet „Ortskern Schwebheim“ .....	178



- 
- 1.1 Aufgabenstellung
  - 1.2 Vorgehensweise
  - 1.3 Beteiligungsverfahren

# INHALT UND VORGEHENSWEISE



## 1.1 AUFGABENSTELLUNG

Schwebheim ist eine 810 ha große Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt in der Region Main-Rhön mit nur einem Ortsteil.

Im Zuge des **Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)** für Schwebheim strebt die Gemeinde die ganzheitliche Betrachtung der verschiedenen relevanten Aspekte der Stadt- und Gemeindeentwicklung und die Bündelung der strategischen Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung an.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde im Ortskern von Schwebheim städtebauliche Missstände, verkehrliche Probleme und notwendige Maßnahmen der Daseinsvorsorge aufzugreifen und in einem Entwicklungsprozess Lösungsvorschläge und konkrete Umsetzungsmaßnahmen für sozialräumliche, städtebauliche und funktionale Anpassungserfordernisse zu entwickeln.

Um bestmögliche Lebens-, Arbeits- und Wohnverhältnisse für alle Altersgruppen zu schaffen, sollen städtebauliche Maßnahmen eingeleitet werden, die innerörtliche Leerstände reaktivieren, zur Steigerung der Energieeffizienz im Baubestand beitragen und die nachhaltige Erneuerung des baulichen Erbes stützen.

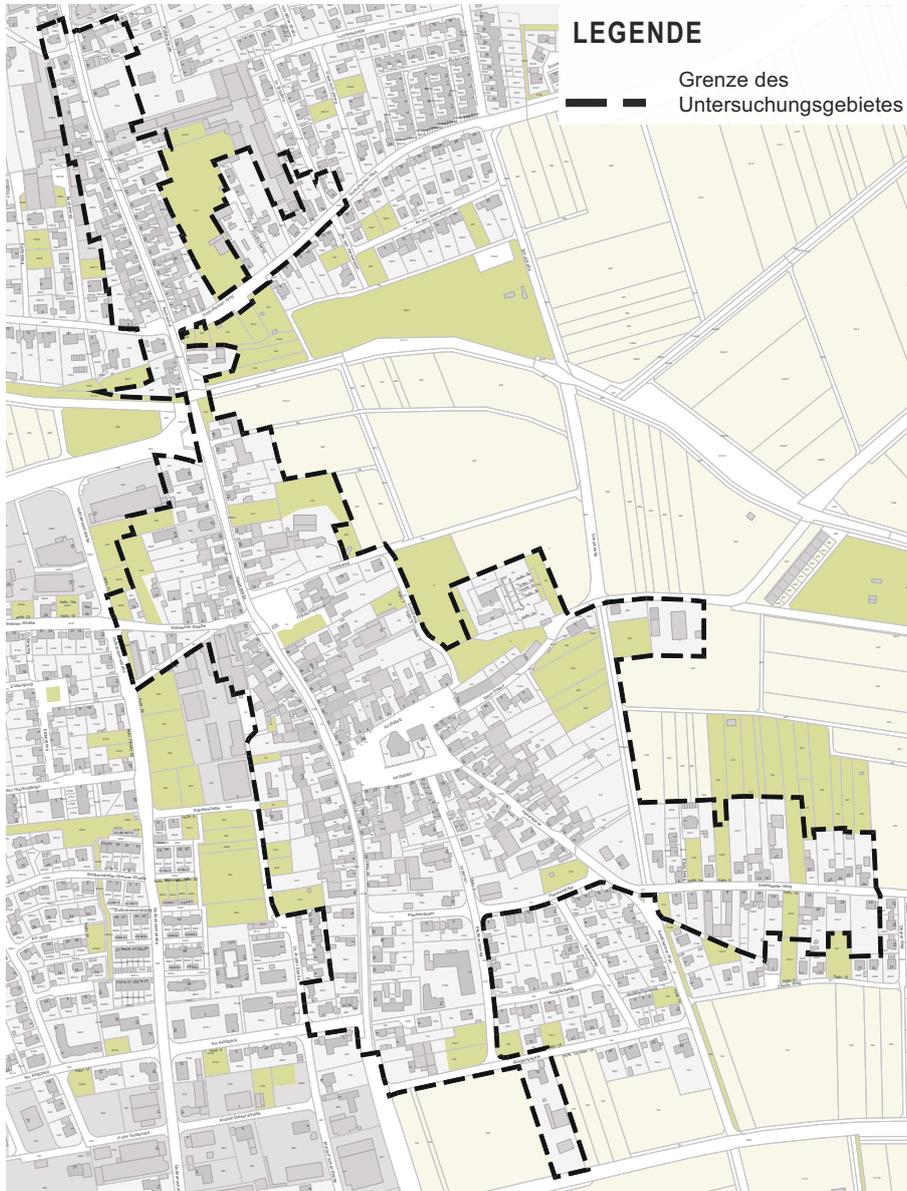
Ergänzend zum ISEK wurden **vertiefende Betrachtungen des Untersuchungsgebietes nach § 141 BauGB (Vorbereitende Untersuchungen - VU)** durchgeführt.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen werden Voraussetzungen für die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß §§ 136 ff. BauGB geschaffen.

Das innerörtliche Untersuchungsgebiet in Schwebheim umfasst 32,25 ha.

In diesem Konzept werden die relevanten Aspekte der Ortsentwicklung fachübergreifend behandelt und in eine gesamtörtliche Entwicklungsperspektive überführt. Insbesondere gilt es, mit dem Blick auf den Gesamtort unter Fokussierung der Ortsmitte, strategische Zielaussagen sowie Projektschwerpunkte für die zukünftige Entwicklung zu definieren.





Untersuchungsgebiet gemäß § 141  
BauGB

Ebenso wurde das Thema „**Verkehr und Mobilität**“ aufgegriffen, um zukünftig die Regelungen für den fließenden und ruhenden Verkehr zu verbessern, da die Ortsdurchfahrt durch das Verkehrsaufkommen stark belastet ist.

Die übergeordneten Ziele sowie im Landesentwicklungsplan formulierten Bestrebungen sollen dazu beitragen, die regionale Identität der Gemeinde Schwebheim zu stärken sowie das bauliche und kulturelle Erbe zu bewahren.

Darüber hinaus erfolgte parallel zum ISEK eine **vertiefte Betrachtung des ehemaligen Gärtnergeländes** Schneider in Hinblick auf mögliche Erneuerungsoptionen, um diese brachgefallene Fläche wieder zu nutzen.

Die Gemeinde Schwebheim wird zukünftig voraussichtlich in einem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm gefördert.

## 1.2 VORGEHENSWEISE

Dem Planungsprozess liegt ein methodischer und zeitlicher Rahmen auf Grundlage der einschlägigen Handlungsleitfaden von Bund und Ländern zugrunde.

Die bedeutenden gesellschaftlichen und ökonomischen **Trends**, welche viele kommunale Handlungsfelder tangieren, werden zunächst analysiert. Hierzu zählen auch der demographische Wandel sowie die ökologischen Herausforderungen des Klimawandels.

Daran anknüpfend folgt eine **Bestandsanalyse** der örtlichen Rahmenbedingungen und eine **Bewertung des Untersuchungsgebietes** unter Berücksichtigung der städtebaulichen Potenziale und Missstände. Letzteres ist erforderlich, um im Hinblick auf die Festlegung des Sanierungsgebietes eine Beurteilungsgrundlage über soziale, städtebauliche und strukturelle Verhältnisse zu gewinnen. So zeigt sich, welche Aufgabenfelder bzw. Herausforderungen bestehen.

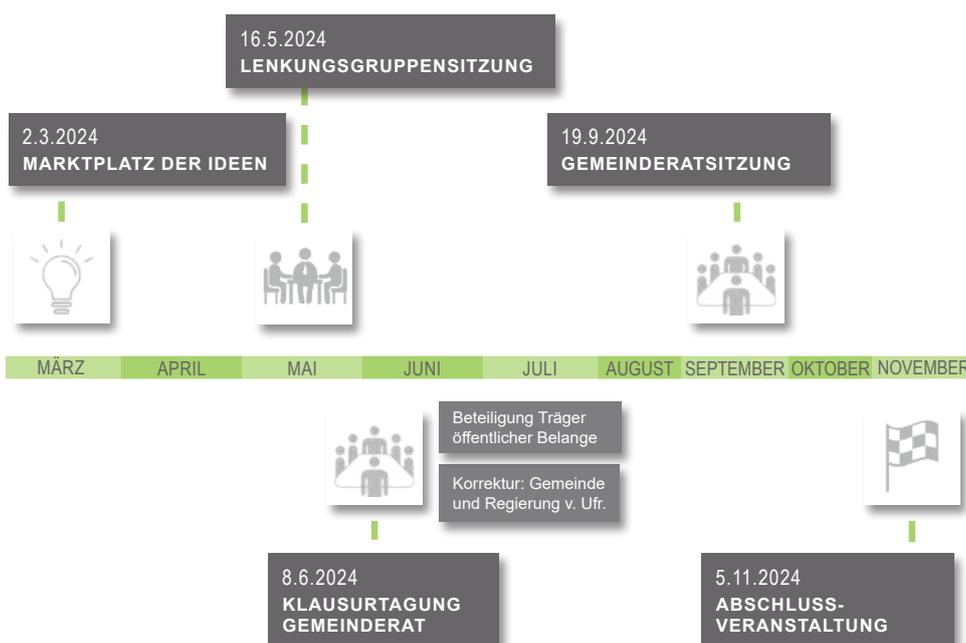


In der darauffolgenden **Konzeption** werden die relevanten Aspekte der Ortsentwicklung fachübergreifend behandelt und in eine gesamtörtliche Entwicklungsperspektive überführt. Insbesondere gilt es, mit Blick auf den Gesamtort unter Fokussierung auf die Ortsmitte, strategische Zielaussagen sowie Projektschwerpunkte für die zukünftige Entwicklung zu definieren.

Die Projekte werden auf **Maßnahmenblättern** mit Kostenansätzen, Fördermöglichkeiten und zeitlichem Umsetzungsrahmen beschrieben.

In einem interaktiven, mehrstufigen Verfahren erfolgte eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Planungsbüro, der Politik, der Verwaltung und der Bürgerschaft.

So wird die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Planung sowie die Akzeptanz der städtebaulichen Entwicklung in Politik und Bürgerschaft und damit für eine erfolgreiche Umsetzung geschaffen.



## 1.3 BETEILIGUNGSVERFAHREN

*Die Dokumentationen der Beteiligungsformate befinden sich im Anhang.*

Das kommunale Handeln ist heute mehr denn je auf die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger und die aktive Beteiligung örtlicher Akteurinnen und Akteure angewiesen. Während des gesamten Planungsprozesses wurde großen Wert auf den Beteiligungsprozess gelegt.

### Auftaktveranstaltung

Am Donnerstag, den 26. Oktober 2023, fand die Auftaktveranstaltung zum ISEK mit VU im Arkadensaal des Bürgerhauses Schwebheim statt.

Zunächst erfolgte ein ausführlicher Einstieg in die Thematik. Auch wurden erste Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse vorgestellt. Im Anschluss konnten die Bürgerinnen und Bürger aktiv werden, erste Einschätzungen zu sechs Oberthemen verschriftlichen und mit Klebepunkten positiv empfundene sowie negativ belastete Orte auf Karten markieren.

### Marktplatz der Ideen

Der Workshop „Marktplatz der Ideen“ zur Erarbeitung von Maßnahmenideen und Zielen für die Zukunft von Schwebheim fand am 02. März 2024 im Bürgerhaus Schwebheim statt. Die Bürgerinnen und Bürger konnten in dieser Veranstaltung ihre Wünsche nennen und gemeinsam diskutieren.

Zunächst wurden die Ergebnisse der Bestandsanalyse vorgestellt und ein Stimmungsbild verschiedener Themen abgefragt. In einem offenen Format konnte anschließend auf die Problembereiche des ruhenden Verkehrs, unübersichtlicher Querungen, gewünschte Verkehrsberuhigung und Barrierefreiheit auf Luftbilder hingewiesen werden. Hierbei konnten Orte, die aus Sicht der Einwohnerinnen und Einwohner intensiv betrachtet werden sollten, mit Punkten markiert werden. Zudem wurden Ziele und Maßnahmen in sechs verschiedenen Handlungsfeldern im Rahmen eines World-Cafés gesammelt. Ein Kommen und Gehen der Bürgerinnen und Bürger war erwünscht und wurde gut angenommen.





Marktplatz der Ideen

## Klausurtagung

Die Klausurtagung in Form einer nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung fand am 08. Juni 2024 statt.

Dem Gemeinderat wurden die wesentlichen Ergebnisse der Analyse sowie alle Maßnahmenvorschläge präsentiert. Anschließend wurde über die Maßnahmenvorschläge diskutiert und eine Prioritätenliste zur Umsetzung der Maßnahmen erarbeitet. Zum Abschluss wurde der Gemeinderat über die Rechte und Pflichten in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet informiert.

## Abschlussveranstaltung

Am 5. November 2024 sind die Schwebheimer Bürgerinnen und Bürger zur Abschlussveranstaltung mit der Vorstellung der Endergebnisse des ISEK und der Aufklärung über die Rechte, Pflichten und Vorteile im Sanierungsgebiet „Ortskern Schwebheim“ eingeladen.



Marktplatz der Ideen



---

2.1 Trends und Megatrends  
2.2 Verflechtungen und übergeordnete Planungen

# RAHMENBEDINGUNGEN



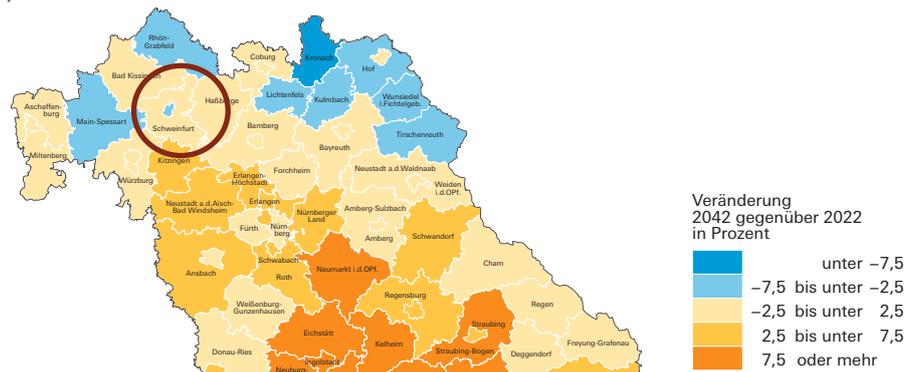
## 2.1 TRENDS UND MEGATRENDS

(Mega-)trends beschreiben komplexe Veränderungsdynamiken, die sich zunächst langsam entwickeln und später enorm mächtig werden, da sie auf allen Ebenen der Gesellschaft wirken. Sie beeinflussen Entscheidungen in der Wirtschaft und Politik sowie jedes einzelnen Individuums.

### Demographischer Wandel

#### Bevölkerungsentwicklung

Für den Landkreis Schweinfurt geht das Bayerische Landesamt für Statistik in seiner Publikation „Demographisches Profil für den Landkreis Schweinfurt“ von einer stabil bleibenden Situation aus. Die Veränderung **2022 gegenüber 2042** wird mit einem **Wachstum von insgesamt rund 1,3 %** verzeichnet. Dies kann sich insbesondere auf die kommunale und private Wirtschaftskraft positiv auswirken.



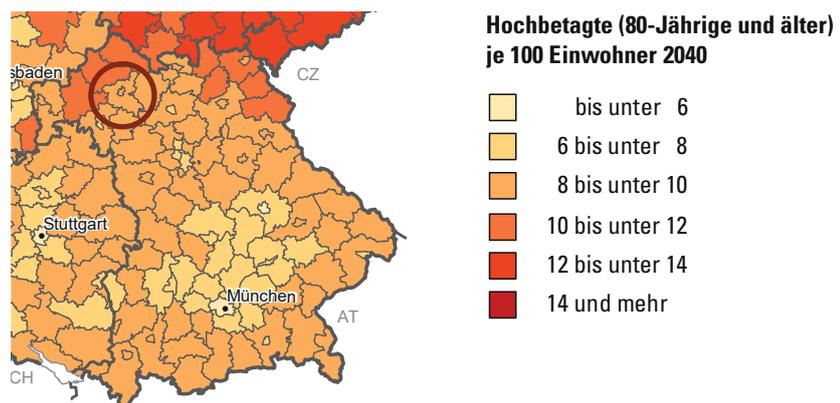
Bevölkerungsprognose 2022 bis 2042

Quelle: Demographisches Profil für den Landkreis Schweinfurt, Bayerisches Landesamt für Statistik

#### Hochbetagte

Der Alterungsprozess von Regionen ist langfristig unumkehrbar. Dabei steigt insbesondere die Zahl der älteren Bevölkerungsgruppe. Für den Prognosezeitraum zwischen 2021 und 2041 ist im Landkreis Schweinfurt gemäß des Bayerischen Landesamtes für Statistik von einer **Zunahme der über 75-Jährigen um 48,5 %** auszugehen. Für Bayern wird eine ähnliche Zunahme von 38,3 % und für Deutschland eine Zunahme um rund 18 % vorausgerechnet. Für 2041 wird der Anteil der über 75-Jährigen im Landkreis Schweinfurt auf 15,7 % prognostiziert.

Das BBSR zeigt in den Vorausberechnungen bis 2040 ähnliche Werte.



Ausschnitt: Hochbetagte 2040

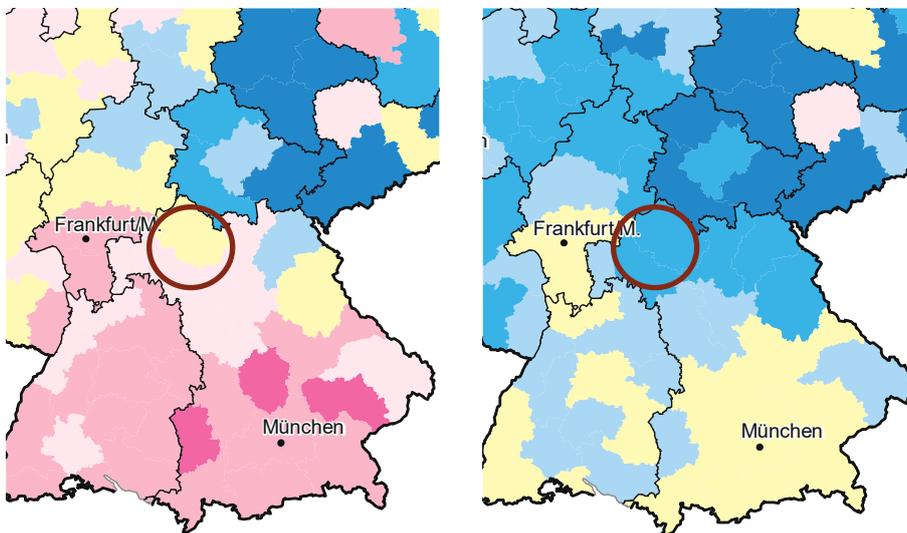
Quelle: BBSR Bevölkerungsprognose 2040

Gleichzeitig bleiben die alternden Menschen dabei oft länger fit. Die mannigfaltigen Auswirkungen des demographischen Wandels, der die Gesellschaft vor große Herausforderungen stellt, aber auch Chancen für eine neue sozio-kulturelle Vitalität eröffnet, werden vom Zukunftsinstitut unter dem Megatrend **Silver Society** zusammengefasst. Für eine erfolgreiche demographische Transformation sind neue soziale und ökonomische Rahmenbedingungen und auch mental ein neuer Zugang zum Altern von Nöten. Dementsprechend kommt der **Schaffung von vielfältigen Angeboten für Seniorinnen und Senioren** sowie der Berücksichtigung der Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft eine steigende Bedeutung zu.

### Haushaltsentwicklung und Wohnflächennachfrage

Die Entwicklung der Haushaltsgröße spielt raumplanerisch eine bedeutende Rolle. Durch weniger Personen pro Wohneinheit und verschiedene individuelle Lebenslagen entsteht mehr Platzbedarf bzw. eine höhere Wohnflächennachfrage.

Das BBSR prognostiziert für die Region Main-Rhön eine Veränderung der Zahl der Ein- bis Zwei-Personenhaushalte von -3 bis 3 % sowie der Haushalte mit 3 und mehr Personen von -9 % bis -15 % für das Jahr 2040 im Vergleich zu 2017.



links: Entwicklung der Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte 2017 bis 2040 in %

Quelle: BBSR Raumordnungsprognose 2040 - Haushaltsprognose

rechts: Entwicklung der Anzahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen 2017 bis 2040 in %

Quelle: BBSR Raumordnungsprognose 2040 - Haushaltsprognose

#### Veränderung der Zahl der Haushalte im Zeitraum 2017 bis 2040 in %

<span style="color: blue;">■</span> bis unter -15	<span style="color: yellow;">■</span> -3 bis unter 3	<span style="color: pink;">■</span> 15 bis unter 21
<span style="color: lightblue;">■</span> -15 bis unter -9	<span style="color: lightpink;">■</span> 3 bis unter 9	<span style="color: red;">■</span> 21 bis unter 27
<span style="color: lightblue;">■</span> -9 bis unter -3	<span style="color: pink;">■</span> 9 bis unter 15	<span style="color: darkred;">■</span> 27 und mehr

## Teilhabeatlas

Im aktuell veröffentlichten Teilhabeatlas (Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung sowie Wüstenrot Stiftung, 2019) für ganz Deutschland liegt die Gemeinde Schwebheim im **Ländlichen Raum mit vereinzelt Problemen** wie z. B. sehr geringe Nahversorgung, leichte Abwanderung und mittlere Breitbandversorgung.



(Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, BBSR, eigene Berechnungen<sup>21</sup>)

- |           |                 |
|-----------|-----------------|
| städtisch | Cluster 1 (19)  |
|           | Cluster 2 (51)  |
|           | Cluster 3 (51)  |
| ländlich  | Cluster 4 (89)  |
|           | Cluster 5 (133) |
|           | Cluster 6 (58)  |

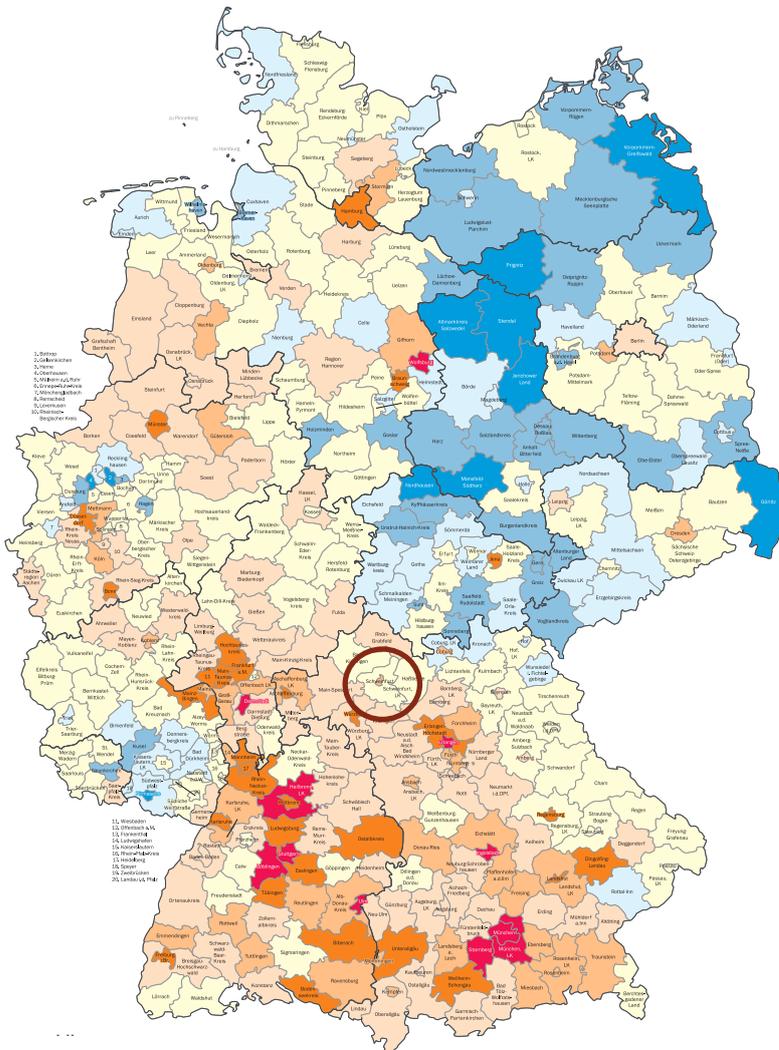
Teilhabeatlas 2019  
 Quelle: Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung und Wüstenrot-Stiftung

## Zukunftsatlas

Der Prognos Zukunftsatlas 2022 sieht für den Landkreis Schweinfurt **ausgeglichene Chancen und Risiken** für die Zukunft. Im bundesdeutschen Vergleich wird der Landkreis als **Region mit mittlerer Stärke und Dynamik** gekennzeichnet.

Der Immobilienatlas 2019 bewertet den Landkreis als **entspannten Wohnungsmarkt** ohne Wohnungsbaulücke.

Zukunftsatlas  
2022



### Regionen und ihre Zukunftschancen

Stadt/Kreis

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #e31a1c; padding: 2px 5px;">1</span> beste Chancen</li> <li><span style="background-color: #e69d00; padding: 2px 5px;">2</span> sehr hohe Chancen</li> <li><span style="background-color: #f4a460; padding: 2px 5px;">3</span> hohe Chancen</li> <li><span style="background-color: #fde08c; padding: 2px 5px;">4</span> leichte Chancen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #f4a460; padding: 2px 5px;">5</span> ausgeglichene Chancen/Risiken</li> <li><span style="background-color: #a6cee3; padding: 2px 5px;">6</span> leichte Risiken</li> <li><span style="background-color: #1f77b4; padding: 2px 5px;">7</span> hohe Risiken</li> <li><span style="background-color: #1f77b4; padding: 2px 5px;">8</span> sehr hohe Risiken</li> </ul> |
|---|---|

Gesamtkarte Zukunftsatlas 2022  
Quelle: Prognos AG/Handelsblatt

## Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die **Globalisierung** wirkt sich im Bereich Wirtschaft auf eine **abnehmende Standortbindung** von Unternehmen aus. Darüber hinaus folgt das Arbeitsplatzangebot globalen Strategien, weshalb sich insbesondere im produzierenden Gewerbe weiterhin **Outsourcing-Tendenzen** abzeichnen werden. So wird sich Deutschland in Zukunft verstärkt als **Standort für Forschung und Entwicklung** aber auch als **Qualitätsstandort für produktive Unternehmen** bewähren müssen.

Darüber hinaus wird der landwirtschaftliche Sektor auch fortan von **Konzentrationsprozessen** geprägt sein, sodass die Zahl der kleinen Haupteinzelhandelsbetriebe immer weiter abnehmen wird.

Bedingt durch den demographischen Wandel ist ein Rückgang der Erwerbspersonen zu erwarten, so dass sich die Situation auch auf dem Arbeitsmarkt zunehmend verschiebt. Insbesondere in Nordbayern wird ein **Mangel an qualifizierten jungen Arbeitskräften** erwartet, der nur durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann.

Hinzu kommt, dass durch die fortschreitende **Digitalisierung** der Arbeits- und Wohnstandort nicht zwangsläufig in der gleichen Region liegen muss. Wie die Corona-Pandemie gezeigt hat, wird zukünftig **Homeoffice** eine größere Rolle in einigen Unternehmen spielen.

## Digitalisierung

Der **digitale Wandel der Gesellschaft und der Wirtschaft** ist bereits fortgeschritten und wurde durch die Corona-Pandemie weiter vorangetrieben. Das Zeitalter von Wissen und Kreativität, das durch digitale Technologien und digitale Innovationen geprägt wird, ist bereits angebrochen.

In ländlich geprägten Räumen können **digitale Lösungen die Versorgungs- und Daseinsgrundlage** der Bevölkerung verbessern. Beispielsweise können telemedizinische Angebote die ärztliche Versorgung im ländlichen Raum trotz Ärztemangels aufrechterhalten.

Des Weiteren verliert der Standort einer **Bildungsinstitution** oder eines Arbeitsplatzes durch die Möglichkeiten von Homeoffice und E-Learning an Bedeutung. Digitalisierung trägt somit auf unterschiedlichen Ebenen dazu bei, ländliche Regionen interessanter zu machen. Sie stellt den ländlichen Raum aber auch vor die Herausforderung einen attraktiven Lebens- und Wohnraum zu bieten. Eine Grundvoraussetzung hierfür ist allerdings eine ausreichende **digitale Infrastruktur** (Breitband und Mobilfunk) vor Ort.

Durch die Digitalisierung verstärkt sich das Prinzip der Vernetzung auf Basis digitaler Infrastrukturen. Dieser **Megatrend der Konnektivität** beschreibt die Veränderung des Lebens, Arbeitens und Wirtschaftens durch vernetzte Kommunikationstechnologien, wodurch neue Lebensstile, Verhaltensmuster und Geschäftsmodelle entstehen.

## Neo-Ökologie

Der Megatrend Neo-Ökologie etabliert ein neues Werte-Set, das in alle Bereiche unseres Alltags hineinreicht. Kaufentscheidungen, gesellschaftliche Handlungsmoral oder Unternehmensstrategien werden nach neo-ökologischen Aspekten ausgerichtet. Auch das Nachhaltigkeitsparadigma beeinflusst die Gesellschaft, Kultur und Politik.

Der **Konsum von regionalen, biologischen, nachhaltigen und fair gehandelten Gütern** nimmt dadurch bei Privatpersonen einen immer höheren Stellenwert ein.

## Klimawandel und erneuerbare Energien

### Klimawandel

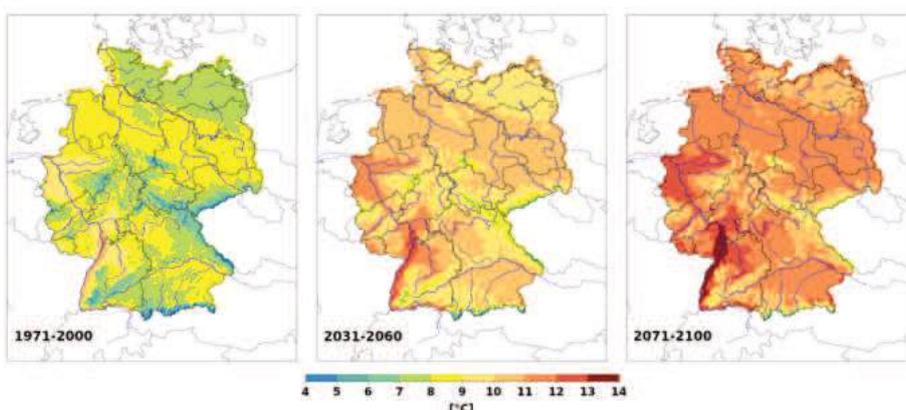
Die mittlere Lufttemperatur in Deutschland lag im Jahr 2022 bei ca. 10,5°C und damit um 2,3 °C über dem Mittelwert der internationalen Referenzperiode 1961-1990. Somit war 2022 gemeinsam mit 2018 das **wärmste Jahr** seit 1881 und das zwölfte Jahr in Folge, das höher als der Mittelwert von 1961-1990 lag.

Zudem ist ein Trend der **steigenden Anzahl an heißen Tagen** zu erkennen. Im Jahr 2022 wurde in Deutschland an 17,3 Tagen eine maximale Tagestemperatur von mindestens 30° C gemessen (2023 waren es 11,5 heiße Tage).

Nach Angaben des Umweltbundesamtes ist bis Ende des 21. Jahrhunderts je nach zugrunde gelegten Treibhausgasemissionsszenarien eine **mittlere Erwärmung von 1,0 bis 5,7 °C** im Vergleich zu vorindustriellen Bedingungen (1850-1900) zu erwarten.

Dies führt zu überdurchschnittlichen Temperaturen und mehreren intensiven **Hitzeperioden**, sehr vielen Sonnenstunden und einem **Niederschlagsdefizit**. Daraus resultieren vermehrt Dürren im Sommer und zunehmende Hochwasser in den Wintermonaten sowie insgesamt vermehrten Extremwetterereignissen.

Diese Veränderung des Klimas hat für die Gesellschaft Auswirkungen in Form von steigenden Gesundheitsrisiken durch die Hitzebelastung, stärkeren Ertragsschwankungen in der Landwirtschaft sowie einem jahreszeitlich verschobenen Entwicklungsgang von Pflanzen und Tieren.



Veränderung der  
Jahresmitteltemperatur in  
Bodennähe

Quelle: Deutscher Wetterdienst

## Klimaanpassung

Die **Klimaziele der Bundesregierung** werden kontinuierlich per Monitoring geprüft. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Somit sollen bis 2030 bereits die **Treibhausgasemissionen um 65 %** gegenüber dem Jahr 1990 sinken. Das bayerische Klimaschutzgesetz gibt vor, dass **Bayern** spätestens bis zum Jahr 2040 klimaneutral sein soll.

Da sich Städte und Gemeinden immer mehr auf zukünftige Starkregenereignisse einstellen müssen, tritt das **Prinzip der Schwammstadt** immer mehr in den Fokus der Stadt- und Regionalplanung. Hierbei „wappnen“ sich die Kommunen vor den Folgen des Klimawandels und erhöhen gleichzeitig die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner.

Schwammstädte besitzen besonders viele Bereiche, die auf Überschwemmungen eingestellt sind. Das heißt viele unversiegelte Flächen können hohe Wassermengen aufnehmen und diese speichern. Eine weitere positive Wirkung ist ihr kühlender Effekt.

## Energiewende

Das Ziel der Energiewende ist eine sichere, wirtschaftliche und umweltverträgliche Energieversorgung mit **erneuerbaren Energien** und die **Steigerung der Energieeffizienz**.

Im Zuge der Energiewende ersetzen **erneuerbare Energien**, wie Solarkraft, Windenergie, Erdwärme und nachwachsende Rohstoffe die fossilen Energieträger kontinuierlich. Um die Klimaschutzziele zu erreichen und unabhängig von fossilen Energieimporten zu werden, soll in Deutschland der **Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch bis 2030 auf mindestens 80 % steigen und bis 2035 auf nahezu 100 %**.



- 1 Dachbegrünung
- 2 Fassadenbegrünung
- 3 Rigole
- 4 Zisterne
- 5 Entsiegelung
- 6 Aufweitung von Fließgewässern
- 7 Rückhaltebereiche

Schwammdorf-Prinzip

Quelle: Bayerische Verwaltung für  
Ländliche Entwicklung

Die Energiewende hat durch die aktuellen globalen Entwicklungen und steigenden Energiepreise an Bedeutung gewonnen. So strebt die Bundesrepublik Deutschland eine Unabhängigkeit von Rohstoffimporten an, die nur durch den großflächigen Ausbau der erneuerbaren Energien im Inland erreicht werden kann.

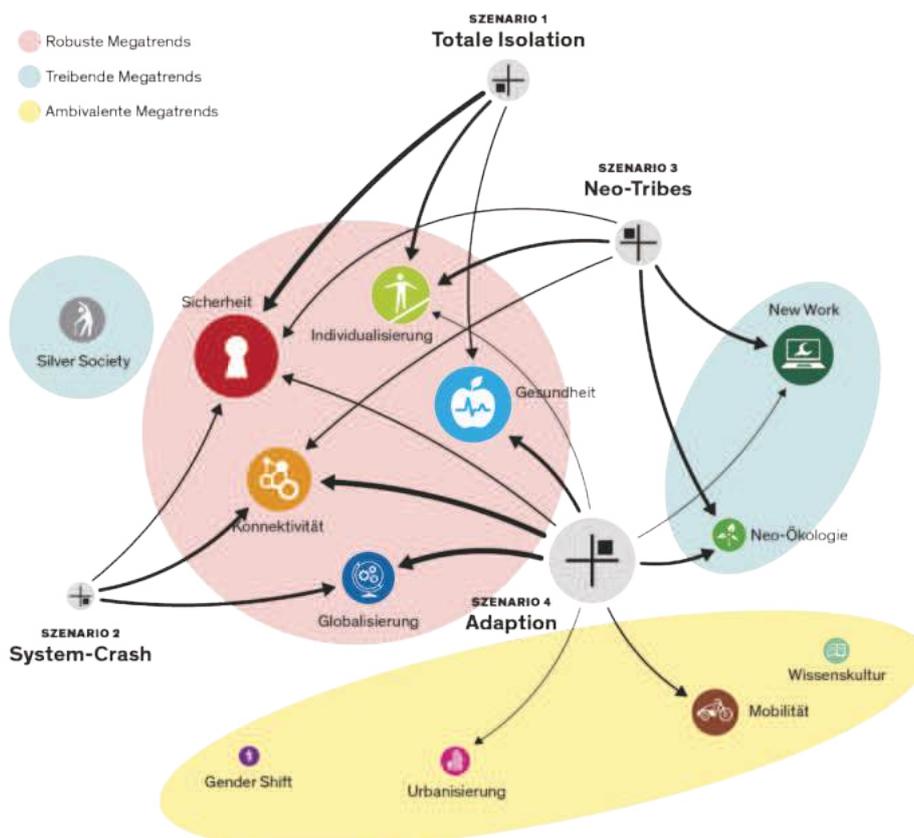
Auch dezentrale Energieversorgungssysteme mit zahlreichen kleinen Erzeugungs- und Speicheranlagen spielen eine Rolle. Dies erfordert eine Anpassung der regionalen und kommunalen Verteilnetze hin zu intelligenten Stromnetzen.

Im Besonderen stellt die Erneuerung des Gebäudeenergiegesetzes die Gebäudeeigentümer vor große Herausforderungen, da ab 2024 alle neu eingebauten Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden sollen. Ab dem Jahr 2045 sollen keine Heizungen mit fossilen Brennstoffen, Erdgas oder Heizöl mehr betrieben werden.

Zudem stehen die Gemeinden vor der Herausforderung zur Erarbeitung und Umsetzung einer kommunalen Wärmeplanung.

## Zusammenspiel der (Mega-)trends

Die Szenarien und (Mega-)trends der Zukunft können sich gegenseitig beeinflussen. In der Impact Map sind die Zusammenhänge dieser robusten, treibenden und ambivalenten Trends dargestellt.



Impact Map für Szenarien und Megatrends

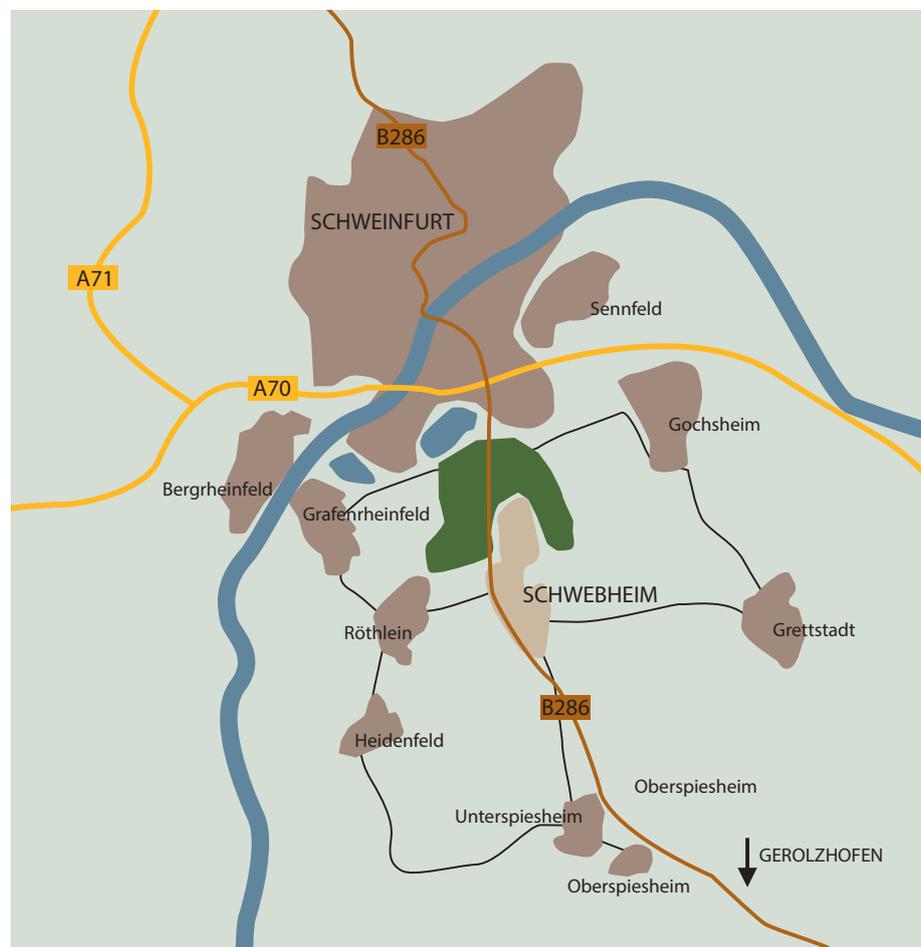
Quelle: Zukunftsinstitut

## 2.2 VERFLECHTUNGEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### Lage im Raum

Die Gemeinde Schwebheim ist Teil des Landkreises Schweinfurt. Der Ort liegt im Süden des Landkreises, ca. sechs Kilometer von Schweinfurt entfernt und grenzt an die Nachbargemeinden Gochsheim, Grettstadt, Kolitzheim (OT Unterspiesheim), Röthlein und Grafenrheinfeld an. Westlich von Schwebheim führt die Bundesstraße B286 vorbei und verbindet den Ort mit dem Oberzentrum Schweinfurt und weiter südlich mit der Stadt Gerolzhofen. Zudem ist so die Zufahrt zur Autobahn A70 gegeben.

Eingebettet in den Schwebheimer Wald wird der Ort im Norden von diesem begrenzt. Angrenzend an den Wald befindet sich im Norden der Flugplatz Schweinfurt-Süd mit einer fast 1.000 Meter langen Start- und Landebahn.





- G In den **Grundzentren** der Region soll das bestehende Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der **Grundversorgung** für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dazu sollen die Grundzentren eng mit den Gemeinden ihres Nahbereichs kooperieren.
- G Die Grundzentren sollen von der Bevölkerung ihres Nahbereichs durch den **öffentlichen Personennahverkehr** mit zumutbarem Zeitaufwand erreichbar und gut an höherrangige Zentrale Orte angebunden sein. Zur Verbesserung der Mobilität sollen innovative und flexible Verkehrsangebote beitragen.
- G Die **Siedlungsentwicklung** in der Region Main-Rhön soll insbesondere auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden.

#### **Raumstruktur**

- G Es ist anzustreben, dass die **Waldflächen** innerhalb der waldarmen Gebiete im Süden der Region erhalten bzw. möglichst vergrößert werden. Die Freiflächen in der Rhön, in den Haßbergen sowie im Steigerwald sollen möglichst von Wald freigehalten werden.

#### **Siedlungswesen - Siedlungsleitbild**

- Z In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.
- Z Bei der angestrebten **nachhaltigen Siedlungsentwicklung** sollen folgende Erfordernisse in besonderer Weise berücksichtigt werden:
- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
  - Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP 2003 aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.
  - Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
  - Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
  - Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden.
- Z In der Region soll eine **angemessene Siedlungsentwicklung** in allen Teilräumen angestrebt werden, wobei auf die historischen Ortskerne wie die umgebende Kulturlandschaft Rücksicht zu nehmen ist.
- Z Im übrigen Verdichtungsraum soll die **Siedlungstätigkeit** bevorzugt auf die an Entwicklungsachsen gelegenen **zentralen Orte** und andere geeignete Siedlungseinheiten ausgerichtet werden.

### Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Dorferneuerung

Z Vor allem in den zentralen Orten ... Schwebheim, ... sollen die Möglichkeiten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen geprüft werden.

### Landwirtschaft

Z Es soll darauf hingewirkt werden, dass der **Anbau von Sonderkulturen** auf den dafür geeigneten Flächen erhalten wird. Dies gilt vor allem für den Anbau von Wein, Obst, Gemüse und Heil- und Gewürzpflanzen.

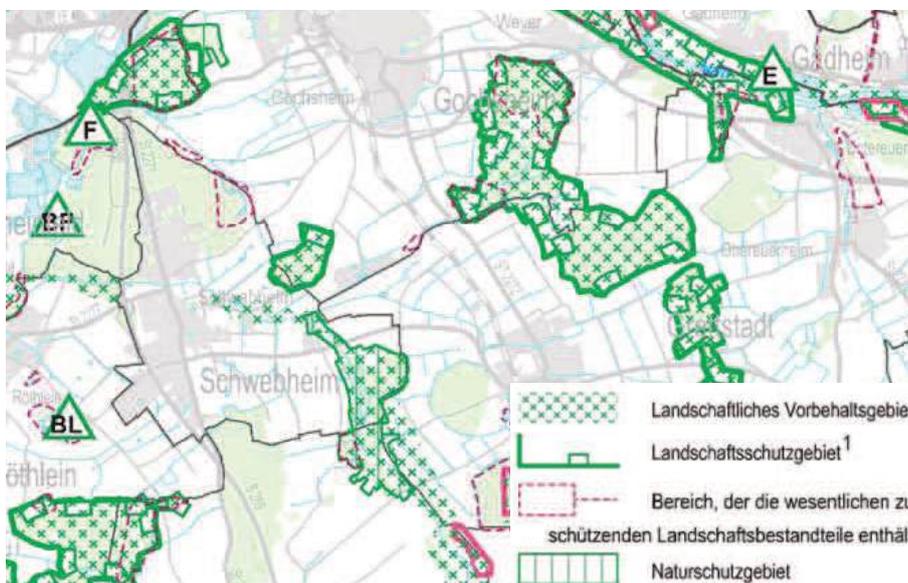
*Der traditionelle Anbau von Heil- und Gewürzpflanzen im Raum Schwebheim ist in den letzten Jahren bis auf ca. 60 ha zurückgegangen. Eine weitere Verminderung der Anbauflächen kann durch Einführung neuzeitlicher Arbeitsmethoden und durch den Abschluss von Abnahmeverträgen auch auf übergebietlicher Ebene vermieden werden.*

### Schutz und Pflege wertvoller Landschaftsteile

Z Die **wertvollen Landschaftsteile** der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, sollen gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese wertvollen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden. ...

Z Die Abgrenzung der **landschaftlichen Vorbehaltsgebiete** bestimmt sich nach Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“, der Bestandteil des Regionalplans ist.

Im Regionalplan (Karte Landschaft und Erholung) sind östlich von Schwebheim **landschaftliche Vorbehaltsgebiete** ausgewiesen.



*Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen einem fachlichen Belang bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Die Ausweisung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete beinhaltet aber auch Entwicklungsabsichten von Gebieten mit wertvoller Naturausstattung, ökologischen Ausgleichsfunktionen sowie besonderer Bedeutung für den Arten- und Lebensraumschutz. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete haben vor allem besondere ökologische Funktionen und Bedeutung für das Landschaftsbild.*

Ausschnitt aus der Karte „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans

Quelle: Regionalplan Main-Rhön (3)

Eine Trenngrünfläche befindet sich in Ost-West-Richtung entlang des Unkenbachs in Schwebheim.

Z Die als **Naturschutzgebiete** geschützten Landschaftsräume sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

Z Zur Erhaltung der als Naturschutzgebiete schützenswerten Landschaftsräume sollen Ordnungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen werden. Insbesondere soll auf eine Lenkung der Besucherströme, auf die Beseitigung von Landschaftsschäden, die Regelung des Bodenwasserhaushalts, die Sicherung einer ausreichenden Gewässergüte sowie auf die Erhaltung bestimmter Tier- und Pflanzenvorkommen hingewirkt werden.

Im Regionalplan (Karte Landschaft und Erholung) ist das Naturschutzgebiet „Riedholz und Grettstädter Wiesen“ ausgewiesen.

Z Zwischen den Siedlungseinheiten an den Entwicklungsachsen sollen ausreichende **Trenngrünflächen erhalten** oder nach Möglichkeit **geschaffen** werden. Dies gilt insbesondere im Verdichtungsraum Schweinfurt ...

Z Die Trenngrünflächen sollen den **Siedlungsbereich gliedern** und somit Ordnungsfunktionen erfüllen, Freiflächenausgleich bieten, der Luftverbesserung und Lufterneuerung dienen, **Erholungsflächen bereitstellen**.

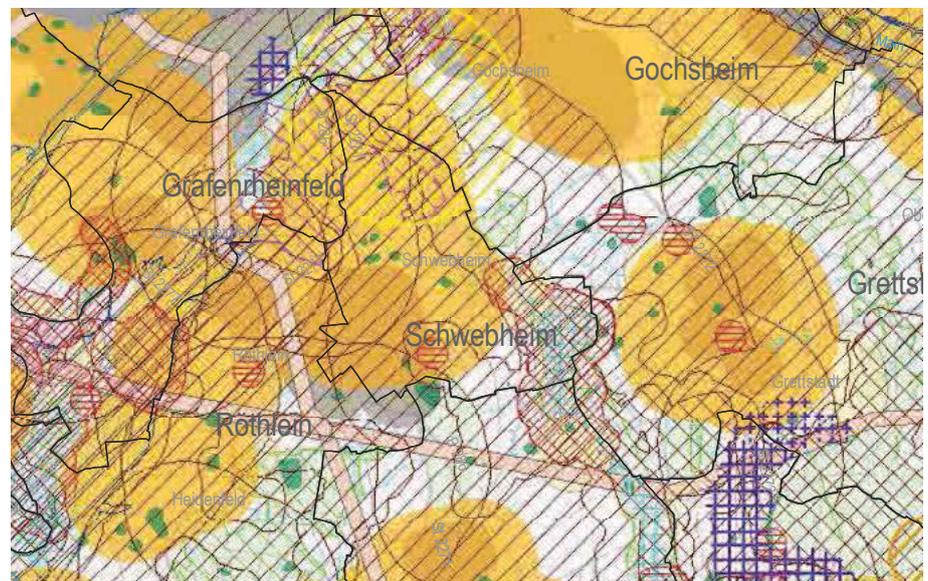
Z Trenngrünflächen sollen **grundsätzlich nicht bebaut werden**; es sollen nur Vorhaben zulässig sein, die die Funktionen der Trenngrünflächen nicht beeinträchtigen.

### Wirtschaft

G In der Region Main-Rhön soll der Abwanderung bestehender Betriebe entgegengewirkt werden. Gleichzeitig sollen Anreize für die Ansiedlung neuer Betriebe geschaffen werden.

#### Ausschlusskriterien

	Wohn- und gemischte Baufläche
	Gewerbliche Baufläche
	Naturschutzgebiet
	Naturdenkmal
	SPA-Gebiet



Begründungskarte Windkraft

Quelle: Regionalplan Main-Rhön (3)

G Das Warenangebot in der Region soll nach der jeweiligen überörtlichen Versorgungsfunktion der Zentralen Orte ausgerichtet werden. Hierzu soll in den Grundzentren auf Erhalt und Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen, in Teilbereichen auch den gehobenen Bedarf hingewirkt werden ...

