



Pegnitz 2030

Integriertes Stadtentwicklungskonzept
(ISEK) für die Stadt Pegnitz

Teil B –
Ortsteilprofil Buchau



Impressum

Pegnitz 2030

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Pegnitz

Teil B – Ortsteilprofil Buchau

AUFTRAGGEBER

Stadt Pegnitz

vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister Uwe Raab
Hauptstraße 37
91257 Pegnitz

Stand: April 2017

Betreut und gefördert durch die Regierung von
Oberfranken

Betreut durch das Amt für Ländliche Entwicklung
Oberfranken

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

KlimaKom eG

Bayreuther Straße 26a
95503 Hummeltal

Dr. habil. Sabine Hafner
Tel +49 9201 / 20 24 364
sabine.hafner@klimakom.de
www.klimakom.de

Universität Bayreuth

Fakultät für Biologie, Chemie und Geowissenschaften
Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung
Universitätsstraße 30
95447 Bayreuth

Prof. Dr. Manfred Miosga
Tel +49 921 / 55 22 80
manfred.miosga@uni-bayreuth.de

Dipl. Ing. Edith Obrusnik

Architektin und Stadtplanerin
Luitpoldstr. 40 a
96052 Bamberg
Tel +49 951 / 2972662
info@architekturbuero-obrusnik.de

Popien & Partner Wirtschaftsgeographie

Pestalozzistr. 40c
80469 München

Dr. Ralf Popien
Tel +49 89 / 260 234 98
popien@popien-partner.de
www.popien-partner.de

BaurConsult Architekten Ingenieure

Bahnhofstraße 21-23
91257 Pegnitz

Dipl. Ing. Matthias Kraft
Tel +49 9241 / 985 0
matthiaskraft@baurconsult.com
www.baurconsult.com



Inhalt

Ortsteilprofil Buchau	4
1 Einleitung.....	4
2 Bevölkerung.....	4
3 Soziale und kulturelle Infrastruktur.....	6
4 Einzelhandel, Gastronomie & Gewerbe	6
5 Städtebau.....	8
5.1 Bauliche Entwicklung.....	8
5.2 Identitätsstiftende Gebäude und Einrichtungen, Charakteristika, Qualitäten	11
5.3 Gebäude - Sanierungsbedarf.....	13
5.4 Wohnflächen – Innenentwicklungspotenziale	15
5.5 Öffentlicher Raum	17
6 Verkehr	19
7 Entwicklungsbedarfe aus Sicht der Bevölkerung.....	21
8 Stärken-Schwächen-Analyse Buchau.....	23
9 Zielsetzungen für die Ortsteilentwicklung und Handlungsempfehlungen.....	23
10 Maßnahmen und Maßnahmenplan Buchau.....	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Altersstruktur Buchau (Mai 2014).....	5
Abbildung 2: Altersstruktur Pegnitz gesamt (Mai 2014)	5
Abbildung 3: Detaillierte Altersstruktur des Ortsteils Buchau (Mai 2014).....	5
Abbildung 4: Gebäudenutzung Buchau.....	7
Abbildung 5: Identitätsstiftende Gebäude und Einrichtungen Buchau	12
Abbildung 6: Gebäude mit Sanierungsbedarf in Buchau	14
Abbildung 7: Innenentwicklungspotenziale Buchau	16
Abbildung 8: Öffentlicher Raum Buchau.....	18
Abbildung 9: Verkehr Buchau.....	20
Abbildung 10: Maßnahmenplan Buchau.....	25

Ortsteilprofil Buchau

1 Einleitung

Der Ortsteil Buchau befindet sich knapp vier Kilometer nördlich der Kernstadt Pegnitz in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 85. Die kreisfreie Stadt Bayreuth liegt etwa 25 km in nördlicher Richtung, während die Distanz nach Nürnberg gut 55 km in Richtung Südwesten beträgt. Buchau liegt im Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst und grenzt westlich an die Fränkische Schweiz.

Im Zuge der Landkreisreform wurde 1972 der Landkreis Pegnitz dem Landkreis Bayreuth angegliedert, woraufhin die zuvor selbständige Gemeinde Buchau samt ihrer Ortsteile der Stadt Pegnitz zugeordnet wurde¹.

Nach einer Darstellung der Bevölkerungsstruktur, die sich auf Buchau, Haidmühle, Kaltenthal, Kotzenhammer, Lehm, Rosenhof, Scharthammer und Wolfslohe bezieht, wird die soziale und kulturelle Infrastruktur sowie der Bestand an Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe sowie der Themenbereich Städtebau und Verkehr für das Gebiet Buchau dargestellt. Darauf aufbauend werden Entwicklungsbedarfe aus der Sicht der Bevölkerung Buchaus erläutert. Im weiteren Verlauf schließen sich eine Stärken-Schwächen-Analyse, eine Darstellung der Zielsetzungen für die Ortsteilentwicklung sowie Handlungsempfehlungen sonstige Maßnahmen zur Verbesserung der Ortsteilentwicklung an.