### Erneuerbare Energien

G Es ist anzustreben, dass **Anlagen zur Sonnenenergienutzung** in der Region bevorzugt auf Dachflächen bzw. innerhalb von Siedlungseinheiten errichtet werden, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und von Denkmalen ausgeschlossen werden kann.

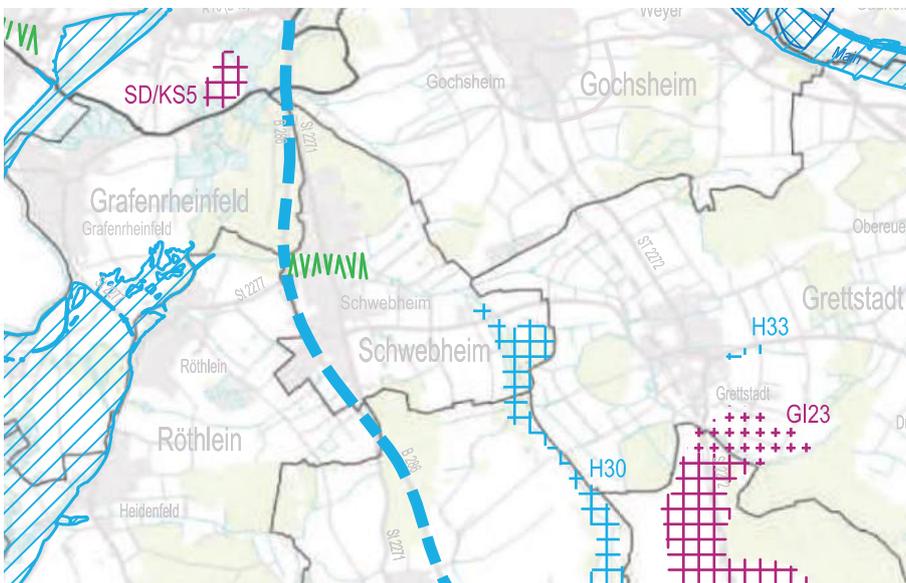
G Bei der Errichtung von Anlagen zur **Sonnenenergienutzung außerhalb von Siedlungsgebieten** ist darauf zu achten, dass eine Zersiedlung und eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und von Denkmalen vermieden werden. Daher sollen Freiland-Photovoltaikanlagen räumlich konzentriert werden und möglichst in räumlichem Zusammenhang zu anderen Infrastruktureinrichtungen errichtet werden.

Aufgrund diverser Ausschlusskriterien bestehen in der Gemeinde Schwebheim keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für **Windenergienutzung**. Nach aktuell gültigem Regionalplan sind Windenergieanlagen daher in der Gemeinde Schwebheim nicht genehmigungsfähig.

### Wasserwirtschaft - Hochwasserschutz

Z Folgende Gebiete werden als Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (Vorranggebiete für Hochwasserschutz) ausgewiesen:  
H30 „Unkenbach“ (Schwebheim, Kolitzheim, Sulzheim, Lkr. Schweinfurt)

Z In den Vorranggebieten für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (Vorranggebiete für Hochwasserschutz) soll dem vorbeugenden Hochwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, aber mit dem vorbeugenden Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang zukommen.



Karte Siedlung und Versorgung  
Quelle: Regionalplan Main-Rhön (3)



Logo LAG Schweinfurter Land

Quelle: LAG Schweinfurter Land

## Interkommunale Zusammenarbeit

Für die Gemeinde Schwebheim liegen folgende Entwicklungskonzepte vor:

- Lokale Entwicklungsstrategie der Lokalen Aktionsgruppe Schweinfurter Land e.V. (LAG) (2023-2027)
- Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die ILE-Region Schweinfurter Mainbogen (Fortschreibung 2022)

### Lokale Aktionsgruppe Schweinfurter Land e.V.

Die Gemeinde Schwebheim ist Mitglied der Lokalen Aktionsgruppe Schweinfurter Land e.V. (LAG), welche sich zum Ziel gesetzt hat, die Region weiterzuentwickeln, zu stärken und die Lebensqualität zu erhöhen. Auf Grundlage der Evaluierung der Lokalen Entwicklungsstrategie (LES) in der Förderperiode 2014 - 2022 wurde für den Zeitraum 2023 – 2027 die LES fortgeschrieben, die als Handlungsgrundlage fungiert. Die Projekte wurden nach vier Entwicklungszielen mit jeweils vier Handlungszielen gegliedert.

- **Entwicklungsziel 1:** Daseinsvorsorge, sozialen Zusammenhalt und Ehrenamt stärken
- **Entwicklungsziel 2:** Tourismus, Naherholung und Kultur im Schweinfurter Land weiterentwickeln
- **Entwicklungsziel 3:** Regionale Wertschöpfung und stabile Wirtschaftsstrukturen partnerschaftlich gestalten
- **Entwicklungsziel 4:** Umwelt, Naturraum, Klima und Ressourcen schützen

Als übergeordnete Aspekte wird eine resiliente Entwicklung, Netzwerkbildung in der Region und Ausbau von Kooperationen angestrebt.

### Innenentwicklungskonzept des Landkreises Schweinfurt

Für den Landkreis Schweinfurt wurde im Jahr 2023 das Innenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2017 evaluiert und fortgeschrieben. Ziel ist es auch weiterhin die Bevölkerung für das Thema Innenentwicklung zu sensibilisieren.

Neben den Altorten stehen nun auch die Wohngebiete der Nachkriegszeit im Fokus der Innenentwicklungsaktivitäten. Demzufolge hat der Landkreis Schweinfurt einen **Handlungsleitfaden für die zukunftsfähige Entwicklung der Baugebiete der Nachkriegszeit** erarbeiten lassen.

Dieser soll eine Hilfestellungen für die kommunalen Entscheidungsträger zum Umgang mit zukünftig notwendigen Umbau- und Sanierungsvorhaben in den Wohngebieten aus den 1960er und 1970er Jahre sein.

## ILE Schweinfurter Mainbogen

Seit dem Jahr 2005 arbeiten die sechs Gemeinden Gochsheim, Grafenheinfeld, Grettstadt, Röthlein, Schwebheim und Sennfeld in der ILE Schweinfurter Mainbogen interkommunal zusammen. Ziel war es zu Beginn, die Region gemeinsam touristisch zu vermarkten, in verschiedenen Themenbereichen Projekte gemeinsam anzugehen und gegenseitige Unterstützung zu erlangen. Auf dieser Grundlage entstand mit Hilfe von LEADER-Fördermitteln auch das Kooperationsprojekt „Kräuter, Kraut und Rüben“ mit den Gemeinden Sennfeld und Gochsheim.

Inzwischen wurde die Zusammenarbeit im Mainbogen in vielfältiger Weise vertieft und auf eine Reihe weiterer Themenbereiche ausgeweitet.

In dem Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept, das im Jahr 2023 evaluiert und fortgeschrieben wurde, werden sieben Handlungsfelder sowie der Querschnittsaspekt „Digitalisierung“ festgelegt.

- Orts- und Innenentwicklung
- Demographie und Zusammenleben
- Daseinsvorsorge und Infrastruktur
- Energie und Klima
- Natur, Umwelt und Land(wirt)schaft
- Kommunale Zusammenarbeit und Regionalität
- Freizeit und Erholung

Für jedes Themenfeld wurden Ziele sowie konkrete Projekte und Maßnahmen formuliert.



Logo ILE Schweinfurter Mainbogen  
Quelle: [schweinfurter-mainbogen.de](http://schweinfurter-mainbogen.de)

Bürgermeister der Mitglieds-  
gemeinden der ILE Schweinfurter  
Mainbogen

Quelle: *Gemeinde Schwebheim*



- 
- 3.1 Naturraum und Topografie
  - 3.2 Klimaschutz und Klimaanpassung
  - 3.3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur
  - 3.4 Städtebauliche Struktur
  - 3.5 Innenentwicklungspotenziale
  - 3.6 Daseinsvorsorge
  - 3.7 Wirtschaft und Arbeitsmarkt
  - 3.8 Verkehrsstruktur und Barrierefreiheit
  - 3.9 Technische Infrastruktur
  - 3.10 Freizeit, Kultur und Tourismus

# BESTANDSANALYSE



## 3.1 NATURRAUM UND TOPOGRAFIE

### Kulturlandschaft

Die Gemeinde Schwebheim liegt entsprechend der naturräumlichen Gliederung im **Naturraum Schweinfurter Becken (136) der Mainfränkischen Platten (13)**. Im Zentrum des Schweinfurter Beckens ist der Einschnitt des Mains das landschaftsprägende Element. Daneben ist das Schweinfurter Becken eine der tiefst gelegenen Einheiten der Mainfränkischen Platte. Im Südosten geht der Naturraum Schweinfurter Becken in das Steigerwaldvorland (137) über.

Typisches Kennzeichen für die Region ist die relativ geringe mittlere Niederschlagsmenge von knapp 500 mm. Schwebheim hat eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 8,5 Grad Celsius.

Die Ortschaft Schwebheim befindet sich am Südrand des **Schwebheimer Waldes**, der am Rande einer Schwemmebene des Mains liegt. Das Waldgebiet ist das zweitgrößte Wald- und Naherholungsgebiet am Rande Schweinfurts. Der nördliche Siedlungsteil von Schwebheim ist an drei Seiten von Wald umgeben.

In west-östlicher Richtung fließt der **Unkenbach** durch Schwebheim, der den Ort in einen südlichen und einen nördlichen Siedlungsteil trennt. Der Unkenbach mündet vor dem Röhleiner Gemeindeteil Hirschfeld von links in den Main.

Des Weiteren bietet die Naturlandschaft um Schwebheim in nord-westlicher Richtung einige Baggerseen und feuchte Landschaften.

**Geologisch** ist die Kulturlandschaft des Schwebheimer Grunds durch sehr unterschiedliche Bodenarten geprägt. Hierzu zählen Flussschotter, Flugsand (Lehm/Sand), Grenzdolomit (Kalkstein), Ton-/Mergelstein, Obere Tonstein-Gelbkalkschichten, Sand- und Schwemmlandböden sowie Lehm- und Moorböden, die Grundlage für einen großen Pflanzenreichtum sind.



Geologiekarte Ausschnitt

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

## Flurbereinigungen und Naturschutz-Kommune

Für den Natur- und Umweltschutz nahm Schwebheim bereits vor vielen Jahren eine Vorreiterrolle bei der „ökologischen Flurbereinigung“ in Bayern ein. Insgesamt drei **Flurbereinigungsverfahren** prägen Schwebheim und die Umgebung, wobei die Mitte der 1980er-Jahre beginnenden Maßnahmen den für heute bedeutendsten Teil ausmachen.

Die gesamte Flur wurde damals nach ökologischen Gesichtspunkten neu geordnet. Entlang des Unkenbaches wurden zur flächenübergreifende Biotopvernetzung u.a. Hecken gepflanzt und zwischen den Feldern Heckenstreifen angelegt, sodass zusammenhängende ökologische Nischen für Vögel und Insekten entstanden.

Eine Reihe von Bürgerinnen und Bürgern engagieren sich seit vielen Jahren ehrenamtlich für den Arten- und Naturschutz, u.a. als Naturschutzwächter oder als Mitglied des **Arbeitskreises Arten- und Naturschutz**. Dieser pflegt regelmäßig bei teils zeitintensiven Arbeitseinsätze wichtige Flächen inner- und außerhalb des Naturschutzgebietes mit besonderen Pflanzen- und Tierarten in Abstimmung mit der UNB.

**Für die freiwilligen Maßnahmen und das Engagement wurde Schwebheim im Jahr 1993 der Bayerische Heimatpreis und 1998 der Staatspreis des Bayerischen Landwirtschaftsministeriums verliehen. Seit 2007 trägt Schwebheim die Bezeichnung „Naturschutz-Kommune“.**

## Unkenbach

In der Schwebheimer Gemarkung durchfließt der Unkenbach das Naturschutzgebiet „Riedholz und Grettstadter Wiesen“, im weiteren Verlauf den Ort in Ost-West-Richtung und mündet schließlich bei Röthlein in den Main.

Der **Unkenbach** wurde im Rahmen der ökologischen Flurbereinigung zwischen Schwebheim und Grettstadt mit Pufferbereichen zu den landwirtschaftlichen Flächen renaturiert. Im Zuge der **Renaturierungsmaßnahmen** wurden u.a. ursprüngliche Flussschlingen, sogenannte Mäander, an verschiedenen Stellen sowie Heckenstreifen auf der Südseite des Bachs zur Beschattung des Gewässers angelegt.

Im Jahr 2006 wurde für die Gemeinden Sennfeld, Gochsheim, Schwebheim und Grettstadt ein **interkommunaler Gewässerentwicklungsplan** erarbeitet. Im Rahmen dessen wurden Teile des Gewässernetzes innerhalb des Schweinfurter Mainbogens erfasst und bewertet. Seither erfolgten in der Gemarkung Schwebheims zahlreiche Maßnahmen zur Gewässerentwicklung.

Entlang des Bachlaufs bestehen einige **Stauwehre**, welche einerseits naturschutzfachlich begründet sind und andererseits im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewässerung stehen.



Beitrag zu Klimaschutz  
und -anpassung

*Flurneuordnungsverfahren:  
Schwebheim 1: Gruppenflurbereinigung (1966-1972)  
Schwebheim 3: beschleunigte Zusammenlegung (ab 1988)  
Schwebheim 5: Renaturierung Unkenbach und Bau einer Kneippanlage (bis 2009)*



Preisverleihung  
Naturschutz-Kommune  
Quelle: [www.duh.de](http://www.duh.de)

Schwebheim ging im Zuge der ökologischen Flurbereinigung einen eigenen Weg, um die Bewässerung der landwirtschaftlichen Flächen durch Abpumpen von Grundwasser und Ableiten in den Unkenbach zu ermöglichen. Jedoch ist diese Vorgehensweise aufgrund gesetzlicher Änderungen in den nächsten Jahren voraussichtlich nicht länger zulässig. Ein staatlich gefördertes **Beregnungskonzept** soll nun neue Lösungsansätze darstellen. Ohne die bisherige Nutzung des Bachs als Wasserreservoir in der Beregnung droht der Bach im Ortsbereich in zukünftigen Sommern regelmäßig komplett trocken zu fallen.

## Kräuteranbau

Rund um Schwebheim befinden sich Felder des **Kräuteranbaus**, die eine große geschichtliche Bedeutung für die Gemeinde haben. Bereits vor über 100 Jahren haben sich die Bauern auf den Kräuteranbau und deren Verarbeitung spezialisiert, da viele **Gewürz- und Heilpflanzen** besonders gut auf den Böden der Region wachsen können.

## Kernwegenetzkonzept

Die Gemeinden der ILE Schweinfurter Mainbogen ließen im Jahr 2015 ein **interkommunales Kernwegenetzkonzept** erarbeiten, welches die Bestimmung und Zustandsbeschreibung der Kernwege sowie mögliche Ausbauvarianten beinhaltet. In der Schwebheimer Flur kommen diese nicht zum Tragen.

## Schutzgebiete

Schwebheim liegt eingebettet in eine ökologische Biotopvernetzung mit zahlreichen Biotopen in den Wald- und Wiesenbereichen. Hierzu gehören Biotope mit feuchten und nassen Böden, die eine vielfältige Vegetation ermöglichen. Auch Schilfgebiete und Weidengebüsch an den Baggerseen lassen sich in den Biotopen rund um Schwebheim vorfinden.

Entlang des Unkenbaches ziehen sich zudem Biotopflächen des Flachlandes. Hier prägen nasse Stauden- und Heckenbereiche die Vegetation.

Einen besonderen Stellenwert besitzt das **Naturschutzgebiet** „Riedholz und Grettstädter Wiesen“, das sich südöstlich des Siedlungsgebietes befindet. Das ausgewiesene Naturschutzgebiet liegt auf den Gemeindegebieten Schwebheim, Koltzheim und Grettstadt. Zur Vegetation gehören neben verschiedenen Kräuterpflanzen und Orchideen auf den moorigen Wiesenflächen auch der Auwald „Riedholz“ entlang des Unkenbaches. Durch das Naturschutzgebiet verläuft ein Naturlehrpfad.

Insbesondere die **Waldflächen** westlich und östlich des nördlichen Siedlungsteils bieten Lebensraum für verschiedene Vogelarten, sodass diese als Vogelschutzgebiete ausgewiesen sind. Das **Vogelschutzgebiet** „Schweinfurter Becken und nördliches Steigerwaldvorland“ erstreckt sich über eine große Fläche. In Schwebheim reicht es an der Gemeindegrenze von Norden, über den Osten und in den Süden hinein.



„Riedholz und Grettstädter Wiesen“

Quelle: [www.bund-naturschutz.de](http://www.bund-naturschutz.de)



## 3.2 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG



Hitzetage in Deutschland der letzten Jahrzehnte

Quelle: Statista

Auch der kommunale Beitrag zu **Klimaschutz und Klimaanpassung** sowie der **Energiewende** wird aufgrund des fortschreitenden Klimawandels und dessen Effekte wie steigende Temperaturen und Wetterextreme näher betrachtet.

Zunächst werden zahlreiche Aspekte, die sich in Schwebheim bereits schon jetzt positiv auf das Klima auswirken, sowie negative Punkte, die es zu verbessern gilt, genannt.

### Positive Aspekte

Insgesamt hält die Gemeinde an ihrer **Schwerpunktsetzung im Bereich der Ökologie** fest. So engagierte sich die Gemeinde im Jahr 2018 in drei Pilotprojekten zum Thema Klimawandel und Trockenheit, Bewässerungsoptionen, Grundwasservorrat und Nutzwassergewinnung.

Außerdem beauftragte die Gemeinde Schwebheim gemeinsam mit dem Abwasserzweckverband Unterer Unkenbach im Jahr 2020 eine Machbarkeitsstudie für gemeinsame **Trocknungs- und Verwertungskonzepte als landkreisweites Projekt** für alle Kläranlagen im Landkreis, um die anstehende Herausforderung der Klärschlammverwertung und Klärschlamm entsorgung vorzubereiten.

Die Gemeinde nahm am Projekt des Landkreises Schweinfurt zur Erfassung aller Dachflächen im Ort teil, sodass über das **Dachflächen- und Solarkataster** alle Potenzialflächen eingesehen werden können.

Der ehrenamtliche „Arbeitskreis Energie“ war lange Zeit in Schwebheim sehr aktiv, z.B. mit der Erfassung privater Dachflächen und PV-Anlagen sowie ehrenamtlichen Beratungsangeboten.

Heute bietet die Energieagentur Oberfranken vor Ort oder telefonisch kostenlose **Beratungsangebote** über die vielfältigen Möglichkeiten des Energiesparens und des Einsatzes Erneuerbarer Energien.

Schwebheim ist bekannt für seine Vorreiterrolle bei der „**Ökologischen Flurbereinigung**“ seit den 1980er Jahren und hat noch bis heute Vorbildcharakter. Neben vielen ökologischen Elementen in der landwirtschaftlich geprägten Flur (z.B. Heckenstreifen, Biotopvernetzung) spielte dabei auch der Unkenbach eine wichtige Rolle (siehe dazu Kapitel 3.1).

Entlang des **Unkenbaches** sorgen viele Bäume für die **Beschattung** des Gewässers und damit für eine Kühlung der Umgebungsluft. Die bereits durchgeführte **Bachrenaturierung** außerhalb des Siedlungsgebietes hilft beim Schutz vor Hochwasser, da die Rückhaltung des Wassers auf großflächigen Bereichen erfolgen kann. Die allgemein naturnahe Umgebung fördert zudem den Klimaschutz.

Im Herbst 2019 wurden wichtige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen am **Regenüberlaufbecken** für einen zukünftige Erhalt der technischen Anlagen durchgeführt. Daneben ist die Kläranlage mit einer PV-Anlage und einem Blockheizkraftwerk mit eigener **Klärgasverwertung** ausgestattet.



Unkenbach

Quelle: [www.mainpost.de](http://www.mainpost.de)

Die **wassergebundene Decke** sowie die gepflasterten Flächen auf dem Kirchplatz tragen dazu bei, die Wassermengen bei Starkregen schneller versickern zu lassen. Auch größere **Grünflächen** wie der Sportplatz, Spielplätze oder auch der Grünzug entlang des Unkenbaches können bei Wetterextremen Versickerungsflächen bieten.

**Pocket-Parks und Miniwälder**, die eine positive klimatische Wirkung zeigen, sind auch in Schwebheim vorzufinden. An dieser Stelle sind die Grünfläche hinter dem evang. Gemeindezentrum und um die kath. Kirche im Heideweg sowie der Parkplatz Fräuleinsgarten zu erwähnen.

Des Weiteren trägt die **energetische Sanierung von Gebäuden** zum Klimaschutz bzw. einem geringeren Energieverbrauch bei. In den letzten Jahren erfolgte die energetische Sanierung des **Grundschulkomplexes** in verschiedenen Einzelmaßnahmen. Bereits frühzeitig wurden eine Wärmedämmung, neue Fenster und ein neues Lüftungssystem angebracht und später ein Blockheizkraftwerk mit Pufferspeicher und Photovoltaik-Anlage installiert. Über die Jahre erfolgten auch diverse technische Effizienzverbesserungen im Schwimmbad.

Das Dach der neuen Bücherei wurde als **Gründach** ausgebildet.

Ebenso entschied die Gemeinde das Dachwasser vom Turnhallenkomplex **versickern** zu lassen, statt dem Kanal zuzuführen.

Mehrere **Ladesäulen** für E-Autos und E-Bikes steigern die Attraktivität der alternativen, CO<sub>2</sub>-armen Mobilitätsform.

Im Baugebiet „Strüdlein Ost“ (13 Grundstücke im Sonnenweg) wurde in den Jahren 2014/15 ein erfolgreiches Pilotprojekt zur **Versorgung des Neubaugebietes durch Geothermie** umgesetzt. Das Wohngebiet wurde im Anschluss mehrfach auch überregional als gelungenes Vorzeigebispiel für eine Ökosiedlung mit nachhaltigem Wärmesystem genannt.

Ein **Nahwärmesystem** (Blockheizkraftwerk mit Biomasse) ist bisher nur projektbezogen in einer kleinen Einheit, z.B. Wohnanlagen Dr.-Rotter-Straße, vorzufinden.



Wassergebundene Decke Kirchplatz



Die Gemeinde Schwebheim hat einen Förderantrag für die kommunale Wärmeplanung gestellt.

Ladesäulen bei Gemeindebibliothek



Ortsdurchfahrt Aschenhof

### Negative Aspekte

Entlang der Ortsdurchfahrt und in zahlreichen Siedlungsgebieten ist durch den hohen Anteil asphaltierter Straßen ein hoher Versiegelungsgrad festzustellen, sodass dort aufgrund der **fehlenden entsiegelten Flächen und mangelnden Begrünung** ein schlechtes Mikroklima herrscht und das Regenwasser nicht ausreichend abfließen kann.

Auch im privaten Bereich, wie den Höfen und Einfahrten der Grundstücke, besteht Verbesserungspotenzial.

Insgesamt knapp 30 % des Untersuchungsgebietes sind teil- oder vollversiegelt (weitere Anteile sind im Kapitel 4.6 nachzulesen).

Das Mikroklima wird zusätzlich durch das hohe Verkehrsaufkommen – auch durch LKW – entlang der Ortsdurchfahrt beeinflusst.

Ebenso ist in Schwebheim der Anteil der **Gebäude** aus den Jahren zwischen 1960 und 1980 sehr hoch. Für diesen Gebäudebestand ist aufgrund **ausbleibender energetischer Sanierung** häufig ein hoher Primärenergiebedarf und Energieverbrauch festzustellen.

Zudem verfügt Schwebheim über **keine Windenergieanlagen** innerhalb der Gemarkung. Allgemein ist eine Bereitschaft für den Bau von Windenergieanlagen in Schwebheim erkennbar, allerdings sind die möglichen zulässigen Flächen, u.a. aufgrund des Vogelschutzes, begrenzt. Eine Überprüfung von Vorranggebieten erfolgt im Rahmen der derzeitigen Überarbeitung des Landesentwicklungsprogrammes.

## Erzeugung regenerativer Energie

### Energieverbrauch

Der **Energieverbrauch** in Schwebheim liegt laut der ÜZ Mainfranken eG bei 11.1184 KWh (Stand 31.12.2022). Er setzt sich aus folgenden Verbrauchssegmenten zusammen:



Energieverbrauchssegmente  
Quelle: ÜZ Mainfranken eG

Im Schwebheimer Netzbereich der ÜZ leben 4.432 Personen.

Der **Anteil der Einspeisemenge an der Entnahmemenge** im ÜZ-Netzbereich liegt bei 64 % (Landkreis Schweinfurt: 158 %). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Stromerzeugung Erneuerbarer Energien pro Person im ÜZ-Netzbereich von 1.598 kWh/EW (Stand 31.12.2022).

## Energieerzeugungsanlagen

Die **221 dezentralen Energieerzeugungsanlagen** für die Gemeinde Schwebheim weisen eine installierte Leistung von 7650 kW auf (Stand 31.12.2022). Diese führen zu einer Netzeinspeisung von 7.159 MWh, welche sich, wie in der Abbildung dargestellt, gliedern. Auffällig ist der hohe Anteil der Energieerzeugung durch Solarenergie im Gegensatz zum geringen Anteil durch Biomasse und Blockheizkraftwerke.

Biomasse		Solar		BHKW	
Installierte Leistung	20 kW	Installierte Leistung	7.527 kW	Installierte Leistung	103 kW
Anzahl Anlagen	1	Anzahl Anlagen	208	Anzahl Anlagen	12
Netzeinspeisung	89 MWh	Netzeinspeisung	6.995 MWh	Netzeinspeisung	75 MWh

## Dachflächen-Anlagen

Auf dem **Bürgerhaus** wurde eine Solarthermie installiert, deren Erneuerung und Ergänzung um eine PV-Anlage derzeit erarbeitet wird. Darüber hinaus sind auf dem Dach der **Heide-Schule**, der **Grundschule** und des **Schwimmbades** PV-Anlagen vorzufinden. Auch das derzeit in Bau befindliche **Feuerwehrhaus** wird flächendeckend eine PV-Anlage erhalten.

Zukünftig strebt die Gemeinde eine PV-Anlage auf dem **derzeitigen Feuerwehrhaus** und der angrenzenden **Schlossscheune** zur Versorgung des Rathauses an, sofern dies aus denkmalschutzrechtlicher Sicht umsetzbar ist. Weiterhin sind Anlagen zum Eigenstromverbrauch auf dem Schloss-Kindergarten, der Bibliothek sowie am Regenüberlaufbecken geplant.

Des Weiteren sind die großen Dachflächen des Unternehmens **Rügamer** und der **Lebensmittelmärkte**, einige **Scheunendächer**, viele **Wohnungsneubauten** sowie Gebäude im **Gewerbegebiet** mit PV-Anlagen bestückt. Luftbilder und Ortsbegehungen zeigen, dass auf Wohnhäusern bereits auch Photovoltaik- und Solaranlagen installiert sind. Eine konkrete Anzahl kann hier aber nicht benannt werden.

## Freiflächenanlagen

Bisher gibt es im Gemeindegebiet zwei **Photovoltaik-Freiflächenanlagen**. Die ältere, östlich gelegene ging im Jahr 2009 ans Netz, besitzt eine Leistung von 510 kWp und zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass die Modultische dem Sonnenstand nachführen. Eine weitere Anlage wurde westlich angrenzenden im Jahr 2023 gebaut.

Derzeit werden auf den benachbarten Feldern weitere Freiflächenanlagen sowohl durch einen privaten Investor als auch die Gemeinde Schwebheim in Kooperation mit der ÜZ Mainfranken durch eine Bauleitplanung vorbereitet. Hier erweisen sich Artenschutzaspekte als wichtige Restriktionen.

Dezentrale Energieerzeugungsanlagen

Quelle: ÜZ Mainfranken eG



Ausschnitt 20. Änderung des FNP

Quelle: Gemeinde Schwebheim

## Energiekonzept der Gemeinde Schwebheim

Die Gemeinde hat in den Jahren 2013/2014 ein Energiekonzept erarbeiten lassen. Dieses schlug u.a. ein Wärmenetz mit einer zentralen Wärmequelle um die Mehrfamilienhäuser im Heideweg und eine Verbundlösung des Schulkomplex mit dem damals in Planung befindlichen angrenzenden Neubaugebiet, dem heutigen Sonnenweg vor. Dieses Neubaugebiet wurde mit einem Netz aus Geothermie realisiert. Für die Mehrfamilienhäuser konnte jedoch keine einvernehmliche Lösung mit den Eigentümern für ein Nahwärmenetz gefunden werden, sodass es nicht zur Umsetzung kam. Die vorgeschlagene energetische Sanierung der Grundschule wurde umfassend realisiert.

Das Konzept beinhaltet weitere Maßnahmenvorschläge in den Bereichen Ausbau der regenerativen Stromerzeugung, Energieeffizienz, Strukturen für die Energiewende, Information und Motivation sowie Handlungsmöglichkeiten für Unternehmen.

## Beiträge zum Klimaschutz in der Region

### Klimaschutzmanagement Landkreis Schweinfurt

Der Landkreis Schweinfurt hat sich als Gebietskörperschaft zum Ziel gesetzt bis **zum Jahr 2030 die Klimaneutralität** zu erreichen.

Seit Ende des Jahres 2022 verfügt der Landkreis Schweinfurt über ein eigenes **Klimaschutzmanagement**, das die (inter-)nationalen Ziele zum Klimaschutz auf die lokale Ebene überträgt.

Im Rahmen eines **Integrierten Klimaschutzkonzeptes** werden die Potenziale zur Reduktion der Treibhausgasemission analysiert und Handlungsfelder aufgezeigt. Darüber hinaus unterstützt der Landkreis den Austausch und die Kooperation mit und unter den Gemeinden bei deren Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauches und zum Umstieg auf erneuerbare Energien. Der Dienstbetrieb (zum Beispiel Strombezug, Heizung, Fuhrpark) sowie sämtliche Transport- und Dienstleistungen bilden konkrete Aufgabenbereiche auf kommunaler Ebene.

Auch die Sensibilisierung durch Öffentlichkeitsarbeit zählt zu den Aufgabenbereichen des Klimaschutzmanagements, welches vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz gefördert wird.

### Solar- und Gründachportal Landkreis Schweinfurt

Darüber hinaus bietet der Landkreis Schweinfurt ein **Solar- und Gründachportal**, das über die Eignung aller Dachflächen für Photovoltaik, Solarthermie oder Dachbegrünung informiert und mithilfe eines Rechners den Ertrag und der sich daraus ergebenden Wirtschaftlichkeit zum ausgewählten Gebäude abschätzt. Über einen Kartendienst können alle Dachflächen angewählt werden, um sich über die Eignung zu informieren.



Ausschnitt Potenzialflächen  
Photovoltaik

Quelle: [www.solar-lk-schweinfurt.ipsyscon.de](http://www.solar-lk-schweinfurt.ipsyscon.de)

### Mobilitätskonzept des Landkreises Schweinfurt

Auch im Mobilitätsbereich werden bereits einige Maßnahmen für den Klimaschutz angegangen. Hierzu kann das Mobilitätskonzept 2019 vom Landkreis Schweinfurt angeführt werden. Die Umstellung des Nahverkehrs soll zu einem klimaneutralen Verkehrssystem beitragen. Unter dem Slogan „Umdenken hat Vorfahrt“ möchte der Landkreis eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr bieten. Das ÖPNV-Netz (öffentlicher Personennahverkehr) soll ein zukunftsfähiges Mobilitätsangebot darstellen. Jedoch ist für Schwebheim durch das Konzept eine Verschlechterung des Angebotes zu befürchten.

### Radverkehrskonzept Landkreis Schweinfurt

Ergänzend zum Mobilitätskonzept ließ der Landkreis Schweinfurt im Jahr 2023 ein Radverkehrskonzept erstellen, das den Ausbau der Radwege besonders in Bezug auf den Alltagsradverkehr zum Ziel hat.

Als Entwicklungsmaßnahmen werden in Schwebheim der Ausbau der Ortsdurchfahrt für Radfahrer sowie aufbauend auf vorherige Initiativen der Gemeinden Schwebheim und Koltitzheim ein Lückenschluss östlich der B286 vorgeschlagen.

### Landschaftspflegeverband Landkreis Schweinfurt e.V.

Im Oktober 2022 wurde der **Landschaftspflegeverband (LPV) Landkreis Schweinfurt** gegründet, dem die Gemeinde Schwebheim beiträgt. Zu den Mitgliedern zählen Kommunen sowie Vertreter der Land- und Forstwirtschaft und des Naturschutzes. Ziel ist es, die Kulturlandschaft zu erhalten, die Pflege besonderer Biotope und ökologisch wertvoller Flächen weiterzuführen sowie Biotopverbundsysteme zu entwickeln.

Erste angedachte Maßnahmen in Schwebheim sind die Prüfung weiterer Renaturierungsmaßnahmen und eine Aktualisierung des Naturflächen- bzw. Ökoflächen-Katasters mit Überprüfung der Pflegevorgaben.

### Klimaschutz-Netzwerk der ÜZ Mainfranken

Die Gemeinde Schwebheim ist eines der 48 Mitglieder im Klimaschutz-Netzwerk der ÜZ Mainfranken, die gemeinsam dafür sorgen wollen, dass der Klimaschutz einen hohen Stellenwert erhält. Begleitet werden sie vom Institut für Energietechnik (IfE). Das Klimaschutz-Netzwerk hat das Ziel, die CO<sub>2</sub>-Belastungen zu senken und damit das Erreichen der Klimaschutzziele zu unterstützen.

*Auch im vorherigen Netzwerk „Energieeffizienz-Netzwerk“ war die Gemeinde schon als Mitglied engagiert.*

### Energieagentur Oberfranken e.V.

Seit vielen Jahren ist die Gemeinde Mitglied bei der Energieagentur Oberfranken. Diese bietet jährlich ein Vortragsangebot zum Thema erneuerbare Energien, Heizen und Dämmen sowie an drei Tagen im Jahr kostenlose individuelle Beratungsangebote durch einen Energieberater für die Bürgerinnen und Bürger im Rathaus bzw. Bürgerhaus an.

### 3.3 BEVÖLKERUNGS- UND SOZIALSTRUKTUR

Die Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung bildet einen Bestandteil der Situationsanalyse, die besonders in Zeiten des demographischen Wandels wichtige Rückschlüsse zur Weiterentwicklung der Gemeinde geben kann.

Folgende Angaben basieren auf Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und der Gemeinde Schwebheim.

#### Bevölkerungsentwicklung

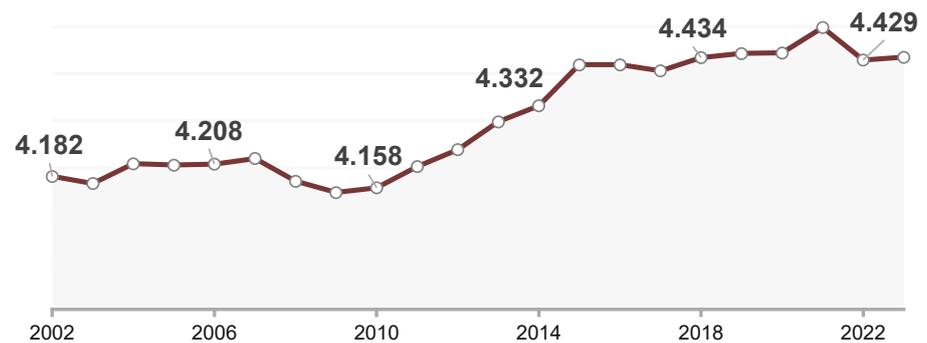
Im Jahr 1950 lebten 1.451 Menschen in der Gemeinde Schwebheim. Von diesem Zeitpunkt stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde unter anderen durch starken Zuzug kontinuierlich an, sodass im Jahr 1987 schon 3.312 Einwohnerinnen und Einwohner gezählt wurden.

Bei genauer Untersuchung der Jahre 2002 bis 2023 zeigt sich, dass die Einwohnerzahl im Ort Schwebheim in diesem Zeitraum um 6 % zugenommen hat.

So stieg die Einwohnerzahl von 2002 bis 2007 leicht um 1 % an und fiel dann bis 2009 um 2 % auf ihren Tiefpunkt von 4.148 Personen. Seither verzeichnet Schwebheim wieder eine positive Bevölkerungsentwicklung um 7 % auf 4.435 Einwohnerinnen und Einwohner am 7.9.2023.

*Diese Zahlen beziehen sich auf erfasste Haupt- und Nebenwohnsitze.*

Bevölkerungsentwicklung Schwebheim  
2002 - 2023



Bevölkerungsentwicklung  
2002-2023 Gemeinde Schwebheim

Der Anteil der gemeldeten **Nebenwohnsitze** lag 2002 bei 5 %, nämlich 216 Personen von insgesamt 4.182 Personen. Heute liegt der Anteil weiterhin bei 5 % mit 231 Nebenwohnsitzen bei einer Gesamtbewohnerzahl von 4.435.

Derzeit liegt der **Ausländeranteil** bei rund 6 %.

Der Anteil von **Frauen und Männern** ist in Schwebheim nahezu ausgeglichen. So lebten dort im September 2023 2.233 weibliche und 2.200 männliche Personen. Es fällt auf, dass die Gruppe der Bürgerinnen und Bürger im Alter von über 66 Jahren im Gegensatz zu allen anderen Altersgruppen wie vielerorts mehr weibliche als männliche Personen zählen.

## Altersstruktur

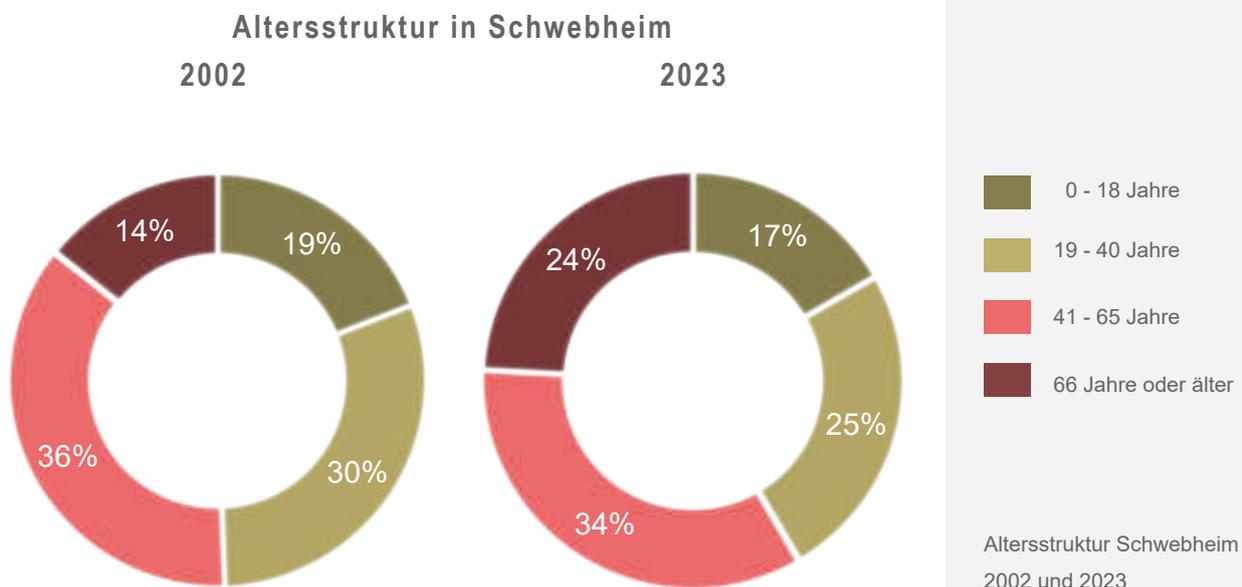
Das **Durchschnittsalter** der Gemeinde lag im Jahr 2021 bei **46,2 Jahren**. Im Vergleich zu Unterfranken (45,1 Jahre) und dem Landkreis Schweinfurt (45,2 Jahre) liegt der Wert leicht über den Werten der Obereinheiten.

Die **Analyse der Altersstruktur** zeigt, dass im **Jahr 2002** der Anteil der **über 65-Jährigen noch bei 14 %** lag. Zusammen mit den 41- bis 65-Jährigen bildete diese Bevölkerungsgruppe genau die Hälfte der Bevölkerung ab. Die andere Hälfte teilte sich in unter 19-Jährige mit 19 % und 19- bis 40-Jährige mit 30 % auf.

Im Vergleich dazu fällt im Jahr 2023 auf, dass der Anteil der **über 65-Jährigen deutlich angestiegen** ist und nun bei **24 %** liegt. Gleichzeitig ist der Anteil der unter 40-Jährigen von 50 % auf 42 % gesunken, wobei der Anteil der unter 19-Jährigen um 2 % abgenommen hat.

Bei genauer Untersuchung der betagten Bevölkerung ist außerdem auffällig, dass sich der Anteil der über 75-Jährigen von 5 % im Jahr 2022 auf 11 % im Jahr 2023 mehr als verdoppelt hat. Ein großer Teil dieser Bewohnerinnen und Bewohner lebt in den nord-östlichen Siedlungserweiterungen.

Das **erhöhte Durchschnittsalter** sowie der **prozentuale Anstieg der älteren Bevölkerungsgruppen** entsprechen dem allgemeinen Trend des demographischen Wandels.



## Wanderung und natürliche Bevölkerungsbewegung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderung zusammen. Diese wurden für die Jahre zwischen 2002 bis 2022 untersucht. Das Diagramm zeigt auszugsweise die Zahlen der Jahre 2002, 2006, 2010, 2014, 2018 und 2022.

Die Zahl der **Geburten** lag in der untersuchten Zeit pro Jahr zwischen 26 und 55 Kindern bei gleichzeitig 17 bis 67 **Sterbefällen**.

Bei der **Gegenüberstellung von Sterbefällen und Geburten** fällt die Zahl der Todesfälle ab dem Jahr 2011 höher aus (u.a. in zeitlicher Überschneidung mit der Eröffnung des Pflegeheimes) als die der Geburten, sodass die Gemeinde für einen Ausgleich auf einen Zuzug von außen angewiesen ist.

In den Jahren zuvor konnte durch weniger Sterbefälle eine positive Bevölkerungsentwicklung jährlich mit bis zu 20 Personen mehr verzeichnet werden.

Bei der **Wanderungsbewegung** ist eine deutliche Änderung ab dem Jahr 2013 zu erkennen.

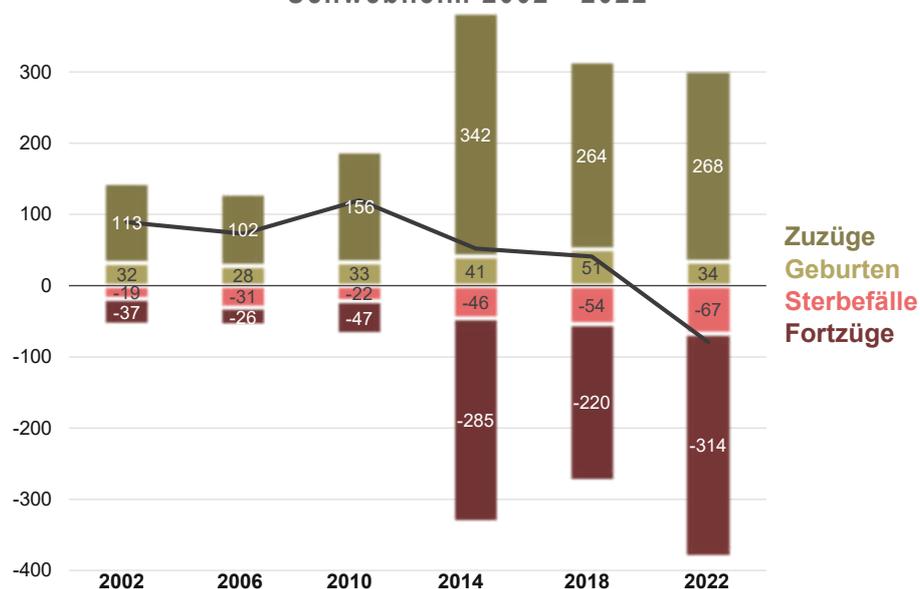
So lag die Zahl der **Weggezogenen** zwischen 2002 und 2013 zwischen 26 und 58 Personen und fortan bis 2022 zwischen 220 und 314 Personen.

Dagegen lag die Zahl der **Zugezogenen** von 2002 bis 2012 zwischen 76 und 189 Bewohnerinnen und Bewohnern sowie von 2013 bis 2022 zwischen 264 und 366 Personen.

Die **Zuzüge überwiegen die Fortzüge** in den betrachteten Jahren nahezu immer. Besonders in den Jahren 2010 bis 2013 lag die Zahl der Zuzüge um das drei- bis sechsfache höher als die der Fortzüge.

Ausnahmen bilden die Jahre 2017 mit einem Minus von 13 Personen und 2022 mit 46 Personen. Überwiegend ziehen also mehr Menschen nach Schwebheim als aus dem Ort weg.

Wanderung und natürliche Bevölkerungsbewegung  
Schwebheim 2002 - 2022



In den betrachteten Jahren ist in der Gesamtschau eine **positive Wanderungs- und Bevölkerungsbilanz** zu verzeichnen. Sie liegt zwischen sieben zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern im Jahr 2016 und 254 im Jahr 2013. Dem gegenüber stehen die Jahre 2017 mit einem Minus von 35 Personen, 2020 mit 10 Personen weniger und 2022 mit einem Minus von 79 Personen.

Durch die Neueröffnung des Seniorenzentrums im Jahr 2012 und die Zwischennutzung durch das Seniorenheim Zell kam es zu größeren Wanderungsbewegungen. Darüber hinaus sind in der Zeit zwischen 2011 und 2014 im Quartier um die Gulbranssonstraße zahlreiche Wohneinheiten entstanden, womit ebenso ein Zuzug zu begründen ist.

Des Weiteren besteht aufgrund der zahlreichen Mietwohnungen und der Nähe zu Schweinfurt häufiger Bewohnerwechsel. Auch die Konjunkturlage spielt eine Rolle in der Nachfrage nach Wohnraum in der Nähe der Industriestadt Schweinfurt. Weitere Faktoren sind der Abzug der US-Streitkräfte aus der Region und damit das Freiwerden von Wohnraum sowie die Unterbringung von Flüchtlingen ab dem Jahr 2014.

**In den letzten 20 Jahren ist in den überwiegenden Fällen ein positives Gesamtsaldo in der Wanderungsbewegung festzustellen. Daraus ergibt sich auch der Anstieg der Bevölkerungszahlen. Dies unterstreicht die Bedeutung von Schwebheim als Wohnstandort für die nahegelegene Stadt Schweinfurt.**

## Bevölkerungsprognose

Für das Jahr 2033 (auf Basis von 2019) wird für die Gemeinde Schwebheim eine **Erhöhung der Bevölkerungszahlen um ungefähr 4,4 %** prognostiziert.

Auch für die Obereinheiten wird für das Jahr 2033 (auf Basis von 2021) ein Bevölkerungsanstieg vorhergesagt. Für Bayern wird ein Plus von 4 %, für Unterfranken eine positive Entwicklung von 0,8 % sowie für den Landkreis Schweinfurt ein Zuwachs der Bevölkerung um 1,9 % vorausberechnet.

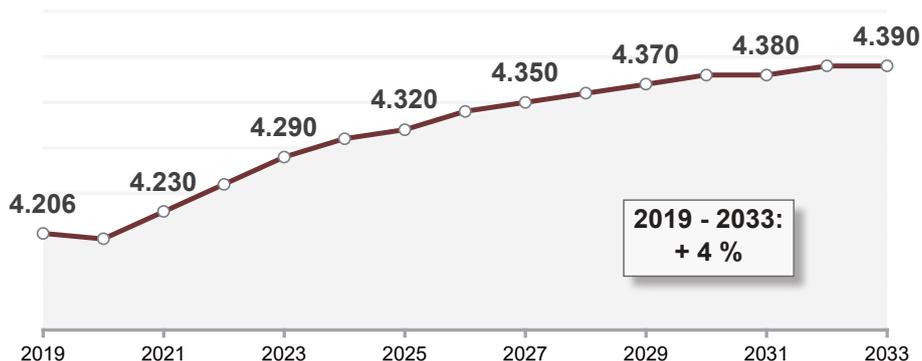
Das Diagramm stellt die Bevölkerungsprognose von 2019 bis 2033 für Schwebheim auf Grundlage der Daten des Demographie-Spiegels für Bayern dar. Zunächst sinkt die Bevölkerungszahl von 2019 bis 2020 leicht von 4.206 auf 4.200 Personen, die in den darauffolgenden Jahren jedoch direkt wieder ansteigt. So wird ein **stetiger Anstieg auf 4.390 Personen** im Jahr 2033 prognostiziert.

Die Gemeinde Schwebheim ist eine der vier Gemeinden im Landkreis Schweinfurt mit dem höchsten prognostizierten Bevölkerungszuwachs.

Die prognostizierten Zahlen traten im Jahr 2023 nicht ein, da die vorausberechnete Einwohnerzahl von 4.290 nicht erreicht werden konnte. Im September 2023 waren lediglich 4.204 Einwohnerinnen und Einwohner gemeldet.

*Diese Zahlen beziehen sich nur auf die Hauptwohnsitze.*

### Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Schwebheim 2019 - 2033



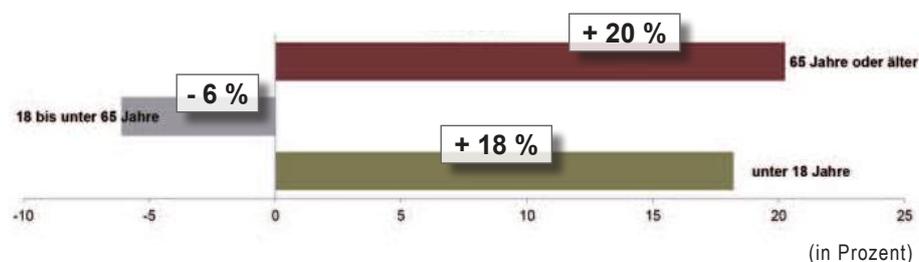
Bevölkerungsprognose 2019 - 2033  
von Schwebheim

Des Weiteren wird für das Jahr 2033 ein **Durchschnittsalter** von **46,5 Jahren** für die Gemeinde Schwebheim vorausberechnet. Dies liegt um 0,2 Jahre über dem Wert von 2019. Für den Landkreis Schweinfurt ist der gleiche Wert von 46,5 Jahren im Jahr 2041 prognostiziert.

Die prognostizierten Daten je Altersgruppe zeigen, dass die Zahl der unter **18-Jährigen** zwischen 2019 und 2033 von 670 auf 790 Personen und damit **um 18 % ansteigen**. Ebenso wird eine **Zunahme** der ältesten Altersgruppe der **über 64-Jährigen um 20 %** vorausberechnet. Für die dazwischen liegende Altersgruppe der **18-64-Jährigen** wird ein **Rückgang** von 2.481 auf 2.330 Personen, also **um 6%** angegeben.

Diese Entwicklung unterstützt das nahezu gleichbleibende Durchschnittsalter.

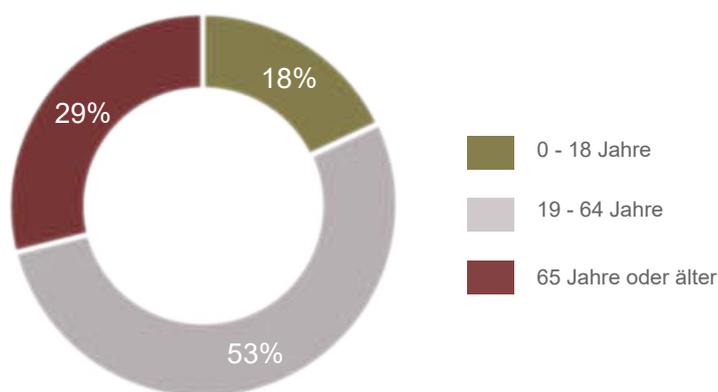
### Veränderung der Altersstruktur in der Gemeinde Schwebheim 2019 - 2033



Veränderung der Altersstruktur in  
der Gemeinde Schwebheim  
2019 - 2033

Demzufolge gliedert sich die Bevölkerung im Jahr 2033 gemäß der Prognose in 18 % unter 18-Jährige, 53 % 18-64-Jährige sowie 29 % über 64-Jährige. So ist auch in Zukunft der Anteil der betagten Bewohnerinnen und Bewohner steigend.

### Altersstruktur Schwebheim 2033



Altersstruktur Schwebheim 2033

Für die Gemeinden der **ILE Schweinfurter Mainbogen** wird für das Jahr 2033 der Anteil der über 64-Jährigen auf 27,6 % prognostiziert, sodass die Gemeinde Schwebheim mit 29 % leicht über dem Durchschnitt liegt. Hingegen wird der Anteil der unter 18-Jährigen in der ILE auf 17,6 % und in der Gemeinde Schwebheim auf 18 % geschätzt.

Das **Billeter-Maß** lag 2019 für die Gemeinde Schwebheim bei -0,9, im Landkreis Schweinfurt im Jahr 2021 bei -0,9 und in Unterfranken bei -0,8. Für 2033 wird für die Gemeinde ein Wert von -0,8 ermittelt, sodass aufgrund des nahezu gleichbleibenden Wertes auch weiterhin eine Überalterung besteht.

*Das Billeter-Maß ist eine Messgröße für die demographische Alterung der Bevölkerung. Dabei wird die Bevölkerung jüngerer und höherer Alters mit der des mittleren Alters ins Verhältnis gesetzt. Positive Werte des Billeter-Maßes sagen aus, dass sich die Bevölkerung in den nächsten Jahren verjüngen wird und negative Werte, dass sie altern wird.*

Es wird deutlich, dass auch die Gemeinde Schwebheim gemäß dem Trend des demographischen Wandels von einem Anstieg des Anteils der „älteren“ Einwohnerinnen und Einwohner betroffen ist. Dem gegenüber steigt auch der Anteil der jungen Bevölkerungsgruppe an. So steht die Gemeinde vor der Aufgabe die sich ausdifferenzierenden Bedürfnisse der einzelnen Altersgruppen zu berücksichtigen.

## 3.4 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

### Ortsgeschichte

Im Bereich der heutigen Gemeinde Schwebheim (mundartlich: „Schwam“) gab es in der vorgeschichtlichen Zeit bereits eine frühe Besiedlung. Hiervon zeugen zahlreiche Bodenfunde und heutige Bodendenkmäler wie Grabhügel. Funde einer frühmittelalterlichen Siedlung wurden auf dem Gelände des heutigen REWE-Marktes festgestellt. Der Ortsname mit der Endsilbe „-heim“ deutet auf denselben Zeitraum hin, weshalb eine Besiedlung während der Fränkischen Landnahme vom 6. bis 8. Jahrhundert angenommen wird.

Im Jahr **1094** wird „Suebheim“ **erstmalig schriftlich** in einer Schenkungsurkunde erwähnt. Die Adelsfamilie **von Wenkheim** erbaute im 15. Jahrhundert eine **Wasserburg** und eine Kapelle am Dorfplatz. Von **1513 bis 1848** hatten die **Herren von Bibra** Schwebheim als Lehen und prägten die Ortsgeschichte.

Im Bauernkrieg um 1525 wurde die Wasserburg fast vollständig zerstört. Jedoch bauten die von Bibras die ehemalige Burg im nächsten Jahr wieder auf und machten daraus das **heutige Schloss**. Um 1540 wurde Schwebheim evangelisch und der katholische Gutsherr Heinrich von Bibra ließ für seine lutherischen Untertanen eine neue Kirche sowie ein Pfarrhaus bauen. Auch einen Pfarrer stellte er an. Während seiner Herrschaft florierte Schwebheim prächtig und genoss die Vorteile eines **reichsritterlichen Dorfes**.

Dennoch entwickelte sich der Ort nur mühsam und blieb lange von Armut geprägt. Denn die kargen Böden und die fränkische Realteilung mit ihren zersplitterten Gemarkungen brachten wenig Ertrag und Nahrung für die ansässige Bevölkerung.

Um **1848** wurden bayernweit die Frondienste abgeschafft und die Lehensherrschaft der von Bibra beendet. Die **Gemeinde verwaltet sich** seitdem **selbst**.

Im 19. Jahrhundert begann der vermehrte Anbau von Heil- und Gewürzpflanzen in Schwebheim sowie deren weltweiter Verkauf, wodurch der Ortsname zu einem Export-Begriff wurde. Schwebheim galt als „**Apothekergärtlein Frankens**“. Mit dieser Entwicklung kam allmählich Wohlstand in die bis dahin ärmliche Gemeinde. Der Lebensstandard stieg. Es wurden vermehrt Häuser gebaut und die Handwerker hatten viele Aufträge. Lange Zeit blieb die Landwirtschaft der prägende Faktor des Schwebheimer Dorflebens und des historischen Ortsbildes. Doch mit dem Strukturwandel kamen andere Wirtschaftsfaktoren und diverse Industrien sammelten sich an.

Auch als Wohnort wurde Schwebheim immer attraktiver. In der Nachkriegszeit mussten an die 300 Kriegsflüchtlinge von der Gemeinde untergebracht werden. Um die benötigten Wohnsiedlungen zu bauen, wurde im Norden 14 km<sup>2</sup> Wald gerodet. Dadurch entstand die Situation, dass der Ort von Wald umgeben ist.

Nach der **Gebietsreform** von **1975** blieb Schwebheim weiterhin eine **selbstständige** Gemeinde.



Schloss Schwebheim

## Historische Ortsstruktur

Seit der Uraufnahme von 1834 hat sich der Ort stark Richtung nördlichen Aschenhof erweitert, welcher zuvor 500 Meter von der Dorfmitte entfernt lag. Jedoch blieb der historische Altort mit seiner baulichen Struktur kaum verändert (trotz einzelner Neubauten). Die historische Dorfform hat sich allerdings gewandelt.

Ehemals war Schwebheim ein **Angerdorf** mit rechteckigem Platz und Kirche in der Mitte. Durch den massiven Bauboom erweiterte es sich aber entlang der Ortsdurchfahrt zu einem circa 2 km langem **Straßendorf** von Süd nach Nord mit den typischen fränkischen Zweiseithöfen.

In der Uraufnahme aus der Mitte des 19. Jh. ist dieser Prozess schon sichtbar. Durch diese Entwicklung entstand auch bei den Höfen an der Hauptstraße und im Aschenhof ein heute weitgehend erhaltener **Scheunengürtel**.

In jenem Urkataster ist zudem in Teilen noch ein Etter („Dorfzaun“) um das Schloss sowie den Ort zu erkennen, obwohl die Bebauung zu jenem Zeitpunkt bereits über dessen ehemalige Begrenzung getreten ist.

Die Ortsstruktur des **nördlichen Schwebheims** ist vor allem durch den Siedlungsbau der Nachkriegszeit und durch den Bauboom der 1970er und '80er Jahre geprägt.



Ausschnitt aus dem Urkataster von  
Schwebheim  
Quelle: Bayernatlas

## Historisch bedeutende Gebäude

### Schloss

Um 1440 erbaute Balthasar von Wenkheim **ursprünglich** eine **Wasserburg** mit Anlagen wie einem Park und großen Scheunen. Nachdem die Burg im Bauernkrieg fast vollständig bis auf ein Gebäude zerstört wurde, ließ der damalige Besitzer Hans von Bibra sie sogleich wieder aufbauen. Es folgten in den Jahren **1570-80** einige Umbauten und eine weitere Ausgestaltung zu einem **Renaissance-Schloss**. Das Schloss ist heute Denkmal und in Privatbesitz. Es hat einen rechteckigen Bering mit vier runden Ecktürmen sowie einen ehemaligen Wassergraben und ein bewehrtes Doppeltor. Die zwei Wohnhäuser (Nordkemenate, sog. „Großes Schloss“; und die Südkemenate, sog. „Kleines Schloss“) haben große Treppentürme und Staffelgiebel. Des Weiteren sind auch Teile des sog. „Hirschkopfes“ sowie ein Brunnen erhalten. Heute sind noch der große **Schlosspark** aus dem Jahr 1850 und **Schlossscheunen** von 1690 vorzufinden.

**In den letzten Jahrzehnten** fanden bereits umfangreiche **Sanierungen und Umbauten** an den einzelnen Gebäuden zum Zweck der Wohnnutzung statt. Der Gebäudeteil namens „Hirschkopf“ wird zurzeit wieder aufgebaut. Der ehemalige Schlosspark ist heute in Gemeindeeigentum und soll zukünftig gestalterisch aufgewertet werden. In den ehemaligen Schlossscheunen sind heute unter anderem die Feuerwehr und die „Ortsgeschichtlichen Sammlungen“ untergebracht.

### Kirchen

Die **evangelisch-lutherische Pfarrkirche** am Kirchplatz wird auch als „Auferstehungskirche“ bezeichnet und zählt zu den wenigen denkmalgeschützten Bauten des Ortes. Das Untergeschoss des heutigen Kirchturms ist die ehemalige mittelalterliche Kapelle, welche um 1494 erbaut wurde. Um 1576 wurde das Langhaus und der Turm auf den Grundmauern der Kapelle errichtet. 1956/57 erfolgte eine Erweiterung der Kirche mit modernen Anbauten von Olaf Andreas Gulbransson.

Die **katholische Kirche** St. Hedwig in der Hermann-Löns-Straße (nördlicher Ortsteil) wurde nach Plänen von Josef Martl gebaut und im Jahr 1976 eingeweiht. Das Langhaus hat ein tiefes Satteldach, welches bis zum Erdgeschoss reicht.

### Aschenhof

Die ehemalige Aschenhütte wurde im Jahr 1659 erstmals erwähnt. Sie beinhaltete damals eine Pottaschesiederei und ein Wirtshaus namens „Neues Wirtshaus“ mit gegenüberliegendem Brauhaus. Pottasche wurde damals unter anderem zur Herstellung von Glas und Seife gebraucht. Anfang des 19. Jahrhunderts wurde das Gebäude zu einem Wohnhaus umgenutzt. Der ehemals nördlich gelegene „Aschenhütter See“ und spätere Feuerlöschteich wurde 1980 vollkommen zugeschüttet und überbaut.



Schwebheimer Schloss



Schwebheimer Schloss Modell

Quelle: Schwebheim erleben - Facebook



Auferstehungskirche



Aschenhof

## Judenhof

Seit mindestens 1650 bis ins 20. Jahrhundert hinein existierte in Schwebheim eine jüdische Gemeinde. Die Freiherren von Bibra gewährten ihnen damals ritterschaftlichen Schutz und nahmen dafür Schutzgebühren. 1905 löste sich diese Gemeinde auf. 1942 wurden die letzten Juden deportiert. Die größtenteils sehr armen Juden lebten in kleinen Häuschen am Schlossplatz, vereinzelt in der Hauptstraße, in der Hadergasse und im sogenannten Judenhof. Dieser Judenhof wurde 1683 erstmals als „juden gaß“ bezeichnet. Weitere Häuser kamen wohl erst gegen 1750 hinzu. Diese ehemals dicht bebaute Sackgasse war so gebaut, dass sie vom Kirchplatz hin abgeschrankt und als jüdischen Eruv genutzt werden konnte. In der Mitte jener Häuserzeilen stand früher einmal eine Synagoge mit integrierter jüdischer Schule. Heutzutage sind nur noch die sechs kleinen schmalen Häuschen auf der westlichen Seite erhalten und bewohnt.



Judenhof

## Kräuteranbau

Im 19. Jahrhundert spezialisierten sich die Schwebheimer Bauern auf den Anbau von Heil- und Gewürzpflanzen. Aufgrund weniger Anbauflächen und verschiedener Bodenarten wurden die Kräuter zu Beginn nur gesammelt. Später kultivierte man die Pflanzen und verarbeitete sie weiter. Damit hatten die Schwebheimer viel Erfolg. Sie verkauften die Kräuter in der ganzen Welt und machten sich durch den Kräuterhandel einen Namen. Schwebheim wurde deshalb das „**Apothekergärtlein Frankens**“ genannt.

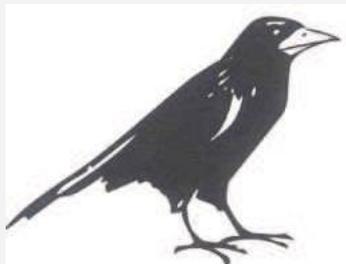
1923 wurde der erste Betrieb gegründet, der Kräuter in großen Massen und maschinell behandelte. Noch heute verarbeiten einige Kräuterkfirmen vor Ort die Pflanzen für Arzneimittel, Tee und Gewürze.

*Näheres siehe Kapitel 3.7.*

**Die historische Struktur des Altortes ist bis heute zu erkennen. Das historische Ortsbild ist vom Schloss, dem Kirchplatz, dem Aschenhof und von den typischen Zweiseithöfen entlang der Hauptstraße geprägt. Vielzählige noch auf den Grundstücken vorhandene Scheunen zeigen die landwirtschaftliche Prägung des Ortes und den ehemaligen Scheuengürtel.**



Luftbild Kirchplatz und Umgebung  
Quelle: Schwebheim erleben - Facebook



## Wappen

Die Gemeinde Schwebheim führt kein eigenes Wappen. Im Laufe der Zeit hat sich der Rabe als Symbolfigur herauskristallisiert. In der hiesigen Mundart werden die Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohner auch als „Kracken“ bezeichnet.

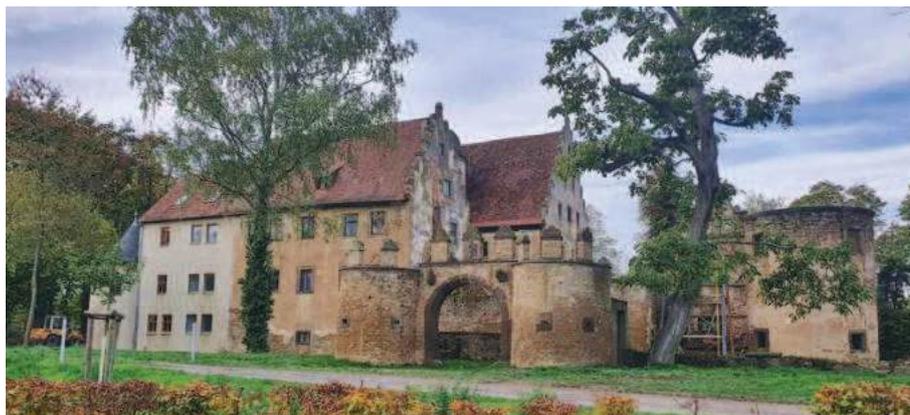
## Denkmalliste

In der nachfolgenden Tabelle sind die ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler im Siedlungsgebiet und im direkten Umfeld aufgelistet und verortet. Diese und alle weiteren Denkmäler im Gemeindegebiet sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz zu schützen und zu pflegen.

Besonders hervorzuheben ist das **Wasserschloss** aus dem 15. und 16. Jahrhundert mit seiner **Parkanlage**. Ein Amtshaus aus dem 19. Jahrhundert und die evangelische Pfarrkirche aus dem 16. Jahrhundert mit moderner Erweiterung prägen ebenfalls das historische Ortsbild von Schwebheim.

## Baudenkmäler

Plan-Nr.	Kennzeichen	Bezeichnung	Lage
1	D-6-78-176-1	Evang.-Luth. Pfarrkirche, Turmunterbau mittelalterlich, Langhaus 1576 umgebaut, mit moderner Erweiterung von 1957	Kirchplatz 1
2	D-6-78-176-2	Wasserschloss, 15. bis 16. Jahrhundert	Kirchplatz 10; Neue Gasse 1; Kirchplatz 10 a
3	D-6-78-176-3	Gasthaus „Zum Lamm“, Hoftor und Wirtshausschild, 18. Jahrhundert	Hauptstraße 21
4	D-6-78-176-4	Wirtshausschild, Mitte 18. Jahrhundert	Hauptstraße 25
5	D-6-78-176-5	Ehem. Amtshaus, wohl 1678.	Hauptstraße 56
6	D-6-78-176-6	Grabdenkmal für den Jagdforscher Carl Emil Diezel (1779-1860) von 1905; Grabdenkmal derer von Bibra, um 1910.	Nähe Gochsheimer Weg



Schwebheimer Schloss

Quelle: Schwebheim erleben - Facebook

## Bodendenkmäler

Plan-Nr.	Kennzeichen	Bezeichnung
7	D-6-5927-0084	Brandgräber der Hallstattzeit
8	D-6-6027-0089	Siedlung der römischen Kaiserzeit und Wüstung des frühen und hohen Mittelalters
9	D-6-6027-0090	Siedlung der frühen Latènezeit und der frühen römischen Kaiserzeit
10	D-6-6027-0091	Siedlung der Urnenfelderzeit sowie Siedlung und Brandgräber der frühen Latènezeit
11	D-6-6027-0092	Siedlung der Bronzezeit.
12	D-6-6027-0096	Bestattungsplatz der vorgeschichtlichen Zeitstellung
13	D-6-6027-0097	Bestattungsplatz der vorgeschichtlichen Zeitstellung
14	D-6-6027-0098	Bestattungsplatz der vorgeschichtlichen Zeitstellung
15	D-6-6027-0099	Bestattungsplatz der vorgeschichtlichen Zeitstellung
16	D-6-6027-0165	Brandgräber der jüngeren römischen Kaiserzeit
17	D-6-6027-0170	Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung
18	D-6-6027-0204	Untertägige Teile der im Kern frühneuzeitlichen Evang.-Luth. Pfarrkirche in Schwebheim
19	D-6-6027-0205	Untertägige Teile des frühneuzeitlichen Schlosses in Schwebheim und Fundamente spätmittelalterlicher Vorgängerbauten.



Goldenes Lamm

Denkmäler



## Siedlungsentwicklung

### Flächennutzungsplan

Das Gemeindegebiet von Schwebheim umfasst 810 ha, davon sind 163 ha Waldgebiet. Die Bundesstraße B286 verläuft an der westlichen Gemarkungsgrenze.

Der älteste öffentlich publizierte **Flächennutzungsplan (FNP)** wurde im Jahr 1999 als 9. Änderung mit Neufassung und integriertem Landschaftsplan wirksam. Dieser definiert den Altort sowie die Siedlungserweiterungen als Dorfgebiet. Sowohl die angrenzenden Flächen der Siedlungserweiterung im Norden als auch westlich und südöstlich des Altortes erhalten die Funktion **Allgemeines Wohngebiet** oder **Mischgebiet**.

Ein noch **nicht erschlossenes**, aber ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet befindet sich am Oberen Weg (ca. 1,4 ha). Eine innerörtliche Fläche für Wohnnutzung ist zudem an der Gulbranssonstraße noch unbebaut.

Als **Fläche für den Gemeinbedarf** werden die Kirche und das Rathaus am Kirchplatz sowie der Kindergarten am Fräuleinsgarten im Ortskern eingestuft. Des Weiteren sind Gemeinbedarfsflächen für die Grundschule, die Förderschule und den Kindergarten am Heideweg im nördlichen Ortsgebiet situiert.

Gewerbliche Nutzungen sind im großen **Gewerbegebiet** im Süden von Schwebheim verortet.

Mehrer **Sondergebiete** „Photovoltaikanlage“ sind zudem in der östlichen Flur des Gemeindegebietes ausgewiesen. Nördlich grenzte die ehemalige **Sonderbaufläche** „Jugendzeltplatz mit Grillplatz“ an. Diese Fläche wurde 2017 halbiert und dient heute dem Bauhof (Gemeinbedarf) sowie als Sondergebiet „Brennholzerzeugung“.

Im Ortsgebiet verteilt liegen **Grünflächen** mit der Zweckbestimmung Friedhof, Spielplatz, Sportplatz, Eis- und Skaterbahn, „Geschichtlicher Landschaftsbestandteil“ (wie z.B. Schlosspark), Tierheim und Kleingärten.

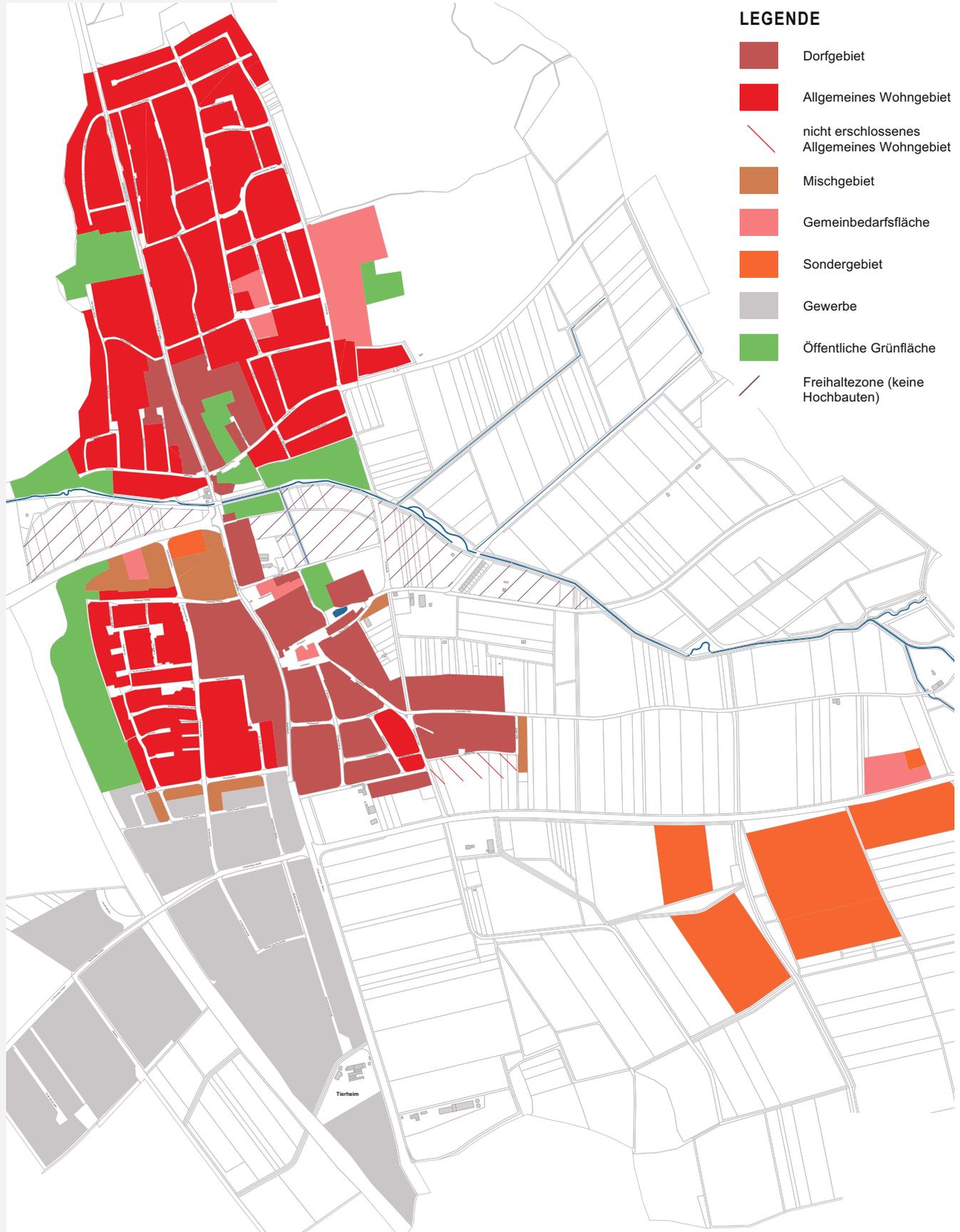
Die **landwirtschaftlichen Flächen** befinden sich in den umliegenden Bereichen des Siedlungsgebietes, konzentrieren sich allerdings vorwiegend auf den östlichen und südlichen Teil der Gemarkung. Im Norden liegt eine große **Fläche für Forstwirtschaft**. Außerdem gibt es im Süden und Osten einige kleinere Waldstücke. Zudem ziehen sich **gewässergeprägte Räume** direkt von Südost nach West mittig durch die Gemarkung entlang des Unkenbaches. Im Ortsgebiet herrscht dort eine Freihaltezone, in der keine Hochbauten genehmigt werden.

Derzeit erfolgt die 19. und 20. Änderungen des FNP insbesondere aufgrund der **Sondergebiete** „Photovoltaik-Solarpark Schwebheim II und III“. Für dieses Areal werden Landwirtschaftsflächen zur Erzeugung von Sonnenenergie umgenutzt.



Beitrag zu Klimaschutz  
und -anpassung

Flächennutzung



## Bebauungspläne

Anhand der Bebauungspläne lässt sich zurückverfolgen, dass die Siedlungsentwicklung zunächst nördlich des historischen Ortskerns entlang der Regionalverkehrsstraße St 2271 sowie später westlich und südlich des Altortes erfolgte. Die Bebauungspläne aus den 1970er und '80er Jahren weisen viele **Wohngebiete** nördlich des Unkenbaches aus, welche heute noch dispers verteilte Baulücken aufweisen. Zu den allgemeinen Wohngebieten zählen zum Beispiel „Untere, Mittlere und Obere Heide“ sowie die Baugebiete mit den Namensteil „Im Strüdlein“.

Um den Altort herum gibt es vor allem Baugebiete aus den 1980er und '90er Jahren. Südlich des Unkenbaches wurde 1975 der Bebauungsplan „Hauptstraße“ aufgestellt, um die Bebauung an der Staatsstraße zu regulieren. Südlich des Altortes wurden zu Beginn der 1980er Jahre die Gebiete „Planckenäcker I & II“ beschlossen. 1990 folgte das Wohngebiet „Grettstadter Weg“ südöstlich des Altortes, womit die südöstliche Besiedelung der Gemeinde vorerst abgeschlossen war.

Ende der 1980er Jahre wurde westlich des Altortes das **Wohngebiet** „Goldgrube Nord I“ erschlossen. In den 1990er Jahren folgten die Gebiete „Goldgrube Nord II, Mitte, und Süd I“ sowie „Röthleiner Straße“. Weitere bauliche Entwicklungen wurden in diesem Bereich durch die Bebauungspläne „Goldgrube West“ (2005) sowie „Goldgrube Südost“ (2012) ermöglicht.

Der **jüngste Bebauungsplan** wurde 2014 für das Wohngebiet „Strüdlein Ost“ mit 13 Bauplätze aufgestellt.

Im Jahr 1991 wurde der Bebauungsplan „Lärmschutzwall Goldgrube“ beschlossen, welcher vier Jahre danach erneuert wurde. Er legt die bauliche Nutzung und Gestaltung des Areals **Dauerkleingartenanlage** und den **Lärmschutzwall** zur B286 fest.

In den 1980er und '90er Jahren wurden neben vielen Wohngebieten auch **Gebiete für Gewerbe und Industrie** im Südwesten von Schwebheim gegründet. Im Jahr 1981 entstand das „Gewerbegebiet West I“ und „Gewerbegebiete West II bis IV und Süd“ folgten bis 1995. Das große südliche Gebiet mit dem Bebauungsplan namens „Am Klößberg“ entwickelte sich ein paar Jahre später und gliedert sich in ein Mischgebiet und eine Gewerbefunktion, bis es schließlich in ein Industriegebiet über geht.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2003 mit dem Bebauungsplan „Röthleiner Grund“ ein **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandelsbetrieb** - Einkaufsmarkt ermöglicht. Dieses liegt direkt in der geografischen Ortsmitte südlich des Unkenbachs.

*Einzelne Teilbereiche der Bebauungspläne liegen innerhalb des Untersuchungsgebietes.*

*Dies entspricht dem örtlichen Konzentrationsgebot für PV-Freiflächenanlagen im Sinne des Regionalplanes und des LEP.*

In der östlichen Gemarkung entstand im Jahr 2005 das Areal „Wustgefüll“ mit einer großen **Photovoltaik-Freiflächenanlage**, die derzeit durch weitere Neuaufstellungen der Bebauungspläne „Photovoltaik-Solarpark Schwebheim II und III“ erweitert und zu einem **Solarpark** vergrößert wird.

Für das ehemalige Wasserschloss wurde im Jahr 2022 eine **Außenbereichs-satzung** aufgestellt, um zukünftige Entwicklungen des Anwesens städtebaulich zu regulieren. So wurden Art und Maß der baulichen Nutzung und Grünordnung sowie die überbaubare Grundstücksfläche zum Erhalt des Schlossgartens festgesetzt.

Für ein weiteres Gästehaus in der Neuen Gasse wurde ebenfalls im Jahr 2022 die **Einbeziehungssatzung** „Neue Gasse“ beschlossen.

**Große Teile Schwebheims nördlich und westlich des Altortes wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erbaut und sind größtenteils reine Wohngebiete. Das nördliche Wohnviertel ist durch den Unkenbach vom Altort getrennt.**

**Im Südwesten wurden große Industrieareale angesiedelt.**

Die **Gebäude- und Grünstruktur des Altortes** wurde in ihrer Form weitestgehend bewahrt. Nur der Schlosspark wurde zum Teil in seiner Größe dezimiert und von privaten Grundstücken inklusive notwendiger verkehrsmäßiger Erschließung vereinnahmt.

Zwei Kleingartenanlagen gibt es jeweils am Lärmschutzwall parallel zum Etzberg und am Unkenbach namens „Wehrwiesen“.

Auch in Schwebheim ist der **Strukturwandel** in Bezug auf die Landwirtschaft ersichtlich, sodass vor allem der Funktionsverlust der Nebengebäude deutlich erkennbar ist. Der heutige Erhaltungszustand einiger im Ort befindlichen Scheunen lässt eine Auflösung des alten Scheunengürtels und des damit verbundenen historischen Erscheinungsbildes befürchten. Genauso wie die Nebengebäude sind die giebelständigen Wohnhäuser an der Hauptstraße für ein typisches Straßendorf wichtig und als eine regionale Besonderheit prägend für das Ortsbild. Der langfristige Erhalt des Straßenbildes und eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude kann die Ortsidentität nachhaltig stärken.

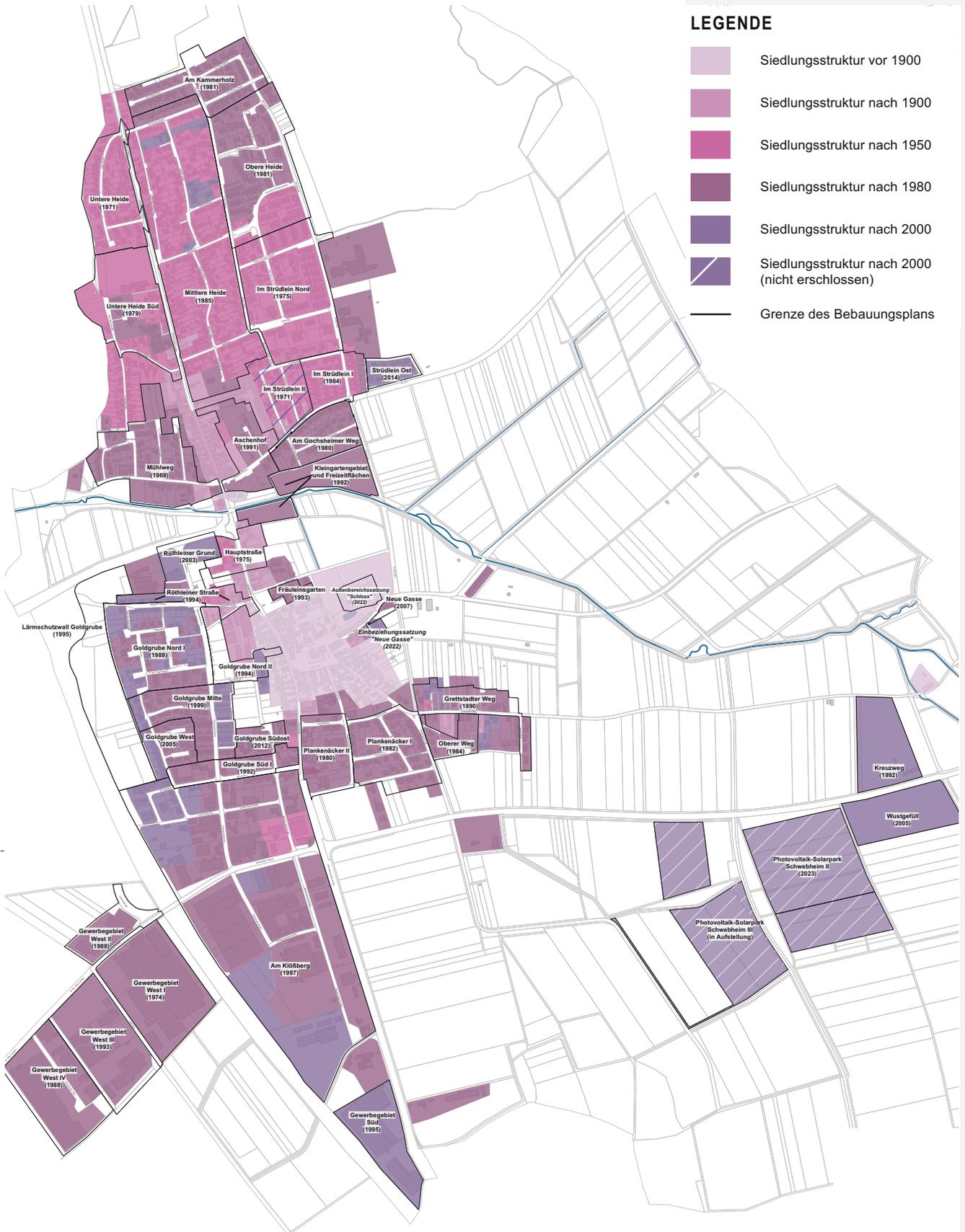
Die enormen Unterschiede zwischen den Siedlungserweiterungen und dem Altort sind in der **Erschließungs- und Baustruktur** wahrnehmbar. Während bei früheren Erweiterungen die Übernahme ortstypischer Bauformen noch einen starken gestalterischen Zusammenhang bewirkte, setzt sich die neuere Bebauung auch in der Detailgestaltung deutlich vom Altort ab. Die Maßstabseinbrüche sind bei genauerer Betrachtung zu erkennen.

Die Siedlungserweiterungen tragen zu einer **Zersiedelung der Landschaft** mit ungegliederten Siedlungsstruktur und einer Trennung zwischen „alten“ und „neuen“ Ortsteilen bei. Durch weitere Ausweisungen werden die Wege in den Ortskern länger und die integrierte Gemeindeentwicklung erschwert.

Siedlungsentwicklung

LEGENDE

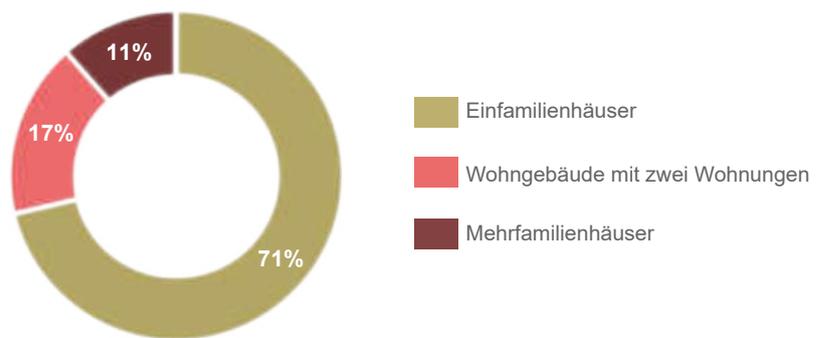
- Siedlungsstruktur vor 1900
- Siedlungsstruktur nach 1900
- Siedlungsstruktur nach 1950
- Siedlungsstruktur nach 1980
- Siedlungsstruktur nach 2000
- Siedlungsstruktur nach 2000 (nicht erschlossen)
- Grenze des Bebauungsplans



## Wohnraum

Der Wohngebäudebestand der Gemeinde Schwebheim setzte sich zum Stichtag 31.12.2022 aus 839 Einfamilienhäusern, 202 Wohngebäuden mit zwei Wohnungen und 135 Mehrfamilienhäusern (drei Wohnungen oder mehr) zusammen. Insgesamt ergibt dies eine Anzahl von 1.176 Wohngebäuden mit einer durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung von 102 m<sup>2</sup>.

### Bestand der Wohngebäude in Schwebheim



Bestand der Wohngebäude in Schwebheim (Stand 31.12.2022)

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und dem daraus resultierenden Anstieg kleinerer Haushalte werden qualitätsvolle **kleine barrierefreie Wohnungen und Wohneinheiten** zukünftig intensiver nachgefragt. Schwebheim bietet bereits einige Mehrfamilienwohnhäuser mit Mietwohnungen und ein Seniorenzentrum, jedoch werden diese in Zukunft nicht ausreichen.

In der Gemeinde herrscht eine höhere Nachfrage an Wohnraum, da Schwebheim aufgrund der Nähe zu Schweinfurt eine bedeutende Wohnortfunktion einnimmt. Daher ist es wichtig zukünftig weiteren Wohnraum im erschlossenen Siedlungsgebiet zu schaffen und im Sinne des **Flächensparens** von Neuausweisungen abzusehen. Erste Ansätze zur Wohnraumschaffung und **Nachverdichtung** sind bei dem Ausbau alter Scheunen bereits zu erkennen.

**In Zukunft darf der Fokus nicht mehr auf dem klassischen Einfamilienhaus liegen. Kleine, altersgerechte Mietwohnungen für junge Paare oder alleinstehende Seniorinnen und Senioren sollten vermehrt angeboten werden.**



Wohnen in zweiter Reihe

## 3.5 INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

### Baulücken und Leerstände

Bei der Erfassung der Innenentwicklungspotenziale wurden die vorhandenen privaten und gemeindlichen Baulücken sowie die Grundstücke derzeit leerstehender Gebäude berücksichtigt. Ebenso zählen die Gebäude mit einem drohenden Leerstand bzw. einem absehbaren Bewohnerwechsel zu den Potenzialflächen.

Die angegebenen **256 Innenentwicklungspotenziale** (Leerstand, drohender Leerstand bzw. Bewohnerwechsel, Baulücken und geringfügig bebaute Flächen) in der Gemeinde Schwebheim ergeben eine Gesamtfläche von **21,2 Hektar**. Prozentual gesehen sind das 8,6 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Schwebheim.

Gemeinsamkeiten dieser Flächen sind, dass sie nicht genutzt oder untergenutzt sind, derzeit aber für die kurzfristige oder sogar mittelfristige Rückführung in den Markt zumeist nicht zur Verfügung stehen, da sie sich **vorwiegend in privater Hand** befinden.

Eine Fläche von **6,9 ha** entfällt auf die bestehenden **76 Baulücken**.

Die **36 Leerstände** (2,0 ha) im Gemeindegebiet stellen einen Anteil von 2,8 % der Wohngebäude dar, welche sich überwiegend im nördlichen Ortsgebiet befinden.

Des Weiteren fällt die Zahl der **141 Gebäude** (8,6 ha) auf, die **von Leerstand bedroht** sind bzw. für welche ein **Bewohnerwechsel zeitlich absehbar** erfolgen wird. Diese Gebäude finden sich gehäuft in den nördlichen Siedlungsgebieten der Nachkriegszeit.

Ein solcher potenzieller Leerstand bzw. Bewohnerwechsel wird dann angenommen, wenn in einem Gebäude ausschließlich **Personen im Alter von über 75 Jahren** leben. Das zunehmende Leerstandsrisiko des Wohnbaubestands aufgrund des anhaltenden Wachstums der älteren Bevölkerung betrifft gleichermaßen den Ortskern wie die älteren Neubaugebiete. Durch diesen drohenden Leerstand sind zusätzlich starke Veränderungsprozesse durch weiteren Leerstand, aber auch durch soziale Veränderung aufgrund der Änderung der Bewohnerstruktur in den nächsten 10 bis 15 Jahren zu erwarten. Sollten bis dahin keine zusätzlichen adäquaten Strategien und Maßnahmen zur Innenentwicklung erfolgen, so zeichnet sich für diese Siedlungsbereiche in Zukunft eine substanzgefährdende Situation ab.



*Innerhalb des Bearbeitungszeitraumes des ISEK (05.10.2023 bis 26.03.2024) hat sich die Zahl der Leerstandsrisiken um 25 Gebäude verringert.*

*Der Landkreis Schweinfurt hat einen Handlungsleitfaden für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wohngebiete der Nachkriegszeit erarbeiten lassen.*

Baulücke Hauptstraße 72

*Innerhalb des Bearbeitungszeitraumes des ISEK (zwischen 05.10.2023 und 26.03.2024) ist die Anzahl der Baulücken gleich geblieben. Es wurden Leerstände neu bewohnt und gleichzeitig haben sich weitere Leerstände ergeben, sodass die Differenz + 3 Leerstand innerhalb dieser Zeit ergibt.*

*Auch bei den von Leerstand bedrohten Gebäuden haben sich Veränderungen ergeben, sodass nun 25 Gebäude weniger vom Leerstand bedroht sind.*

Hinzu kommen weitere **geringfügig bebaute Grundstücke**, welche sich aus unbebauten Flächen entlang der Kräuterstraße sowie der Brachfläche der Alten Gärtnerei (2,3 ha) nördlich der Röhleiner Straße zusammensetzen. Für letztgenanntes Areal wird parallel zum ISEK ein Rahmenplan für eine mögliche zukünftige Nutzung erarbeitet.

Innenentwicklungspotenzial	Anzahl	Fläche
Baulücken	76	6,9 ha
Wohngebäude leerstehend	36	2,0 ha
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko bzw. anstehendem Bewohnerwechsel	141	8,6 ha
Geringfügig bebaute Flächen	3	3,7 ha
<b>GESAMT</b>	<b>256</b>	<b>21,2 ha</b>

Stand: 26.03.2024

**Leerstehende Gebäude und solche mit erhöhtem Leerstandsrisiko sowie viele Baulücken führen zu einer geringen Attraktivität des Ortes. Die Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Aktivierung dieser Flächen ist dringend erforderlich. Bewusstseinsbildende Maßnahmen, die sensibilisieren und gleichzeitig zum Handeln animieren, sind für die politischen Akteure und die Bevölkerung wichtig.**

**Der Bedarf an Einfamilienhäusern kann zukünftig über die vorhandenen Potenziale abgedeckt werden, sodass die Gemeinde den Fokus auf die Schaffung von Mehrfamilienhäusern mit verschiedenen Wohnungsgrößen legen sollte.**

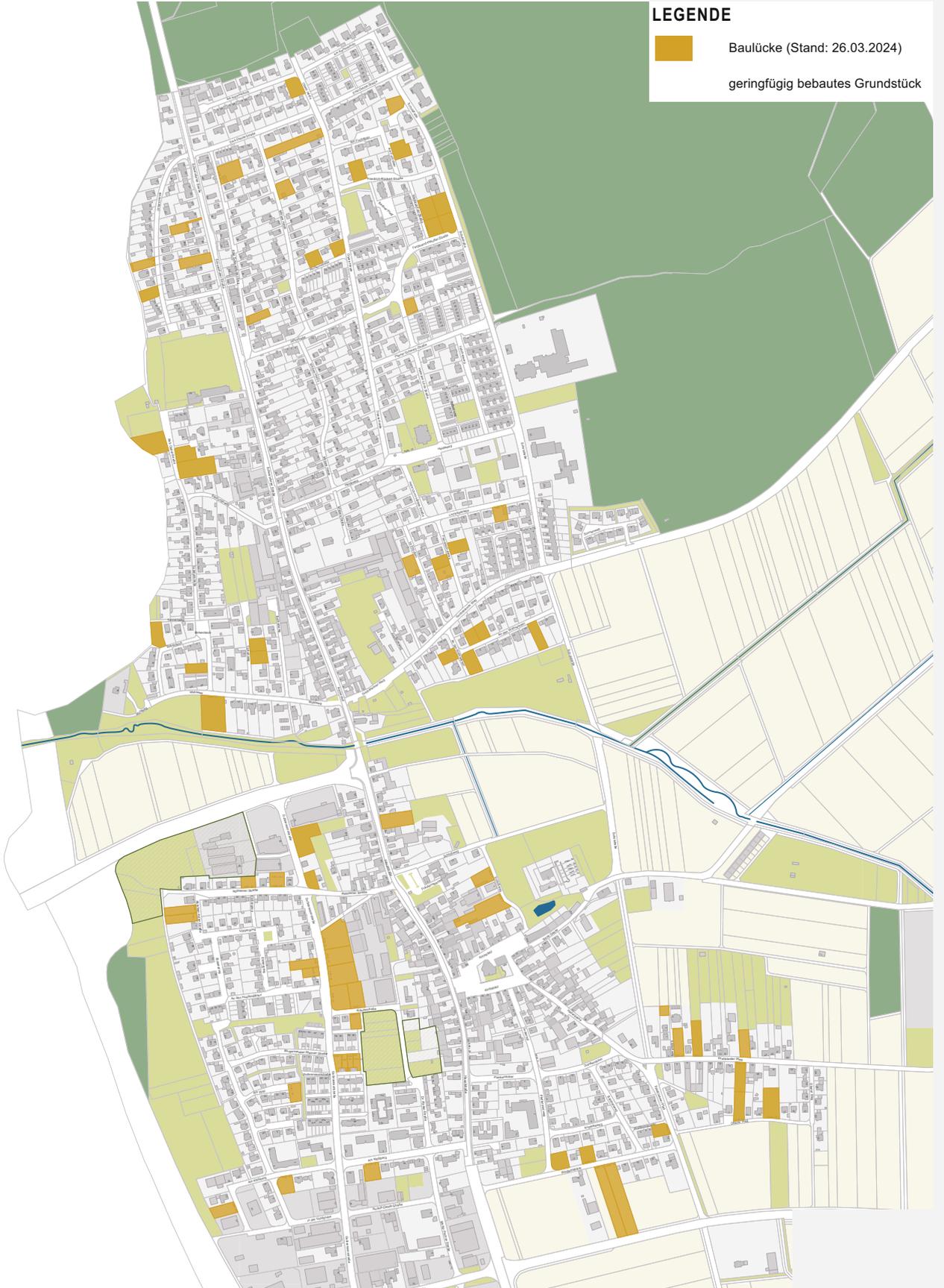


Areal der ehemaligen Gärtnerei

Innenentwicklungspotenziale

**LEGENDE**

-  Baulücke (Stand: 26.03.2024)
-  geringfügig bebautes Grundstück



## Wohnbaulandbedarf

Mithilfe der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt kann ein Schätzwert für den künftigen Bedarf an Wohnbauland einzelner bayerischer Kommunen auf der Basis von statistischen Kennwerten prognostiziert werden.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen von 2022, der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2036 sowie der Eckdaten zum Wohnungsbestand kommt die Wohnbaulandbedarfsberechnung für den Zeithorizont von 14 Jahren zu folgendem Ergebnis:

- Die Bevölkerungszahl steigt laut Prognose in der Gemeinde Schwebheim um 4,4 %. Daraus ergibt sich für die Gemeinde ein Bedarf an 95 Wohnungen.
- Bei einem angenommenen Auflockerungsbedarf von 0,14 % wird ein zusätzlicher Bedarf an 43 Wohneinheiten prognostiziert.
- Folglich besteht **bis 2036 ein Bedarf an 138 Wohnungen**. Umgerechnet in Wohnbauland liegt der **Bedarf bei 5,2 Hektar**. Dem steht das Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde Schwebheim von 21,0 Hektar gegenüber.

Der jährliche Auflockerungsbedarf ist eine Stellschraube, die das Ergebnis der Wohnbaulandbedarfsberechnung stark beeinflussen kann. In der Berechnung wird davon ausgegangen, dass jährlich 0,14 % mehr Wohnfläche in Anspruch genommen wird. Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerungen im Bestand, die sich z. B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußert (mehr Klein-/Singlehaushalte und höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je Einwohner:in).

## Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

### Für die Kommune Schwebheim

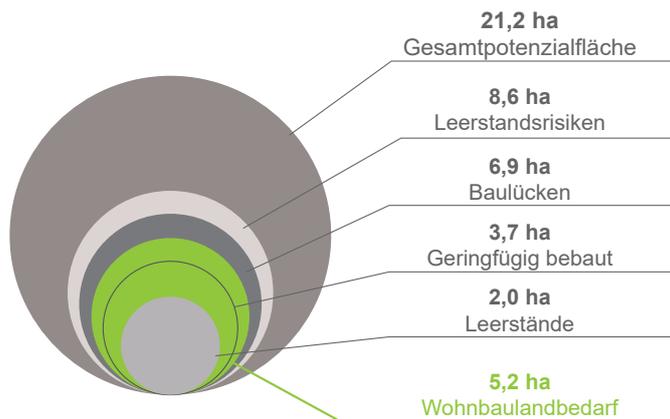
#### Prognoseergebnis für das Jahr 2036:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	184	
Bedarf an Wohnungen:	95	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	43	aus der Auflockerung
<b>Bedarf an Wohnungen gesamt:</b>	<b>138</b>	
<b>Wohnbaulandbedarf:</b>	<b>5,2 ha</b>	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	21,2	ha gegenüber

Ausschnitt aus der  
Wohnbaulandberechnung  
Quelle: LfU Bayern

## Gegenüberstellung der Innenentwicklungspotenziale und des Wohnbaulandbedarfs

Der Vergleich von Wohnbaulandbedarf und Innenentwicklungspotenzial zeigt, dass die Innenentwicklungspotenzialflächen den prognostizierten Wohnbaulandbedarf deutlich übersteigen. **Der Wohnbaulandbedarf von 5,2 ha steht den 21,2 ha Innenentwicklungspotenzial gegenüber.**



Die Grafik stellt die untersuchten Flächen ins Verhältnis.

Wohnbaulandbedarf, Potenzialflächen und Leerstandsrisiken

Um dem Missstand der nicht genutzten Innenentwicklungspotenziale entgegen zu wirken, eignen sich Entwicklungsmaßnahmen, wie eine **kommunale Grundstücks- und Immobilienbörse**, **kommunale Förderprogramme zur Revitalisierung** von Leerständen bzw. älteren Einfamilienhausgebieten und **Beratungsgutscheine** für Bauwillige.