2 Bevölkerung

Im Ortsteil Buchau² wohnen 751 Personen, davon 379 Frauen (50,5 %) und 372 Männer (49,5 %). Dies entspricht etwa 5,3 % der Gesamteinwohnerzahl der Stadt Pegnitz, welche sich auf 14.211 beläuft. Hiervon sind 7.275 (51,2 %) Frauen und 6.936 (48,8 %) Männer. Im SEEK von 2002 wurde die Bevölkerungszahl von Buchau für das Referenzjahr 2001 mit 809 angegeben. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang in 13 Jahren von 7,2 %.

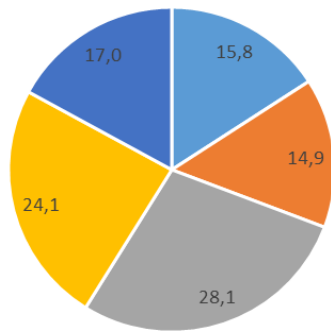
Altersstruktur

Buchau weist mit einem Anteil von 15,8 % der unter 18-Jährigen einen höheren Wert als die Gesamtstadt Pegnitz (12,4 %) auf. Dies zeigt sich auch im Jugendquotienten, der mit 0,24 etwas höher liegt als in der Gesamtstadt Pegnitz (0,23). Der Jugendquotient bezieht die Bevölkerung im noch nicht erwerbsfähigen Alter (0-18 Jahre) auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (18-64 Jahre). Zudem sind die Bevölkerungsanteile in den Altersgruppen 18-29 Jahre (14,9 %) und 30-49 Jahre (28,1 %) im Ortsteil Buchau höher als in Pegnitz insgesamt (11,7 % bzw. 23,8 %). Während der Anteil der über 65-Jährigen in Buchau mit 17,0 % nur knapp halb so groß ist wie in der Gesamtstadt Pegnitz mit 30,5 %, liegt der Anteil der 50-64-Jährigen mit 24,1 % etwas über deren Niveau.

¹ RPV & architekten hauck & steger 2002, 23

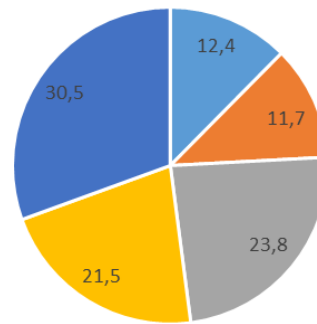
² Für die Darstellung in Kap. 2 wurden die Daten des Einwohnermeldeamts zu Mai 2014 verwendet. Zu beachten ist, dass sich die Auswertung der Daten des Einwohnermeldeamts auf Buchau, Haidmühle, Kaltenthal, Kotzenhammer, Lehm, Rosenhof, Scharthammer und Wolfslohe beziehen.

Abbildung 1: Altersstruktur Buchau (Mai 2014)



■ unter 18 ■ 18-29 ■ 30-49 ■ 50-64 ■ 65 und älter

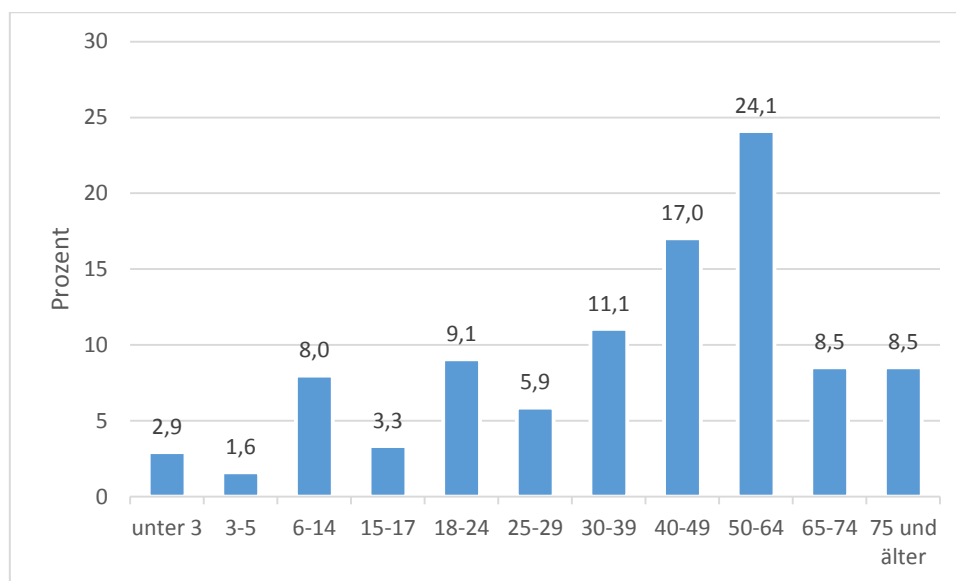
Abbildung 2: Altersstruktur Pegnitz gesamt (Mai 2014)