So kann durch Kombination aus der Nutzung vorhandener Gebäudepotenziale und punktueller Bebauung von Baulücken, neuer qualitativer Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Eine Immobilienbörse steht allen Gemeinden über den Landkreis Schweinfurt zur Verfügung. Weitere Angebote sollten zukünftig durch kommunale Angebote dringend erweitert werden.

Grundlegendes Ziel der Gemeinde sollte sein, Potenziale in den Siedlungsgebieten durch einen sensiblen Erneuerungsprozess zu aktivieren und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen umzusetzen.

Umgekehrt führt jede weitere bauliche Außenentwicklung zu einer Verschärfung des mittel- bis langfristig erwartbaren Gebäudeleerstandes im Innenbereich und zu steigenden Pro-Kopf-Kosten für die kommunale Infrastruktur und letztlich auch für die Bürgerinnen und Bürger (z.B. Unterhalt Kanalnetz).

Die Flächenpotenziale für eine neue Bebauung oder Sanierung sind in Schwebheim sehr hoch, sodass die durch die Wohnbaulandbedarfsberechnung benötigten Wohneinheiten bis 2036 bereits über die bestehenden Baulücken abgedeckt werden können. Ebenso ist auf dem Areal der Alten Gärtnerei eine dichtere Wohnbaulandentwicklung angedacht. Aufgrund der Datenlage besteht kein Bedarf für die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich.

Eine Innen- vor Außenentwicklung sollte in der Gemeinde Schwebheim daher unbedingt angestrebt und unterstützt werden.

## Instrumente zur Entwicklung des Ortskerns

Im Rahmen der **Dorferneuerung** erfolgten zwischen 1978 und 1982 im südlichen Altortbereich Straßen- und Platzgestaltungen (v.a. Kirchplatz) und die Begrünung im Innen- und Außenbereich, wie z.B. die Obstbaumwiese mit Spielmöglichkeiten in der Hadergasse. Finanzielle Unterstützung für die Bürgerinnen und Bürger wurde angeboten.

Weitere kommunale oder landkreisweite Fördermöglichkeiten bestehen derzeit nicht in der Gemeinde Schwebheim.

### Gestaltungssatzung

Für den Erhalt und die Entwicklung des baulichen Erscheinungsbildes im historischen Ortskern wurde die **Satzung über die Aufstellung einer Gestaltungsordnung** erlassen, die am 1. Januar 2002 in der Fassung der Änderungssatzung vom 12.09.2001 in Kraft trat.

Die Gestaltungsordnung gilt für die genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung, Instandsetzung, den Unterhalt und den Abbruch von baulichen Anlagen, sowie für alle baulichen Maßnahmen, die einer Baugenehmigung nicht bedürfen, jedoch zum Erscheinungsbild des Altortes beitragen oder es verändern (u.a. private Freiflächen, Werbeanlagen).

Allerdings sind die Vorgaben dieser Satzung teilweise veraltet (beispielsweise sind ausschließlich Fensterrahmen aus Holz erlaubt) und aufgrund aktueller Entwicklungen u.a. bezüglich der Energiegewinnung (Sonnenenergieanlagen) nicht ausreichend.

*Die Überarbeitung der Gestaltungssatzung wird empfohlen.*



räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungsordnung



ausgenommen die in der Denkmalliste aufgeführten Baudenkmäler und die Grundstücke für Gemeinbedarf

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

## Vorkaufsrechtssatzung

Für einen Teilbereich der südlichen Gulbrandsenstraße (siehe Karte) trat im Jahr 2004 die Satzung der Gemeinde Schwebheim über die Begründung eines **besonderen Vorkaufsrechtes** (Vorkaufssatzung) zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Kraft. Rund 1,3 ha dieser Fläche sind bisher noch nicht bebaut.



Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung

## Stellplatzsatzung

Die Gemeinde Schwebheim hat im Jahr 2008 eine **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung** beschlossen, die die Anzahl der herzustellenden Stellplätze nach Art. 47 BayBO für das gesamte Gebiet der Gemeinde (außer Gebiete mit abweichenden Vorgaben im Bebauungsplan) festschreibt. So sind gemäß den Richtzahlen beispielsweise 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus und 1,5 Stellplätze je Wohnung im Mehrfamilienhaus nachzuweisen. Ebenso wird auf die Herstellung von Stellplätzen für Lastkraftwagen, Busse und einspurige Kraftfahrzeuge (Fahrrad und Motorrad) hingewiesen, wenn die Nutzung des Gebäudes den Bedarf an Stellplätzen durch Besucherverkehr erwarten lässt. Hier werden jedoch keine konkreten Angaben gemacht.

*Die Überarbeitung der Stellplatzsatzung wird empfohlen.*



Hohe Parkplatznachfrage im Aschenhof

## 3.6 DASEINSVORSORGE

Die Daseinsvorsorge beschreibt die Absicherung des Daseins der Bevölkerung in einem Ort. Hierzu zählen insbesondere die Betreuung von Kindern und Jugendlichen in Kindergärten und Schulen, die medizinische Versorgung und die Betreuung, Pflege sowie Angebote für Seniorinnen und Senioren. Weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind die Nahversorgung und Gastronomie.

Der Aspekt der Daseinsvorsorge steht heute stark unter dem Fokus der sich verändernden demographischen Strukturen. Exemplarisch kann die Zunahme der betagten Bevölkerungsgruppe genannt werden. Diese fordert insbesondere die Bereitstellung medizinischer Angebote, angepasster Wohnangebote und Versorgungsmöglichkeiten vor Ort.

### Kinder- und Jugendbetreuung

#### Betreuungseinrichtungen und -angebote

Schwebheim verfügt über **zwei Betreuungseinrichtungen für Kinder**, welche beide von dem Träger der Evangelischen Kirchengemeinde Schwebheim geführt werden. Die **Kindertagesstätte in der Heide** befindet sich im nördlichen Siedlungsteil im Heideweg 16. Insgesamt bietet diese mit einer Krippengruppe und drei regulären Gruppen 77 Plätze bei 20 Erzieherinnen und Erziehern.

Im Altort ist die **Kindertagesstätte am Schloss** im Fräuleinsgarten 3 zu verorten, welche im Jahr 2018 um- und angebaut wurde. Sie verfügt über drei Krippengruppen und drei reguläre Gruppen mit 111 Betreuungsplätze bei 23 Erzieherinnen und Erziehern.

Beide Kindertagesstätten sind zum aktuellen Zeitpunkt voll ausgelastet.

Für Kinder von null bis drei Jahre und deren Eltern oder Großeltern gibt es ergänzend das Angebot einer **Krabbelgruppe**, aktuell ebenfalls unterstützt von der evangelischen Kirchengemeinde Schwebheim. Hier werden Familien, unabhängig von der Konfession oder Herkunft, eingeladen einmal in der Woche ins Gemeindezentrum zu kommen.



## Schulen

Die **Grundschule Schwebheim** befindet sich am östlichen Siedlungsrand in der Schulstraße. Die Klassenstärke liegt zwischen 20 bis 26 Schülerinnen und Schülern, wobei ab dem Schuljahr 2024/25 alle Jahrgangsstufen zweizügig geführt werden. Zusammen besuchen rund 150 Kinder die Grundschule.

Neben der Grundschule liegt das **Förderzentrum der Heide-Schule Schwebheim** mit sonderpädagogischen Angeboten und dem Förderschwerpunkt Lernen. Hier werden die Klassenstufen eins bis neun unterrichtet. Sie arbeiten in Kooperation mit den Regelschulen der Stadt Schweinfurt oder mit Institutionen wie der Agentur für Arbeit oder auch der Jugendhilfe zusammen. Rund 230 Schülerinnen und Schüler aus dem gesamten Landkreis Schweinfurt werden dort von 50 Lehrkräften betreut.

Die älteren Schülerinnen und Schüler besuchen in der Regel gemäß des üblichen Sprengel überwiegend die **weiterführenden Schulen** in Schweinfurt, die Realschule in Schonungen oder die Mittelschule in Sennfeld/Gochsheim.

## Hort

Über 100 Schulkinder der ersten bis vierten Klasse werden nach Unterrichtsende und in den Ferien im **Hort Schwebheim** von 13 pädagogischen Fachkräften betreut. Dieser Hort wird ebenfalls wie die Kindertagesstätten von der Evangelischen Kirchengemeinde Schwebheim getragen und von der Gemeinde als Sachaufwandsträger finanziell unterstützt. Der Hort befindet sich im Untergeschoss der Grundschule.

Des Weiteren gibt es in Schwebheim einen **integrativen Hort**, der an die **Ganztagesbetreuung des Förderzentrums** der Heide-Schule Schwebheim angegliedert ist. Hier bestehen 37 Plätze für Kinder der ersten bis vierten Klasse. Das Angebot findet in Kooperation mit dem Caritas Jugendhilfzentrum Maria Schutz in Grafenheinfeld statt.

*Dieser Hort hat kaum Berührungspunkte mit der Gemeinde.*

## Bildungsangebote

Weitere Bildungsangebote der Volkshochschule Schweinfurt und der Musikschule Schweinfurt können in Schwebheim besucht werden.

## Jugendtreff

Die Gemeinde Schwebheim bietet mit dem **Jugendtreff „YOURS“** einen Treffpunkt speziell für Jugendliche oder junge Erwachsene, teils mit Betreuung, an. Dieser befindet sich im Kellergeschoss der Mehrzweckhalle neben der Grundschule und hat alle Tage außer Montag und Samstag geöffnet. In den Räumlichkeiten können Tischkicker, Billard, diverse andere Spiele genutzt und Musik gehört werden. Das Programm verfügt über Angebote für jüngere Jugendliche ab der fünften Klasse bis hin zu freien Öffnungszeiten für ältere Jugendliche ohne Betreuung.



Logo Jugendtreff „YOURS“

Quelle: Gemeinde Schwebheim

## Angebote für Seniorinnen und Senioren

Unter dem Aspekt des demographischen Wandels sollten in Zukunft speziell die Bevölkerungsgruppe der Seniorinnen und Senioren und ihre sich ausdifferenzierenden Bedürfnisse betrachtet werden. Folgende Angebote für Senioren und die betagte Bevölkerungsgruppe sind in Schwebheim vorhanden.

Das **AWO Seniorenzentrum Schwebheim** ist eine stationäre Pflegeeinrichtung für Seniorinnen und Senioren mit Betreuungs- und Pflegeleistungen. Das Gebäude mit Außenanlage befindet sich im Pfefferminzweg am südlichen Siedlungsrand. Insgesamt 75 Plätze verteilen sich auf Einzel- und Doppelzimmer. Neben der vollstationären Pflege gehören die Kurzzeitpflege, ambulante Pflege und soziale oder seelische Betreuung zum Angebotsspektrum.

Seit 2019 bietet die **AWO Tagespflege** 20 Betreuungsplätze, welche sich in direkter Nachbarschaft zum Seniorenzentrum befindet. Dort werden die Seniorinnen und Senioren tagsüber betreut, beschäftigt und medizinisch versorgt. Darüber hinaus bietet auch die **Tagespflege der Diakonie** Schwebheim eine Betreuung für 18 Besucherinnen und Besucher im Siedlungsweg an.

**Ambulante oder mobile Pflege** kann zudem über den Pflegestützpunkt Schweinfurt oder die Tagespflege des Diakonievereins Schwebheim e.V. organisiert werden. Verschiedene pflegerische Tätigkeiten aber auch Betreuungs- und Freizeitangebote werden hiermit abgedeckt. Auch private Angebote für Pflegeleistungen werden angeboten.

**Trotz der aktuellen positiven Situation aufgrund des eigenen Seniorenzentrums im Ort ist es wichtig, weiterhin den demographischen Wandel zu betrachten und auf die Entwicklung mit speziellen Angeboten für Seniorinnen und Senioren zu reagieren. Das eigenständige Wohnen in dafür angepassten altersgerechten Wohneinheiten ist ein wichtiger Aspekt, der zukünftig genauer verfolgt werden sollte.**

## Mehrgenerationenhaus

Die Angebote des Bundesprogramms des **Mehrgenerationenhauses** (MGH) sind im Bürgerhaus beheimatet und werden von der Diakonie Schweinfurt in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Schwebheim organisiert.

Unter der Woche wird täglich ein Mehrgenerationen-Treffpunkt angeboten. Dieser wird unter anderen durch regelmäßige Angebote wie Lesespaß für Kinder, ein Spiel- und Lerncafé, Gedächtnistraining, ein Trauercafé sowie ein Geburtstagscafé ergänzt. Darüber hinaus gibt es Beratung und Hilfe bei verschiedenen Alltagsproblemen wie beim Ausfüllen von Formularen oder beim Umgang mit dem Smartphone.

Das Schwebheimer Mehrgenerationenhaus ist das einzige seiner Art im Landkreis Schweinfurt. Im Jahr 2019 wurde es beim Bundespreis „Demographie-Gestalter 2019“ des Bundesfamilienministeriums in der Kategorie „Gesellschaftlicher Zusammenhalt“ mit dem ersten Platz ausgezeichnet.



Seniorenzentrum und Tagespflege



Logo Mehrgenerationenhaus

Quelle: Gemeinde Schwebheim

## Medizinische Infrastruktur

Die **medizinische Grundversorgung** ist in Schwebheim gut abgedeckt und es gibt ein vielfältiges Angebot an medizinischen Einrichtungen. Neben zwei Praxen für **Allgemeinmedizin** befindet sich zudem eine **Zahnarztpraxis** sowie eine **Apotheke** im Ort. Das Hausarzt-Zentrum in der Schweinfurter Straße 31 gehört zu einem Zusammenschluss von fünf Praxen aus Dörfern in der Nähe.

Im Jahr 2022 bezogen zwei Hausärzte und Internisten den **Praxis-Neubau** im Schlossweg 5.



Stern-Apotheke

Neubau Praxis am Schloss

**Zusätzliche medizinische Angebote** umfassen Physiotherapie, Massage, medizinische Fußpflege sowie Osteopathie.

Weitere Fachärzte und Krankenhäuser sind im nahegelegenen Schweinfurt, in Werneck und Gerolzhofen erreichbar.

## Nahversorgung und Gastronomie

Die Nahversorgung beschreibt die Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs in Wohnortnähe. Schwebheim verfügt über **zwei größere Einkaufsmöglichkeiten**. Hierzu zählt ein Lebensmittelmarkt des Anbieters REWE und ein Discounter von PENNY. Beide befinden sich zentral im Ort gelegen, unweit von der Hauptstraße. Zusätzlich dazu existiert dort noch ein Getränkemarkt von REWE.

Drei **Bäckereien** und eine **Metzgerei** ergänzen das Angebot der Nahversorgung. Diese liegen ebenfalls an oder nahe der Schweinfurter Straße und sind somit gut erreichbar. Die Metzgerei dorsch und die Bäckerei Fuchs sind im Gebäude des Supermarktes REWE integriert.



Nahversorgung

Sparkassenfiliale



Ebenfalls an der Schweinfurter Straße lassen sich je eine Filiale der **Sparkasse** sowie der **VR-Bank** finden. Weitere Angebote der Daseinsvorsorge im Ort sind ein Schreibwarenladen mit Poststelle, zwei Friseursalons, eine Tankstelle, eine Autowerkstatt sowie ein Hofladen.

Der gemeindliche **Bauhof** und das **Tierheim** für Stadt und Landkreis Schweinfurt befinden sich im südlichen Gewerbegebiet. Eine Kompostanlage existiert am südöstlichen Ortsrand beim Grettstadter Weg 31.

Ferner können **Behördengänge** im Rathaus, im barrierefreien Bürgerhaus sowie **online** auf der Gemeinde-Homepage unter dem „Rathaus-Service-Portal“ erledigt werden. Für dieses Angebot an Onlinediensten hat die Gemeinde 2023 die staatliche Auszeichnung „**Digitales Amt**“ erhalten.

Im **gastronomischen Bereich** lassen sich insgesamt vier Speisegaststätten anführen. Darunter befinden sich das Vereinsheim des TSV 04 Schwebheim am Sportplatz, ein Feinkost- und Cateringgeschäft in der Nähe der Banken, ein indisches Lokal an der Schweinfurter Straße und das Naturfreundehaus am westlichen Ortsrand von Schwebheim. Ein Schnellimbiss ergänzt das gastronomische Angebot.

Einrichtungen des gehobenen periodischen Bedarfs und des höheren spezialisierten Bedarfs sind in Schweinfurt angesiedelt.

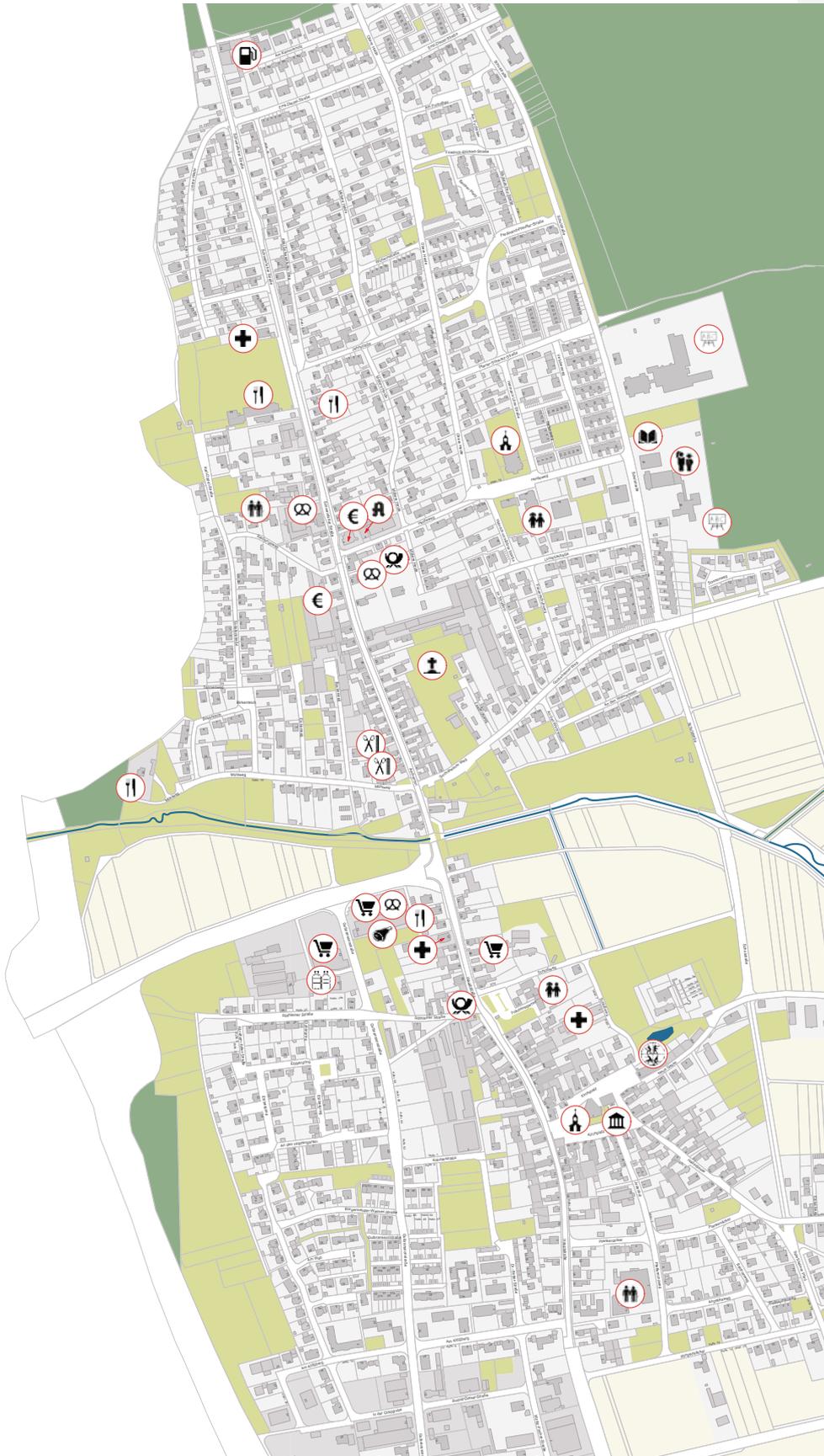
**In vielen Orten ist der allgemeine Trend der Betriebsaufgabe und damit der Verlust von Daseinsvorsorgeangeboten zu erkennen.**

**Jedoch ist dies in Schwebheim nicht der Fall. Der Ort ist gut versorgt und somit die Daseinsvorsorge gesichert. Nichtsdestotrotz ist es zukünftig wichtig, das Niveau zu halten und diese attraktiven Bedingungen zu bewahren oder sogar auszubauen.**

Daseinsvorsorge

LEGENDE

-  Apotheke
-  Bankfiliale
-  Bäckerei
-  Metzgerei
-  Einkaufsmöglichkeit
-  Friseur
-  Getränkeladen
-  Restaurant
-  Bibliothek
-  Jugendtreff
-  Kindergarten
-  Schule und Hort
-  Seniorenwohnen und -betreuung
-  Medizinische Versorgung
-  Post
-  Kirche
-  Friedhof
-  Feuerwehr
-  Rathaus
-  Tankstelle



## 3.7 WIRTSCHAFT UND ARBEITSMARKT



Gewerbegebiet im süd-westlichen Siedlungsgebiet

### Gewerbeflächen

In Schwebheim konzentrieren sich die drei **Gewerbegebiete** im südwestlichen Gemeindegebiet. Hierzu zählen das Gewerbegebiet „West“, „Am Klößberg“ und das Gewerbegebiet „Süd“. Direkt angrenzend befinden sich Gewerbegebiete der Gemeinde Röhlein.

Von insgesamt 810 ha Bodenfläche nimmt die **Industrie- und Gewerbefläche** 60 ha ein, was einem Anteil von 7,4 % entspricht.

### Gewerbebetriebe

Die Liste der **Gewerbetreibenden** von Schwebheim umfasst insgesamt 410 angemeldete Betriebe, darunter auch einige Kleingewerbe. Zum Großteil haben die Betriebe ihre Hauptniederlassung in der Gemeinde. Einzelne Ausnahmen sind Zweigniederlassungen und unselbstständige Zweigstellen. Generell profitieren die Betriebe Schwebheims von der Nähe zur Autobahn sowie der Stadt Schweinfurt.

Im Ort sind u.a. Betriebe der **Industrie, des Einzel- aber auch des Großhandels sowie Dienstleistungen** für Unternehmen angesiedelt. Hierzu zählen neben den Angeboten der Daseinsvorsorge verarbeitende Gewerbe für Gewürz- und Heilkräuter, ein Fliesenleger-Betrieb, mehrere Bauunternehmen, KFZ-Meisterbetriebe und eine Tankstelle. Daneben befinden sich einige weitere Betriebe im Ort.

In den Gewerbegebieten sind unter anderen Logistikunternehmen, eine Zweigstelle eines Bauunternehmens, ein Betrieb für Maschinen- und Fahrzeugbau sowie erfolgreiche Unternehmen in Spezialbranchen ansässig.

### Landwirtschaft

Die Böden besitzen eine feine Mineralität, die für den Kräuteranbau bedeutend ist. Diese landwirtschaftlich genutzte Fläche der Gemeinde liegt heute bei 290 ha, also 36 % der gesamten Bodenfläche.

Von **sieben gemeldeten landwirtschaftlichen Betrieben** sind vier Betriebe im Kräuteranbau tätig. Einige Betriebe beschäftigen sich zudem mit dem Anbau von Gemüse und wirtschaften ökologisch.

Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe hat sich in den letzten 22 Jahren halbiert. So waren im Jahr 2005 noch 14 landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Der Naturlandhof Peter in der Hauptstraße hält 15 Milchkühe, 40 Hühner und betreibt Ackerbau sowie Kräuteranbau. Die Erzeugnisse können im Hofladen und am Milchautomaten erworben werden.



Kräuterfeld

Die Kräuteraanbaubetriebe des Ortes haben eine lange Tradition und sind somit sehr prägend für Schwebheim. Das vielfältige Angebot an Produkten von Heilpflanzen, Kräutern und Gewürzen wird in den Betrieben im Ortskern produziert.

## Beschäftigung

Die Anzahl der **Beschäftigten am Wohnort** (1.741 Personen, Stand 2021) ist nur minimal höher als die Zahl der **Beschäftigten am Arbeitsort** (1.046 Personen, Stand 2021).

Letztere sind vorwiegend im Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe (450 Beschäftigte) tätig. An zweiter Stelle folgt der Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleister mit 259 Beschäftigten.

Die **Pendlerstatistik 2022** zeigt, dass eine tägliche Pendlerbewegung von ca. 2.600 Personen stattfindet. Zu den Einpendlern zählen hierbei 913 und zu den Auspendlern 1.571 Personen im Jahr 2022. Demnach ergibt sich ein negativer absoluter Pendlersaldo von -658 Personen.



Der **negative Pendlersaldo** bedeutet, dass mehr Personen zum Arbeiten in einen anderen Ort fahren, als nach Schwebheim zum Arbeiten kommen. Die Nähe zu Schweinfurt, Würzburg und Gerolzhofen und die damit einhergehend gute Erreichbarkeit vieler Arbeitsplätze fördern die steigende Zahl der Auspendlerinnen und Auspendler.

Die **Zahl der Arbeitslosen** (Jahresdurchschnitt) in der Gemeinde Schwebheim ist seit 2015 von 82 zunächst auf 85 im Jahr 2016 angestiegen und dann bis 2018 auf 56 Personen gesunken. Bis 2021 ist ein leichter Anstieg auf 64 Personen zu verzeichnen. Im Vergleich zu der Obereinheit des Landkreises Schweinfurt ist die Zahl sehr gering.

*Als Arbeitsort gilt die Gemeinde, in der der Betrieb angesiedelt ist, in dem die Arbeitnehmer beschäftigt sind. Die Zuordnung zum Wohnort richtet sich nach dem dem Arbeitgeber gegenüber gemeldeten Wohnort.*

Einpendler, Auspendler und Binnenpendler von Schwebheim  
Quelle: Pendleratlas

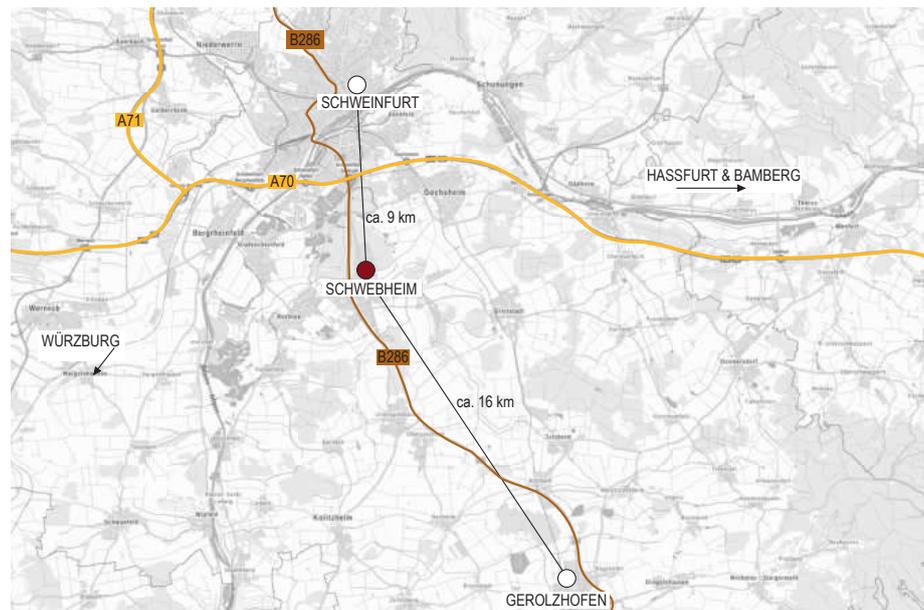
## 3.8 VERKEHRSTRUKTUR UND BARRIEREFREIHEIT

### Verkehr

#### Verkehrliche Anbindung

Über die **Bundesstraße 286**, welche Schwebheim westlich tangiert, und die **Staatsstraße St 2271**, welche die Ortsdurchfahrt darstellt, ist die Gemeinde an die Stadt Schweinfurt (ca. 6 km) sehr gut angebunden. In die südliche Richtung führen beide Straßen nach Unterspiesheim bzw. Gerolzhofen. Die **Staatsstraße St 2277** verbindet Schwebheim mit Röthlein. Die **Kreisstraße SW 28** führt nach Grettstadt.

Schwebheim hat mit der direkten Anbindung an die B286 (mit eigener Abfahrt) nur vier Kilometer zur **Autobahnauffahrt „Schweinfurt Zentrum“ der A70** (Schweinfurt-Bamberg). Von dort besteht die nahe Anbindung an die Autobahnen A71 (Schweinfurt-Erfurt) und A7 (Würzburg-Kassel). Im Süden besteht über die B286 zusätzlich noch die Anbindung zur Autobahn A3 (Frankfurt-Nürnberg).



Lage zu den Autobahnen und Bundesstraßen

Quelle: Eigene Darstellung nach Bayerische Vermessungsverwaltung

#### Verkehrszählungen

Die **Verkehrsmengenkarte** der Zählungen von **2021** ergab für den nördlichen Teilbereich der Ortsdurchfahrt einen durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 7.143 KfZ/24h, davon 182 KfZ/24h als Schwerlastverkehr (SV). In der südlichen Ortsdurchfahrt (bis zur St 2277) war ein DTV von 2.820 KfZ/24h und davon 129 KfZ/24h als SV zu verzeichnen.

Im **Frühjahr 2022** fand aufgrund einer Anfrage der Gemeinde zur Errichtung einer Fußgängerampel an zwei Tagen eine Verkehrszählung in Schwebheim durch das Staatliche Bauamt statt. Gezählt wurde an der Ortsdurchfahrt Schweinfurter Straße (St 2271) auf Höhe der Jahnstraße und des Sportheims TSV Schwebheim. Hierbei wurde eine **Verkehrsstärke** in der Spitzenstunde von 614 bis 661 KfZ/h gezählt.

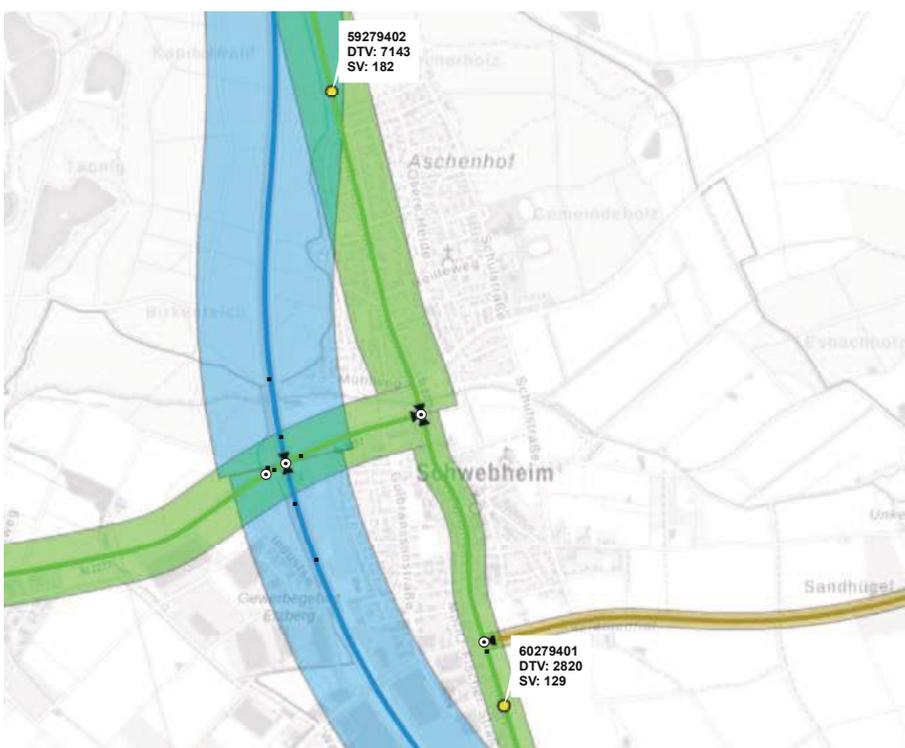
Bei einer **Fußgängerzählung** an gleicher Stelle wurde festgestellt, dass die Passantinnen und Passanten keine zentralen Stellen zur Querung der Straße nutzen. Ein Fußgängerüberweg mit Lichtzeichenanlage wäre daher laut der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes dort trotz hohen Verkehrsaufkommens nicht gerechtfertigt und fand daher von den Verkehrsbehörden keine Zustimmung.

**Insbesondere entlang der nördlichen Ortsdurchfahrt ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen festzustellen, welcher zusätzlich durch einen hohen Anteil an Schwerlastverkehr verstärkt wird. Dadurch entsteht für die Anwohnerinnen und Anwohner dort auch eine starke Lärmbelastung.**

### Verkehrslärm

Aufgrund des massiven Verkehrslärms durch die Bundesstraße 286 wurden in den 1990er Jahren ein **Lärmschutzwall** am süd-westlichen Ortsrand von Schwebheim und eine **Lärmschutzwand** für das nördliche Siedlungsgebiet im Rahmen des vierspurigen Ausbaus im Jahr 2019 errichtet.

Mit dieser Lärmschutzwand werden rechnerisch die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Die Berücksichtigung der Werte durch entsprechende Schutzmaßnahmen war im Planfeststellungsverfahren von großer Bedeutung. Jedoch ist heute der empfundene Lärm der Bewohnerinnen und Bewohner weiterhin störend.



Schweinfurter Straße

*Die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV liegen in einem Allgemeinen Wohngebiet tagsüber bei 59 dB(A) und nachts bei 49 dB(A).*

Straßenverkehrszählung 2021  
Quelle: Straßeninformationssystem  
Bayern

*Im Rahmen der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern wurde verdeutlicht, dass Parkplätze insbesondere am Friedhof bzw. dem westlichen Gochsheimer Weg und am Kirchplatz fehlen.*

## Öffentlicher Parkraum

Der **Kraftfahrzeugbestand** hat sich in den letzten Jahren stetig erhöht. Im Jahr 2021 wurde in Schwebheim ein Bestand von 3.354 KfZ, darunter 2.800 PKW ermittelt. Im Jahr 2012 waren es noch 2.915 KfZ, darunter 2.425 PKW.

**Öffentliche Parkplätze** befinden sich auf dem Kirchplatz, am Friedhof und bei den Schulen, wo vor der Gemeindebibliothek auch zwei **E-Ladesäulen** für Elektroautos installiert sind. Zudem existieren mehrere Parkplätze und straßenbegleitende Plätze am Heideweg beim Kindergarten und an der katholischen Kirche verteilt. Im Bereich des Sportheims sind ebenfalls straßenbegleitende Stellplätze in einer Parkbucht markiert. Der Parkplatz südwestlich des Sportheims bei der Karl-Oppel-Straße ist zusätzlich mit einer E-Ladestation ausgestattet. Des Weiteren hat der Parkplatz namens „Fräuleinsgarten“, der sich in der Nähe der Kindertagesstätte am Schloss im Altort befindet, ebenfalls eine E-Ladestation für Autos.

Entlang der gesamten Ortsdurchfahrt gibt es immer wieder markierte **straßenbegleitende Parkstreifen** oder Einbuchtungen.

Auf dem **Kirchplatz** gibt es zwar einen kleinen Parkplatz vor den ehemaligen Schlossscheunen sowie mehrere um die Kirche verteilte Stellplätze. Diese reichen jedoch nicht aus, um den Bedarf für Besucherinnen und Besucher des Rathauses, der Auferstehungskirche, des nahen Mehrgenerationenhauses und für die Anwohnerinnen und Anwohner der umliegenden Wohngebäude zu decken. Zudem kommt es am Kirchplatz immer wieder zu Problemen mit den Halteverbotszonen.

**Probleme mit dem ruhenden Verkehr** beim Friedhof ergeben sich besonders durch den LKW-Verkehr des ansässigen Kräuterbetriebes, der seine Zufahrt zwischen dem Gochsheimer Weg 7 und 11 hat. Durch die geringe Straßenbreite und den großen Parkplatzbedarf, aufgrund von bspw. Beerdigungen, kommt es zu verkehrlichen Engstellen.

Des Weiteren fehlen an der Heide-Schule Stellplätze für die Lehrkräfte, sodass diese im umliegenden Wohngebiet parken und so für enge Straßenverhältnisse sorgen.

Hinzu kommen ungeordnet abgestellte Fahrzeuge an der Auffahrt zur B286.



Parkplatz am Kirchplatz

## ÖPNV

Schwebheim ist an den **Busverkehr** der Verkehrsgemeinschaft Schweinfurt (VSW) angebunden, jedoch nicht an den Stadtbusverkehr. Mit der Linie 8137 gibt es dennoch eine direkte Busverbindung nach Schweinfurt und Volkach.

Die Busse verkehren werktags von 5:00 bis 20:00 Uhr mindestens jede Stunde nach Schweinfurt. Circa 20 Minuten beträgt die Fahrzeit aus dem Altort bis in die Schweinfurter Innenstadt oder den Hauptbahnhof. Nach Volkach verkehrt pro Stunde auch ein Bus. Am Samstag fahren die Busse nur von 8:00 bis 19:00 Uhr nach Schweinfurt und an Sonn- oder Feiertagen nur sieben Mal zwischen 10:00 bis 20:00 Uhr. Nach 20:00 Uhr gibt es somit an Werk- und Wochenendtagen keine Busverbindung mehr nach Schweinfurt bzw. zurück nach Schwebheim. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind daher während des späten Abends überwiegend an das eigene Auto oder an andere alternative Verkehrsmittel gebunden.

Insgesamt existieren **zehn Haltestellen** im Ort. Diese sind an der Schweinfurter Straße 4, 7, 60 und 61, der Gulbranssonstraße 21 und 83, der Hauptstraße 23, der Seniorenwohnanlage, dem Schlosskindergarten und an der Kreuzung Hauptstraße/ Heidenfelder Straße.

Um den **Zug** nutzen zu können, müssen die Bewohnerinnen und Bewohner von Schwebheim zunächst nach Schweinfurt gelangen. Dort halten die Züge der Deutschen Bahn sowie der Erfurter Bahn. Die aktuelle Busverbindung schließt eine direkte Haltestelle am **Schweinfurter Hauptbahnhof** ein.

Auf Grundlage des **Nahverkehrsplanes 2022** des Landkreises Schweinfurt sollen neue Buslinien **ab Dezember 2025** eingeführt werden. Dieser sieht für Schwebheim die neue **Linie 223** vor. Sie enthält eine **Änderung der Linienführung** und damit den Wegfall von Haltestellen in der Gulbranssonstraße, sodass die innerörtliche Nutzung für Fahrten zum Einkaufen nicht mehr möglich ist. Aus Schwebheimer Sicht bedeutet diese neue Linienführung eine Verschlechterung des ÖPNV-Angebotes.



Linienbus 8137

Die Karte „Verkehr & Parken“ zeigt Problemstellen und Hindernisse, die im Rahmen des Alltagsradkonzeptes erarbeitet wurden.

Freizeit-Radwege siehe Kapitel 3.10 Freizeit, Kultur und Tourismus

## Alltagsradwegenetz

Der Landkreis Schweinfurt hat sich zum Ziel gesetzt den Radverkehr zu fördern. Aus diesem Grund hat er ein Konzept zum Ausbau des regionalen Alltagsradwegenetzes durch das Büro „toplan“ entwickeln lassen. Das **Wegenetz für den alltäglichen Radverkehr** und die Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern wurden hierbei erfasst, analysiert und Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Dabei wurde auch zwischen Routen in der Freizeit oder während des Arbeitsalltags unterschieden.

Eine feste **Fahrradabstellanlage** gibt es unter anderem am Rathaus, an der Auferstehungskirche, an den Schulen und beim Bürgerhaus. Diese sind teilweise verbesserungsbedürftig. So gibt es beispielsweise am Rathaus nur einen Vorradhalter, der durch einen Abstellbügel ersetzt werden könnte. Schwebheim besitzt drei moderne **Ladeschränke** für Elektro-Fahrräder, in denen als zusätzlicher Service auch Handys oder Tablets aufgeladen werden können. Sie befinden sich beim Sportheim, am Kirchplatz und an der Kneippanlage.

Gut ausgebaute **Radwegeverbindungen** existieren zwischen Schwebheim und Schweinfurt, Gochsheim, Grettstadt und Röthlein. **Defizite** in diesem Radwegenetz gibt es zwischen Schwebheim und Unterspiesheim. Vor allem aber auch der fehlende Radstreifen in der viel befahrenen Ortsdurchfahrt wird stark von der Bevölkerung bemängelt. Außerdem verlaufen kleinere Abschnitte vom Radwegenetz immer wieder ohne zusätzliche Markierungen auf der Fahrbahn. Sie bieten dadurch ein großes Gefahrenpotenzial für die Verkehrsteilnehmenden auf dem Fahrrad.

Im Radverkehrskonzept werden verschiedene **Entwicklungsmaßnahmen** für einen Lückenschluss vorgeschlagen. Darunter sind eine Streckenführung entlang der Ortsdurchfahrt, entlang der B286 nach Unterspiesheim sowie ein Anschluss zwischen St2277 und Mühlweg aufgelistet. In Vorbereitung ist z.B. der fehlende Lückenschluss des Radweges von Schwebheim nach Unterspiesheim, wobei beim vierstreifigen Ausbau der B286 ein Fahrradweg entlang der Straße eingeplant ist.

## Gefahrenstellen im Verkehr

Mehrere **Gefahrenstellen** befinden sich entlang der östlichen Schulstraße, des Gochsheimer Wegs, der St2277 nach Röthlein, der Heidenfelder Straße ins Gewerbegebiet, des Weges beim Wingertsacker sowie zwischen Aschenhof und Schweinfurter Straße.

**Unübersichtlichkeiten** bestehen vor allem entlang der **Ortsdurchfahrt**. In dieser Nord-Süd-Achse herrscht reger Verkehr durch LKW, PKW, Busse und Radfahrende. Hinzu kommt, dass Fußgängerinnen und Fußgänger die Straße an verschiedenen Stellen überqueren.

Auf der über 2 km langen Ortsdurchfahrt gibt es nur zwei **Überquerungshilfen** beziehungsweise Ampeln. In der Nähe des Altortes steht eine Ampel am Parkplatz Fräuleinsgarten. Die andere Ampel befindet sich in der nördlichen Siedlungserweiterung zwischen der Schweinfurter Str. 3 und 4 (Sparkasse). Ein Fußgängerüberweg ist nicht vorhanden. Die zwar kurvenarme Straße ist jedoch wegen der vielen abgestellten Fahrzeuge am Straßenrand schwer einsehbar und aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens schwer zu überqueren. Besonders für mobilitätseingeschränkte Personen und Kinder ist die **Verkehrssicherheit** beeinträchtigt.

**Verkehrliche Problemstellen** ergeben sich vor allem bei den ortsansässigen Betrieben, die innerorts ihre Produktionsstätten haben, wodurch viel LKW-Verkehr anfällt und der Verkehrsfluss auf den Hauptverkehrsstraßen zusätzlich belastet wird.

**30er Zonen und Spielstraßen** sind im Untersuchungsgebiet trotz der vielen potenziell verkehrsberuhigten Zonen kaum vorhanden. Allein durch die städtebaulichen Gegebenheiten (wie enge Straßen oder Pflasterung) erscheint es sinnvoll die Fahrgeschwindigkeit zu reduzieren. Im Untersuchungsgebiet wurde nur die beginnende **30er Zone** am Heideweg ausgemacht. Der Alte Schweinfurter Weg befindet sich im nördlichen Wohnquartier. Obwohl die Straße sehr schmal ist und keine Fahrbahnmarkierungen sowie keine Gehwege hat, sind dort 50km/h erlaubt.

Vor der am östlichen Ortsrand gelegenen Grundschule wurde eine **Spielstraße** eingerichtet und somit ein sicherer Bereich mit Verkehrsberuhigung für die Schülerinnen und Schüler geschaffen.

Die fehlende Geschwindigkeitsüberwachung und ein hohes Verkehrsaufkommen in der Ortsdurchfahrt, wodurch eine Überquerung für zu Fuß Gehende und Radfahrende erschwert ist, werden von Bürgerinnen und Bürgern kritisiert.

An den **Ortseinfahrten** dieser Straße sind jedoch innerorts jeweils Aufsteller installiert, die den Heranfahrenden ihre aktuelle Geschwindigkeit anzeigen. Außerdem führen **fehlende Parkplätze** zu einem problematischen Verhalten von Autofahrenden, die nur kurz Parken oder Halten, und somit auch kurze Unübersichtlichkeiten im Straßenverkehr schaffen.

**Allgemein ist festzustellen, dass Schwebheim eine gute Verbindung an das Straßennetz und den Linienbusverkehr hat.**

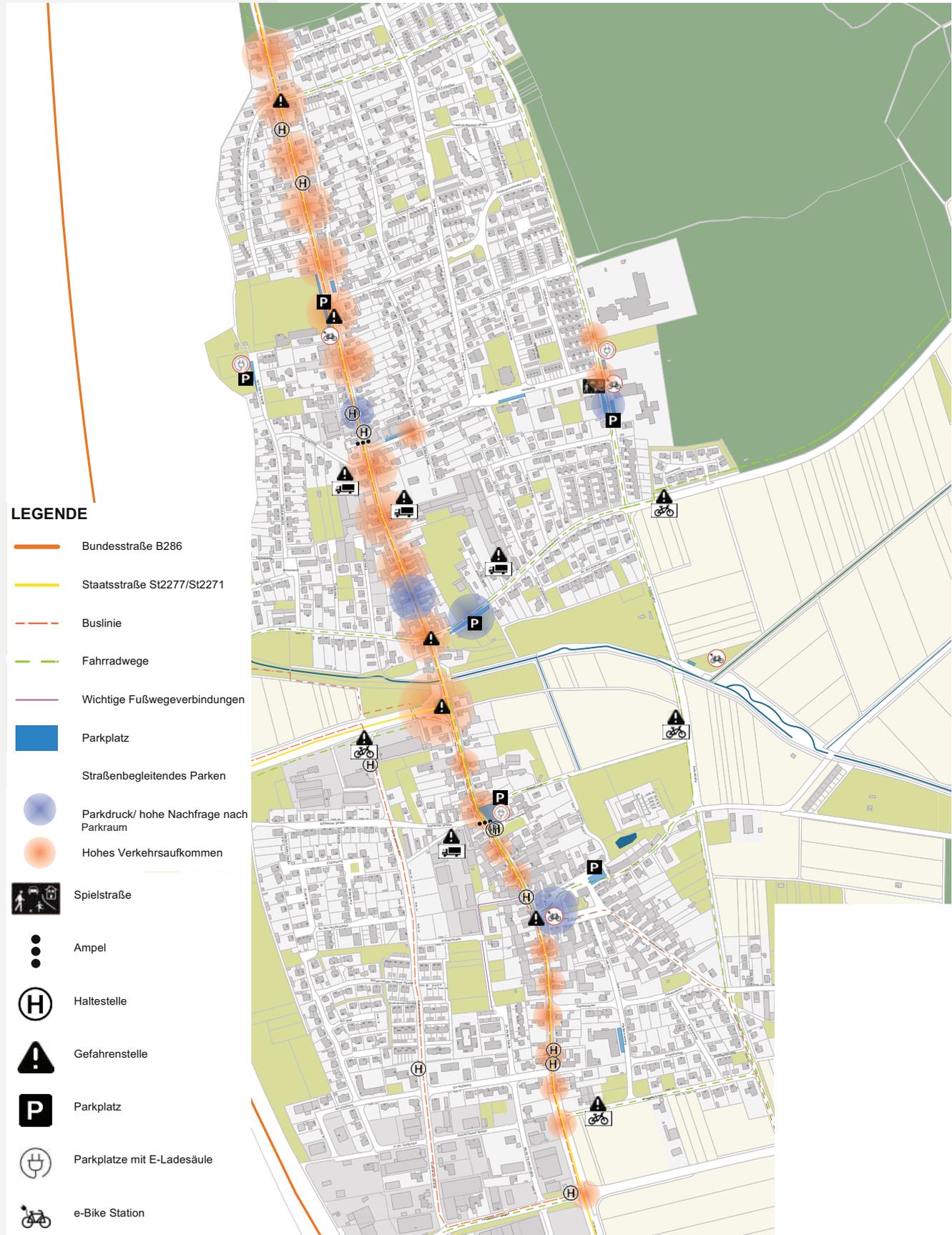
**Defizite bestehen hauptsächlich in der Ortsdurchfahrt. Dort existiert ein sehr reger Betrieb durch den alltäglichen ruhenden und fließenden Verkehr von PKW und LKW, aber auch durch Fahrradfahrende.**

**Aufgrund der fehlenden Übergangshilfen und Fahrradstreifen weist diese Straße ein hohes Gefahrenpotenzial auf. Der LKW-Verkehr der einheimischen Betriebe trägt zudem noch zu einer angespannteren Verkehrssituation beim Aschenhof und Friedhof bei.**



Verkehrsberuhigung an der Grundschule

Verkehrsstruktur



## Barrierefreiheit

### Straßenraum

Wesentlich für den **dörflichen Charakter** ist die kollektive Nutzung des Straßenraums durch alle Personengruppen. Diese historische Ursache führt sich heute noch durch die städtebauliche Gestaltung mit beispielsweise abgesenkten Bordsteinkanten sowie schmalen Gehwegen fort. Jedoch hat sich die Straßennutzung über die Jahre hinweg verändert.

Schmale oder sogar **fehlende Gehwege** sind hauptsächlich im historischen Altort zu finden (Hadergasse, Schlossgasse und Judenhof), aber auch im Friedhofsweg. Dieser Aspekt steht der Barrierefreiheit zwiespältig gegenüber. Denn die vorhandenen Gehwege sind aufgrund der geringen Breite und der parkenden Autos selbst für nicht gehbehinderte Menschen unbequem nutzbar. In jenen Straßen nutzen die Fußgängerinnen und Fußgänger daher meist die Fahrbahn, weil nur wenig Verkehr fährt, wodurch das Befahren mit einem Rollstuhl oder ähnlichem möglich ist.

Die restlichen größeren Straßen des Ortes und vornehmlich des Untersuchungsgebietes, sind mindestens mit einseitigen **Gehwegen**, aber häufig mit beidseitigen, ausreichend breiten Gehwegen ausgestattet.

Die Ortsdurchfahrt verfügt über beidseitige und häufig breite **Gehwege**. Des Weiteren weist diese Straße zwei **Fußgängerampeln** auf. Die Ampeln sind mit einem Taster am Mast als Element der Blindensignalisierung ausgestattet, jedoch ist kein Blindenleitsystem am Boden vorhanden.

**Abgesenkte Bordsteinkanten** sind im gesamten Ortskern verbaut und an den Hauptverkehrsstraßen vorhanden. Nur bei Brücken oder Bushaltestellen sind teilweise die Bordsteinkanten erhöht.

Als ein gelungenes Beispiel für ein **barrierearmes Areal** in Schwebheim muss vor allem der Kirchplatz hervorgehoben werden. Trotz einer historisch anmutenden Pflasterung mit grob behauenen Pflastersteinen wurde dennoch ein Leitwegesystem mit speziell planarer Pflasterung um den Kirchplatz nebst Plan angelegt, welches sehr gut durch Rollstühle oder ähnlichem befahren werden kann und sich zudem ästhetisch in das Gesamtbild einfügt.



*Der Schwerpunkt der folgenden Analyse liegt auf dem Untersuchungsgebiet.*



Hadergasse

Pflasterung und barrierefreies Laufstreifen am Kirchplatz



Haltestelle Fräuleinsgarten

## Bushaltestellen

**Alle Bushaltestellen** im Ortsgebiet sind **nicht ausreichend barrierefrei** ausgestaltet, manche weisen sogar zusätzliche Barrieren auf. Zwei von zehn Haltestellen sind mit einem normal hohen Bordstein barrierearm. Ein **Umbau** der Haltestellen mit barrierefreien Elementen wie einem speziellem Hochbord und Blindenleitstreifen ist **anzustreben**. Auch Überdachungen und Sitzmöglichkeiten nebst Mülleimer können für eine Aufwertung der ÖPNV-Nutzung durch mobilitätseingeschränkte Menschen sorgen. Einzelne Bushaltestellen besitzen bereits ein Wartehäuschen.

Bei den Haltestellen Hauptstraße 12 und 25 (in der Nähe der Seniorenwohnanlage) sowie Schweinfurter Straße 4 und 7 (in der Nähe der Tagespflege) stehen jeweils nur ein Haltestellenschild ohne barrierefreie Elemente. Aufgrund der sich in nächster Nähe befindlichen Pflegeeinrichtungen ist zu erwarten, dass hier viele mobilitätseingeschränkte Personen ein- und aussteigen und deshalb der barrierefreie **Ausbau wichtig** ist.

Bei der Haltestelle Schlosskindergarten gibt es zwar ein sehr großes Wartehäuschen am Parkplatz Fräuleinsgarten, jedoch ist es von Rollstuhlfahrenden nicht nutzbar, da zwei Stufen (ohne Geländer) bis zur Haltestelle überwunden werden müssen.

## Öffentliche Gebäude

Barrierefreie Gebäude sind häufig die privatwirtschaftlichen Arztpraxen oder z. B. auch Pflegestationen, Apotheken, Banken und Bäckereien. **Nicht barrierefrei** zugänglich ist allerdings das **Rathaus** aufgrund der großen Eingangstreppe. Bemühungen des Diakonievereins für einen barrierefreien Zugang konnten aus baulichen Gründen bisher nicht realisiert werden.

Als Alternative zum Rathaus hat die Gemeinde Schwebheim ein Büro für einen **barrierefreien Bürgerservice** im barrierefrei zugänglichen **Bürgerhaus mit Aufzug** geschaffen. Dieser Service soll allen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit einräumen, ihre Behördengänge barrierefrei erledigen zu können. Dort gibt es zudem barrierefreie Parkplätze und Toiletten.

Die Gemeinde Schwebheim wurde im November 2023 mit einem Signet namens „Bayern barrierefrei – Wir sind dabei!“ von der Bayerischen Staatsregierung ausgezeichnet.

**Zusammenfassend kann vermerkt werden, dass der Straßenraum in Schwebheim weitgehend barrierearm ist und auch viele Geschäfte barrierearm zugänglich sind. Der Kirchplatz ist ein gelungenes Beispiel für eine Gestaltung unter historischen, ästhetischen und barrierefreien Aspekten.**

**Defizite in der Barrierefreiheit sind vor allem bei der Zugänglichkeit des Rathauses und bei der Gestaltung der Haltestellen festzustellen.**

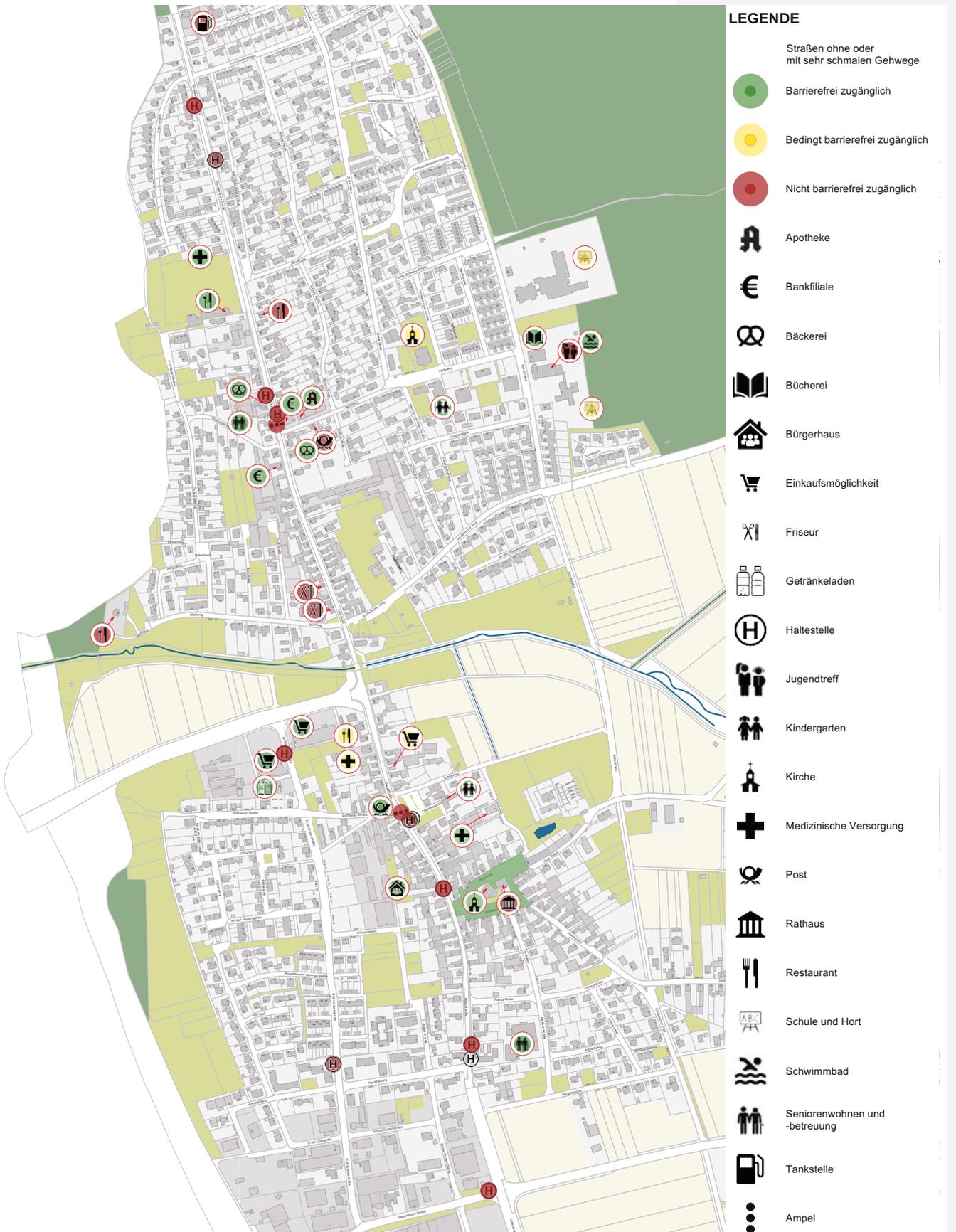


Eingangstreppe Rathaus



Barrierefreier Zugang Bürgerhaus

Analyse Barrierefreiheit



## 3.9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### Leitungen der Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Schwebheim wird über den Wasserzweckverband „Rhön-Maintal-Gruppe“ mit **Trinkwasser** versorgt. Dieser Zweckverband ist einer der ältesten und größten in Bayern.

Die **Wasserleitungen** im Untersuchungsgebiet stammen aus unterschiedlichen Jahren. So ist die Ortsnetzleitung im Bereich Kirchplatz und Aschenhof aus dem Jahr 1937. Die neusten Leitungen im Untersuchungsgebiet aus den Jahren 1987/88 liegen in Teilen der Röhleiner Straße und in der Grettstadter Straße. Einige Teilstrecken sind laut RMG zu erneuern.

Für das Jahr 2026 sind laut RMG **Erneuerungsmaßnahmen** an der öffentlichen Wasserversorgungsanlage in den Straßen „Am Kammerholz“, „Emil-Diezel-Straße“ und „Untere Heide“ geplant.

Das **Abwasser** wird über den Zweckverband Abwasserbeseitigung Unterer Unkenbach abgeleitet. Dieser besteht aus den Gemeinden Schwebheim und Röhlein.

Zeitlich parallel zum ISEK-Prozess erfolgte eine **Kanalbefahrung** im gesamten Ort. Zum Abschluss des ISEK lagen noch keine Ergebnisse der Untersuchungen am Kanal vor. Je nach den Ergebnissen und dem zugehörigen Kanalkonzept können sich zukünftig weitere Aufgaben ergeben.

Im Jahr 2018 erfolgte die Erneuerung und Erweiterung eines Kanalabschnittes im Bereich der südlichen Gulbranssonstraße.

Die Versorgung mit **Gas** ist durch die gasuf Gasversorgung Unterfranken GmbH gesichert. Die Wärmeversorgung erfolgt in vielen Haushalten über Gas.

Südlich des Unkenbaches verläuft eine **Erdgashochdruckleitung** der Bayernwerk Netz GmbH mit einer Schutzzonenbereich 2,5 m beiderseits der Leitungssachse. Diese ist bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

Im Bereich der **Stromversorgung** ist die ÜZ (Überlandzentrale) Mainfranken das lokale Versorgungsunternehmen.

Derzeit sind mehreren Projekten in der Planung bzw. schon in der Ausführung. Betroffen sind besonders das Schloss, die Neue Gasse und der Kirchplatz sowie im Bereich der neuen Feuerwehr.

Die Bürgerinnen und Bürger erhalten **Kabelfernsehen, Telefon und Internet** über Kabel Deutschland oder die Deutsche Telekom.

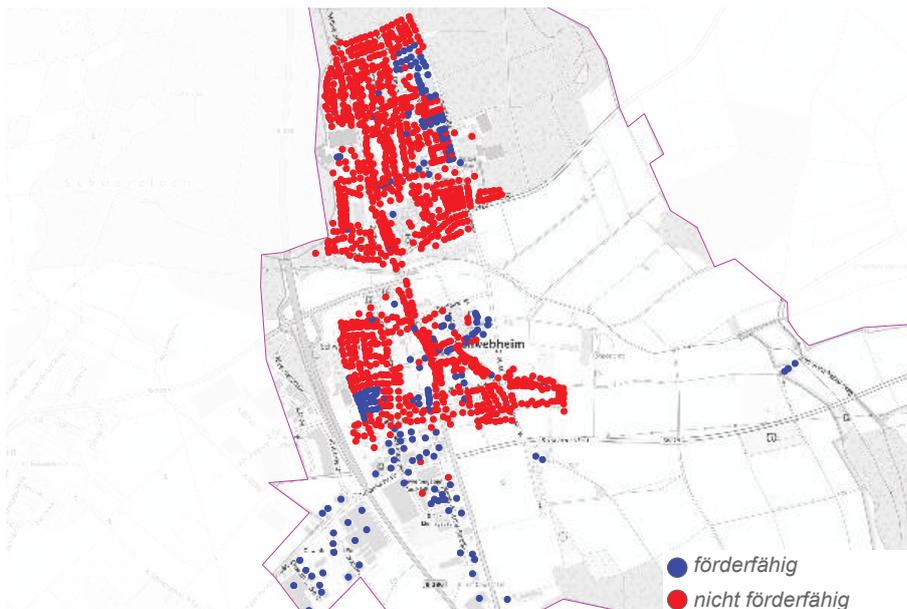
Ein Großteil der Gemarkung ist durch die Telekom mit einem **5G-Netz** abgedeckt. Nur in den nördlichen Wohngebieten besteht 4G/LTE.

Vor einigen Jahren erfolgte bereits die Umstellung der Ortsbeleuchtung auf **LED-Leuchten** an allen Stellen, wo es technisch möglich und empfehlenswert war.

## Breitbandversorgung

Ein wichtiger Standortfaktor in Zeiten der Digitalisierung ist die **Breitband- bzw. Glasfaserversorgung**, welche für die Haushalte schnelles Internet bringen soll. Auch Schwebheim beteiligt sich am Breitband-Förderprogramm des Freistaates Bayern. Gemäß der „Richtlinie zur Förderung des Aufbaus von gigabitfähigen Breitbandnetzen im Freistaat Bayern (Bayerische Gigabitrichtlinie – BayGibitR)“ sollen viele Kommunen in dieser zukünftigen technischen Entwicklung unterstützt werden.

Der Breitbandausbau ist flächendeckend im ganzen Gemeindegebiet erfolgt, allerdings zum Teil noch nicht mit ausreichender Geschwindigkeit. Unterversorgte Adressen liegen unter anderem im gesamten Gewerbegebiet sowie in den Wohngebieten in den Straßen Am Wall, Schlossweg, Neue Gasse, nördliche Schulstraße, Pfarrer Schwarz Straße, Nikolaus-Fey-Straße sowie Am Fuchsbau.



Breitbandverfügbarkeit

Quelle: Gemeinde Schwebheim

## E-Mobilität

In der Gemeinde sind bereits einige Ladesäulen für E-Autos vorzufinden. Diese sind an der Bibliothek, am Parkplatz Fräuleinsgarten, in der Karl-Oppel-Straße zwischen Sportheim und Tennisplätzen, an der Tankstelle am nördlichen Ausgang sowie an der Heideschule installiert.

Zudem war Schwebheim eine der ersten Gemeinden, die das Angebot des Landkreises für eine gemeinsame Beschaffung von Ladeschränken für E-Bikes genutzt hat. Diese Schränke, in denen als zusätzlicher Service auch Handys oder Tablets aufgeladen werden können, sind heute an der Grundschule, an der Zehntscheune (Kirchplatz) sowie an der Kneippanlage zu finden.



Ladesäule am Fräuleinsgarten

## 3.10 FREIZEIT, KULTUR UND TOURISMUS

### Vereine

Das Vereinsleben in Schwebheim ist mit **insgesamt 32 Vereinen** stark ausgeprägt, wodurch die vielfältigen Interessen der Bürgerinnen und Bürger abgedeckt werden können. Die diversen Vereine agieren in den Bereichen Sport, Kultur, Politik sowie Naturschutz. Es gibt aber auch kirchliche Gruppen wie den Kirchenchor für die katholische St. Hedwig Kirche und den Posaunenchor für die evangelische Auferstehungskirche im Altort.

Eine Besonderheit der Schwebheimer Vereinslandschaft ist, dass der Diakonie Schwebheim e.V. seit 2008 auch als Rechtsträger für die **Bürgerhilfe Schwebheim** dient. Diese Initiative der katholischen und evangelischen Kirchengemeinde sowie des Diakonievereins ist ein Zusammenschluss mit der politischen Gemeinde und wird vor allem über Spenden finanziert. Sie bietet bspw. Hilfe bei Fahrten zu Arztpraxen oder zur Schweinfurter Tafel, beim Ausfüllen von Formularen oder anderen Sozialdiensten.

Des Weiteren gibt es seit 2012 die **Bürgerstiftung Schwebheim**. Diese Stiftung ist eine Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Schwebheim und der Sparkasse Schweinfurt. Sie fördert gemeinnützige oder mildtätige Projekte für den Ort.

Die **Freiwillige Feuerwehr Schwebheim** existiert seit 1873 und hat aktuell 68 aktive Feuerwehrmänner und -frauen sowie insgesamt 89 Vereinsmitglieder (Stand 09/2023). Neben der Jugendgruppe gibt es seit 2018 auch eine Kinderfeuerwehr.

Das aktuelle **Feuerwehrhaus** befindet sich am Kirchplatz in den ehemaligen Schlossscheunen. In einem weiteren Gebäude befindet sich die gemeinschaftlich genutzte Schlauchwaschanlage einiger Ortsteilfeuerwehren der ILE Schweinfurter Mainbogen. Ein **neues Feuerwehrhaus** wird derzeit neben dem Bauhof (Moritz-Fischer-Straße 11) im Gewerbegebiet gebaut. Der Neubau soll unter anderem auch Sozialräume für die Bauhofmitarbeiter und eine Katastrophenschutz-Bedarfszentrale bieten.





Vereinsheim TSV 04 Schwebheim

Quelle: TSV 04 Schwebheim

Im Sportheim (Schweinfurter Str. 29) befinden sich die Räumlichkeiten vom **TSV 04 Schwebheim** und vom Billard-Sport-Verein e. V.. Letzterer hat einen eigenen Raum mit professionellen Billardtischen für seinen Liga-Betrieb. Der TSV bietet ein breites Spektrum an Sportarten an. Von eher klassischen Sportarten wie Fußball, Tennis, Schwimmen oder Korbball reicht es hin bis zu QiGong, Line-Dance und Faszientraining.

Der TSV übernimmt seit vielen Jahren die Ausrichtung des **Kirchweihfestes** und hat seit 1970 die **Faschingsgesellschaft „Kräuter 11“** in seiner Unterabteilung.

Die **Ortsgruppe Schwebheim** des Verbandes für Umweltschutz, sanften Tourismus, Sport und Kultur **„NaturFreunde Deutschlands“** hat sich zur Aufgabe gesetzt, die natürliche Lebensgrundlagen durch Arbeit vor Ort zu erhalten. Sie engagiert sich beim Thema Nachhaltigkeit oder im Natur- und Vogelschutz. Die Gruppe organisiert Wanderungen und Führungen. Zudem kümmern sie sich um das historische **Naturfreundehaus** (Mühlweg 30) am westlichen Ortsrand. Dieses stellt eine Gaststätte mit Terrasse im Grünen bereit und ist für private Feiern buchbar.

Neben kulturellen Vereinen wie den **Gesangverein** oder **Musikverein Schwebheim** gibt es auch die **Schwebheimer Theaterkracken**. Sie existieren seit 2001 und veranstalten z. B. Laien-Theateraufführungen im Bürgerhaus.

Speziell für Kinder und Jugendliche bietet insbesondere der Sportverein verschiedene Aktivitäten an, aber auch die Freiwillige Feuerwehr. Eine Eltern-Kind-Gruppe (**Krabbelgruppe**) für Babys und Kleinkinder bis drei Jahre findet regelmäßig im Evangelischen Gemeindezentrum (Heideweg 16) statt. In den Sommerferien wird zudem ein ansprechender und vielseitiger **Ferienstpaß** angeboten.

Für Seniorinnen und Senioren gibt es Vereine wie den Ortsverband des VdK, aber vor allem die Angebote des Mehrgenerationenhauses und der VHS Schweinfurt.



Naturfreundehaus Schwebheim

Quelle: [www.naturfreunde.de](http://www.naturfreunde.de)



Kirchweihfest

Quelle: [www.tsv04schwebheim.de](http://www.tsv04schwebheim.de)

## Veranstaltungen

Im Ort erfolgen über das Jahr verteilt **diverse Veranstaltungen**. Das höchste Fest einer fränkischen Gemeinde ist traditionell die Kirchweih am Plan. Die umgangssprachlich gesprochene „**Schwamer Kärm**“ findet jeweils am 3. und 4. Wochenende im September statt und wird vom einheimischen Sportverein TSV 04 Schwebheim veranstaltet. Daneben finden unter dem Jahr verschiedenste Veranstaltungen, wie das **Maibaum-Aufstellen**, ein **Erntedankfest**, **Faschingsfeiern** und einen **Weihnachtsmarkt** statt. Die **Schwebheimer Kulturwochen** finden seit 2002 mit einem vielfältigen Kulturprogramm im Bürgerhaus statt. Die sogenannte „Außenstelle **Kulturwerk Schwebheim**“ ist Teil der VHS Schweinfurt und organisiert regelmäßige Kurse für die Bürgerinnen und Bürger.

## Freizeiteinrichtungen

Schwebheim verfügt über vielfältige Freizeiteinrichtungen.

Zentral gelegen ist das **Bürgerhaus** (Hauptstraße 25) in unmittelbarer Nähe zum Kirchplatz. Unter seinem Dach gibt es ein barrierefreies Bürgerbüro und drei verschiedene Veranstaltungsräume. Zu den barrierefreien Räumen zählen der Obere Saal (mit Bühne), der Arkadensaal und Gasträume mit separater Küche. Der Arkadensaal ist für private Feiern und durch Vereine mietbar. Im Bürgerhaus sind seit 2016 auch die Angebote des **Mehrgenerationenhauses** (MGH) beheimatet.

Auch die **Mehrzweckhalle** bietet große Räumlichkeiten. In ihr finden Veranstaltungen für die Gemeinde, Vereine oder die Volkshochschule statt, welche durch das Bürgerbüro organisiert werden.



Bürgerhaus  
Schwebheim

Das Schwebheimer **Hallenbad** besitzt ein großes Schwimmerbecken, einen kinderfreundlichen Nichtschwimmerbereich, eine Kneippanlage und zwei Solarien.

Direkt angrenzend an das Areal der Grundschule Schwebheim befindet sich der 2018/19 errichtete Neubau der **Gemeindebibliothek**. Diese hat an allen Werktagen geöffnet und besitzt eine große Anzahl an kostenlos ausleihenden Büchern, Spielen und diversen anderen Medien. Darüber hinaus fungiert die Bibliothek mit einer Spiel- und Leseecke sowie einer Cafeteria als Treffpunkt für die Schwebheimer.

Der sogenannte „**Kräuterpavillon**“ (Neue Gasse 8) ist ein interaktives Ausstellungshäuschen mit dem Thema „Kräuter, Kraut und Rüben“. Der Pavillon ist eine Reminiszenz an die Geschichte des Kräuteranbaus in Schwebheim, dem „Apothekergärtlein Frankens“. Geöffnet ist er von Anfang April bis Ende Oktober. Dort befindet sich auch eine Toilette.

Über die Gemeinde Schwebheim lassen sich thematische **Kräuterführungen** anfragen. Spezielle Gruppenführungen werden auf einem besonderen Mehrpersonenfahrrad oder mit einer Fahrt mit einem Flurwagen angeboten. Am Kräuterpavillon beginnt der beschilderte Kräuterlehrpfad der Gemeinde (Näheres siehe unten „Wanderwege“).

Schwebheim besitzt ein kleines ehrenamtlich organisiertes **Museum** zur Ortsgeschichte. In einem Gebäudeteil der Schlossscheunen befindet sich die „**Ortsgeschichtliche Sammlung**“ des **Ortsgeschichtlichen Arbeitskreises Schwebheim e.V.** Dieser besteht seit 1991 und engagiert sich u. a. für die Erforschung der Schwebheimer Geschichte. Er organisiert auch Vorträge und Exkursionen sowie Aufstellung von Informations- und Schautafeln.



Gemeindebibliothek



Museum in den Schlossscheunen

Quelle: [schloss-schwebheim.com](http://schloss-schwebheim.com)



Ausstellung im Kräuterpavillon



Aussichtsturm am Schuttberg

Quelle: Schwebheim erleben - Facebook

Außerhalb des Siedlungsgebietes bietet der **Aussichtsturm am Schuttberg** seit 2022 ein Ort zum Verweilen mit Rastplätzen. Dieser wurde durch das Regionalbudget gefördert.

Wie bereits genannt bieten verschiedene **Räumlichkeiten** im Ort Platz für Feiern und können auch von privaten Personen angemietet werden.

Bis 2023 gab es das **Evangelische Gemeindezentrum** (Heideweg 14) im nördlichen Wohnviertel von Schwebheim. Es ist barrierefrei und verfügt über einen großen Gemeindesaal sowie einen weiteren Gemeinderaum für kleinere Gruppen oder Besprechungsunden.

Die evangelische Kirchengemeinde ist nun in die **Räume im „Goldenen Lamm“** (Hauptstraße 21) in der Nähe der Auferstehungskirche, welche auch über eine Küche verfügt und privat genutzt werden kann, umgezogen.

Für Feste im Freien steht zusätzlich der große Kirchplatz mit Plan zur Verfügung.

## Spielplätze

Schwebheim verfügt insgesamt über **neun öffentliche Spielplätze** und hat damit ein sehr gutes Angebot für alle Altersklassen. Diese neun Plätze sind in ganz Schwebheim verteilt und sind aus allen Wohngebieten fußläufig gut erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist der Spielplatz Am Wall, welcher über ein großes Areal, einem Volleyballfeld, Basketballstangen und einer sehr großen Rutsche verfügt. Mit dieser Ausstattung ist er eher an die älteren Kinder und Teenies gerichtet.

Weitere große Spielplätze sind der Wasserspielplatz am Mühlweg sowie der Waldspielplatz am Kammerholz. Der Spielplatz „Plankenäcker“ liegt im Untersuchungsgebiet und ist somit auch aus dem Altort schnell erreichbar.



Spielplatz Am Wall



Skateboardanlage am Unkenbach

### Sport- und Freizeitstätten

Es gibt zwei große öffentlich zugängliche Sportanlagen in Schwebheim. Die eine **Sportanlage an den Schulen** liegt am nord-östlichen Ortsrand. Die weitere **Sportanlage des TSV 04 Schwebheim** befindet sich zentral an der Ortsdurchfahrt und besitzt neben einem großen Sportplatz auch mehrere Tennisplätze und eine große Turnhalle. Auf dem Areal des Sportheims ist zudem eine Gaststätte mit Terrasse für private Festivitäten nutzbar.

Für Jugendliche in Schwebheim gibt es zudem die **Skateranlage** am Unkenbach (Hauptstraße/ Kreuzung nach Röhlein). Sie verfügt über Halfpipes, Miniramps und Skate-Scooter-Rampen. Seit 2021 findet ein regionaler Skate- und Scooterwettbewerb namens „Fast & Furious“ statt, welcher durch die ILE Schweinfurter Mainbogen gefördert wird und von Jahr zu Jahr zwischen den Mitgliedsgemeinden wechselt.

Als weitere sportliche Betätigung kann in Schwebheim seit 2009 eine **Kneipp-Anlage** am östlichen Ortsrand (in der Nähe der Schulstraße und des Unkenbachs) genutzt werden. Dort sind ein Wassertretbecken, große Liegebänke, Outdoor-Fitnessgeräte, eine Bocciabahn und ein Spielplatz zu finden. Aufgrund der regen Nutzung kann zukünftig über eine Erweiterung an dieser Stelle nachgedacht werden.

Zudem gibt es seit 2022 einen **Trimm-dich-Pfad** durch den Wald mit Start- und Endpunkt an der Gemeindebibliothek, welcher ebenfalls mit Mitteln aus dem Regionalbudget gefördert wurde.



Kneipp-Anlage

Quelle: Gemeinde Schwebheim



Main Route Süd Stationen

Quelle: [www.mainroute-sued.de](http://www.mainroute-sued.de)

## Freizeit-Radwege

Der Fernradweg „**Main Route Süd**“ bietet für Radtouristen eine südliche Alternative des Mainradweges. Die Route beginnt in Haßfurt und führt von Gochsheim kommend in Schwebheim zu Schloss und Kirchplatz. Von dort geht es weiter nach Grafenrheinfeld und Röhlein, bis die Route in Stammheim endet. Die Route ist auch ein Gemeinschaftsprojekt der ILE Schweinfurter Mainbogen.

## Wanderwege

In Schwebheim gibt es insgesamt sechs **Erlebniswege**. Der Naturlehrpfad im Naturschutzgebiet „Riedholz“, der Mainbogen-Wanderweg (36 km), der „historische Streifzug“ durch die Ortsgeschichte und der „Kräuterlehrpfad“ mit Start am Kräuterpavillon sind nur ein paar Beispiele davon. Manche Wege sind barrierefrei gestaltet und können von Familien mit Kinderwagen oder Rollstuhlfahrenden genutzt werden.

**Insgesamt hat die Gemeinde eine sehr vielfältige Freizeit- und Kulturszene mit zahlreichen Vereinen, Veranstaltungen, Spielplätzen sowie einigen Rad- und Wanderwege in der grünen Flur.**

**Die vielfältigen öffentlichen und zum Teil barrierefreien Einrichtungen ermöglichen jedem die Teilhabe am Gemeindegeschehen. Somit ist das gesellschaftliche und gemeinschaftliche Miteinander in Schwebheim sehr gut gefördert.**

## Tourismus

### Beherbergungsangebot

Insgesamt gibt es in Schwebheim **acht Übernachtungsmöglichkeiten** mit 44 Betten, um vereinzelte Rad- und Wandertouristen zu beherbergen. Zu ihnen zählen fünf Ferienwohnungen und zwei Angebote für Privatzimmer. Das „Gästehaus am Schloss“ (Neue Gasse 2) ist momentan noch die größte Übernachtungsmöglichkeit. Neben diesem Gebäude ist bereits ein neues Gästehaus mit Ferienwohnungen und Apartments im Bau.

Allerdings bietet Schwebheim keine öffentlichen Stellplätze mit Anschlüssen für Wohnmobile.

**Der Tourismus spielt in Schwebheim eine untergeordnete Rolle, dennoch gibt es eine wachsende Anzahl an Übernachtungsmöglichkeiten.**

Freizeitangebot

LEGENDE

-  Bücherei
-  Bürgerhaus
-  Jugendtreff YOURS
-  Kneipp-Anlage
-  Museum / Galerie
-  Restaurant
-  Schwimmbad
-  Skaterpark
-  Spielplatz
-  Sportplatz
-  Wanderwege
-  Fahrradwege
-  Aussichtspunkt
-  Hotel / Ferienwohnung
- WC** öffentliches WC





- 
- 4.1 Nutzungsstruktur
  - 4.2 Gebäudezustand
  - 4.3 Zustand der Straßen
  - 4.4 Grundstücksgrößen
  - 4.5 Historisches Ortsbild
  - 4.6 Freiraum und Grünstruktur
  - 4.7 Städtebauliche Missstände

# BEWERTUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES



## 4.1 NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Innenentwicklungspotenziale wurden im Kapitel 3.5 beschrieben.



Bäckerei, Aschenhof

Im Altort von Schwebheim ist die **dominierende Nutzung das Wohnen**. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind diverse Einrichtungen aus **Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Handwerk** verstreut. Beispielsweise gibt es einen Gewürzhersteller, ein Pharmaunternehmen, eine Eventmanagement-Firma und ein Geschäft für Fahrzeugteile. Dienstleistende wie z. B. zwei Friseursalons oder zwei Massagesalons haben sich vor allem an der Hauptverkehrsstraße angesiedelt.

Die örtliche **Grundversorgung** ist derzeit gesichert. Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Bäckerei, einen Hofladen mit „Milchhäusla“, ein Geldinstitut und eine Postfiliale. Hinter der Grenze des Untersuchungsgebietes sind zudem noch zwei Lebensmittelmärkte, zwei Bäckereien, eine Metzgerei und eine Apotheke vorhanden.

Die **öffentlichen Einrichtungen** der Gemeinde und die evang. Kirche sind im Bereich des Kirchplatzes zu finden. Der Kirchplatz mit Kirche, Rathaus und Zehntscheune bilden das Zentrum des Altortquartiers. Dort ist auch die Freiwillige Feuerwehr, das evangelische Pfarramt und die Bürgerhilfe angesiedelt. In nächster Nähe zum Kirchplatz befindet sich das Bürgerhaus mit Mehrgenerationenhaus.

Die **Freiwillige Feuerwehr** von Schwebheim ist zum aktuellen Zeitpunkt im Altort in einer ehemaligen Schlossscheune untergebracht. Zukünftig soll sie ihr neues Gebäude neben dem Bauhof Schwebheim im Gewerbegebiet haben, sodass die Scheune einer neuen Nutzung zugeführt werden sollte.

Eine der zwei **Kindertagesstätten** des Ortes liegt in der Nähe der Hauptstraße. Außerhalb des Untersuchungsgebietes ist die zweite Kindertagesstätte im nordöstlichen Schwebheim nicht weit entfernt von der Grundschule angesiedelt.

Angebote zur **Pflege und Betreuung** von Seniorinnen und Senioren sind in Schwebheim in Form des AWO Seniorenzentrums Schwebheim im südlichen Untersuchungsgebiet vorhanden. Außerdem bietet das Mehrgenerationenhaus in der Hauptstraße vielfältige Angebote auch speziell für ältere Einwohnerinnen und Einwohner an.



Rathaus am Kirchplatz

Des Weiteren ist die **medizinische Versorgung** durch zwei Praxen innerhalb des Untersuchungsgebietes ausreichend gesichert. Ferner existieren noch drei **Übernachtungsmöglichkeiten** sowie eine Gaststätte im Untersuchungsgebiet.

Der Strukturwandel in der **Landwirtschaft** weist einen negativen Trend auf. In den letzten Jahren ist die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe geschrumpft. Diese Entwicklung wird mit aller Wahrscheinlichkeit in den nächsten Jahren anhalten. Aus dem Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe resultieren ungenutzte bzw. leerstehende Nebengebäude sowie ein Funktionsverlust des Ortskerns. Einige wenige Hofstellen sind jedoch noch in Betrieb, wie z.B. ein Stall mit Tierhaltung in der Hauptstraße 68.

**Dem Erhalt der baulichen Strukturen im Dorfkern gilt eine besondere Aufmerksamkeit. Eine Weiternutzung historischer Hofstellen inklusive Nebengebäude sollte daher durch die Bezuschussung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden.**

**Bestehende landwirtschaftliche Betriebe sollten zudem in ihrer Zukunftsfähigkeit unterstützt werden, um mit ihrer wirtschaftlichen Spezialisierung am Markt dauerhaft zu bestehen.**

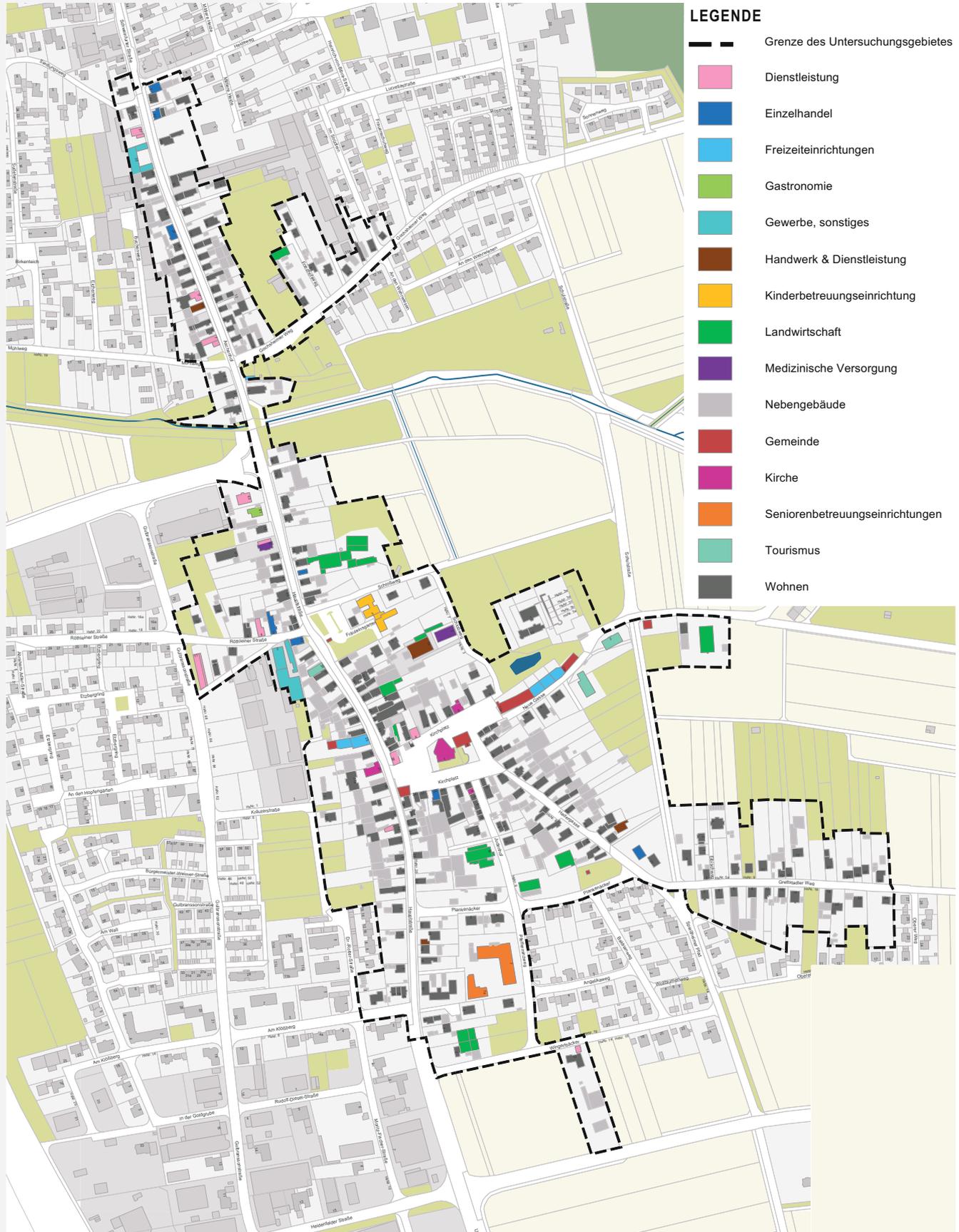
**Insbesondere auch Umnutzungen ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude für Wohnzwecke sind geeignet, um den Bestand ortsbildprägender Gebäude nachhaltig zu sichern.**



Luftbild Altort

Quelle: *Schwebheim erleben* -  
Facebook

Nutzungsstruktur



## 4.2 GEBÄUDEZUSTAND

Im Untersuchungsgebiet ist zu erkennen, dass die Bausubstanz der Gebäude stark variiert. Untersuchungsgegenstand waren nur äußerlich erkennbare Merkmale.

An wenigen Gebäuden ist zu erkennen, dass die Fördermöglichkeiten der Dorferneuerung zwischen 1978 und 1982 wahrgenommen und Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Bei vielen Gebäuden im Ortskern besteht **kein bzw. ein geringer Sanierungsbedarf** (39 %). Dies gilt vor allem für das Quartier südlich der Straße Plankenäcker sowie in der Grettstadter Straße. Ein von außen nicht erkennbarer Sanierungsbedarf oder Ausstattungsmangel wurde in dieser Untersuchung nicht erfasst. Bei diesen Gebäuden wurden folgende Mängel festgestellt:

- Notwendigkeit zur Erneuerung des Außenputzes wegen leichter Putzschäden
- Notwendigkeit zur Erneuerung der Farbanstriche
- Leichte Schäden an Sandsteinen
- Leichte Schäden an Fenstern
- Leichte Schäden an Türen und Toren etc.

Gebäude mit einem **mittleren Sanierungsbedarf** (43%) finden sich in allen Bereichen des Untersuchungsgebietes. Hierbei handelt es sich in der Regel um folgende Schäden:

- Notwendigkeit zur Erneuerung der Dacheindeckung
- Notwendigkeit zum Austausch der veralteten Fenster
- Notwendigkeit zur Erneuerung des Außenputzes wegen schwerer Putzschäden
- Schäden an Holzkonstruktionen oder Traufe / Organg
- Schäden / Risse im Mauerwerk

Die unter geringem Sanierungsbedarf aufgeführten Schäden können zusätzlich auftreten.

Im Untersuchungsgebiet sind davon sowohl Haupt- als auch Nebengebäude sowie rückwärtige Scheunen betroffen. Das Ortsbild wird durch diese Gebäude maßgeblich beeinträchtigt, die deutliche Schäden z. B. im Bereich der Fassaden, Fenster und Dächer besitzen. Das Erscheinungsbild des Ortes sollte durch weitere Sanierungen gestärkt werden.



Kein bzw. geringer Sanierungsbedarf



Gebäude mit mittlerem Gebäudezustand



Erheblicher Sanierungsbedarf

Als Gebäude mit **erheblichem Sanierungsbedarf** (8 %) (Schäden an allen Gewerken) wurden einige Haupt- und Nebengebäude eingestuft, die schon seit Jahren leer bzw. untergenutzt sind. Diese sind überwiegend im südlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes zu verorten. In einigen Fällen könnte eine Komplettsanierung den eigentlichen Wert der Immobilie deutlich übersteigen.

Unter diesen Gebäuden mit erheblichen Sanierungsbedarf sind einzelne Nebengebäude, deren Standfestigkeit aufgrund augenscheinlicher Mängel in der Statik stark gefährdet erscheinen, sodass sie als ruinös beschrieben werden können. Ein Rückbau dieser Gebäude ist unumgänglich.

Alle weiteren Gebäude (10 %) konnte nicht erfasst werden, da sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar und bewertbar sind.

Insgesamt ist im Untersuchungsgebiet ein **hoher energetischer Sanierungsbedarf** vorhanden. Energetische Sanierung bezeichnet in der Regel die Modernisierung eines Gebäudes im Bestand zur Reduzierung des Energieverbrauchs. Dies kann auch dann Sinn ergeben, wenn der bauliche Zustand des Gebäudes keinen eigentlichen Sanierungsbedarf aufweist.

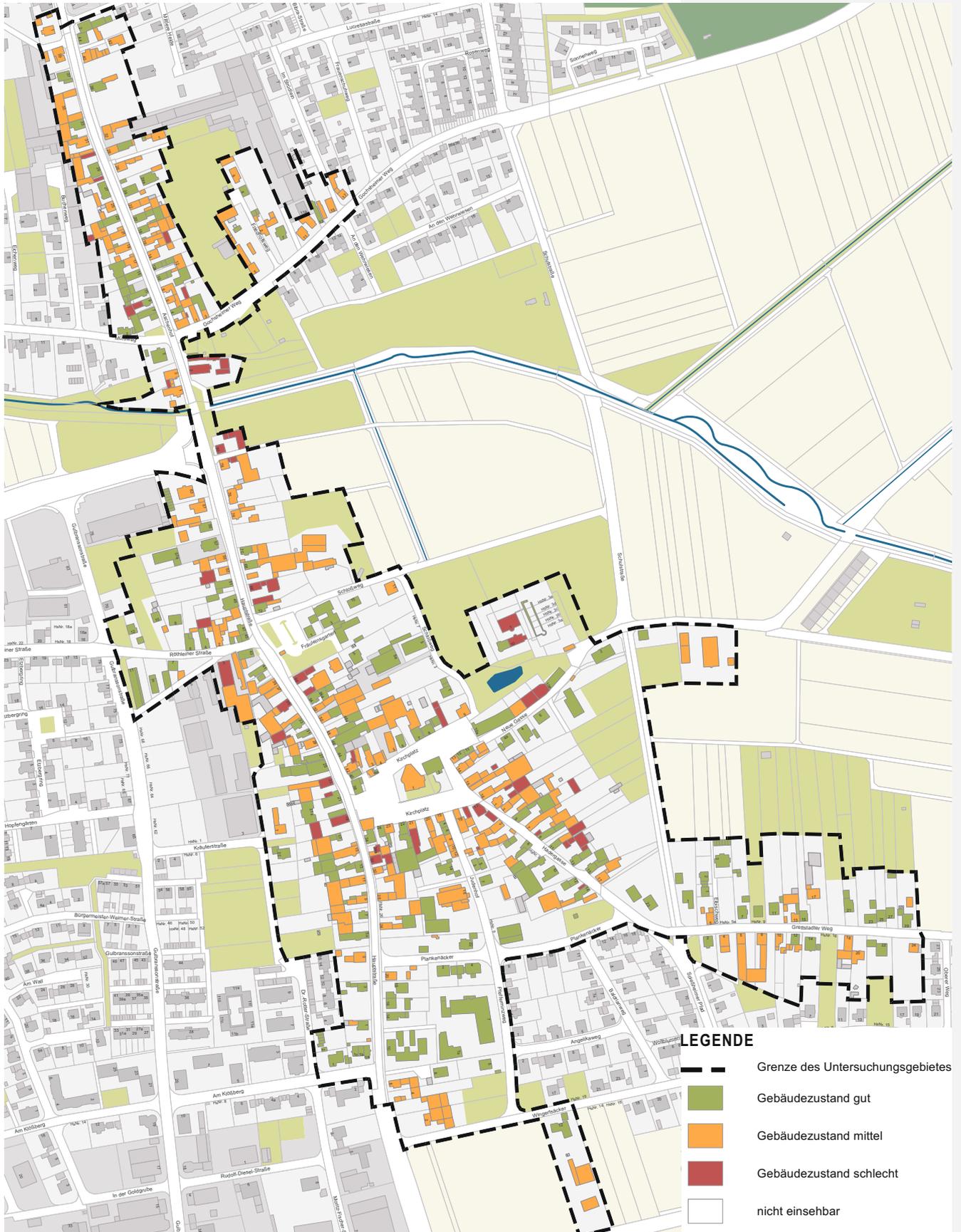
**Die Gebäude mit mittlerem bis erheblichem Sanierungsbedarf befinden sich besonders im südlichen Bereich des Kirchplatzes, im Judenhof und in der Hadergasse sowie im nord-östlichen Teilbereich der Hauptstraße.**

**Die historisch bedeutende Bausubstanz im Altort von Schwebheim sollte auch zukünftig für ein wertvolles Ortsbild erhalten werden. Um den Altort weiter zu stärken und als attraktives Zentrum zu sichern, ist eine kontinuierliche Ortsbildpflege und Gebäudesanierung wichtig.**



Hauptstraße

Gebäudezustand



## 4.3 ZUSTAND DER STRASSEN



Gochsheimer Weg



Aschenhof

Die Gemeinde Schwebheim lässt seit 2023 die Straßen und **den Zustand des Asphalts** mit einer **automatisierten Bewertungssoftware** durch Befahrungen einschätzen. Der Auswertung zu Folge sind im Untersuchungsgebiet südliche Teile der Hauptstraße, der Schloßweg, der Gochsheimer Weg und der Aschenhof in einem schlechten Zustand. Als „gut“ werden u.a. der Grettstadter Weg, die Röhleiner Straße und der Pfefferminzweg beurteilt.

In vielen Straßenzügen erfolgten vermutlich aufgrund von Erneuerungen der Versorgungsleitungen nachträglich aufgetragene Asphaltstreifen. Die Straßen weisen teilweise Aufbrüche und Schäden im **Straßenbelag** und **unebene Fahrwege** auf.

Auffallend ist der gute Zustand des **Kirchplatzes**. Der mit historischen Pflastersteinen gestaltete Platz wurde in den Randbereichen mit einer wassergebundenen Decke ergänzt. Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit wurden außerdem ebene Laufspuren integriert.

Entlang der **Hauptstraße** weist der Straßenbelag wenige Mängel auf. Dort sind die Gehwege beidseitig vorhanden und immer wieder durch straßenbegleitende Bäume und Parkbuchten gegliedert.

In den schmalen aber wenig befahrenen Straßen der **Hadergasse** und **Judenhof** gibt es **keine bzw. kaum ausgebaute Gehwege**.

Besonders negativ zu bewerten ist der **Aschenhof**. Dort werden in den Straßenrandbereiche zahlreiche Autos **geparkt**, sodass eine Ausfahrt aus den Grundstücken wegen fehlender Straßeneinsicht sehr erschwert ist. Entlang der Straße befinden sich beidseitig **Gehwege**, die teilweise nicht ausreichend breit sind. Der Straßenzustand ist insgesamt als schlecht zu bewerten.

Zur gesamten Bewertung der Straßen zählt neben der sichtbaren Asphalt-schicht auch die **unterirdisch liegende technische Infrastruktur**.

Im Untersuchungsgebiet stammen die **Wasserleitungen** aus den Jahren 1937 (u.a. Aschenhof, Kirchplatz und Hadergasse) bis 1987 (Grettstadter Weg). Die zuständige Rhön-Maintal-Gruppe (RMG) weist darauf hin, dass die Wasserleitungen in den Straßen Plankenäcker (1972), Wingertsäcker (1972) und Schloßweg (1968) zu erneuern sind.

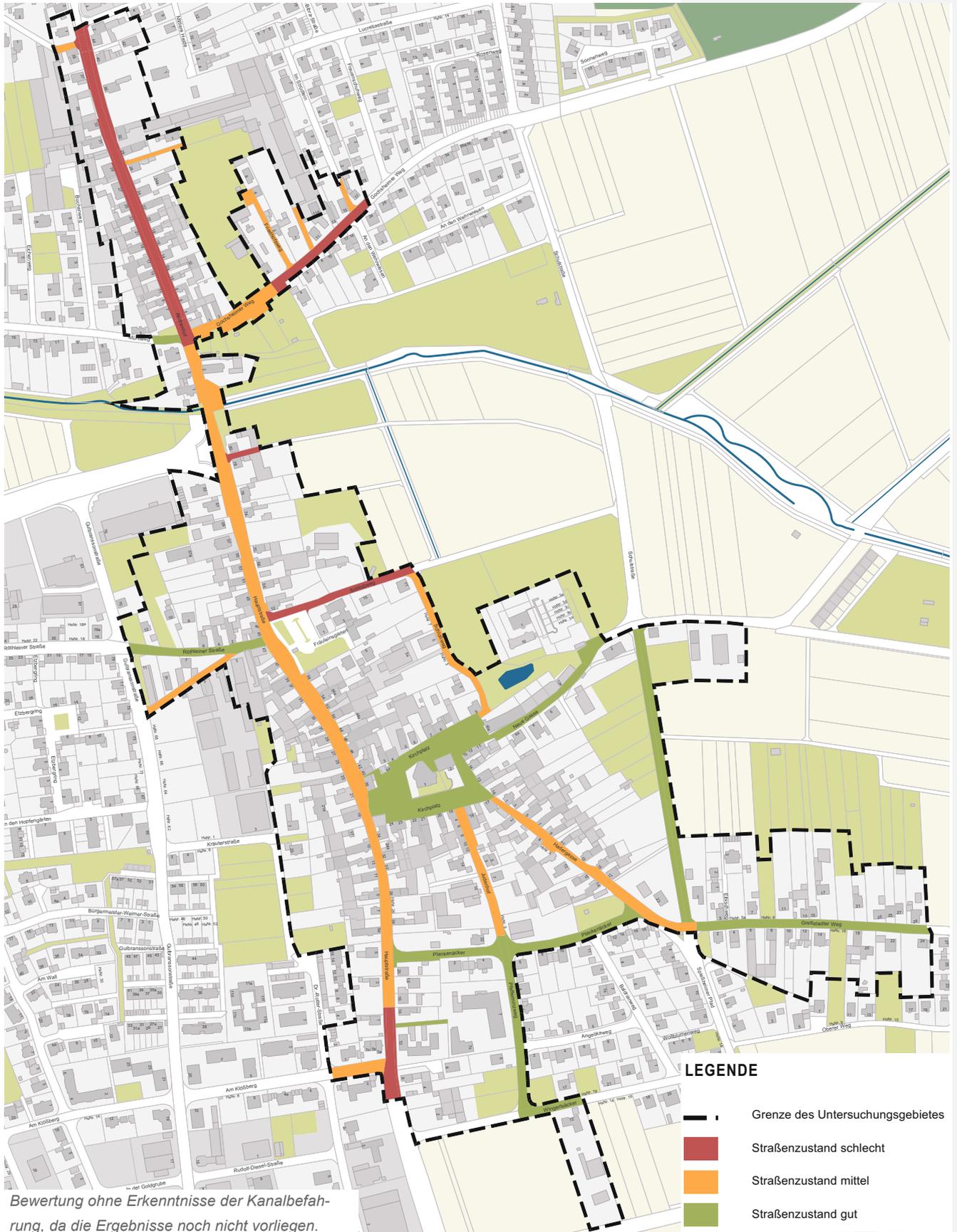
Zum Aufbau eines qualifizierten Kanalkatasters erfolgt 2023/2024 eine **Kanalbefahrung** im gesamten Ort. Da die Ergebnisse zum Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen noch nicht vorlagen, kann sich die Bewertung der Straßenzustände und der daraus folgernde Handlungsbedarf verändern.

Zur Erneuerung der **Stromversorgung** sind laut Versorger Maßnahmen am Schloss, der Neuen Gasse und am Kirchplatz geplant.

Die **Barrierefreiheit** ist in weiten Teilen des Untersuchungsgebietes durch ausreichend breite Gehwege und zumeist abgesenkte Bordsteine gegeben.

**Bei anstehenden Straßenbaumaßnahmen sollten notwendige Erneuerungen der Ver- und Entsorgungsleitungen geprüft werden. Eine Aufweitung der Gehwege zugunsten der Fußgängerfreundlichkeit und der Ausbau von Fahrradstreifen sollte angestrebt werden.**

Straßenzustand



Bewertung ohne Erkenntnisse der Kanalbefahrung, da die Ergebnisse noch nicht vorliegen.

LEGENDE

-  Grenze des Untersuchungsgebietes
-  Straßenzustand schlecht
-  Straßenzustand mittel
-  Straßenzustand gut

## 4.4 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ca. 320 Grundstücke für Wohnbau- land, gewerbliche Nutzung sowie private Grünflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 231.260 Quadratmetern. Somit liegt die durchschnittliche Grund- stücksgröße bei rund 723 Quadratmeter.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass unter den **138 großen Grundstücken (> 800 m<sup>2</sup>)** auch Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung bzw. privatem Grünland – besonders im süd-östlichen Teilbereich des Untersuchungsge- bietes – inkludiert sind. Hauptsächlich sind die großen Grundstücke im südli- chen Untersuchungsgebiet vorzufinden.

Einige **kleine Grundstücke (< 400 m<sup>2</sup>)** sind um den Kirchplatz und im Judenhof situiert. Sie sind meist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut und weisen eine hohe Bebauungsdichte sowie wenige grüne und unversiegelte Flächen auf.

Im Aschenhof - also im nördlichen Untersuchungsgebiet - ist die überwie- gende Anzahl der **Grundstücke bis 800 m<sup>2</sup>** groß.

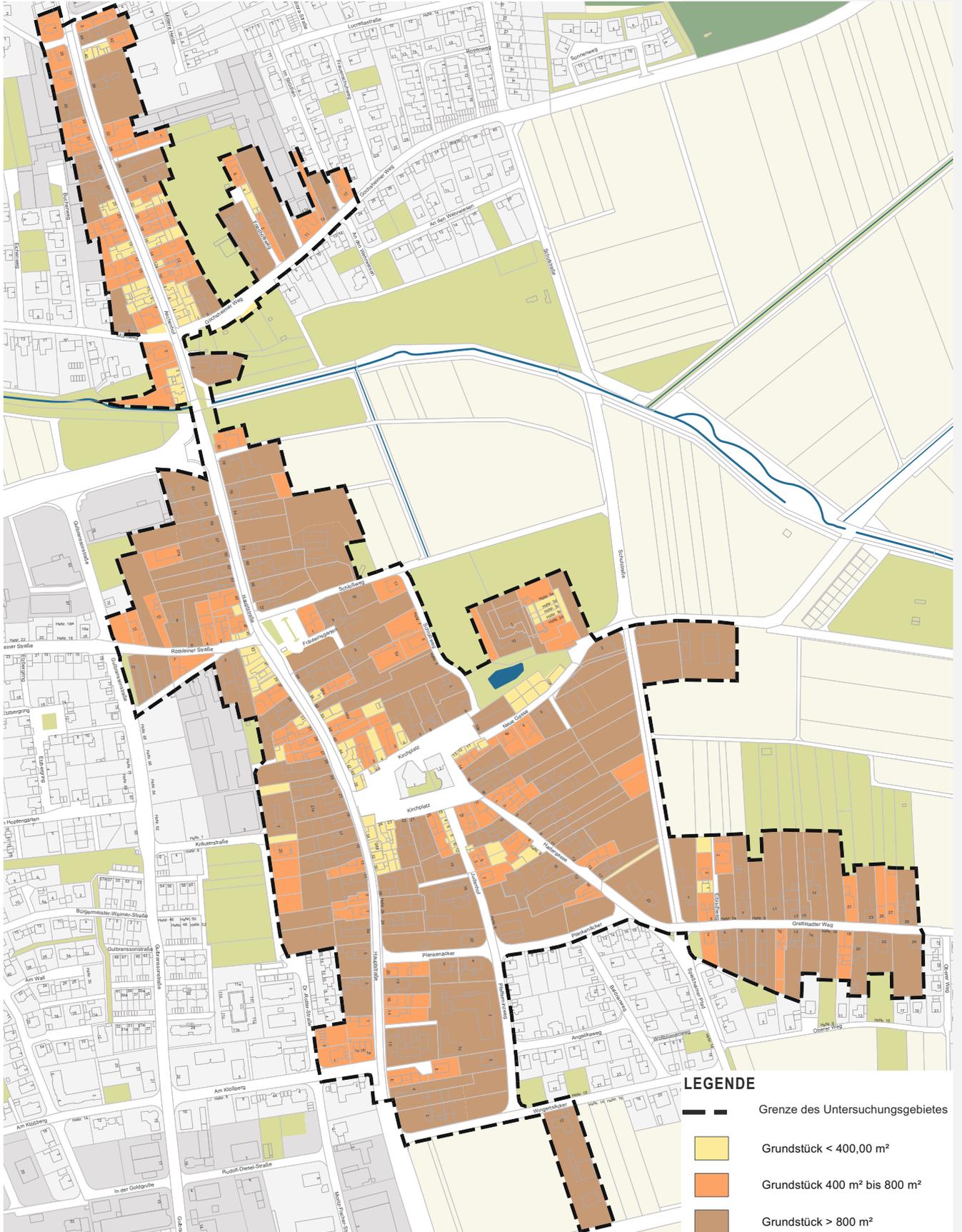
Sowohl die großen (> 800 m<sup>2</sup>) als auch einige der mittleren (401 m<sup>2</sup> - 800 m<sup>2</sup>) Grundstücke sind bzw. waren ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen. Für diese ist die **schmale und lange Grundstücksform** mit einem Drei- seithof typisch. Viele dieser Grundstücke weisen eine geringe bauliche Dichte besonders im rückwärtigen Bereich auf, sodass eine bauliche Nachverdich- tung möglich wäre, sofern die Erschließung gesichert ist.



Luftbild Altort

Quelle: Schwebheim erleben -  
Facebook

Grundstücksgrößen



## 4.5 HISTORISCHES ORTSBILD

Die Baudenkmäler, die historische Ortsstruktur sowie historisch bedeutende Gebäude des Ortes wurden bereits im Kapitel 3.4 thematisiert.



Urkataster Kirchplatz, Hauptstraße  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das 1094 n.Chr. erstmal urkundlich erwähnte Schwabheim gilt seit dem 19. Jahrhundert als das „Apothekergärtlein Frankens“. Für das Ortsbild prägend sind die erhaltene Schlossanlage, der Kirchplatz sowie weitere denkmalgeschützte Gebäude.

Auch heute noch dominiert die **ursprüngliche, regelmäßige Anordnung der landwirtschaftlichen Hofstellen** das Ortsbild: Die innere Ortsstruktur zeigt sich durch die schmale Parzellenstruktur stark verdichtet. Die bäuerlichen Hofanlagen haben sich im Lauf der Zeit auf manchen Grundstücken zu Dreiseithöfen entwickelt wie z.B. Hauptstraße 35 oder Aschenhof 4. Doch die vorherrschende Hofform war damals der Zweiseit- oder sogenannte **Hakenhof**. Diese Hofform zeichnet sich durch giebelständige Wohnhäuser, lange schmale Nebengebäude dahinter und querstehende große Scheunen aus. Beispiele dafür finden sich noch heute an der Hauptstraße und dem Aschenhof, was sich auch in der Uraufnahme gut ablesen lässt.

Durch die fortschreitende Entwicklung in der Landwirtschaft entstand eine Vielzahl an kleinen Anbauten oder auch Nebengebäuden gegenüber dem Wohnhaus. Durch diese Nachverdichtung verschwand die ursprünglich klare Struktur und es verkleinerte sich die ohnehin geringe Hoffläche. Im rückwärtigen Bereich der Parzellen hinter den Scheunen schlossen sich normalerweise große Gärten an, welche häufig überbaut wurden. Im Vergleich ersichtlich ist dies bei den Anwesen Kirchplatz 15 bis 21. Zur Straße hin sind die Höfe in der Regel mit großen Hoftoren abgeschlossen.

Prägend für das historische Ortsbild ist vor allem die Stellung und Anordnung der Gebäude. Die **regelmäßige Abfolge** von giebelständigen Wohnhäusern und schmalen Hofeinfahrten ist regionaltypisch für fränkische Straßendörfer. Nur Sonderbauten (wie Zehntscheune oder Gasthöfe) und besonders alte Gebäude stehen mit der Traufe zur Straße oder brechen aus der regelmäßigen Abfolge aus. Zudem sind die querstehenden Scheunen mit ihren großen Dachflächen charakteristisch für das Erscheinungsbild. Daher fallen **Neubauten oder Baulücken**, die nicht diesem Schema folgen, vor allem mit ihrer Positionierung oder abweichenden Kubatur auf.



Giebelständige Häuser, Aschenhof

Neben den Denkmälern sind besonders die **erhaltenswerten oder ortsbildprägenden Bauten und Bauteile** hervorzuheben, die mehr oder weniger nah an die Denkmaleigenschaft heranreichen, diese jedoch nicht haben. Zu ihnen zählen unter anderem die Zehntscheune, die ehemalige Schule (das heutige Rathaus), das heutige Bürgerhaus und der Aschenhof. Aber auch viele alte Hofstellen und Hoftore gehören dazu. Sie sind aufgrund ihres Alters und / oder ihrer Erscheinung für die Ortsgeschichte bedeutsam sowie für das umfassende historische Ortsbild prägend und dementsprechend erhaltenswert (siehe Karte „Historisches Ortsbild, grünmarkierte Gebäude).

Viele der historischen Gebäude und Hofstellen unterlagen in den vergangenen Jahrzehnten baulichen Veränderungen. Dennoch kommt ihnen aufgrund ihrer erhaltenen Kubatur und wegen ihres historischen Standorts zumindest noch eine **ortsstrukturprägende Bedeutung** zu. Im Falle einer Ausdünnung der Siedlungsstruktur besteht daher die Gefahr eines Verlustes des historischen Ortscharakters.

Auch **Nebengebäude** sind wesentlicher Bestandteil der dörflichen Struktur und unverzichtbar mit dem historischen Ortsbild verbunden. Viele **Scheunen** und andere Nebengebäude aus älterer Zeit, die von einer bäuerlichen Tradition des Dorfes zeugen, blieben in Schwebheim erhalten.

Die **Wohnhäuser** entlang des Aschenhofs und der Hauptstraße lassen noch heute erkennen, dass Schwebheim ein **von der Landwirtschaft geprägtes Straßendorf** ist. Um den Schwebheimer Kirchplatz herum gibt es jedoch auf den kleinen Hofstellen noch vermehrt Wohnhäuser mit integrierten Tierställen, Bauerngärten und großen Scheunen im hinteren Hofbereich (siehe Abb. Uraufnahme). Diese geringe Bebauung und die Wohnstallhäuser weisen auf die ältere Phase von Schwebheim als ehemaliges **Angerdorf** hin.

Die Fachwerkbauweise oder die Verwendung von **Baustoffen** wie dem regionalen Sandstein mit Gelb- und Grüntönen lassen einen **fränkischen Charakter** erkennen.

Schwebheim verfügt im Altort zudem über drei **Kleindenkmale** (siehe Karte, lila Kreuz). Dazu zählen zwei Wirtshaus schilder aus dem 18. Jahrhundert und ein Hoftor von 1834. Das Hoftor mit steinerner Pforte befindet sich bei der Hauptstraße 21 und unterstreicht die Bedeutung von Hoftoren für das historische Ortsbild. In Schwebheim sind noch einige von ihnen vorhanden und im Altort verstreut. Typischerweise bestehen die alten **Hoftore** aus einem breiten hölzernen Flügeltor und steinernen Pfosten mit Verzierungen. Manche Bauteile wie die Flügeltore sind zwar inzwischen meist aus der neueren Zeit, folgen aber in ihrer Form weiterhin der Tradition. Sie waren früher wichtig, um sich vom öffentlichen Dorfleben auf der Straße abzugrenzen.

Das **historische Straßennetz** blieb bis heute erhalten und besteht aus der prägenden Hauptstraße sowie dem charakteristischen Kirchplatz mit abgehenden Gassen.

Der **Verlauf des Unkenbaches** zwischen Altort und ehemaligem Aschenhof trennt noch heute die nördlichen Wohnquartiere vom Altort.



Erhaltenswerte Gebäude am Kirchplatz



Scheune in der Hauptstraße



Regionaltypisches Hoftor in der Hauptstraße



Schloss Schwebheim

Besonders die erhaltene, historisch markante Struktur der in unmittelbarer Nähe zum Kirchplatz liegenden **Schlossanlage** ist hervorzuheben und besitzt Denkmalstatus. Das einstige reichsritterliche Adelsgeschlecht von Bibra prägte das Ortsbild von Schwebheim auch mit den heute denkmalgeschützten Schlossscheunen und der Zehntscheune. Unter den Schlossgebäuden und der Auferstehungskirche befinden sich außerdem **Bodendenkmäler** mit Fundamenten von Vorgängerbauten. Des Weiteren sind im Untersuchungsgebiet noch drei Bodendenkmäler vorhanden.

Das **Bild der Gestaltung**, welches sich durch die ortstypische Fassadengestaltung, die Farbigkeit, den Stil und die Formensprache äußert, hat sich im Laufe der Zeit wesentlich stärker ausdifferenziert als die Gebäudestruktur. Die Gestaltung eines Gebäudes ist immer auch architektonischer Ausdruck eines Gestaltungswillens und unterliegt deshalb zahlreichen Einflüssen: finanzielle Mittel, technische Neuerungen, Zeitgeschmack, Repräsentation oder Ähnliches.

**Negativ**, weil eher unbegründet, wirken dagegen Gebäude mit einer einfachen Wohnnutzung, insbesondere wenn eine gestalterische Abweichung von den historischen Vorbildern in Form von mangelnder Proportionierung und Gliederung der Fassade auftreten. Während im Ortskern eine enge, aber verträgliche Anordnung der Gebäude vorherrscht, ist die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern in den Neubaugebieten lockerer.

**Im Altort ist das historische Ortsbild noch vorhanden und die ursprüngliche Gestaltung weitestgehend gewahrt. Dennoch besteht aufgrund von Leerstand, Verfall und potenziellen Neubauprojekten die Gefahr, dass das Ortsbild mit seiner historisch gewachsenen Struktur durch Baulücken oder Neubauten in anderer Kubatur, Größe oder Raumanordnung gestört wird.**

**Der Erhalt der Denkmäler und ortsbildprägenden Gebäude sollte langfristig unterstützt und die Bewahrung von ortsstrukturgebenden Aspekten angestrebt werden. Sicherster Garant dafür ist eine dauerhafte Nutzung der Objekte.**



Schlossscheunen



## 4.6 FREIRAUM UND GRÜNSTRUKTUR



Beitrag zu Klimaschutz  
und -anpassung



Fräuleinsgarten



Aschenhof ohne Straßenbegleitgrün



Hauptstraße mit straßenbegleitenden Bäumen

Schwebheim profitiert von seinen **Naturräumen und wertvollen landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Siedlungsgebietes**. Es hat sich im ökologischen Bereich als „Naturschutz-Kommune“ eine **Vorbildfunktion** erarbeitet, die von der Gemeinde sowie vielen einheimischen Vereinen unterstützt wird.

Durch den Ort fließt in Ost-West-Richtung der **Unkenbach**, welcher später in den Main mündet. Entlang des Baches fanden außerhalb des Siedlungsgebietes bereits **Renaturierungsmaßnahmen** zur Wiederherstellung eines natürlichen Bachverlaufs im Zuge der ökologischen Flurbereinigung statt.

**Prägende Bäume** sind entlang des Unkenbaches zu finden. Sie lassen neben der Kühlung der Luft durch das Wasser ebenso großräumigen Schatten entstehen.

Im Untersuchungsgebiet sind **weitere Baumbestände** rückwärtig auf den Grundstücken der Röhleiner Straße 10 und Hauptstraße 59 sowie am Parkplatz „Fräuleinsgarten“ zu finden. Außerdem sind im südlichen Bereich der Ortsdurchfahrt vereinzelt Hofbäume auszumachen.

Des Weiteren ist der **Spielplatz „Plankenäcker“** mit zahlreichen schattenspendenden Bäumen bepflanzt.

Das Schloss ist von seinem denkmalgeschützten **Schlosspark** mit einem alten Baumbestand umgeben, welcher sich im Gemeindeeigentum befindet. Aufgrund fehlender Eingriffe in der Vergangenheit hat sich dort ein wertvoller Naturraum für Flora und Fauna entwickelt. Aufwertungsmaßnahmen bedürften vorab einer naturschutzrechtlichen Untersuchung und eines Parkpflegewerks für das Gartendenkmal.

**Straßenbegleitende Grünstrukturen** sind in Schwebheim nur partiell zu finden. Der Parkplatz am Friedhof besitzt einige schattenspendende Bäume. In der Straße Judenhof hat sich eine teilversiegelte Fläche zu einem Straßenbegleitgrün mit Bäumen gewandelt. Zudem ist der Abschnitt der Hauptstraße zwischen Schlossweg und Kirchplatz in regelmäßigen Abständen mit schattenspendenden Bäumen bepflanzt.

Im nördlichen Bereich der Ortsdurchfahrt sind jedoch keine straßenbegleitenden Strukturen vorhanden.

An der Kreuzung Aschenhof, Gochsheimer Weg und Mühlweg gibt es zwei öffentliche Aufenthaltsbereiche mit Bäumen, Hecken und Sitzmöglichkeiten. Diese **Begegnungsorte** laden aufgrund ihrer in die Jahre gekommenen Gestaltung jedoch nicht zum Verweilen ein.

**Auf dem Kirchplatz und am Plan** befinden sich einige Bäume, eine kleine Grünfläche und ein Pumpbrunnen. Attraktive **Sitzmöglichkeiten** wie Holzbänke und Tische befinden sich sowohl auf öffentlichen Flächen als auch vor den Wohnhäusern. Eine große Rundbank ist unter einem Baum vor der ehemaligen Zehntscheune platziert. Zudem laden eine niedrige Umfassungsmauer und Bänke beim Denkmal zum Verweilen ein.

Vor den ehemaligen Schlossscheunen liegt ein eingezäunter **alter Teich**, der bereits in der Uraufnahme eingezeichnet ist und wahrscheinlich als Wasserreservoir bzw. Feuerlöschweiher diente.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich neben dem Spielplatz Plankenäcker **keine weiteren öffentlichen Naturflächen**. Solche sind aber u.a. beim „Wasserspielplatz“ am Unkenbach, beim „Waldspielplatz“ am Kammerholz und beim Spielplatz „Am Wall“ zu finden.

Die **privaten Gärten** werden vorwiegend als Freizeit- und Ziergärten, Grünwiesen und Lagerflächen genutzt. Einzelne Nutzgärten sind im Bereich der südlichen Schulstraße (östlicher Ortsrand) und im Untersuchungsgebiet auszumachen. Insgesamt ist zu erkennen, dass die der Straßen zugewandten privaten Bereiche (Höfe) kaum begrünt sind. Erst hinter den Scheunen breiten sich die begrünter Gärten aus.

**Zwei Kleingartenanlagen** existieren nur außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Das **Verhältnis von Grünstruktur zu teil- und vollversiegelten Flächen** im Untersuchungsgebiet lässt sich wie folgt beschreiben:

Alle **teil- und vollversiegelten Flächen** zusammen (ohne die Grundflächen der Gebäude) ergeben rund **30 %** der gesamten Fläche des Untersuchungsgebietes. Darunter fallen die Straßen, Plätze sowie private Höfe und Einfahrten.

Von der rund 322.500 m<sup>2</sup> großen Fläche des Untersuchungsgebietes bilden **15 % asphaltierte Straßenflächen**, welche vollversiegelt sind. Entlang der Straßen sind asphaltierte Gehwege vorhanden, wobei es in einigen Seitenstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen nur schmale Gehwege gibt.



Teich mit Schlossscheunen



Beitrag zu Klimaschutz  
und -anpassung



(Teil-)Versiegelte Flächen (links)  
und Grünflächen (rechts)



Privater Nutzgarten

Der gesamte **Kirchplatz** ist entweder gepflastert oder mit einer wassergebundenen Deckschicht ausgestattet und somit im Ganzen **teilversiegelt**.

Die privaten **Höfe und Einfahrten** sind häufig vom öffentlichen Raum aus nicht einsichtig, sodass nicht abschließend zwischen teil- oder vollversiegelten Flächen unterschieden werden kann. Diese Bereiche machen insgesamt 14 % des Untersuchungsgebietes aus. Auch wenn diese zum Teil wasserdurchlässige Flächen sein können, wirkt sich dieser hohe Anteil eher negativ auf die Versickerung und das Mikroklima aus.

Der **Grünanteil** umfasst ca. **44 %**. Hierzu zählen private Nutzgärten (3 %), private Freizeit- und Ziergärten (27 %), aber auch öffentliche Grünflächen (2 %), Straßenbegleitgrün oder brachliegende Gärten und Wiesen (12 %). Einen großen Anteil davon nehmen die privaten Grünflächen bzw. Wiesen westlich der Schulstraße ein.

Insgesamt ist im **nördlichen Untersuchungsgebiet ein hoher Versiegelungsgrad** und eine fehlende Begrünung festzustellen, die negativ zu bewerten ist. Dieses Erscheinungsbild wird durch die zahlreichen parkenden Fahrzeuge entlang der Straße noch zusätzlich verstärkt.

Auch die **kleineren Gassen** und Wohnstraßen sind nahezu voll **versiegelt**.

In **Schwebheim** sind **partielle Grünstrukturen** vorzufinden. **Prägend für das Untersuchungsgebiet ist insbesondere die Begrünung an der Kirche und im Bereich des Fräuleinsgartens.**

In den **Gassen** und an der **Ortsdurchfahrt** fehlt es in weiten Teilen jedoch an **straßenbegleitenden Grünelementen**. **Öffentliche Begegnungsorte** können durch **Gestaltungsmaßnahmen** aufgewertet werden.



Kirchplatz und Plan

Freiraum- und Grünstruktur



LEGENDE

-  Grenze des Untersuchungsgebietes
-  Vollversiegelte Fläche (Straße)
-  Teilversiegelte Fläche (Platz / Wege)
-  Private Hofflächen (teil- & vollversiegelt)
-  Zier- und Freizeitgärten
-  Nutzgärten und Ackerflächen
-  Öffentliche Grünfläche
-  Extensiv genutzte Gärten und Wiesen
-  Negative Aspekte (Klimaschutz)
-  Positive Aspekte (Klimaschutz)
-  Prägende Bäume auf öffentlicher Grünfläche

## 4.7 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes fordert gemäß § 136 BauGB den Nachweis städtebaulicher Missstände. Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen **an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit** der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des **Klimaschutzes** und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der **Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt** ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

### Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind folgende Kriterien in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu berücksichtigen:

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- Zugänglichkeit der Grundstücke,
- Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- vorhandene Erschließung,
- energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Die Grundstücke im Ortskern weisen zum Teil eine **hohe bauliche Dichte** auf, sodass die Belichtung der Gebäude in einigen Teilbereichen eingeschränkt ist. Die einstmals landwirtschaftlich genutzten **Nebengebäude stehen heute oftmals leer** oder werden als Lagerraum genutzt. Aufgrund **fehlender Instandhaltungsmaßnahmen** verfallen sie oder stellen in wenigen Fällen ein Sicherheitsrisiko für die Anwohnerinnen und Anwohner dar.

Ein Verlust an ortsbildprägender und strukturbildender Bausubstanz würde im Ortsbild von Schwebheim jedoch zu irreparablen Schäden führen. In einzelnen Fällen wird es allerdings nicht gelingen, die vorhandenen Gebäude zu erhalten, da diese aufgrund des langjährigen **Leerstands** so desolat sind, dass eine Sanierung nicht mehr in einem wirtschaftlichen Rahmen gehalten werden kann.



Hohe bauliche Dichte um den  
Kirchplatz

Quelle: Gemeinde Schwebheim

In diesen Fällen wird es für erforderlich gehalten – auch vor dem Hintergrund der Verkehrssicherungspflicht – die vorhandene Bausubstanz abzurechen und den gewonnenen Platz für ortsbildverträgliche Neubauten oder die Schaffung zusätzlicher Freiräume zu nutzen.

Die zum Teil vorhandene Bebauungsdichte **ermöglicht keine zeitgemäße, zukunftsorientierte Nutzung**, denn sie entspricht nicht mehr der Nachfrage an Bestandsimmobilien. Für Interessenten an Grundstücken ist neben der Grundstücksfläche die unbekannte Größe der Abriss- und Entsorgungskosten entscheidend.

Aufgrund des bestehenden Leerstand und un bebauter Potenzialflächen wird es zudem nötig, einzelne Bereiche des Ortskerns im Rahmen der Innenentwicklung neu zu organisieren. Bei einer sich zunehmend entleerenden Bausubstanz ist es wichtig, die **Bündelung der Funktionen im Altort** und damit seine Lebendigkeit zu erhalten. Gleichzeitig muss die Aufenthaltsqualität im Ortskern deutlich verbessert werden. Es wird zukünftig notwendig sein neue **Nutzungskonzepte für Bereiche im Ortskern** zu finden, um einer Verödung und dem Verfall leerstehender Anwesen entgegenzuwirken. Die Zugänglichkeit zu den privaten Grundstücken ist grundsätzlich gegeben.

Mit dem demographischen Wandel und der damit verbundenen Alterung der Bewohnerschaft wird es zunehmend wichtig **barrierefreien Wohnraum** anzubieten. Heutzutage sind immer mehr neue Wohnformen für ältere Menschen gefragt, die ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Haushalt möglichst lange zulassen. Mit dem AWO-Seniorenzentrum wird bereits ein wichtiger Teil der Versorgung abgedeckt. Weitere Angebote sind dennoch wünschenswert.

**Gebäude mit einem allgemeinen Sanierungsbedarf** (z. B. Notwendigkeit zur Erneuerung der Dacheindeckung oder zum Austausch der veralteten Fenster, energetische Maßnahmen) finden sich im Untersuchungsgebiet. Als Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf wurden sowohl Nebengebäude als auch Hauptgebäude eingestuft. In einigen Fällen könnte eine Komplettsanierung den eigentlichen Wert der Immobilie übersteigen. Der teilweise sanierungsbedürftige Zustand von bewohnten und nicht bewohnten Gebäuden wirkt sich als städtebaulicher Missstand aus. Auch der energetische Standard einiger Gebäude ist unzureichend.

## Funktionale Mängel nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu beurteilen in Bezug auf

- den fließenden / ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Im Schwebheimer Untersuchungsgebiet befinden sich **öffentliche Parkplätze** am Fräuleinsgarten, am Kirchplatz und am Friedhof. Diese Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr reichen insbesondere am Kirchplatz aufgrund der hohen Parkplatznachfrage durch die umliegenden Anwohnerinnen nicht aus. Gleiches gilt bei Beerdigungen am Friedhof.

Die hohe Bewoherndichte auf einzelnen Grundstücken im Altort aufgrund von Wohnungsbauten im Scheunenriegel führen ebenfalls zu hohem Parkplattdruck im Bereich des historischen Ortskerns.

Es besteht **Bedarf an öffentlichen Stellplätzen in Altortnähe** bzw. an **privaten Stellflächen** auf den Grundstücken zur Verbesserung des ruhenden Verkehrs.

Durch die historisch gewachsenen, kräuterverarbeitenden Betriebe im Altort entstehen sowohl **Lärm** als auch **vermehrter (LKW-)Verkehr**, welche sich negativ auf die Wohnqualität der umliegenden Anwohnerinnen und Anwohner auswirken. Ein Umzug dieser Betriebe an den Ortsrand ist nicht abzusehen.



Im Bereich der Seitenstraßen gibt es oftmals nur **schmale oder gar keine Fußwege**. Weitgehend stellt dies durch das geringe Verkehrsaufkommen kein besonderes Gefährdungspotenzial dar.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** aller wichtigen öffentlichen und privaten Einrichtungen innerhalb des Ortes ist grundsätzlich gewährleistet. Jedoch stellen Treppen zu öffentlichen Einrichtungen wie dem Rathaus eine Hürde für mobilitätseingeschränkte Personen dar.

Auch erschweren die **fehlenden Fußgängerüberwege** die Überquerung der stark befahrenen Ortsdurchfahrt, insbesondere in den Bereichen Jahnstraße/Sportheim, Kirchplatz/Mehrgenerationenhaus sowie Mühlweg/Gochsheimer Weg.

Darüber hinaus ist auch eine **mangelnde Barrierefreiheit** im öffentlichen Straßenraum, wie z.B. den Bushaltestellen festzustellen.

Der Unkenbach weist durch die **Renaturierung** außerhalb des Siedlungsgebietes einen hohen ökologischen Wert auf. Im Siedlungsgebiet wurde bis zum aktuellen Zeitpunkt keine Maßnahme in Bezug auf den Unkenbach durchgeführt, sodass weitere Maßnahmen dessen Wert weiter steigern könnten.

Die **infrastrukturelle Erschließung** mit Angeboten der Nahversorgung, des Gemeinbedarfs, der Freizeit und Kultur sowie Sport- und Spielplätze ist erfreulicherweise ausreichend vorhanden.

**Öffentliche, attraktive Begegnungsflächen** im Freien können zukünftig vor allem im Altort weiter verbessert werden, um auch die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu verbessern.

Die Potenziale für (kleinräumige) **Nahwärmenetze** sind bisher noch nicht ausgeschöpft.



Unattraktiver Begegnungsort



- 
- 5.1 Stärken und Potenziale
  - 5.2 Schwächen und Risiken
  - 5.3 Ziele der städtebaulichen Sanierung
  - 5.4 Leitbild „Schwebheim 2040“
  - 5.5 Nachhaltiges Bauen
  - 5.6 Schwerpunkt Verkehr
  - 5.7 Areal „Ehemalige Gärtnerei“

# ENTWICKLUNGSSTRATEGIE



## 5.1 STÄRKEN UND POTENZIALE



Beitrag zu Klimaschutz  
und -anpassung

Zu den Stärken von Schwebheim zählen die Erfolge der **ökologischen Flurbereinigung** im Außenbereich und entlang des **Unkenbachs**, der in Ost-West-Richtung auch durch den Ort fließt. Der siedlungsnaher Grünraum bringt auch einen klimatischen Mehrwert mit sich, da die vielen Bäume und Sträucher entlang des Baches kühlend wirken und zusätzlich Lebensraum für Tiere bieten. Zukünftig kann das Umfeld des Unkenbachs für die bessere Erlebbarkeit noch weiter ausgebaut werden.

Generell prägen die zahlreichen ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gebäude den Ort Schwebheim. Viele ehemalige Hofstellen sind mit regionalen Materialien erbaut und zeugen von der **fränkische Baukultur**. Baudenkmale sind nur vereinzelt vorzufinden, jedoch fällt die historische Schlossanlage am östlichen Ortsrand auf.

Der **Kirchplatz** bzw. der **Plan** bilden einen attraktiven Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft bei Veranstaltungen. Dort befinden sich auch das Rathaus und die Kirche sowie benachbart an der Hauptstraße das Bürgerhaus.

Einige weitere **öffentliche Nutzungen** liegen zudem schwerpunktmäßig an der Schulstraße. So bestehen kurze Wege unter anderem zwischen der Grundschule, dem Hort, der Gemeindebibliothek, dem Hallenbad, dem Jugendtreff, dem Sport- und Freizeitgelände sowie der Heide-Schule.

Eine weitere Stärke ist das **Betreuungsangebot für Kinder**. Dank der beiden Kindertagesstätten und der Grundschule können die Kinder die Einrichtungen im Ort besuchen. Die (ab 2026 verpflichtende) Nachmittagsbetreuung ist durch den Hort in der Grundschule bereits abgedeckt.

Das **AWO-Seniorenzentrum, die benachbarten seniorengerechten Wohnungen und die Tagespflegeeinrichtung** der Diakonie ermöglichen es, vielen Seniorinnen und Senioren weiterhin im Ort wohnen zu bleiben und Unterstützungsangebote wahrzunehmen. Ansässige **ärztliche Versorgung** und die **Apotheke** sind zudem ein Gewinn.

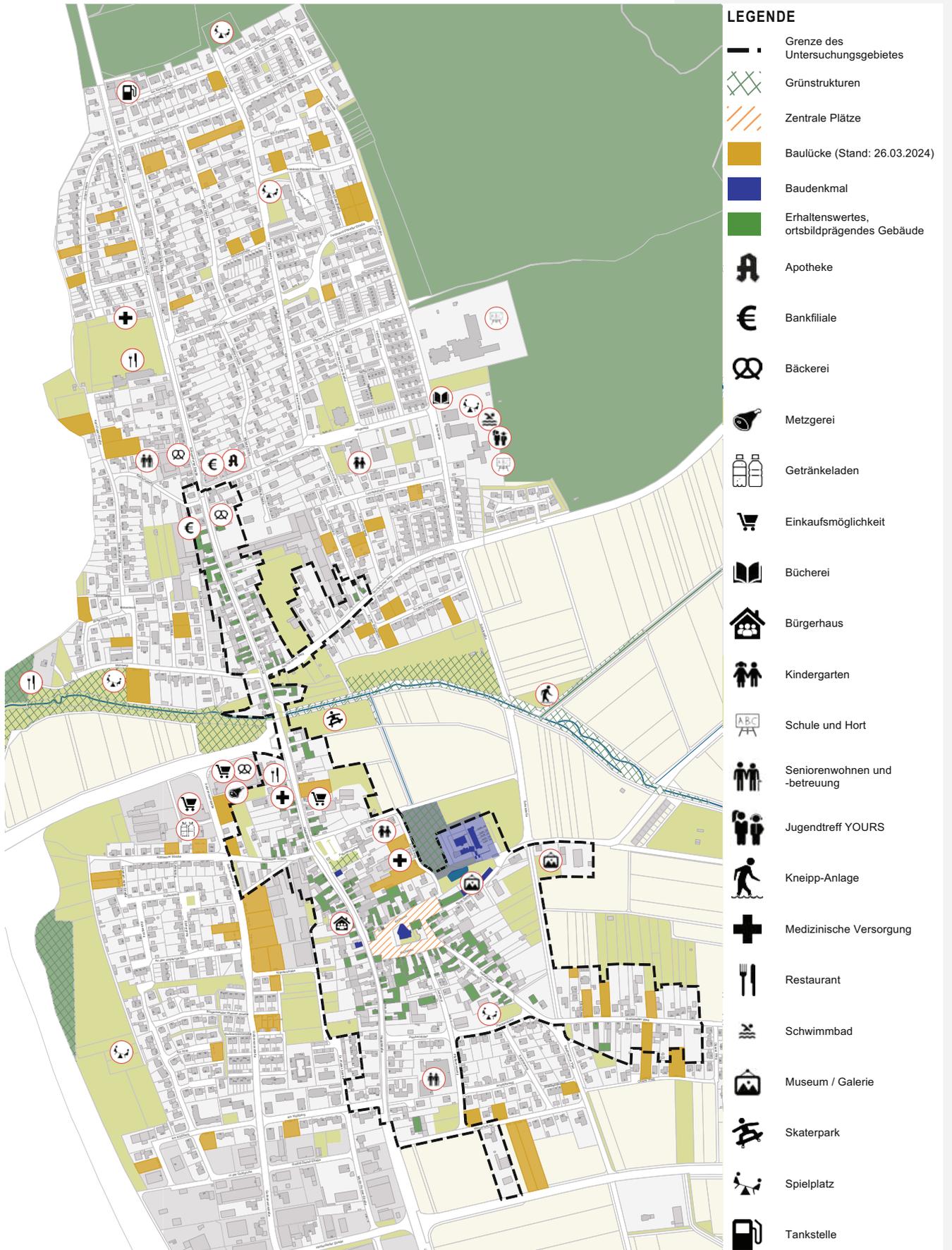
**Ausreichende Angebote der Daseinsvorsorge** durch Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Metzgereien und weitere Anbieter sind sowohl im nördlichen Bereich der Ortsdurchfahrt als auch an der Kreuzung der St2277 mit der Gulbranssonstraße angesiedelt. Des Weiteren profitiert die Bevölkerung Schwebheims von der Infrastruktur im **nahegelegenen Oberzentrum Schweinfurt** und der überregionalen Anbindung durch die **Autobahnen**.

Allgemein ist die sehr **vielfältige Freizeitinfrastruktur** für alle Altersgruppen positiv hervorzuheben. Darunter fallen die Spiel- und Sportplätze, die Kneippanlage, der Kräuterpavillon, der Aussichtsturm in der Flur und die ortsgeschichtliche Sammlung mit Kräutermuseum. Außerdem ist das barrierefreie **Mehrgenerationenhaus** besonders herauszustellen, welches einen attraktiven Treffpunkt und eine Anlaufstelle für Jung und Alt bietet.

Die abwechslungsreiche **Vereinslandschaft** des Ortes ermöglicht ein breites Angebot für Freizeitaktivitäten und die Stärkung der Dorfgemeinschaft bei verschiedenen Veranstaltungen. Besonders zu erwähnen ist die **Bürgerstiftung** Schwebheim, welche gemeinnützige Projekte im Ort unterstützt.

**Entwicklungspotenzial** bieten die zahlreichen, dispers im Ort verteilten Leerstände, Leerstandsrisiken, Baulücken und un bebauten Grundstücke.

Stärken und Potenziale



## 5.2 SCHWÄCHEN UND RISIKEN

Schwebheims Ortsdurchfahrt ist von einer hohen Verkehrsbelastung und einer überhöhten Geschwindigkeit sowohl durch Autos als auch Schwerlastverkehr geprägt. Daraus folgen einige **Gefahrenstellen** im Ort, uneinsichtige Bereiche sowie Lärmbelastung für Anwohnerinnen und Anwohner. Die Gefahrenstellen ergeben sich besonders dort, wo LKW-Verkehr gebündelt ein- und ausfährt – wie etwa an den innerörtlichen **Gewerbebetrieben**.

Insbesondere für Kinder und mobilitätseingeschränkte Personen fehlen **Überquerungshilfen entlang der Ortsdurchfahrt**, da die beiden Fußgängerampeln für eine sichere Querung der Straße nicht ausreichend sind. Darüber hinaus weichen **Radfahrende** häufig auf parallel verlaufende Straßen aus, da entlang der Schweinfurter Straße, Aschenhof und Hauptstraße kein Fahrradschutzstreifen besteht und so die Verkehrssicherheit gemindert ist.

Einige **Straßen** weisen einen **mittleren bis schlechten Zustand** auf. So können zukünftig Synergieeffekte genutzt werden, wenn bei nötigen Infrastrukturarbeiten zugleich eine gestalterische Aufwertung im Sinne der Barrierefreiheit, Begrünung und Entsiegelung erfolgt. Dies gilt ebenso für weitere öffentliche Freiflächen in weiten Teilen des Altortes, wie beispielsweise den Aufenthaltsbereich an der Kreuzung Aschenhof - Gochsheimer Weg.

Im Ortszentrum, speziell im Bereich Kirchplatz und Friedhof, **fehlen Parkmöglichkeiten**, sodass es dort zu verengten Straßenverhältnissen kommt. Auffällig ist die hohe Anzahl an parkenden Autos entlang der Ortsdurchfahrt. Auch in den **Wohngebieten der Nachkriegszeit** sind enge Straßenzüge, die dem heutigen Verkehrsaufkommen nicht gewachsen sind, wenige Parkplätze und mangelnder Raum für Fußgänger prägend.

Das Ortsbild wird von **Gebäuden mit schlechtem Zustand** teilweise negativ geprägt. Insbesondere verfallen mancherorts ungenutzte Scheunen, die jedoch die Möglichkeit böten, Wohnraum im Ortskern zu generieren. Diese sind im Untersuchungsgebiet verteilt, sodass kein örtlicher Handlungsschwerpunkt auszumachen ist.

Daneben sind viele **Baulücken** zu erkennen, die sich in Privatbesitz befinden, sodass der Handlungsspielraum der Gemeinde beschränkt ist. Auch bilden die zahlreichen **drohenden Leerstände** ein Risiko für das Wohnumfeld, wenn sie zukünftig nicht wieder einer Nutzung zugeführt werden.

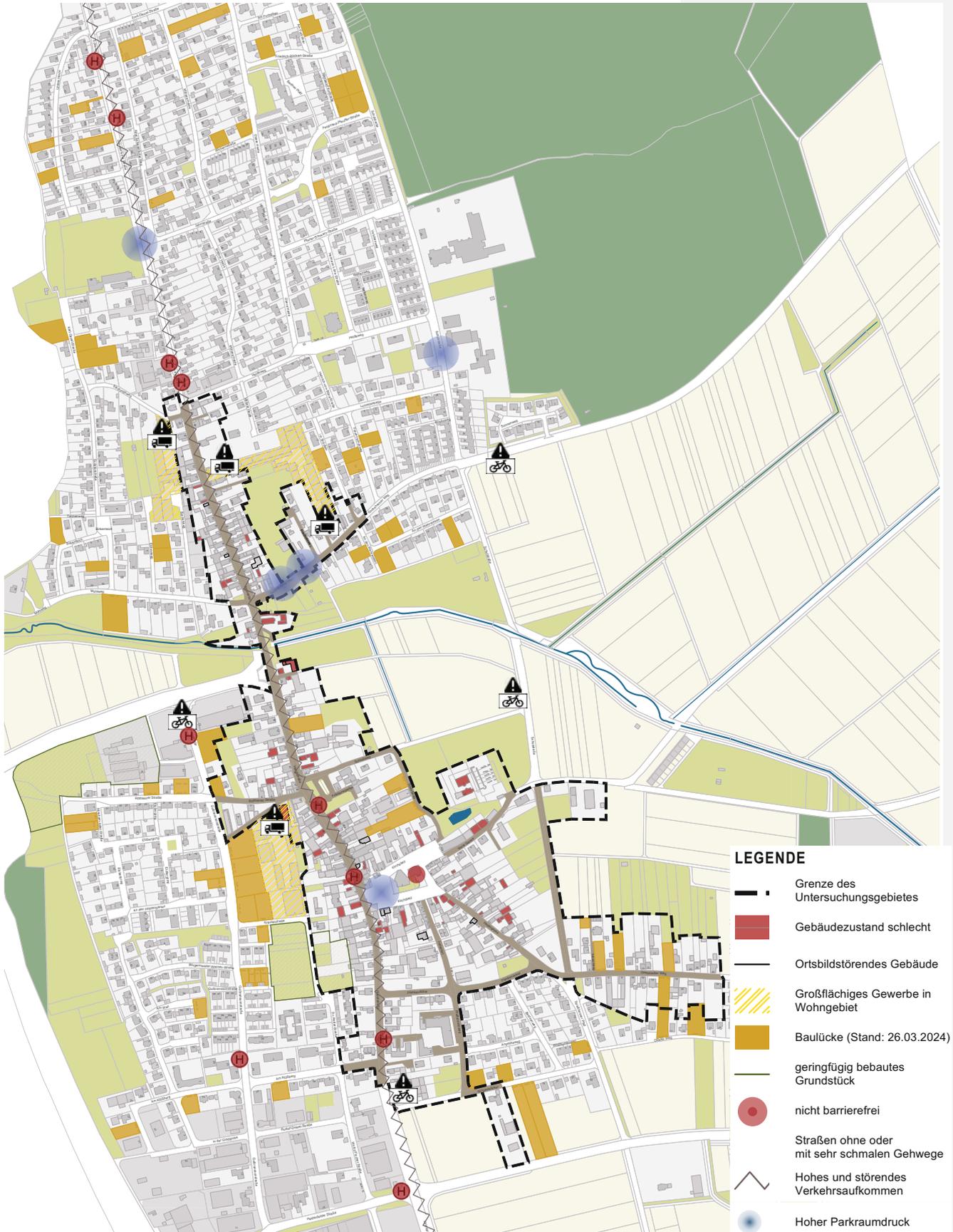
Darüber hinaus ist festzustellen, dass das Rathaus (mit seinem Sitzungssaal) für mobilitätseingeschränkte Personen aufgrund der Eingangstreppe **nicht zugänglich** ist, wenngleich die Gemeinde bemüht ist die Erreichbarkeit zu verbessern. Auch die Bushaltestellen sind **nicht barrierefrei** ausgeführt.

Im Bereich der Freizeitinfrastruktur ist das **Naturfreundehaus**, das ein beliebtes Ausflugsziel der Schwebheimer ist, dringend renovierungsbedürftig.

Ebenso könnte das Angebot an Einrichtungen für behinderte und ältere Menschen sowie an **verschiedenen Wohnformen** wie Senioren-Wohngemeinschaften und Mietwohnungen für junge Erwachsene ausgebaut werden.

Abschließend wird empfohlen, die **kommunalen Satzungen** wie die Gestaltungs- und Stellplatzsatzung zu überarbeiten, da die Festsetzungen zum Teil nicht mehr zeitgemäß erscheinen.

Schwächen und Risiken



## 5.3 ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNG

Vorrangiges Ziel der „städtebaulichen Sanierung“ ist die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz, insbesondere durch Sanierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden und Umnutzung von ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

Die Ziele liegen der Sanierung für den Altort von Schwebheim zugrunde und dienen dem Wohl der Allgemeinheit.

### **Umbau leerstehender oder untergenutzter Gebäude**

Durch die Verlagerung der Versorgungsstrukturen an den Ortsrand ist der Erhalt und die Bündelung der bestehenden Funktionen im Altort eminent, um diesem weiterhin Lebendigkeit zu verleihen.

In Schwebheim besteht die Aufgabe im Wesentlichen darin, die ansässige Infrastruktur in der Erdgeschosszone zu erhalten, die Leerstände der Wohngebäude zu beheben und damit einem Funktionsverlust des Ortskerns zu entgegenen.

Ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität kann zukünftig durch den Umbau bzw. die Umnutzung von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden geleistet werden. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Schwebheimer Schloss.

Insgesamt soll der Verwertung von leerstehenden Gebäuden und Baulücken Vorrang vor der Ausweisung von Bauland gegeben werden, um der Entvölkerung des Ortskerns vorzubeugen und die ortsbildprägende Bausubstanz zu erhalten.

Damit einhergehend sollten die Anforderungen durch eine alternde und sich diversifizierende Bevölkerung berücksichtigt und weitere seniorengerechte bzw. generationsübergreifende Wohnformen integriert werden.

### **Ortsbildverträgliche Neubauten oder Schaffung zusätzlicher Freiräume**

Für einzelne Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf und langjährigem Leerstand wird eine Sanierung aus wirtschaftlicher und statischer Sicht nicht realisierbar sein.

In diesen Fällen wird es für erforderlich gehalten, auch vor dem Hintergrund der Verkehrssicherungspflicht, die vorhandene Bausubstanz abzubrechen und den gewonnenen Platz für ortsbildverträgliche Neubauten in gleicher Kubatur oder die Schaffung zusätzlicher Freiräume, auch zugunsten des Mikroklimas, zu nutzen.

## Öffentliche Räume und Straßen

Auch ein ansprechendes Erscheinungsbild des Ortes durch die Gestaltung von Straßen- und Platzräumen sowie von Grün- und Freiräumen ist eine wichtige Komponente im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung.

Im Sinne der Ortsbildpflege und der Wohnumfeldverbesserung wird die Neugestaltung von Straßenräumen, insbesondere der Ortsdurchfahrt, angeregt. Das enorme Verkehrsaufkommen, welches von einem hohen Anteil an Schwerlastverkehr der innerörtlich ansässigen Kräuterbetriebe geprägt ist, beschränkt die Gestaltungsspielräume.

Für die Neugestaltung der Straßenzüge im erweiterten Altortbereich wird eine dorfgerechte Straßenraumgliederung empfohlen. Im Zuge der Neugestaltung sollte, wo möglich, eine Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts zugunsten der Fußgänger- und Fahrradbereiche vorgenommen werden. Die durch die Reduzierung der Fahrbahnbreite gewonnene Fläche kommt der Anlage und Verbreiterung der Bürgersteige zu Gute.

An einigen Stellen besteht die Möglichkeit unversiegelte Randbereiche als Multifunktionsflächen mit Pflanzflächen in Kombination mit erforderlichen Stellplätzen zu entwickeln und straßenbegleitende Grünareale zu integrieren. Im Umfeld des Kirchplatzes ist die historische Ortsstruktur noch weitgehend erkennbar. Durch Aufwertungsmaßnahmen sollte dieser historische Ort bewahrt, geschützt und entwickelt werden.

Die Ortsmitte, die aufgrund der lang gezogenen Ortsdurchfahrt nicht eindeutig abzugrenzen ist, ist hinsichtlich ihrer räumlichen Qualität aufzuwerten. Dabei sind besonders im südlichen Altort sowie im Aschenhof eindeutige Nutzungsordnungen unter Berücksichtigung bestehender und auszubildender Ruhe- und Aufenthaltsbereiche, gekennzeichnete Parkierungsflächen und einer grundsätzlichen Reduzierung der versiegelten Flächen vorzunehmen.

Generell soll der Versiegelungsgrad im dicht bebauten Ortskern so gering wie möglich gehalten werden. Dies gilt sowohl für öffentliche als auch private Freiflächen.

## Klimaangepasste Ortsentwicklung

Maßnahmen auf kommunaler Ebene können einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele auf Landes- und Bundesebene leisten.

So sollte zukünftig die Wärmeversorgung über Nahwärmenetze oder dezentrale Wärmeerzeuger mit erneuerbaren Energien erfolgen. Daneben spielt die energetische Sanierung von Bestandsbauten eine bedeutende Rolle für eine bessere Energieeffizienz der Gebäude.

Darüber hinaus sind begrünte und versickerungsfähige öffentliche Räume zu erhalten und zu entwickeln, um das Kleinklima im Ortskern zu verbessern.

**Das Untersuchungsgebiet weist bauliche, aber auch funktionale Defizite auf. Es ist anzustreben, Maßnahmen in diesen Bereichen zu konzentrieren und sowohl im verkehrlichen als auch im gestalterischen Bereich Veränderungen vorzunehmen.**

### **Ziele der städtebaulichen Sanierung**

- **Bewahrung des städtebaulichen Erbes, insbesondere der baukulturellen Bausubstanz, Erhalt des Ortsbildes sowie Bau ortsbildverträgliche Ersatzneubauten bei abgängiger Bausubstanz**
- **Anpassung der Ortsstruktur an die Herausforderungen des demographischen Wandels und an die sich verändernden sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Nutzungsanforderungen**
- **Zeitgemäße Instandsetzung und Modernisierung des vorhandenen und erhaltenswerten Wohnungsbestandes sowie von Nebengebäuden, Scheunen und dem privaten Wohnumfeld unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes**
- **Klimaangepasste und energieeffiziente Bauweise im Bestand und Neubau im Sinne des Klimaschutzes, der Energiewende und des Umweltschutzes**
- **„Nachverdichtung“ durch Umbaumaßnahmen von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden und durch Neuordnung von Quartieren**
- **Gezielte Entkernung bzw. Rückbau von nicht erhaltenswerten, auffälligen Haupt- und Nebengebäuden zur Steigerung der Wohnqualität**
- **Verbesserung der Wohnbedingungen sowie Stärkung und Sicherung der innerörtlichen Wohnfunktion für einen Beitrag zu gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung**
- **Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Erschließungsbereiche sowie Grün- und Freiflächen zur Steigerung der Wohnqualität und Verbesserung des Mikroklimas**
- **Behebung von städtebaulichen Missständen**
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

## 5.4 LEITBILD „SCHWEBHEIM 2040“

Das Leitbild dient den örtlichen Akteuren als Orientierungsrahmen und zeigt Visionen für die zukünftige Entwicklung des Ortes. Als übergeordnete Leitlinie ist eine **nachhaltige Ortsentwicklung** anzustreben, die die örtliche Wettbewerbsfähigkeit stärkt, die Daseinsvorsorge sichert, die Raumnutzung steuert sowie den Klimawandel und die Energiewende gestaltet. Aspekte des ökologischen Leitbildes stehen für Ziele einer **klimaangepassten und resilienten Gemeinde**.

Die Ortsstruktur mit ihren **historischen Gebäuden** als Zeugnis der **identitätsstiftenden Ortsgeschichte des „fränkischen Apothekegärtleins“** soll bewahrt werden. Das Hauptaugenmerk in der zukünftigen Siedlungsentwicklung des Ortes soll deshalb auf dem Innenbereich liegen, um auch den zusätzlichen Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. Im Sinne der doppelten Innenentwicklung gilt es behutsam nachzuverdichten und gleichzeitig klimafreundliche Freiräume zu gestalten.

Die Aufwertung und Wiederherstellung ortsbildprägender und strukturbildender Bausubstanz hat hohe Priorität, dabei ist häufig eine energetische Sanierung der Gebäude notwendig. Durch die **ortsbildgerechte Sanierung** von Leerständen – insbesondere von leerstehenden Hofstellen – können weitere attraktive Wohnräume in der Ortsmitte entstehen.

Innerhalb des Siedlungsgebietes besteht die Herausforderung die **Verkehrsstruktur** mit angemessenen Maßnahmen zu verbessern. Gehwege, Radwege, Parkräume, Verkehrsberuhigung auch durch gezielte Umleitung über die B286 und **alternative Mobilitätsangebote** stehen hierbei im Fokus.

Des Weiteren sind **neue alternative Wohnformen und Nachnutzungskonzepte** für verschiedene Zielgruppen (z. B. Singles, Seniorinnen und Senioren) weiter zu entwickeln, um sich an die durch den demographischen Wandel sich verändernde Bevölkerungsstruktur anzupassen. Die im Gesamort vorhandenen Baulücken sind zu schließen und Nachverdichtungspotenziale sinnvoll zu nutzen. Bauberatungen und Förderprogramme sollen zukünftig private Investierende, Eigentümerinnen und Eigentümer dabei unterstützen.

Eine neue **Gestaltung der Ortseingänge** durch Anpflanzung von Baumalleen kann eine einladende Wirkung entfalten.

Darüber hinaus ist die **Steigerung der Aufenthaltsqualität** für die zukünftige Entwicklung des Ortes eine wichtige Zielsetzung. Attraktive öffentliche Räume, die zu einem spontanen Treff unter den Bewohnerinnen und Bewohnern einladen, sollten erhalten, ausgebaut und miteinander verbunden werden. Für eine bessere Nutzbarkeit ist eine qualitätsvolle Aufwertung im Umfeld des Schlosses und des Unkenbaches durch beispielsweise gepflegte Grün- und Spielbereiche mit Sitzmöglichkeiten erstrebenswert.

Die Aufwertung der Aufenthaltsqualität geht einher mit der klimaresilienten und wassersensiblen Gestaltung des Altortes. Besonders für großflächige Neu- und Umbauten können im Sinne des **Schwammstadt-Prinzips** die geringe Versiegelung sowie Begrünung im Fokus stehen. So kann Regenwasser besser gespeichert und damit auf immer häufiger vorkommende Extremwetterereignisse besser reagiert werden.

Ebenso sind **artenreichen Grünstrukturen** im Siedlungsgebiet zum Erhalt und zur Steigerung der Biodiversität erstrebenswert. So kann ein Netz aus kleinflächigen Staudenbeeten, (Wild-)Blumenwiesen und insektenfreundlichen Pflanzbeeten Lebensraum für Flora und Fauna bieten.

Auch der Ausbau der **Erneuerbaren Energien** und **kleinräumiger Nahwärmenetze** gewinnen weiterhin an Bedeutung.

Der **barrierefreie Ausbau** des Freiraumes, der Bushaltestellen sowie der öffentlichen Gebäude ist Voraussetzung für die anstehenden Anforderungen der alternden Gesellschaft. Für eine **demographiefeste Entwicklung** der Gemeinde sind die vielfältigen Ansprüche der Seniorinnen und Senioren in allen Handlungsbereichen zu beachten.

Ebenso ist der Erhalt der örtlichen **Nahversorgungs- und Betreuungsstrukturen** anzustreben. Der Ausbau der gastronomischen Angebote ist wünschenswert. Außerdem ist für die ortsansässige Bevölkerung ein differenziertes und umfangreiches **Arbeitsplatzangebot** wichtig, welches weiterhin bestehen bleiben sollte. Darüber hinaus hat der Ausbau von Glasfaser und Breitband eine wichtige Bedeutung.



Leitbild „Schwebheim 2040“



## 5.5 NACHHALTIGES BAUEN

Die **nachhaltige Orts- und Stadtentwicklung** baut auf die Säulen der **ökonomischen** Effizienz und **sozialen** Gerechtigkeit unter Beachtung der **ökologischen** Bedingungen und Anforderungen.

Bei weiterführenden Planungen wird deutlich, dass das **nachhaltige Bauen** für eine **nachhaltige Gemeindeentwicklung** unumgänglich ist. Dabei geht es darum Strukturen zu schaffen, die gegenüber bedeutenden Ereignissen **robust** und zugleich so **nachhaltig, sozial- und naturverträglich** sind, dass für künftige Generationen eine **lebenswerte Umwelt** erhalten bleibt.

Die nachfolgende **Checkliste** soll die **Dimensionen** des nachhaltigen Bauens aufzeigen und will für ein **Umdenken** in der Planung sensibilisieren.

### Standort und Mobilitätsinfrastruktur

- Standortanalyse
- Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen (Kurze Wege im Alltag)
- Verkehrsanbindung
- Klimagerechte (Nah-)Mobilitätsangebote

### Baukultur und Soziokulturelle Nachhaltigkeit

- Gestalterische Qualität
- Revitalisierung und Wohnqualität im Quartier
- Zukunftsfähige Konzepte
- Bildung & Sensibilisierung
- Gesundheitsfördernde Ortsentwicklung

### Adaptivität (Anpassungsfähigkeit)

- Flächeneffizienz
- Anpassbare Nutzungen
- Flexibel nutzbare Räume
- Modulare & temporäre Lösungen und Strukturen

### Raumqualität, Behaglichkeit und Funktionalität

- Oberflächen für alle Sinne und visueller Komfort
- Licht im Kontext
- Akustik
- Raumklima

### Zirkuläre Wertschöpfung

- Nutzen von Vorhandenem zur Reduzierung der „grauen Energie“
- Materialwahl (recyclier- und reparierbar)
- Trennbare Materialverbindungen
- Verantwortung von Herstellern & Projektpartner

### Schadstoffe

- Immission am Standort
- Belastung des Bestands durch Schadstoffe
- Bauphysik
- Einbau schadstofffreier Produkte

### Klimaanpassung

- Ökologisch wertvolle und klimaresiliente Freiraumgestaltung
- Mikroklima
- Aktives Regenwassermanagement und Wasserhaltung
- Klimagerechte Verbesserung der Ortsmöblierung

### Barrierefreiheit

- Gesetzliche Mindeststandards und darüber hinaus
- Inklusion

### Wirtschaftlichkeit

- Lebenszyklusorientierte Kostenbetrachtung
- Bedarfsplanung, Instandhaltung
- Wertstabilität sichern
- Ergänzende Finanzmittel

### Energieeffizienz und technische Qualität

- Optimierte Gebäudehülle
- Minimierung des Energiebedarfs
- Optimierung der Energieversorgung, Erneuerbare Energien
- Bewertung der Technik
- Wärme- und Kälteversorgung sowie Lüftung



## 5.6 SCHWERPUNKT VERKEHR

Im Verkehrskonzept für Schwebheim werden verkehrsordnende sowie straßenbauliche Maßnahmen zusammengefasst. Insgesamt soll eine städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes und gleichzeitig eine Verbesserung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer erreicht werden. Wichtige Schwerpunkte liegen auf der Verkehrsberuhigung entlang der Ortsdurchfahrt, der strukturierten und ansprechenden Ordnung des ruhenden Verkehrs sowie der Entsiegelung geeigneter Flächen.

Nicht nur der motorisierte Individualverkehr, sondern insbesondere der Fuß- und Radverkehr sollen im Sinne eines **nachhaltigen Mobilitätsverhaltens** gefördert werden. Demnach ist bei allen Maßnahmen die Schaffung oder Bewahrung der **Barrierefreiheit** im öffentlichen Raum unbedingt zu beachten und in alle Planungen einzubeziehen.

Für Schwebheim ist insbesondere die **Regulierung des ruhenden Verkehrs** entlang der Ortsdurchfahrt von Bedeutung. Dort bestehen ein hohes Verkehrsaufkommen durch PKW und LKW sowie gleichzeitig eine hohe Nachfrage nach Parkraum für längere Dauer durch die Anwohnenden als auch für kurze Parkdauer durch Kundinnen und Kunden der ansässigen Läden.

Mit der Maßnahme 6 wird der Gemeinde die Überprüfung und Anpassung der bestehenden **Stellplatzsatzung** empfohlen. So können zukünftig Bauherren verpflichtet werden bei Wohnungsneubauten beispielsweise mehr Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen und auch vermehrt Radabstellmöglichkeiten zu errichten. Dadurch kann eine Entlastung der öffentlichen Parkplätze erreicht werden.



Hauptstraße

Zugleich können **Straßenbaumaßnahmen** für eine Neugliederung des Straßenraumes genutzt werden. Dies soll zukünftig im **Aschenhof** und in der **Schweinfurter Straße** (M27) sowie in der **Hauptstraße** (M28) jeweils in Kooperation mit dem staatlichen Bauamt erfolgen. Dabei ist es wichtig die Stellplätze so zu begrenzen, dass die Ein- und Ausfahrten der Höfe für eine bessere Einsicht freigehalten werden. Es ist außerdem darüber zu diskutieren, ob vor den Versorgungsläden eine verkürzte Parkdauer vorgegeben wird, um die Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Vor allem in der nördlichen Ortsdurchfahrt ist der bestehende LKW-Verkehr durch die kräuterverarbeitenden Betriebe in der Planung zu berücksichtigen. Neben der Regulierung des ruhenden Verkehrs spielen bei diesen Maßnahmen auch die **Entsiegelung und Begrünung** eine wichtige Rolle. Gerade in der nördlichen Ortsdurchfahrt können straßenbegleitende Baumpflanzungen die Parkbuchten gliedern und zur klimatischen Verbesserung beitragen. Gehwege sollten möglichst gepflastert werden.

Zusätzlich kann durch baulich-gestalterische Elemente eine **Verkehrsberuhigung** angestrebt werden.

Der weitere Konfliktbereich um den **Friedhof** soll durch die Maßnahme 29 **Gochsheimer Weg** verbessert werden, indem die Straße neugestaltet und weitere Stellplätze zur Entlastung geschaffen werden. Dazu können gegebenenfalls Flächen des Friedhofsweges in die Planung integriert werden. Eine Verringerung des LKW-Verkehrs des kräuterverarbeitenden Betriebs ist dort zunächst nicht zu erwarten.

Im Rahmen einer gestalterischen Aufwertung am **Kirchplatz** soll auch dort das Abstellen der Fahrzeuge (insbesondere durch die umliegenden Anwohnenden) geordnet werden.

Im Altort werden zukünftig **weitere Straßensanierungen** erforderlich werden, welche in der Maßnahme 30 zusammengefasst sind.



*Die Ergebnisse der Kanalbefahrung liegen derzeit noch nicht vor, sodass keine abschließende Bewertung der sanierungsbedürftigen Straßen möglich ist.*

Gochsheimer Weg

Der **öffentliche Personennahverkehr** ist Aufgabe des Landkreises Schweinfurt, sodass die Gemeinde Schwebheim keinen Einfluss auf das Angebot nehmen kann. Dennoch sollte von der Gemeinde die barrierefreie Gestaltung der Bushaltestellen angestrebt werden.

Mit dem Nahverkehrsplan 2022 für den Landkreis Schweinfurt ist aus Schwebheimer Sicht eine Verschlechterung der Anbindung aufgrund der Änderung der Buslinienführung und des Wegfalls von Haltestellen zu erwarten. Eine innerörtliche Nutzung der Buslinie für Einkäufe ist so nicht mehr möglich.

Demzufolge wird mit der Maßnahme 31 die Etablierung **alternativer Verkehrsmodelle** vorgeschlagen. Einzelmaßnahmen können ein Car-Sharing-Angebot (ggf. in Kooperation mit weiteren Gemeinden der ILE-Region) oder ein Bürgerbus sein. Diese können den Individualverkehr reduzieren sowie mobilitätseingeschränkten Personen eine Möglichkeit für Einkaufs- und Versorgungsfahrten bieten.

Ein weiterer Bestandteil dieser Maßnahme kann die Schaffung eines Pendlerparkplatzes an der B286 sein, um Fahrgemeinschaften zu fördern und das derzeitige ungeordnete Abstellen der Fahrzeuge zu regulieren.

Neben dem motorisierten Verkehr werden ebenfalls für den **Radverkehr** wichtige Maßnahmen formuliert, welche teilweise in der Maßnahme 31 inkludiert sind. So strebt die Gemeinde den **Lückenschluss** von Radwegen durch den Ort (z.B. Verkehrsinsel am südlichen Ortseingang) und in die angrenzenden Gemeinden an.

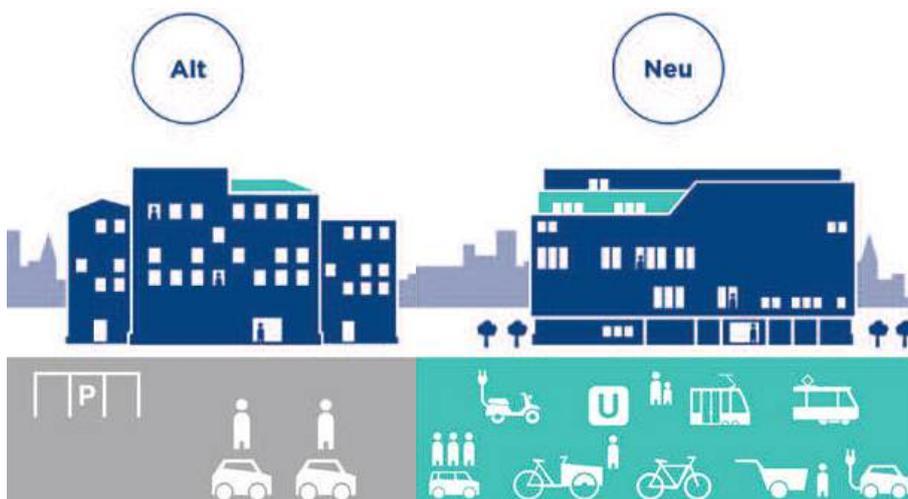
Im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen sollte die Realisierung eines Fahrradstreifens in der Ortsdurchfahrt geprüft werden. Ist dies nicht machbar, wird die Ausschilderung einer alternativen, parallel geführten Route empfohlen. Außerdem soll der Radverkehr durch geeignete Kleinmaßnahmen an zentralen Plätzen gefördert werden. Da in den letzten Jahren besonders viele E-Bikes genutzt werden, wird eine Erweiterung der E-Ladesäulen angestrebt. Ebenfalls können sichere Fahrradabstellmöglichkeiten und eine Fahrrad-Reparatur-Station ausgebaut werden.



Die **Wander- und Radwege** in und um Schwebheim werden außerdem in der Maßnahmen 26 im Sinne des Ausbaus der Freizeitstruktur aufgeführt.

Des Weiteren spielt die **Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit** im Verkehrskonzept ebenfalls eine Rolle. Aufgrund von Gefahrenstellen und hohem Verkehrsaufkommen entlang der Ortsdurchfahrt ist dringender Handlungsbedarf gefordert. Querungshilfen über die Ortsdurchfahrt an Knotenpunkten (in Verbindung mit Maßnahmen 27/28) oder verkehrsberuhigte Bereiche in den Nebenstraßen sind hierbei zielführend.

Abschließend kann bei der Entwicklung von neuen Wohnquartieren über eine Etablierung eines **innovativen Mobilitätskonzeptes** nachgedacht werden. Neben den herkömmlichen Verkehrsdienstleistungen zählen unter anderem Car-Sharing-Angebote, radverkehrsbezogene Dienstleistungen und Infrastruktur aber auch die Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen und das Angebot von Mietertickets zum multimodalen Mobilitätsangebot. Diese führen zu einem geringeren Bedarf an Stellplätzen und tragen so dazu bei, Flächen im öffentlichen Raum für andere Nutzungen zu schaffen und negative Umweltwirkungen zu verringern.



Bausteine eines Mobilitätskonzeptes  
Quelle: MO.Point GmbH

## 5.7 VERTIEFTE UNTERSUCHUNG DES EHEMALIGEN GÄRTNEREIGELÄNDES „SCHNEIDER“



Luftbild Gelände

Das 2,3 ha große Gelände befindet sich seit 2008 im Eigentum der Gemeinde Schwebheim. Dort befinden sich ein Wohnhaus, welches derzeit von der Gemeinde Schwebheim zu Wohnzwecken vermietet wird, sowie drei brachliegende ruinöse Gewächshäuser und ein kleines Verwaltungsgebäude.

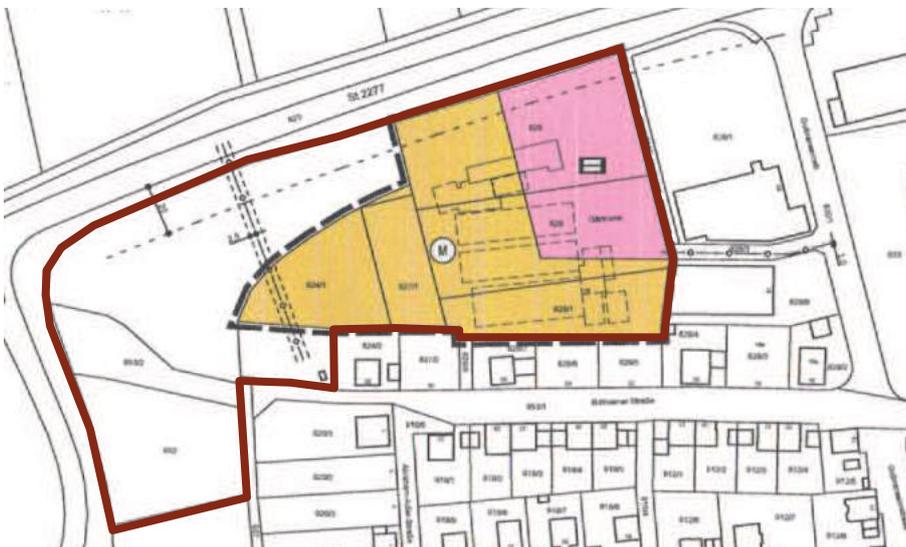
Die Gemeinde beabsichtigt dieses Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Angedacht ist eine Konversion des alten Gärtnergeländes, die nicht nur Wohnraum entstehen lässt, sondern vor allem auch einen ökologisch und gestalterisch wertvollen Lebens-, Freizeit- und Erholungsraum schafft. Durch eine entsprechend attraktive Entwicklung sollten im besten Fall auch Anreize für die Ansiedlung von Kleingastronomie entstehen.

Aus diesem Grund wurden parallel zum ISEK die hierfür notwendige Grundlagen ermittelt und Vorschläge für eine mögliche Nutzung des Areals, unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen, entwickelt.

Kleingastronomie Tiefgarage  
 Versickerungsflächen Neue Mitte  
 Bürgerpark Aufenthalt  
 Zukunftsorientiert Lieferverkehr  
**Wohnbebauung**  
 autofrei Wasser Frischluft  
 Kleingewerbe Klima  
 Zentralparken Grünflächen  
 Reihenbebauung Platz Freizeit  
 Bäume  
 Platz

## Bauleitplanung

Im Jahr 2019 wurde im Hinblick auf eine Neuerrichtung des Feuerwehrgerätehauses (jetzt: Moritz-Fischer-Straße) für das Areal die **17. Änderung des Flächennutzungsplanes** angegangen, welche seit 26.06.2020 durch Bekanntmachung wirksam wurde. Diese besagt, dass der westliche Teil des Areals bis ca. zur Schutzzone des Lärmschutzwalls der B 286 als „Gemischte Baufläche“ und der nord-östliche Bereich als „Fläche für Gemeindebedarf – Infrastruktur“ ausgewiesen ist. Auch wurde die 20 m breite Anbauverbotszone entlang der St 2277 ab dem äußeren Fahrbahnrand sowie der 2,50 m breite Schutzonenbereich beiderseits der fast mittig querenden Gashochdruckleitung festgelegt.



	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-Änderung
	Gemischte Baufläche
	Fläche für Gemeinbedarf - Infrastruktur
	Bauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)
	Hauptversorgungsleitung - unterirdisch (Gas) mit Schutzzone

Ausschnitt 17. Änderung des Flächennutzungsplan

Ergänzend zum vorhandenen Flächennutzungsplan legt der **Bebauungsplan „Lärmschutzwall Goldgrube“** aus dem Jahr 1995 im Schwerpunkt „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ sowie „Flächen für Forstwirtschaft“ und „öffentliche Grünflächen“ im westlichen Bereich des Areals fest.



	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
	Flächen für Landwirtschaft
	Flächen für Forstwirtschaft
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Ausschnitt Bebauungsplan „Lärmschutzwall Goldgrube“

§ 6 BauNVO Mischgebiete:

**Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**

Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

**Keine Nutzung darf dominieren!**

### Aktuelle rechtliche bzw. behördliche Auswirkungen:

- **Änderung Flächennutzungsplan** zwingend erforderlich: „Flächen für Gemeinbedarf – Infrastruktur“ zu „Gemischte Bauflächen“
- **Lärmschutzwall** inkl. der Böschung mit der ausladenden Lärmschutzhecke muss zwingend erhalten bleiben
- Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ auf Grund des Immissionsschutzes höchstwahrscheinlich nicht genehmigungsfähig
- Dennoch wird auch bei „Gemischte Bauflächen“ im Zuge weiterer konkreten Planungen ein **Immissionsschutzgutachten** notwendig
- Die südlich exponierten **Böschungsbereiche** sind nach aktuellem Stand aufgrund des **Artenschutzes** unantastbar (siehe hierzu „Vorgezogene Anhörung der Behörden und TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB“ Stellungnahme des LRA Schweinfurt, Umweltamt vom 13.03.2019 im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes)

### Prozess und nächste Schritte

Bereits im September 2022 wurde in Vorbereitung auf die Weiterentwicklung des Areals eine öffentliche Gemeinderatssitzung mit Ortsbesichtigung und Beratung vor Ort durchgeführt. Hier wurde über die etwaige zukünftige Nutzung und weitere Ideen diskutiert.

Im Rahmen des ISEK wurden diese Ideen aufgegriffen und in zwei Entwurfsvarianten weiterentwickelt. Beide Varianten wurden in einer nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 25.04.2024 mit dem Gemeinderat vordiskutiert. Die ausführliche Präsentation sowie die gesonderten Plandarstellungen zum städtebaulichen Rahmenplan sind diesem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept als Anhang beigefügt.

Die weiteren Detailplanungen sowie die Einleitung der nächsten Schritte erfolgt nach Abschluss des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken.

### Empfehlung für die nächsten Schritte:

- **Änderung Flächennutzungsplan** 1. BA: „Flächen für Gemeinbedarf – Infrastruktur“ in „Gemischte Bauflächen“ (ca. 1 Jahr)
- **Änderung Flächennutzungsplan** 2. BA zur Prüfung: Änderung „Grünflächen“ in „Gemischte Bauflächen / Wohnbauflächen?!“ (Ergebnis erkennbar nach vorgezogener Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange = 1. Behördenbeteiligung)
- Durchführung eines **Immissionsschutzgutachten** auf Basis des neuen Flächennutzungsplanes (ca. 7 Monate)
- Erstellung eines (vorhabenbezogenen) **Bebauungsplanes** (ca. 1,5 Jahre)
- **Suche** nach Investoren / Genossenschaften / Stiftungen / Arbeitgeber vor Ort / Träger etc.

Im Allgemeinen müssen die Bauleitplanungen sowohl auf dem Areal der alten Gärtnerei als auch an anderen Stellen der Gemeinde Schwebheim grundsätzlich noch weiter überdacht werden.

## Entwurfsvarianten

Aufbauend auf den Ergebnissen der Erfassung der Innenentwicklungspotenziale und der Wohnbaulandbedarfsermittlung (siehe hierzu Kapitel 3.5), den Grundideen und Wünschen des Gemeinderates sowie den aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen wurden zwei Lösungsvarianten entwickelt.

Beide Varianten wurden so entworfen, dass sie unter Beachtung des „Schwammstadtprinzips“ nach Bauabschnitten verwirklicht werden könnten. Die mögliche Platzierung von Gebäuden auf dem Areal erfolgte nach den aktuellen rechtlichen Gegebenheiten. Der Schwerpunkt in den Entwürfen liegt auf einer getrennten Entwicklung auf den bereits durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplans festgelegten „Gemischten Bauflächen“ und der „Flächen für Gemeinbedarf“. Mögliche Erweiterungen in die nach Westen angegliederten Grünflächen sind entsprechend als 2. Bauabschnitt dargestellt.

Ebenfalls wurden für den Wunsch eines autofreien Quartiers zwei Erschließungsvarianten geprüft, wobei stets die Hauptschließung von der östlichen Gulbranssonstraße erfolgt. In einer Fassung wurde versucht eine zusätzliche Zu- und Abfahrt über eine an dem Areal angrenzende Baulücke zu schaffen. Hierfür müsste allerdings ein Grunderwerb durch die Gemeinde erfolgen. Die notwendigen Parkplätze wurden in beiden Varianten an den Rand der Wohnbebauung platziert, um jeweils einen zentralen – weitestgehend verkehrsberuhigten – Platz zu schaffen.



Gärtereigelände

## Variante 1 „Klassik“

### Bauabschnitt 1 (A1):

BF 2.227 m<sup>2</sup>  
 BGF 3.919 - 5.612 m<sup>2</sup>  
 GRZ 0,18  
 GFZ 0,32 - 0,46  
 BRI 12.000 - 17.000 m<sup>3</sup>

Wohn-/Geschäftshaus (WGH):  
 max. 31 WE + GE

50 Stellplätze (oberirdisch)

### Bauabschnitt 2 (A2):

Einfamilienhaus (EFH): 2 WE

8 Stellplätze (oberirdisch)

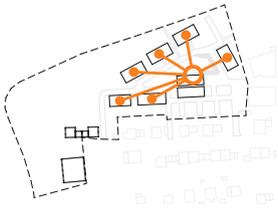
4 Stellplätze (EFH Garage)



Variante 1 „Klassik“  
 (Stand: 11.04.2024)

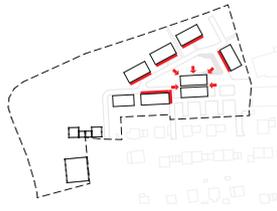


Vogelperspektive



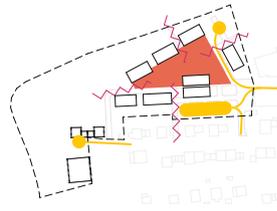
**Treffen**

- 1/Zentraler Marktplatz
- 2/Zusammenkommen
- 3/Durchdringung



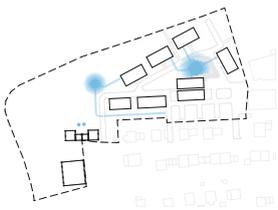
**Raumkanten**

- 1/Zentraler Platz
- 2/Fokus der Mitte
- 3/Begegnungsorte



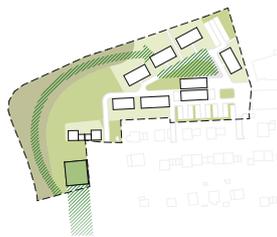
**Anbindung**

- 1/Autofreies Quartier
- 2/Straßennahes Parken
- 3/Fußläufig erreichbar



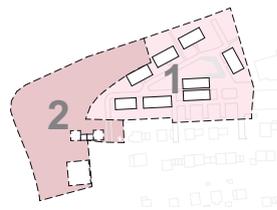
**Schwammquartier**

- 1/Zentrale Zisterne/Mulde
- 2/Rigolen
- 3/Viel Retentionsfläche



**Grünraum**

- 1/Grünraum erleben
- 2/Privater und gemeinsamer Freiraum
- 3/Gärtnern fördern



**Sukzession**

- 1/Erster Bauabschnitt nach FNP
- 2/Zweiter Bauabschnitt nach Prüfung

Diagramm Gliederung



Perspektive Zentraler Platz

## Variante 2 „Land kann Stadt“

### Bauabschnitt 1 (A1):

BF 2.598 m<sup>2</sup>  
 BGF 5.080 - 6.698 m<sup>2</sup>  
 GRZ 0,21  
 GFZ 0,42 - 0,55  
 BRI 15.000 - 20.000 m<sup>3</sup>

Wohn-/Geschäftshaus (WGH):  
 max. 35 WE + GE

64 Stellplätze (oberirdisch)

### Bauabschnitt 2 (A2):

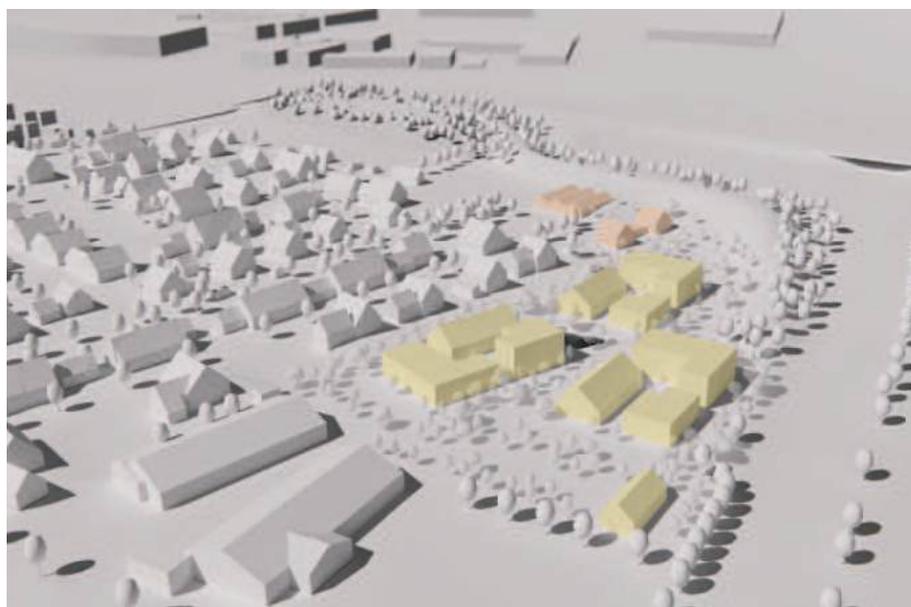
Einfamilienhaus (EFH): 2 WE

8 Stellplätze (oberirdisch)

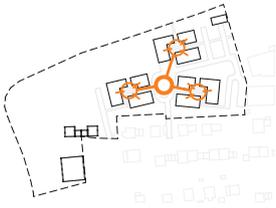
4 Stellplätze (EFH Garage)



Variante 2 „Land kann Stadt“  
 (Stand: 11.04.2024)

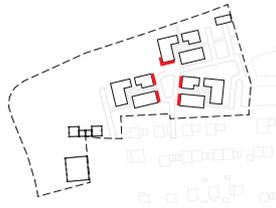


Vogelperspektive



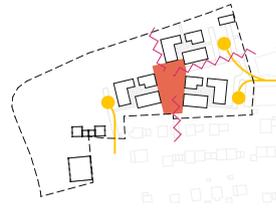
**Treffen**

- 1/Zentraler Marktplatz
- 2/Clustergemeinschaften
- 3/Durchdringung



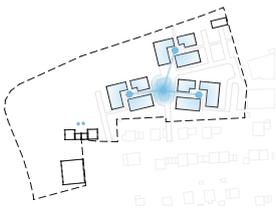
**Raumkanten**

- 1/Differenzierte Plätze
- 2/Aktive Ecken
- 3/Begegnungsorte



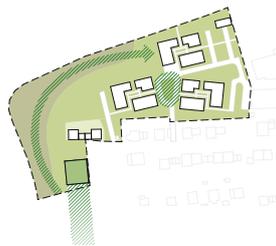
**Anbindung**

- 1/Autfreies Quartier
- 2/Wohnnahes Parken
- 3/Fußläufig erreichbar



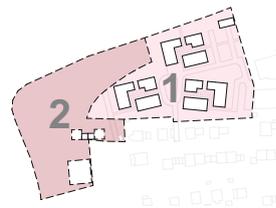
**Schwammquartier**

- 1/Zentrale Zisterne/Mulde
- 2/Rigolen
- 3/Viel Retentionsfläche



**Grünraum**

- 1/Grünraum erleben
- 2/Gemeinsamer Freiraum
- 3/Gärtnern fördern



**Sukzession**

- 1/Erster Bauabschnitt nach FNP
- 2/Zweiter Bauabschnitt nach Prüfung

Diagramm Gliederung



Perspektive Zentraler Platz



---

6.1 Maßnahmenkatalog  
6.2 Maßnahmen- und Projekttablelle

# MASSNAHMEN



## 6.1 MASSNAHMENKATALOG

Der **Maßnahmenkatalog** wurde aus den fachplanerischen Analysen sowie den Ideen und Wünschen der Schwebheimer Bürgerinnen und Bürger entwickelt. Durch diesen können die Schwächen minimiert, Stärken ausgebaut und die Ziele sowie das Leitbild erreicht werden. Diese Maßnahmen stellen eine Empfehlung für die weitere Entwicklung von Schwebheim in den nächsten 15 Jahren dar.

Eine **jährliche Fortschreibung des Maßnahmenkatalogs** ist für eine Evaluierung und Weiterentwicklung notwendig. Somit können aktuelle und abgeschlossene Maßnahmen beurteilt sowie zukünftig geplante Maßnahmen entwickelt werden.

Idealerweise dienen einzelne Maßnahmen dabei der Erreichung unterschiedlicher Leitziele und lassen sich deshalb auch nicht einzelnen Themenfeldern zuordnen. Die Überschneidung und Verzahnung der Projekte sind möglich.

Im **Maßnahmenplan** sind die Maßnahmen und Projekte aufgezeigt, die verortet werden können.

**Grundsätzlich ist eine Förderfähigkeit auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien zu prüfen. Insbesondere von Bedeutung sind hier die Eigentumsverhältnisse und das Nachnutzungskonzept der Sanierungsmaßnahmen. Dies ist zu jeder einzelnen Maßnahme im Vorfeld von der Gemeinde mit der Regierung von Unterfranken (SG Städtebauförderung) abzustimmen. Generell ist für Einzelmaßnahmen die Lage innerhalb einer Förderkulisse die Fördervoraussetzung.**

*Die Kosten für Hoch- und Landschaftsbau sind reine Bruttobaukosten inkl. Mehrwertsteuer ohne Baunebenkosten und Kosten für etwaigen Grunderwerb.*

*Vor Beginn von Straßen- und Platzgestaltungen ist der Zustand der Kanalisation, Wasserleitungen etc. zu prüfen sowie die notwendigen Kanalarbeiten einzuplanen. Kosten für die Beleuchtung sind bei Straßen- und Platzgestaltungen nicht aufgeführt. Es handelt sich um einen groben Kostenrahmen.*

*Eine Kostenschätzung kann erst ermittelt werden, wenn jeweilige Bauvorhaben ausreichend konkretisiert werden können und notwendige Voruntersuchungen wie z.B. Baugrund / Artenschutz / Statik usw. erfolgt sind und etwaige Fachplanerinnen und -planer hinzugezogen wurden.*

*Des Weiteren wird auf die aktuell steigenden Baukosten verwiesen. Der Ukraine-Krieg, deutliche Energiepreis-Steigerungen, Lieferengpässe und Preissteigerungen bei diversen Materialien sorgen für erhöhte Baukosten bei unterschiedlichen Leistungsbereichen. Preisentwicklungen müssen jederzeit beobachtet werden.*

*Es besteht kein Haftungsanspruch gegenüber dem beauftragten Planungsbüro für die Erstellungen des ISEK.*

*Bei der Umsetzung von Maßnahmen ist die Zweckbindungsfrist von bereits geförderten Maßnahmenbereichen zu beachten.*



Maßnahmen mit diesem Symbol tragen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung bei.

Maßnahmenplan Schwebheim

**Maßnahmenkatalog**

- 1 Sanierungsgebiet (n.v. - nicht verortet)
- 2 Sanierungsbegleitende Beratung (n.v.)
- 3 Gestaltungssatzung (n.v.)
- 4 Kommunales Förderprogramm (n.v.)
- 5 Erhaltungssatzung (n.v.)
- 6 Stellplatzsatzung (n.v.)
- 7 Spielplatzsatzung (n.v.)
- 8 Gartenflächengestaltungssatzung (n.v.)
- 9 Integrierte Quartierskonzepte
- 10 Neuordnungskonzepte
- 11 Kommunalen Entwicklungsfonds zur Innenentwicklung (n.v.)
- 12 Projektfonds für Kleinmaßnahmen zu Klimaschutz/-anpassung (n.v.)
- 13 Schlossscheunen
- 14 Rathaus
- 15 Zehntscheune
- 16 Kirchplatz 17
- 17 Bürgerhaus
- 18 Ehemaliges evangelisches Gemeindezentrum
- 19 Naturfreundehaus
- 20 Energetische Sanierung gemeindlicher Wohngebäude
- 21 Schlosspark
- 22 Umfeld Schlossscheunen sowie historischer Schloss- und Löschweiher
- 23 Kirchplatz
- 24 Grünes Band
- 25 Ehemaliges Gärtnereigelände
- 26 Freizeitstrukturelle Angebote zur Ortsgeschichte (n.v.)
- 27 Aschenhof und Schweinfurter Straße
- 28 Hauptstraße
- 29 Gochsheimer Weg
- 30 Sanierung und Neugestaltung von Straßen
- 31 Alternative Verkehrsmodelle (n.v.)

**LEGENDE**

-  Sanierungsgebiet "Ortskern Schwebheim" (in Kraft getreten am .....)
-  Baumaßnahmen
-  Grünordnungsmaßnahmen
-  Straßenbaumaßnahmen mit hoher Priorität
-  Straßenbaumaßnahmen mit geringer Priorität
-  Neuordnungskonzept
-  Konzeption
-  Integrierte Quartierskonzepte



# M1

Abgrenzung siehe Kapitel 8

## Sanierungsgebiet

Um formulierte Ziele des ISEK zu erreichen und Sanierungen zweckmäßig zu erfüllen, soll ein Sanierungsgebiet (ca. 22,46 ha) förmlich festgelegt werden. Aufgrund der städtebaulichen Mängel liegt die zügige Durchführung von Sanierungen in diesem Gebiet im öffentlichen Interesse. Das Sanierungsgebiet bietet Vorteile bei Sanierungsmaßnahmen durch steuerliche Abschreibungen für Privatpersonen.

Die Sanierung kann im **vereinfachten Verfahren** durchgeführt werden. Die formulierten Ziele lassen sich im Rahmen dessen sinnvoll verwirklichen. Mit Wertsteigerungen, die eine Erhebung von Ausgleichsbeiträgen erforderlich machen würden, ist nicht zu rechnen.

<b>Zeitraumen</b>	kurzfristig
<b>Priorität</b>	hoch
<b>Kosten</b>	-
<b>Förderung</b>	-

# M2

## Sanierungsbegleitende Beratungen

Sanierungsbegleitende **Beratungen für die Kommune und die Bürgerschaft** (innerhalb des Sanierungsgebietes) im Rahmen der Gestaltungssatzung und von allgemeinen Sanierungsfragen durch einen Sanierungsbeauftragten

<b>Zeitraumen</b>	kurzfristig
<b>Priorität</b>	hoch
<b>Kosten</b>	3-Jahres Rhythmus: 25.000 €
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

# M3

## Gestaltungssatzung

**Überarbeiten der bestehenden Gestaltungsordnung** aus dem Jahr 2002 mit kommunalem Förderprogramm für das zukünftige Sanierungsgebiet zur Schaffung von Anreizen für private Eigentümerinnen und Eigentümer

<b>Zeitraumen</b>	kurzfristig
<b>Priorität</b>	hoch
<b>Kosten</b>	30.000 €
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

## Kommunales Förderprogramm

Umsetzen eines **kommunalen Förderprogramms** in Verbindung mit der Gestaltungssatzung für die **Durchführung privater Baumaßnahmen** zur Schaffung von Anreizen sowie Unterstützung des Engagements der Bürgerschaft für die Ortsbildpflege inklusive der notwendigen Betreuung eines Sanierungsbeauftragten

<b>Zeitraumen</b>	kurzfristig
<b>Priorität</b>	hoch
<b>Kosten</b>	3-Jahres Rhythmus: 75.000 €
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

# M4

## Erhaltungssatzung

**Erstellen** einer **Erhaltungssatzung** in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken **für den historischen Altort** zur Bewahrung historischer Ortsstrukturen und Steuerung von Entwicklungen; in Bezug auf die Ergebnisse des ISEK

<b>Zeitraumen</b>	kurzfristig
<b>Priorität</b>	hoch
<b>Kosten</b>	5.000 €
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

# M5

## Stellplatzsatzung

**Anpassen und Überprüfen der bestehenden Satzung** über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung aus dem Jahr 2008. Aktualisierung der Regelung der Herstellungspflicht, der Anzahl (ggf. erhöhen), der Barrierefreiheit, der Beschaffenheit und der Gestaltung sowie der Ablöse bezüglich der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf und Ergänzung um das Thema Fahrradabstellplätze.

<b>Zeitraumen</b>	kurzfristig
<b>Priorität</b>	hoch
<b>Kosten</b>	3.000 € (oder durch Verwaltung)
<b>Förderung</b>	-

# M6

# M7

## Spielplatzsatzung

Erstellen einer Satzung über die **Herstellung und Ablösung von privaten Kinderspielflächen** im Sinne des Art.7 Abs. 3 Satz 1 BayBO bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen für das Gemeindegebiet zur Regelung der Anforderungen, der Lage, der Größe, der Beschaffenheit und der Ausstattung, des Betriebes und des Unterhaltes sowie der Ablösung

*(Anmerkung: Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielflächen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.)*

<b>Zeitraumen</b>	kurzfristig
<b>Priorität</b>	hoch
<b>Kosten</b>	3.000 € (oder durch Verwaltung)
<b>Förderung</b>	-



# M8

## Gartenflächengestaltungssatzung

Erstellen einer Satzung über die **Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** zur Regelung der Grünflächen und Dachbegrünung bzw. Verbot von Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächigen Bereichen mit Mulch, Plattenbelägen und ähnlichen Befestigungen.

<b>Zeitraumen</b>	kurzfristig
<b>Priorität</b>	hoch
<b>Kosten</b>	3.000 € (oder durch Verwaltung)
<b>Förderung</b>	-



## Integriertes Quartierskonzept

Erarbeiten von integrierten Quartierskonzepten für **Neubaugebiete der 1960/70er-Jahre** als Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine **energetische Sanierung und klimagerechte Entwicklung der Wohngebiete**.

Unter Beachtung der bewährten städtebaulichen Aspekte werden ergänzend die technischen und wirtschaftlichen **Energieeinsparpotenziale**, Optionen zum Einsatz **erneuerbarer Energien** und zur Anpassung an den **Klimawandel** im Quartier behandelt.

Als Folge eines integrierten Quartierskonzeptes kann ein **Sanierungsgebiet** ausgewiesen werden, das städtebauliche Missstände „in Bezug auf die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“ aufweist (§ 136 Abs. 3 S. 1h BauGB).

Umsetzung denkbar für z.B. Quartiere „Obere Heide“, „Mittlere Heide“, „Untere Heide“, „Im Strüdlein I/II“, „Im Strüdlein Nord“, „Mühlweg“

<b>Zeitraumen</b>	langfristig
<b>Priorität</b>	mittel
<b>Kosten</b>	50.000 € (pro Konzept)
<b>Förderung</b>	ggf. Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung - ggf. Förderinitiative „Klima wandel(t) Innenstadt“

## Neuordnungskonzepte

Verschiedene **städttebauliche Planungen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen**, Brachflächen oder (drohenden) Leerständen bzw. **Entwicklung von zielgerichteten Neuordnungskonzepten** für innerörtliche Quartiere zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit ökologischer Aufwertung der Grünflächenstrukturen.

Die Konzepte sollten grundsätzlich das Gebot des Einfügens, die Schaffung alternativer Wohnangebote für kleine Haushalte von Jung und Alt sowie die Herstellung ausreichender Stellplätze berücksichtigen.

Für vielfältige Lösungsansätze können Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen in Betracht gezogen werden.

Mögliche Quartiere für Neuordnungen sind:

- Gochsheimer Weg 7
- Röhleiner Straße 3
- Hadergasse 1, 3

<b>Zeitraumen</b>	langfristig
<b>Priorität</b>	mittel
<b>Kosten</b>	60.000 €
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

# M9



*Fördervoraussetzung ist die Lage innerhalb einer Förderkulisse.*

*„Klima wandel(t) Innenstadt“ ist eine derzeit bestehende, zeitlich begrenzte Förderinitiative. Die Laufzeit ist nicht bekannt.*

# M10



## M11

### Kommunaler Entwicklungsfonds zur Innenentwicklung

Einrichtung eines kommunalen Entwicklungsfonds durch die Kommune, um **durch kommunalen Zwischenerwerb besonders von wertvoller Bausubstanz bzw. von Einzeldenkmalen** die Akquisition investitionsbereiter Eigentümer zu eröffnen.

Mithilfe dieses Fonds können unter anderen der Erwerb von sanierungsbedürftigen Immobilien sowie brachliegenden Grundstücken, die Grundstücksneuordnung und die Grundsicherung von baulichen Anlagen ermöglicht werden. Ergänzend sind objektbezogene Planungsleistungen, Gutachten und Beratungsleistungen über die Fonds finanzierbar.

Die Einnahmen aus der anschließenden Reprivatisierung zum Verkehrswert fließen dem Grundstücksfonds zu und können von der Kommune wieder für neuen Erwerb eingesetzt werden.

<b>Zeitraumen</b>	mittelfristig
<b>Priorität</b>	mittel
<b>Kosten</b>	Fondsvolumen für 5 Jahre max. 250.000 €
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung



## M12

### Projektfonds für Kleinmaßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Einrichten eines Projektfonds für die Umsetzung von kleinen Maßnahmen, die zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung beitragen.

Darunter sind u.a. Aktionstage, Events von Standortgemeinschaften, klimagerechte Verbesserung der Ortsmöblierung zu verstehen, wie z.B.:

- Baumpflanzung, Beschattung von Plätzen
- Entsiegelung
- Gestaltungspreis „klimafreundlicher Garten“
- Kommunales Förderprogramm zur Anschaffung von Lastenrädern

<b>Zeitraumen</b>	langfristig
<b>Priorität</b>	hoch
<b>Kosten</b>	jährlich 20.000 €
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung - ggf. Förderinitiative „Klima wandel(t) Innenstadt“

*„Klima wandel(t) Innenstadt“ ist eine derzeit bestehende, zeitlich begrenzte Förderinitiative. Die Laufzeit ist nicht bekannt.*

## Schlossscheunen

Erarbeitung eines **Nutzungskonzept** in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen und der Verwaltung nach Umzug der Feuerwehr ins neue Feuerwehrhaus sowie Prüfung notwendiger Sanierungsmaßnahmen an den Scheunen im Rahmen einer **Machbarkeitsstudie**.

Mögliche Nutzungen können sein:

- Café
- Räume für die Gemeindeverwaltung und/oder Bauhof
- Abstellen von Fahrzeugen des Katastrophenschutzes
- Co-Working-Räume
- Räume und Infrastruktur für Veranstaltungen (Festscheune)
- Wohnnutzung
- durch örtliche Vereine

Umsetzung des **Nutzungskonzeptes** mit etwaig notwendigen Sanierungsmaßnahmen

<b>Zeitraumen</b>	kurzfristig
<b>Priorität</b>	hoch
<b>Kosten</b>	Konzept und MBK 50.000 €, Umsetzung nicht kalkulierbar
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

## Rathaus

Bei Bedarf Durchführung einer **Machbarkeitsstudie für einen barrierefreien Umbau** des Rathauses, insbesondere für die Zugänglichkeit des Sitzungssaales sowie zur Prüfung von Möglichkeiten für **Erweiterungsflächen**.

Aufwertung der **Innenräume**, insbesondere Neugestaltung des Sitzungssaales und Schaffung von Toiletten im Erdgeschoss

*Sollte eine umfassende barrierefreie Zugänglichkeit nicht erreicht werden können, soll die Erreichbarkeit durch ein Bündel von Einzelmaßnahmen (wie Verlagerung der Postkasten und Klingel etc.) verbessert werden.*

Weitere Aufwertung durch **energetische Sanierung** des historischen Gebäudes

<b>Zeitraumen</b>	langfristig
<b>Priorität</b>	mittel
<b>Kosten</b>	MBK 50.000 € Umsetzung je nach Ergebnis, ca. 3.000.000 € (Vollwertige Sanierung)
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung - ggf. Förderinitiative „Klima wandel(t) Innenstadt“

## M13



*Wird das Nutzungskonzept auf den gesamten Scheunenriegel ausgeweitet, ist auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.*

## M14



*Im Bürgerhaus ist ein barrierefreies Bürgerbüro eingerichtet.*

*„Klima wandel(t) Innenstadt“ ist eine derzeit bestehende, zeitlich begrenzte Förderinitiative. Die Laufzeit ist nicht bekannt.*

## M15



### Zehntscheune

**Langfristiger Erhalt** des prägenden Gebäudes mit seinen Nutzungsmöglichkeiten für die örtlichen Vereine, Markt- und Festaktivitäten des Brauchtums durch notwendige Sanierungsmaßnahmen

<b>Zeitraumen</b>	langfristig
<b>Priorität</b>	gering
<b>Kosten</b>	1.450.000 € (Sanierung)
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

## M16



### Kirchplatz 17

Nach möglichem Erwerb des Grundstücks Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Nutzung des Gebäudes

Mögliche Nutzung:

- Räume für die Gemeindeverwaltung zur Erweiterung des Rathauses,
- Co-Working-Räume
- Wohnnutzung
- Café

<b>Zeitraumen</b>	kurzfristig
<b>Priorität</b>	hoch
<b>Kosten</b>	MBK 30.000 €; Umsetzung je nach Ergebnis, ca. 960.000 € (Vollwertige Sanierung)
<b>Förderung</b>	ggf. Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung - ggf. Förderinitiative „Klima wandel(t) Innenstadt“

*„Klima wandel(t) Innenstadt“ ist eine derzeit bestehende, zeitlich begrenzte Förderinitiative. Die Laufzeit ist nicht bekannt.*



## Bürgerhaus

Langfristiger **Erhalt der Angebote des Mehrgenerationenhauses** im Bürgerhaus durch intensive Nutzung und ggf. Erweiterung des Nutzungskonzeptes um:

- Lern-Café (als sozial-orientiertes Bürgercafé)
- Sharing-Börse zum Teilen und Verleihen von Ressourcen, Gegenständen und Hilfsleistungen wie z.B. Food-Sharing, Leih-Oma, Elektrogeräte, ergänzt durch eine digitale Plattform zur Vermittlung

**Aufwertung des Außenbereiches** für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten der Grünfläche westlich des Bürgerhauses zur Nutzung bei gemeindlichen Veranstaltungen und privaten Feierlichkeiten sowie Verbesserung der Parksituation

<b>Zeitraumen</b>	langfristig
<b>Priorität</b>	gering
<b>Kosten</b>	Nutzung nicht kalkulierbar; Außenbereich: 150.000 €
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

## Ehemaliges evangelisches Gemeindezentrum

**Erwerb** des ehemaligen evangelischen Gemeindezentrums (EGZ) im Heideweg bei Verkaufsabsicht der evangelischen Kirchengemeinde

Erarbeiten eines **Nutzungskonzeptes** und einer **Machbarkeitsstudie** zu erforderlichen Sanierungsmaßnahmen. Mögliche Nutzungen: potenzielle Erweiterungsfläche für die benachbarte Kita oder Begegnungsstätte im nördlichen Ortsbereich, Kooperationsformen mit den Schulen und Horteinrichtungen im Ort mit Blick auf die anstehende Ganztagesbetreuung

Die **rückwärtigen Grünanlagen** und der **Baumbestand** des EGZ-Gartens sollten als grüne parkähnliche Anlage erhalten und ggf. noch stärker für die Bevölkerung nutzbar gemacht werden. Sei es ergänzend für den angrenzenden Kindergarten oder durch Öffnung für die Dorfgemeinschaft.

<b>Zeitraumen</b>	mittelfristig
<b>Priorität</b>	mittel
<b>Kosten</b>	MBK 30.000 €; Umsetzung je nach Ergebnis; ca. 1.200.000 € (Vollwertige Sanierung)
<b>Förderung</b>	-

## M17



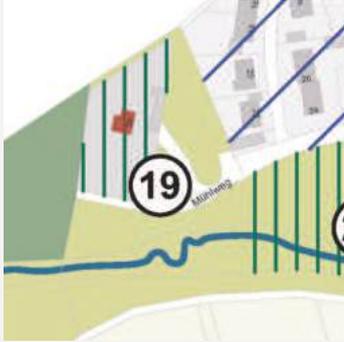
## M18



*Je nach Nutzungsabsichten  
ggf. Einbezug des Landkreises  
Schweinfurt als Träger der Heide-  
schule*



## M19



### Naturfreundehaus

Sanierung und Erhalt als Vereinsheim als bewährten Treffpunkt der Dorfgemeinschaft und Gestaltung des Umfeldes

<b>Zeitraumen</b>	langfristig
<b>Priorität</b>	gering
<b>Kosten</b>	Umsetzung aktuell nicht kalkulierbar
<b>Förderung</b>	offen

## M20



### Energetische Sanierung gemeindlicher Wohngebäude

Zur Anpassung an aktuelle Anforderungen an das Wohnen wird die energetische Sanierung gemeindlicher Wohngebäude (u.a. Kirchplatz 13, 19, 20) empfohlen.

Insbesondere sollte das ortsbildprägende Wohnhaus am Kirchplatz 13, das derzeit ungenutzt ist, saniert werden.

<b>Zeitraumen</b>	kurz-, mittel-, langfristig
<b>Priorität</b>	hoch
<b>Kosten</b>	Umsetzung nicht kalkulierbar
<b>Förderung</b>	ggf. Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), Kommunale Wohnraumförderung Bayern; ggf. Regierung von Unterfranken - Bay. Förderinitiative „Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen“



## Schlosspark

Aufwertung des Schlossparkes mit seinem „Schlosswäldchen“ nördlich des Schlosses unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, der Denkmalpflege sowie der zukünftigen Nutzung des Schlosses.

Prüfung der Realisierbarkeit einer Zugänglichkeit in Teilbereichen, Schaffung von Aufenthaltsqualität an den Rändern, ggf. Wiederherstellung des Brunnens

Jegliche Aufwertungsmaßnahmen bedürfen vorab einer naturschutzrechtlichen Untersuchung und eines Parkpflegewerks für das Gartendenkmal.

<b>Zeitraumen</b>	langfristig
<b>Priorität</b>	gering
<b>Kosten</b>	20.000 € Parkpflegewerk; weitere Umsetzung je nach Ergebnis der Untersuchungen
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung und Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

## Umfeld Schlossscheunen sowie historischer Schloss- und Löschweiher

**Aufwertung** des Bereiches zwischen den Schlossscheunen und dem Schloss

**Gestaltung des Platzes** um den Löschweiher und der Zuwegung zum Schloss in Anlehnung an die zukünftige Nutzung der umgebenden Gebäude (Schloss und Schlossscheunen)

Anpassung an die Gestaltung des Kirchplatzes und Lückenschluss des Geh- und Fahrradweges zur Schulstraße

Ersetzen der asphaltierten Fläche vor der heutigen Feuerwehrezufahrt durch Pflasterung

<b>Zeitraumen</b>	langfristig
<b>Priorität</b>	hoch
<b>Kosten</b>	530.000 €
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung und Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

# M21



# M22



Umsetzung kann in Kombination mit den Maßnahmen „Kirchplatz“ und „Schlosspark“ sowie der Neugestaltung des Schloßweges erfolgen.



## M23



Gestaltung ggf. in Kombination mit Maßnahme „Umfeld Schlossscheunen sowie historischer Schloss- und Löschweiher“

### Kirchplatz

**Attraktive Gestaltung für mehr Aufenthaltsqualität** durch punktuelle klimagerechte Begrünung und Sitzmöglichkeiten bspw. zunächst durch temporäre Elemente und später umfassende Umgestaltung mit begrünten Sitzbereichen unter Berücksichtigung der Funktion als Festplatz.

Fortführen des **barrierefreien Laufweges**.

**Regulierung des Parkens** besonders im westlichen Bereich des Kirchplatzes (auf dem Plan), ggf. verkehrsberuhigter Bereich

Gestalterische **Aufwertung des Bereichs vor der Zehntscheune** mit einer Abgrenzung zur Hauptstraße zur Steigerung des Aufenthaltswertes.

Sanierung und **Erhalt des Planes** für die traditionellen Feste des Ortes

**Zeitraumen** langfristig

**Priorität** hoch

**Kosten** Umsetzung durch „Projektfonds für Kleinmaßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung“

**Förderung** Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung



## M24



Fördervoraussetzung ist die Lage innerhalb einer Förderkulisse, wie bspw. ein Stadtumbaugebiet.

Die südlich des Maßnahmengebietes verlaufende Gashochdruckleitung ist zu berücksichtigen.

### Grünes Band

**Fortentwicklung des Grünen Bandes entlang des Unkenbaches** durch attraktive Wegeverbindungen vom Naturfreundehaus über den Wasserspielplatz am Mühlweg, den bestehenden Skatepark, die Kleingärten und die Kneippanlage bis hin zum Aussichtsturm für den Erhalt der Trenngrüns

- Erweiterung der Kneippanlage zu einem **Mehrgenerationenspielplatz** durch weitere Spielgeräte für Jung und Alt, Inklusionsspielgeräte sowie einen **Wasserspielplatz** am Unkenbach für Kinder
- Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements durch Infrastruktur zur Fortführung des **Pop-Up-Kiosks** an der Kneippanlage
- Ermöglichung der **Erlebbarkeit des Unkenbaches** durch Trittsteine o.ä., **Renaturierung des Unkenbaches** westlich des Kneippbeckens
- Erweiterung der Skateanlage um einen **Bikepark** bzw. BMX-Cross-Strecke
- Prüfung zur Ausweisung von **Wohnmobilstellplätzen**
- Langfristig Erhalt der **Kleingartenanlage** ggf. durch Anpassung der Konzeption und Schaffung von gemeinschaftlichen Nutzgärten
- Wo erforderlich: Ergänzung von **Beschattungselementen** und Bänken
- Anpassung an **klimatische Veränderungen**
- ggf. **Grunderwerb**

**Zeitraumen** langfristig

**Priorität** mittel

**Kosten** 1.500.000 €

**Förderung** Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

## Ehemaliges Gärtneriegelände

**Entwicklung** des Areals der alten Gärtnerei **nach einer der Vorentwurfsvarianten**, welche parallel zum ISEK entwickelt wurden.

Ziel ist die Schaffung von Wohn- und Gewerbeeinheiten verschiedener Größe sowie die Entwicklung des Areals nach Ansätzen des Schwammstadtprinzips

<b>Zeitraumen</b>	mittelfristig
<b>Priorität</b>	hoch
<b>Kosten</b>	Umsetzung nicht kalkulierbar
<b>Förderung</b>	offen

# M25



## Freizeitstrukturelle Angebote zur Ortsgeschichte

Konzeption und Umsetzung verschiedener Maßnahmen zur Anziehung von Besucherinnen und Besuchern in das „Apothekergärtlein“.

Erweiterung der Infrastruktur (als Einzelmaßnahme) u.a. durch:

- Aktualisierung der Ausstellung im **Kräuterpavillon**, Aufwertung des direkten Umfeldes sowie Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten des Pavillons nach Ablauf der Bindungsfrist des LEADER-Projektes „Kräuter, Kraut und Rüben“ für vielfältige Veranstaltungen durch die örtlichen Vereine und Gruppen
- Schaffung einer attraktiven **Wegeverbindung zum Aussichtsturm** und ggf. Ausbau weiterer Spazier- und Wanderwege mit Bänken.
- **Digitale Infotafel** zur Region und zum Kräuteraanbau im Ort in Verbindung mit einer **Audio-Guide-Tour** zum Kräuteraanbau und zur Ortsgeschichte für die individuelle Nutzung, z.B. über die App „Lausch-Tour“
- **Beschilderung** zur Besucherlenkung und Information
- Erweiterung der **Rad- und Wanderwege**, Themenwanderungen und Themenradtouren
- **Erlebnis- und Mitmachangebote** auf den Feldern des Kräuteraanbaus und in der renaturierten Flur (in Kooperation mit dem Verein Kräuter, Kraut und Rüben e.V.)
- Einrichten eines **Wohnmobilstellplatzes**

<b>Zeitraumen</b>	langfristig
<b>Priorität</b>	mittel
<b>Kosten</b>	Umsetzung nicht kalkulierbar
<b>Förderung</b>	ggf. Regionalbudget oder LEADER

# M26



## M27



Das Staatliche Bauamt Schweinfurt (StBaSW) beabsichtigt die Asphaltdeckschicht der Ortsdurchfahrt St 2271 innerhalb der nächsten Jahre zu erneuern. Die angestrebten Planungen der Gemeinde und des StBaSW sollen zeitlich aufeinander abgestimmt werden.

„Klima wandel(t) Innenstadt“ ist eine derzeit bestehende, zeitlich begrenzte Förderinitiative. Die Laufzeit ist nicht bekannt.

## Aschenhof und Schweinfurter Straße

**Sanierung und Neugestaltung der Randbereiche** der sanierungsbedürftigen Ortsdurchfahrt (Aschenhof und Schweinfurter Straße) im Zuge der Sanierung des Straßenkörpers **in Kooperation mit dem Staatlichen Bauamt**

In der Planung sind - sofern technisch und verkehrsrechtlich möglich - zu berücksichtigen:

- Neugestaltung der **platzähnlichen Aufweitungen** an der Kreuzung zum Mühlweg und Gochsheimer Weg
- **Ruhender Verkehr:** Markierung der Stellflächen, Freihaltung der Hofeinfahrten, zeitliche Parkbegrenzung im Bereich der Bäckereien und Banken
- Gliederung durch **Grünelemente**, Bäume und Straßenbegleitgrün zur Entsiegelung
- **Barrierefreiheit** (Gehwege, Überquerungen und Bushaltestellen)
- Prüfung der Realisierbarkeit eines **Fahrradstreifens**
- Prüfung von **Überquerungshilfen** im Bereich Gochsheimer Weg
- Verkehrssichere Lösung für den Kreuzungsbereich mit St 2277/Hauptstraße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens
- Prüfung der Sperrung der Ortsdurchfahrt für den Schwerlastverkehr (außer Anlieger) und Nutzung der B286 als Umgehung
- Ggf. Grunderwerb zur Schaffung von Parkraum, Grünflächen und weiterem Zugang zum Friedhof

Weiterhin wünschenswert:

- Regelung ruhender Verkehr für bessere Übersichtlichkeit für Fußgänger an der Kreuzung zur Emil-Diezel-Straße (außerhalb Sanierungsgebiet)
- Nördlicher Ortseingang: Einrichten einer Überquerungshilfe (Tropfen o.ä.)

**Zeitraumen** kurzfristig

**Priorität** hoch

**Kosten** 1.300.000 € (Randbereiche Aschenhof)

1.700.000 € (Randbereiche Schweinfurter Straße)

**Förderung** Regierung von Unterfranken, Straßenbauförderung, BayGVFG oder BayFAG und ggf. Städtebauförderung - ggf. Förderinitiative „Klima wandel(t) Innenstadt“



## Hauptstraße

**Neugestaltung und Aufwertung** der Randbereich der Hauptstraße zur Erhöhung der Fahrbahnqualität und Beseitigung von Mängeln, Anlegen von **Grünflächen** / Straßenraumbegrünung sowie Regulierung des **ruhenden Verkehrs** unter Beibehaltung bzw. Ausbau der barrierefreien Gehwege

Prüfung möglicher **Fußgängerüberwege** auf Höhe des Seniorenheims und des Kirchplatzes

**Südlicher Ortseingang:** Ermöglichen einer Querungshilfe (Tropfen o.ä.) als Lückenschluss des Radweges in Kooperation mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt (da Staatsstraße)

Die Ausgestaltung der Planung ist mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt (StBaSW) und zuständigen Stellen abzustimmen und auf die technisch und verkehrsrechtlich Realisierbarkeit zu prüfen.

<b>Zeitraumen</b>	mittelfristig
<b>Priorität</b>	mittel
<b>Kosten</b>	1.400.000 € (Randbereiche)
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Straßenbauförderung, BayGVFG oder BayFAG und ggf. Städtebauförderung

## Gochsheimer Weg

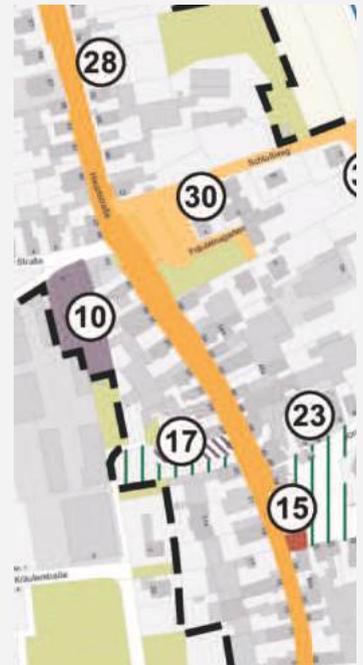
**Sanierung und Neugestaltung** der sanierungsbedürftigen Straße im Vollausbau zur Erhöhung der Fahrbahnqualität, Beseitigung von Mängeln und Verkehrsberuhigung

Ausbau der Straße mit **barrierefreien Gehwegen** und Anlegen von **Grünflächen/ Straßenraumbegrünung** sowie entsiegelten Seitenbereiche unter Berücksichtigung des **LKW-Verkehrs** durch den angrenzenden Gewerbebetrieb

Regulierung des **ruhenden Verkehrs** am Friedhof und Prüfung weiterer Stellplätze ggf. am Friedhofsweg

<b>Zeitraumen</b>	mittelfristig
<b>Priorität</b>	mittel
<b>Kosten</b>	1.100.000 €
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Straßenbauförderung, BayGVFG oder BayFAG und ggf. Städtebauförderung

## M28



Das Staatliche Bauamt Schweinfurt (StBaSW) beabsichtigt die Asphaltdeckschicht der Ortsdurchfahrt St 2271 innerhalb der nächsten Jahre zu erneuern. Die angestrebten Planungen der Gemeinde und des StBaSW sollen zeitlich aufeinander abgestimmt werden.

## M29





## M30

### Sanierung und Neugestaltung von Straßen

Sanierung und Neugestaltung der sanierungsbedürftigen Straßen unter Beachtung der **Barrierefreiheit**, Gestaltung bzw. Entsiegelung durch **Straßenbegleitgrün**, Regulierung des **ruhenden Verkehrs** sowie **Verkehrsberuhigung** u.a. durch wechselnden Parkstreifen für mehr Sicherheit für Personen zu Fuß und auf dem Rad

- **Schloßweg**: Durch den vermehrt aufkommenden Verkehr (neue Arztpraxis): Neugliederung der Straße zur Regelung des ruhenden Verkehrs, Verkehrsberuhigung, Schaffung eines barrierefreien Gehweges, Prüfung einer Einbahnstraßenregelung mit Fahrradstreifen
- **Fräuleinsgarten**
- **Judenhof**
- **Hadergasse**
- **Alter Schweinfurter Weg** (außerhalb des Sanierungsgebietes): Sanierung, 30 Zone und ggf. Einbahnstraße
- **Schulstraße** (außerhalb des Sanierungsgebietes): Verkehrsberuhigung und Regelung Verkehr für Schulbusse

Bei der Planung der Sanierung sollte die Notwendigkeit zur Erneuerung der Versorgungsleitungen geprüft werden.

<b>Zeitraumen</b>	langfristig	
<b>Priorität</b>	mittel	
<b>Kosten</b>	Schloßweg	850.000 €
	Fräuleinsgarten	650.000 €
	Judenhof	550.000 €
	Hadergasse	820.000 €
	Schulstraße (Teilbereich)	1.251.000 €
	Alter Schweinfurter Weg	920.000 €
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Straßenbauförderung, BayGVFG oder BayFAG und ggf. Städtebauförderung	



## Alternative Verkehrsmodelle

Erarbeitung eines Konzeptes mit Einzelmaßnahmen für alternative Verkehrsmodelle zur Entlastung des Autoverkehrs und der hohen Nachfrage nach Parkplätzen

- **Bürgerbus** für Einkaufsfahrten im Ort (nach Wegfall des ÖPNV-Angebotes durch neue Linienführung)
- **Mitfahrbänke**
- **Car-Sharing** (ggf. in Kooperation mit ILE Schweinfurter Mainbogen)
- **Pendlerparkplatz** an der B286
- Attraktive und sichere Verbindungswege für **Fußgänger und Fahrradfahrer** zwischen den innerörtlichen Zentren
- Lückenschluss von Radwegen innerorts (u.a. Querung der Hauptstraße über einen in Aussicht gestellten „Tropfen“) und in die umliegenden Orte, u.a. nach Unterspiesheim und Grettstadt
- Allgemeine Förderung des Radverkehrs durch geeignete Kleinmaßnahmen (bspw. Lade- und Reparaturmöglichkeiten) an zentralen Plätzen

<b>Zeitraumen</b>	langfristig
<b>Priorität</b>	hoch
<b>Kosten</b>	Umsetzung nicht kalkulierbar
<b>Förderung</b>	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung



# M31



Elemente eines nachhaltigen  
Mobilitätskonzeptes  
*Quelle: Hansestadt Uelzen*

## 6.2 MASSNAHMEN- UND PROJEKTTABELLE

Nr.	Maßnahme	Kurzbeschreibung
1	Sanierungsgebiet	Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zur Behebung städtebaulicher und funktionaler Missstände im Altort
2	Sanierungsbegleitende Beratungen	Sanierungsbegleitende Beratungen der Kommune, der Bürgerinnen und Bürger
3	Gestaltungssatzung	Überarbeitung der bestehenden Gestaltungssatzung
4	Kommunales Förderprogramm	Umsetzung des Kommunalen Förderprogramms in Verbindung mit der Gestaltungssatzung
5	Erhaltungssatzung	Erstellung einer Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern
6	Stellplatzsatzung	Anpassen und Überprüfen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung von 2008
7	Spielplatzsatzung	Erstellen einer Satzung über die Herstellung und Ablösung von privaten Kinderspielplätzen
8	Gartenflächen-gestaltungssatzung	Erstellen einer Satzung über die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
9	Integrierte Quartierskonzepte	Erarbeiten von integrierten Quartierskonzepten für Neubaugebiete der 1960er- und 70er-Jahre als Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine energetische Sanierung der Wohngebiete.
10	Neuordnungskonzepte	Zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen, Brachflächen, (potenziellen) Leerständen bzw. Entwicklung / Verbesserung des Wohnumfeldes
11	Kommunaler Entwicklungsfonds zur Innenentwicklung	Kommunalen Entwicklungsfonds, um durch kommunalen Zwischenerwerb von wertvoller Bausubstanz investitionsbereite Eigentümer zu akquirieren.
12	Projektfonds für Kleinmaßnahmen zu Klimaschutz/-anpassung	Projektfonds für die Umsetzung von kleinen Maßnahmen, die zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung beitragen
13	Schlossscheunen	Erarbeitung eines Nutzungskonzept nach Umzug der Feuerwehr, Prüfung notwendiger Sanierung im Rahmen einer Machbarkeitsstudie und Umsetzung etwaig notwendiger Sanierungsmaßnahmen
14	Rathaus	Machbarkeitsstudie für einen barrierefreien Umbau des Rathauses und Umsetzung je nach Ergebnis; Aufwertung durch energetische Sanierung
15	Zehntscheune	Langfristiger Erhalt mit seinen heutigen Nutzungsmöglichkeiten durch notwendige Sanierungsmaßnahmen
16	Kirchplatz 17	Nach möglichem Erwerb Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Nutzung des Gebäudes
17	Bürgerhaus	Langfristiger Erhalt der Angebote des Mehrgenerationenhauses ggf. Erweiterung des Nutzungskonzeptes sowie Aufwertung des Außenbereiches

kurzfristig 0 - 5 Jahre

mittelfristig 5 - 10 Jahre

langfristig 10 - 15 Jahre

Grobe Kosten	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum	Priorität		
			gering	mittel	hoch
-	-	kurzfristig			
25.000 € (3-Jahres Rhythmus)	StBauF	kurzfristig			
20.000 €	StBauF	kurzfristig			
75.000 € (3-Jahres Rhythmus)	StBauF	kurzfristig			
5.000 €	StBauF	kurzfristig			
3.000 € (oder durch Verwaltung)	-	kurzfristig			
3.000 € (oder durch Verwaltung)	-	kurzfristig			
3.000 € (oder durch Verwaltung)	-	kurzfristig			
50.000 € (pro Konzept)	StBauF - ggf. „Klima wandel(t) Innenstadt“	langfristig			
60.000 €	StBauF	langfristig			
max. 250.000 € (Fondsvolumen für 5 Jahre)	StBauF	mittelfristig			
20.000 € (jährlich)	StBauF - ggf. „Klima wandel(t) Innenstadt“	langfristig			
50.000 € (Konzept/MBK), Umsetzung nicht kalkulierbar	StBauF	kurzfristig			
50.000 € (MBK), 3.000.000 € (Vollwertige Sanierung)	StBauF - ggf. „Klima wandel(t) Innenstadt“	langfristig			
1.450.000 € (Sanierung)	StBauF	langfristig			
30.000 € (MBK), 960.000 € (Vollwertige Sanierung)	StBauF- ggf. „Klima wandel(t) Innenstadt“	kurzfristig			
150.000 € (Außenbereich)	StBauF	langfristig			

Nr.	Maßnahme	Kurzbeschreibung
18	Ehemaliges evangelisches Gemeindezentrum	Nach Erwerb Erarbeiten eines Nutzungskonzepts und einer Machbarkeitsstudie zu erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, Erhalt der rückwärtigen Grünanlagen und des Baumbestands des EGZ-Gartens
19	Naturfreundehaus	Sanierung und Erhalt als Vereinsheim als wichtiger Treffpunkt und Gestaltung des Umfeldes
20	Energetische Sanierung gemeindlicher Wohngebäude	Zur Anpassung an aktuelle Anforderungen an das Wohnen wird die energetische Sanierung gemeindlicher Wohngebäude empfohlen, insbesondere Kirchplatz 13
21	Schlosspark	Aufwertung des Schlossparkes unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, der Denkmalpflege sowie der zukünftigen Nutzung des Schlosses, vorab Parkpflegewerk
22	Umfeld Schlossscheunen sowie historischer Schloss- und Löschweiher	Aufwertung des Bereiches und Gestaltung des Platzes um den Löschweiher und der Zuwegung zum Schloss
23	Kirchplatz	Attraktive Gestaltung für mehr Aufenthaltsqualität durch punktuelle klimagerechte Begrünung und Sitzmöglichkeiten, Gestaltung Bereich vor Zehntscheune und Plan sowie Regulierung des Parkens
24	Grünes Band	Fortentwicklung des Grünen Bandes entlang des Unkenbaches durch attraktive Wegeverbindungen zwischen Naturfreundehaus und Aussichtsturm u.a. mit Mehrgenerationenspielplatz, begehbarer Unkenbach und Bikepark
25	Ehemaliges Gärtnerigelände	Entwicklung des Areals der alten Gärtnerei nach einer der Vorentwurfvarianten; mit Wohn-/Gewerbeeinheiten sowie nach dem Schwammstadtprinzip
26	Freizeitstrukturelle Angebote zur Ortsgeschichte	Konzeption und Umsetzung verschiedener Maßnahmen zur Anziehung von Besucherinnen und Besuchern in das „Apothekergärtlein“. Erweiterung der Infrastruktur u.a.: Kräuterpavillon, Audio-Guide, Rad- und Wanderwege
27	Aschenhof und Schweinfurter Straße	Sanierung und Neugestaltung der Randbereiche der Ortsdurchfahrt im Zuge der Sanierung des Straßenkörpers (staatliches Bauamt)
28	Hauptstraße	Neugestaltung und Aufwertung der Randbereich der Hauptstraße (staatliches Bauamt) zur Erhöhung der Fahrbahnqualität und Beseitigung von Mängeln
29	Gochsheimer Weg	Sanierung und Neugestaltung der sanierungsbedürftigen Straße im Vollausbau, Regulierung des ruhenden Verkehrs am Friedhof
30	Sanierung und Neugestaltung von Straßen	Sanierung und Neugestaltung der sanierungsbedürftigen Straßen Schloßweg, Fräuleinsgarten, Judenhof, Hadergasse, Alter Schweinfurter Weg und Schulstraße
31	Alternative Verkehrsmodelle	Konzept mit Einzelmaßnahmen für alternative Verkehrsmodelle zur Entlastung des Autoverkehrs und der hohen Nachfrage nach Parkplätzen

kurzfristig 0 - 5 Jahre

mittelfristig 5 - 10 Jahre

langfristig 10 - 15 Jahre

Grobe Kosten	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum	Priorität		
			gering	mittel	hoch
30.000 € (MBK) 1.200.000 € (Vollwertige Sanierung)	-	mittelfristig			
Umsetzung nicht kalkulierbar	-	langfristig			
Umsetzung nicht kalkulierbar	ggf. KfW, BEG, Komm. Wohnraumförderung Bayern	kurz-/mittel-/langfristig			
20.000 € (Parkpflegewerk) Umsetzung nicht kalkulierbar	StBauF, BLfD	langfristig			
530.000 €	StBauF, BLfD	langfristig			
Finanzierung durch „Projektfonds für Kleinmaßnahmen zur Klimaanpassung“	StBauF	langfristig			
1.500.000 €	StBauF	langfristig			
Umsetzung nicht kalkulierbar	-	mittelfristig			
Umsetzung nicht kalkulierbar	Regionalbudget, LEADER	langfristig			
1.300.000 € (Randbereiche Aschenhof) 1.700.000 € (Randbereiche Schweinfurter Str.)	BayGVFG, BAyFAG, StBauF	kurzfristig			
1.400.000 € (Randbereiche)	BayGVFG, BAyFAG, StBauF	mittelfristig			
1.100.000 €	BayGVFG, BAyFAG, StBauF	mittelfristig			
5.040.000 €	BayGVFG, BAyFAG, StBauF	langfristig			
Umsetzung nicht kalkulierbar	StBauF	langfristig			



---

# MONITORING UND ERFOLGSKONTROLLE



## MONITORING UND ERFOLGSKONTROLLE

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Denk- und Arbeitsprozess angestoßen, welcher große Chancen für die Ortsentwicklung eröffnet. Im Laufe des Prozesses konnten viele Akteure für eine aktive Mitarbeit gewonnen werden. Zukünftig wird die Herausforderung darin bestehen, dieses Engagement und die Motivation aufrecht zu erhalten. Deshalb ist es entscheidend, zeitnah mit ersten sichtbaren Erfolgen die hohe Erwartungshaltung der Beteiligten an das städtebauliche Entwicklungskonzept zu erfüllen.

Für die Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes soll eine projektbegleitende Dokumentation eingerichtet werden. Eine Aufgabe des Monitorings ist es, regelmäßig über den Stand der Umsetzung zu berichten. Es empfiehlt sich daher, zu Beginn die Struktur eines solchen Berichtssystems festzulegen.

Die Förderdauer der Gesamtmaßnahme ist auf 15 Jahre begrenzt. Bereits nach 8 Jahren wird eine Zwischenevaluierung inklusive Zwischenabrechnung erforderlich. Es wird empfohlen, während der städtebaulichen Entwicklung einen kontinuierlichen Evaluierungsprozess anzustreben.

### Zweck

Ein Monitoring dient der regelmäßigen Erfassung eines Prozesses in einer vergleichbaren Weise, um einerseits Fortschritte, andererseits aber auch Fehlentwicklung und Handlungsschwerpunkte erkennen zu können, sodass rechtzeitig steuernd in den Prozess eingegriffen werden kann. Es sind also zum einen die Periodizität und zum anderen Bewertungskriterien festzulegen.

Der Monitoring- und Evaluationsprozess fördert die Optimierung und Qualifizierung des Entwicklungsprozesses. Der messbare Erfolg und die Wirkung der jeweiligen Projekte und zugehörigen Maßnahmen ist an eine bedarfs- und situationsgebundene Steuerung und Koordination gebunden.

Während der Realisierung ist der Projektfortschritt, die genaue Umsetzung der Maßnahmen, der finanzielle Aufwand und das integrative Ausmaß der Maßnahmen zu überprüfen. Besonders relevant sind die Erfolgskontrolle und Zielüberprüfungen nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen.

## System

Monitoringsysteme stellen quantitativ orientierte Beobachtungssysteme dar, die auf Gemeinde- bzw. Ortsteilebene (Beobachtung von Strukturdaten) oder auf Projektebene (Beobachtung von Projektdaten/-fortschritt) angewandt werden können.

Die Durchführung erfolgt als:

- Indikatorengestütztes quantitatives Evaluierungssystem auf Gemeinde-/Ortsteil- oder Projektebene
- Qualitative Fremdevaluierung (Bewertung durch externen Evaluator)
- Qualitative Selbstevaluierung (Bewertung durch internen Evaluator)

Grundlagen für diese Evaluierungssysteme, insbesondere für die indikatoren-gestützten quantitativen Systeme, sind in der Regel die im Rahmen des Monitorings gesammelten Informationen.

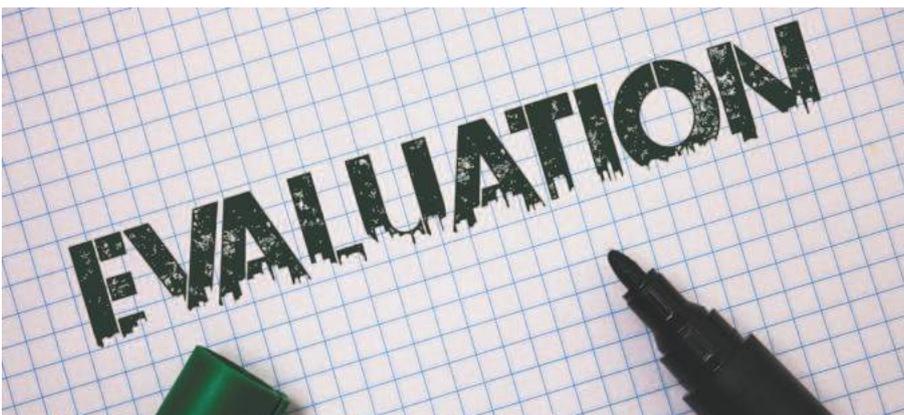
Die Evaluierungen nach Einzelkriterien der Fachplaner und deren Bewertung werden in einen Gesamtzusammenhang und in eine Gesamtbewertung gebracht.

Vorteile, die sich durch den Einsatz dieser Systeme ergeben können, sind:

- Stärkung der kommunalen Analyse-Kompetenz
- Stärkung der Zusammenarbeit mit staatlichen und privaten Akteuren
- Vereinfachte Akquisition von Fördermitteln
- Verbesserung der Effizienz des Fördermitteleinsatzes

Umsetzungsmöglichkeiten können unter anderem sein:

- Fortschreibung / Aktualisierung statistischer Daten
- Monitoringberichte (z.B. 1 x jährlich), Projektberichte (z.B. 1 x jährlich)
- Veröffentlichungen
- Workshops, regelmäßige Gesprächsrunden



Quelle: shutterstock.com

*Signifikanz: Bedeutsamkeit des Vorhabens im Vergleich zu anderen Maßnahmen des Entwicklungsprozesses*

*Kohärenz: Zusammenhänge der Maßnahmen und deren Abstimmung mit den allgemeingültigen, städtebaulichen Zielen*

## Kriterien und Indikatoren

Auf der Grundlage abgesicherter Daten sollen fundierte Aussagen zu Schlüsselfragen der Bewertung von Projekten getroffen werden.

Darunter sind die mit dem Vorhaben erreichten Wirkungen ebenso zu verstehen wie die Effizienz der Verwendung von Mitteln, die Relevanz, die Signifikanz sowie die Kohärenz und die Nachhaltigkeit. Es erfolgt ein Vergleich zwischen vorab formulierten Zielen und dem tatsächlichen Grad der Zielerreichung.

Mit dem Monitoring bzw. der Evaluierung sollen wesentliche Maßnahmen in Schwebheim, die im Rahmen des Entwicklungsprozesses durchgeführt wurden, mit einer überschaubaren Anzahl wesentlicher, klar definierter Indikatoren überprüft werden.

Indikatoren sind Instrumente, um den Erfolg messen und kontrollieren zu können und dienen zudem als Orientierung auf dem Weg in die Zukunft.

Es ist wichtig, entsprechend der jeweiligen Problematik und den verfügbaren Daten, die erforderlichen Indikatoren in einem angemessenen Aufwand-Nutzen-Verhältnis auszuwählen und die Erhebung der Daten auf das Wesentliche zu beschränken.

Die Auswahl der passenden Indikatoren, welche für eine Qualitätssicherung in Frage kommen, orientiert sich sehr stark an den gewünschten Zielsetzungen. Zudem müssen sie fortschreibbar sein.

Die Liste der Erfolg anzeigenden Indikatoren soll schließlich von den Beteiligten des Planungsprozesses gemeinsam erarbeitet werden und überschaubar sein. Eine endgültige Festlegung über geeignete Indikatoren sowie ein abschließender Vorschlag über einzelne Kriterien kann zum aktuellen Stand noch nicht getroffen werden.

Nachfolgende themenbezogene Indikatoren oder Beobachtungsgegenstände können für die Überprüfung der Wirkung der abgeschlossenen und laufenden Maßnahmen angewandt werden.

### Ortsentwicklung / Ortsbild z.B.

- Leerstandsentwicklung im Ortskern
- Entwicklung der Bausubstanz
- Entwicklung des Wohnraums
- Entwicklung des innerörtlichen Grünraums
- Entwicklung der demographischen Indikatoren

messbar durch:

- Verringerung der Leerstände durch Neunutzung
- Verbesserung der Bausubstanz
- Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Grünraums
- Numerischer Anstieg der Mehrgenerationen-Wohnungen und des sozialen Wohnungsbaus

**Freiraum und Natur, Erholung und Tourismus z.B.**

- Ordnung/ Steigerung der Freizeitareale
- Frequentierung der Freizeitareale

messbar durch:

- Anstieg der (Rad-)Touristen
- Nutzung der naturräumlichen und Freizeit-Areale

**Einzelhandel, Gewerbe, Nahversorgung und Gastronomie z.B.**

- Entwicklung der innerörtlichen Versorgungs- und Gewerbebetriebe

messbar durch:

- Anstieg der Betriebe
- Anstieg der Besucherfrequenz

**Verkehr und Parken, Freizeitwege z.B.**

- Akzeptanz und Frequentierung der bestehenden und neuen Freizeitwege
- Entwicklung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens

messbar durch:

- Anstieg der Frequentierung und Annahme der Freizeitwege
- Problemlose Verkehrsentwicklung in neugeordneten Straßenführungen

**Bildung und Betreuung, Soziales und Vereine z.B.**

- Verbesserung des Betreuungsangebotes für Kinder sowie Seniorinnen und Senioren
- Entwicklung der Kooperation von Vereinen und ehrenamtlich Aktiven
- Vernetzung der Vereine

messbar durch:

- Auswertung der Betreuungszeiten und -zahlen
- Gemeinsame Veranstaltungen der Vereine

**Die Evaluierung der relevanten Indikatoren kann durchgeführt werden durch:**

- Überprüfung relevanter jährlicher Datensätze aus Demographie, Tourismus und Wirtschaft
- Regelmäßige Aktualisierung eines Brachflächen- und Leerstandskatasters
- Befragungen von Bürgern, Kundschaft sowie Gewerbetreibenden
- Dokumentierte Beobachtungen



---

# SANIERUNGSGEBIET



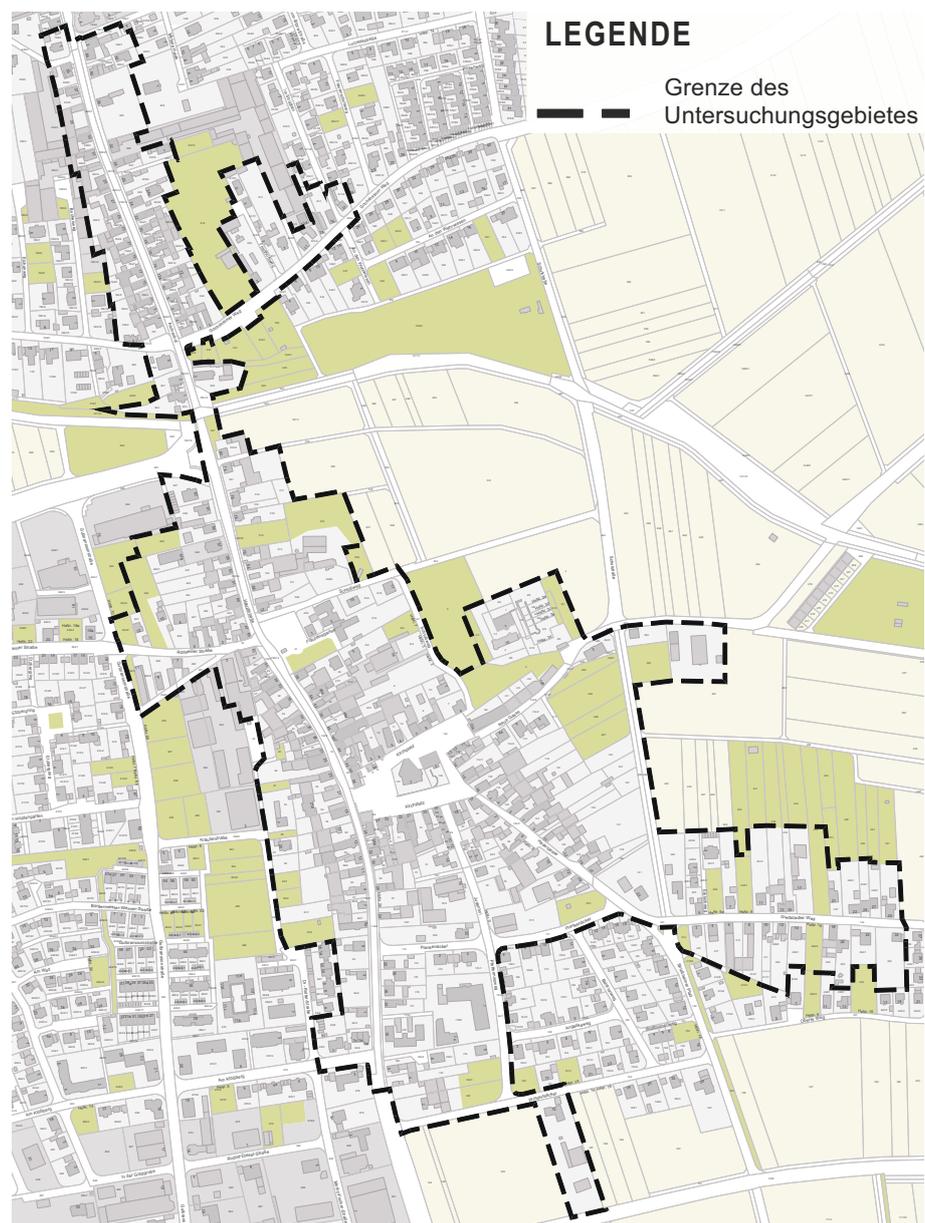
# VERFAHRENSSCHRITTE ZUR AUSWEISUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

## Vorbereitende Untersuchungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwebheim hat am 28.09.2023 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für seinen Ortsteil Schwebheim beschlossen.

Vorbereitende Untersuchungen sind erforderlich, um im Hinblick auf die erneute Festlegung des Sanierungsgebietes eine Beurteilungsgrundlage über soziale, städtebauliche und strukturelle Verhältnisse zu gewinnen.

Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im amtlichen Nachrichtenblatt „Schwebheimer Amtsbote“ der Gemeinde Schwebheim vom 20.10.2023 sowie als Aushang am 12.10.2023.



Untersuchungsgebiet der  
Vorbereitenden Untersuchungen  
Schwebheim

## **Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner und Eigentümerinnen und Eigentümer**

Die Beteiligung der Bevölkerung erfolgte durch Bekanntmachung im amtlichen Nachrichtenblatt „Schwebheimer Amtsbote“ der Gemeinde Schwebheim vom 20.10.2023 sowie als Aushang am 12.10.2023.

Hierbei wurde das Instrumentarium der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vorgestellt. Des Weiteren wurden die Sanierungsziele und die möglichen Auswirkungen für die Betroffenen erläutert.

Die öffentliche Auslegung des Untersuchungsgebietes erfolgte vom 13.10.2023 bis zum 23.11.2023. Schriftliche Anregungen seitens der Betroffenen sind in dieser Zeit nicht eingegangen.

## **Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 139 i.V. mit § 4 BauGB**

Gemäß § 139 i. V. mit § 4 BauGB wurden die öffentlichen Aufgabenträger, Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.06.2024 beteiligt. Sie wurden gebeten bis zum 12.07.2024 zu den geplanten Maßnahmen Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung kamen von insgesamt 39 Gehörten 21 Rückmeldungen. Die Ergebnisse liegen der Gemeinde Schwebheim als Anhang zu den Vorbereitenden Untersuchungen vor.

Die im Zuge der Beteiligung gewonnenen Informationen und Erkenntnisse wurden eingearbeitet oder werden im Verlauf des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Konkrete Einwendungen gegen die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wurden seitens der Träger öffentlicher Belange nicht geäußert.

## **Ausweisung Sanierungsgebiet in Schwebheim**

### **Festsetzung des Sanierungsgebietes**

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind Grundlage der weiteren Schritte der Sanierung. Sie sind vor allem Grundlage des jeweils festzusetzenden Sanierungsgebietes. Die Vorbereitende Untersuchungen zeigen, dass aufgrund der städtebaulichen Mängel eine Sanierung notwendig ist und eine zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt.

## Sanierungsverfahren

Die Sanierung kann gemäß § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren erfolgen. Ein umfassendes Verfahren gem. §§ 152 bis 156 BauGB ist nicht erforderlich. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens können die angestrebten Ziele der Sanierung erreicht und die voraussichtlichen Maßnahmen durchgeführt werden. Mit einer Wertsteigerung der Bodenpreise durch die Sanierungsmaßnahmen ist nicht zu rechnen, sodass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeträge zu erheben.

Daher wurde das Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet „Ortskern Schwebheim“ im vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB) festgelegt.

## Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

## Sanierungsgebiet

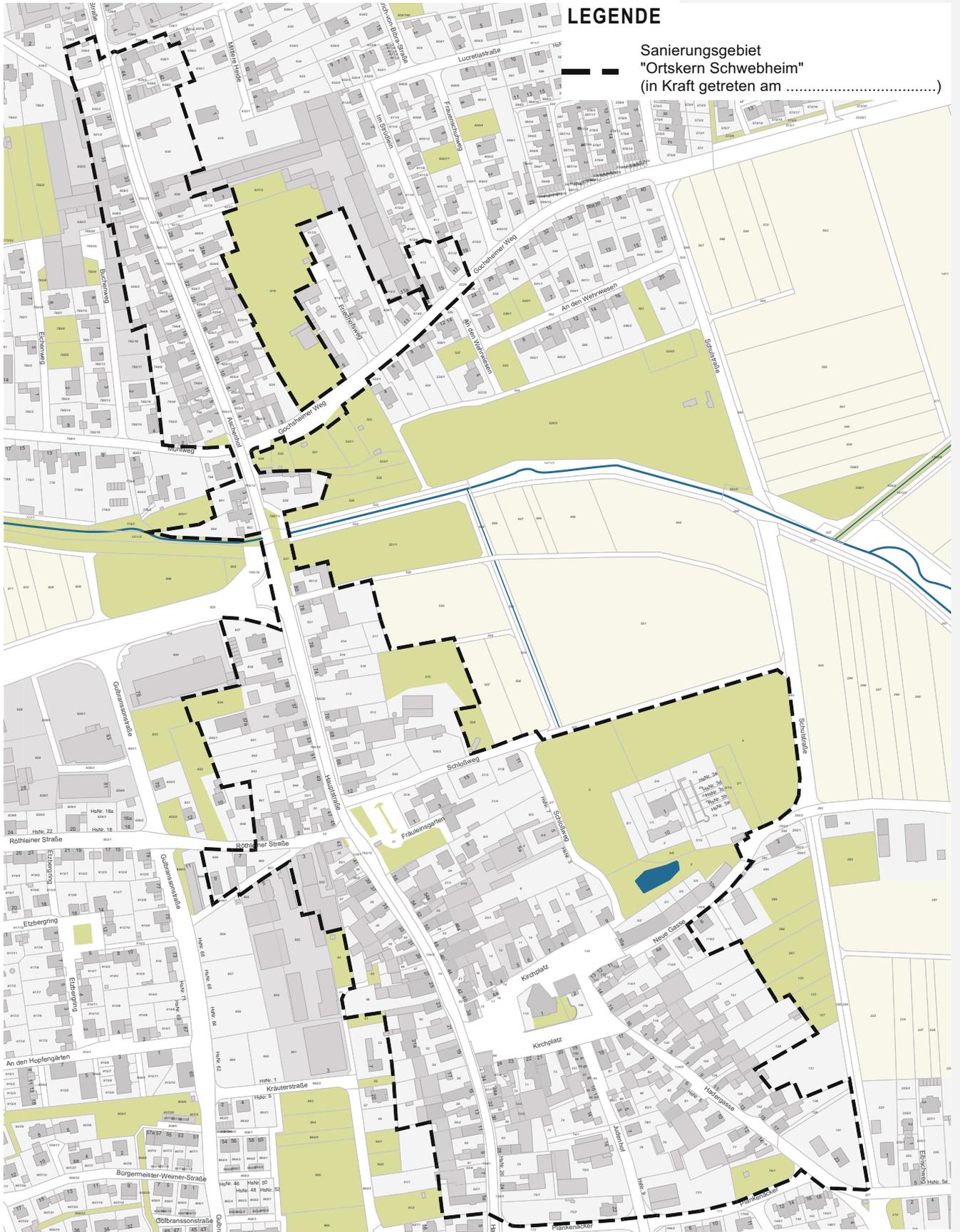
Die Grenze eines Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 BauGB dient der Abgrenzung des Maßnahmengbietes und ist so zu beschränken, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Zudem sind auch erhöhte Steuerabschreibungen gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche den Sanierungszielen entsprechen, möglich. Damit können auch ohne kommunale Kofinanzierung private Maßnahmen unterstützt werden. Hinsichtlich der Steuerabschreibung gibt es keine Begrenzung. Der Steuervorteil hängt vom persönlichen Steuersatz der Bauherren ab. Voraussetzung für die Möglichkeit der Steuerabschreibung ist die Einhaltung der Sanierungsziele, d.h. die durchzuführenden Maßnahmen müssen im Vorfeld abgestimmt und entsprechend umgesetzt werden (Sanierungs- bzw. Modernisierungsvereinbarung).

## Beschluss der Sanierungssatzung

Am 19.09.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwebheim die Vorbereitenden Untersuchungen in seinem Ortsteil Schwebheim gebilligt, die Sanierungssatzung beschlossen und damit das Sanierungsgebiet „Ortskern Schwebheim“ förmlich festgelegt.

Sanierungsgebiet  
„Ortskern Schwebheim“





- 
- 9.1 Dokumentation Auftaktveranstaltung
  - 9.2 Dokumentation „Marktplatz der Ideen“
  - 9.3 Dokumentation „Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“
  - 9.4 Pläne in Originalgröße

## ANHANG