■ unter 18 ■ 18-29 ■ 30-49 ■ 50-64 ■ 65 und älter

Der Vergleich der Altenquotienten, welcher das Verhältnis der über 65-Jährigen zur Bevölkerungsgruppe zwischen 18 und 64 Jahren beschreibt, verdeutlicht, dass Buchau im Durchschnitt eine etwas jüngere Bevölkerung als Pegnitz insgesamt aufweist. Der Wert des Altenquotienten beträgt für Buchau 0,25 und für Pegnitz 0,37. Der Altersdurchschnitt in Buchau beträgt 42,9 Jahre bei den Frauen und 42,8 Jahre bei den Männern. Eine detailliertere Verteilung der Altersstruktur in Buchau ermöglicht folgende Grafik.

Abbildung 3: Detaillierte Altersstruktur des Ortsteils Buchau (Mai 2014)



Ausländerinnen und Ausländer

Der Ausländeranteil in Buchau beträgt 2,26 %. In absoluten Zahlen ausgedrückt heißt dies, dass 17 Personen keine deutsche Staatsbürgerschaft haben. In der Kernstadt Pegnitz, in welcher insgesamt 7.311 Einwohner leben, liegt der Ausländeranteil bei 11,6 % und in der Gesamtstadt bei 7,9 %. Die Zahlen verdeutlichen, dass die Anteile von Ausländerinnen und Ausländern an der Bevölkerung in den Ortsteilen im Allgemeinen und in Buchau im Speziellen niedriger sind als in der Kernstadt.

Unterstützungsbedarf

Basierend auf den erhobenen Bevölkerungsdaten wurde für Buchau und alle anderen Ortsteile der Stadt Pegnitz auf Flurstücksebene der „statistische Unterstützungsbedarf“ errechnet. Dieser klassifiziert die Wahrscheinlichkeit dafür, dass Personen im Alter auf Unterstützung in der Bewältigung ihres Lebensalltags angewiesen sein werden. Der errechnete Unterstützungsbedarf gestaltet sich umso

größer, je höher das Alter der auf einem Flurstück wohnenden Personen und je niedriger im Gegenzug die Haushaltsgröße ist. Insbesondere wenn die älteren Menschen alleine leben kann davon ausgegangen werden, dass Unterstützungsbedarf von „außen“ benötigt wird. „Alleine leben“ kann durch die Merkmalsausprägungen „verwitwet“, „ledig“ und „geschieden“ operationalisiert werden. Hierbei ist zu beachten, dass die errechneten Werte nicht in jedem Einzelfall die reale Situation darstellen, etwa wenn Angehörige in der Nachbarschaft wohnen. Der statistische Unterstützungsbedarf ermöglicht allerdings einen Gesamteindruck über die Unterstützungsbedarfe in der Kernstadt und den einzelnen Ortsteilen.

In Buchau wurde für drei Personen (entspricht 0,40 % der Bevölkerung Buchaus) ein mittlerer Unterstützungsbedarf und für fünf Personen (entspricht 0,67 % der Bevölkerung Buchaus) ein hoher Unterstützungsbedarf ermittelt. Weiterhin wurde für zwei Personen (0,27 % der Bevölkerung Buchaus) sehr hoher Unterstützungsbedarf festgestellt. Somit besteht für 1,33 % der Bevölkerung Buchaus ein statistischer Unterstützungsbedarf, was im Vergleich zur Kernstadt mit 1,73 % und zur Gesamtstadt mit 1,51 % einen etwas geringeren Wert darstellt.

3 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Rahmen der Erhebungen vor Ort sowie der Internetrecherchen und Auskünfte der Stadtverwaltung wurde auch die soziale und kulturelle Infrastruktur erhoben.

- **Kindergarten**
Der evangelische Kindergarten Buchau ist im ehemaligen Schulgebäude untergebracht und bietet Räumlichkeiten für zwei Gruppen. Dreimal wöchentlich findet zudem für zweieinhalb Stunden eine „Zwergengruppe“ für Kinder zwischen zwei und drei Jahren statt, für die ein separater Raum zur Verfügung steht³.
- **Freiwillige Feuerwehr**
Die Freiwillige Feuerwehr Buchau-Dörfles hat derzeit 28 aktive Mitglieder.

4 Einzelhandel, Gastronomie & Gewerbe

In Buchau / Lehm gibt es eine Einrichtung zur teilweisen Deckung des täglichen Bedarfs – die Buchauer Holzofenbäckerei. Für weitere Güter dieser Art müssen Angebote in der Umgebung, insbesondere den Städten Pegnitz, Creußen und Bayreuth in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus existiert mit dem Gasthaus Gebhard und der Gaststätte Kürzdörfer ein lokales gastronomisches Angebot. Einen Überblick über die Einrichtungen bietet die Tabelle.

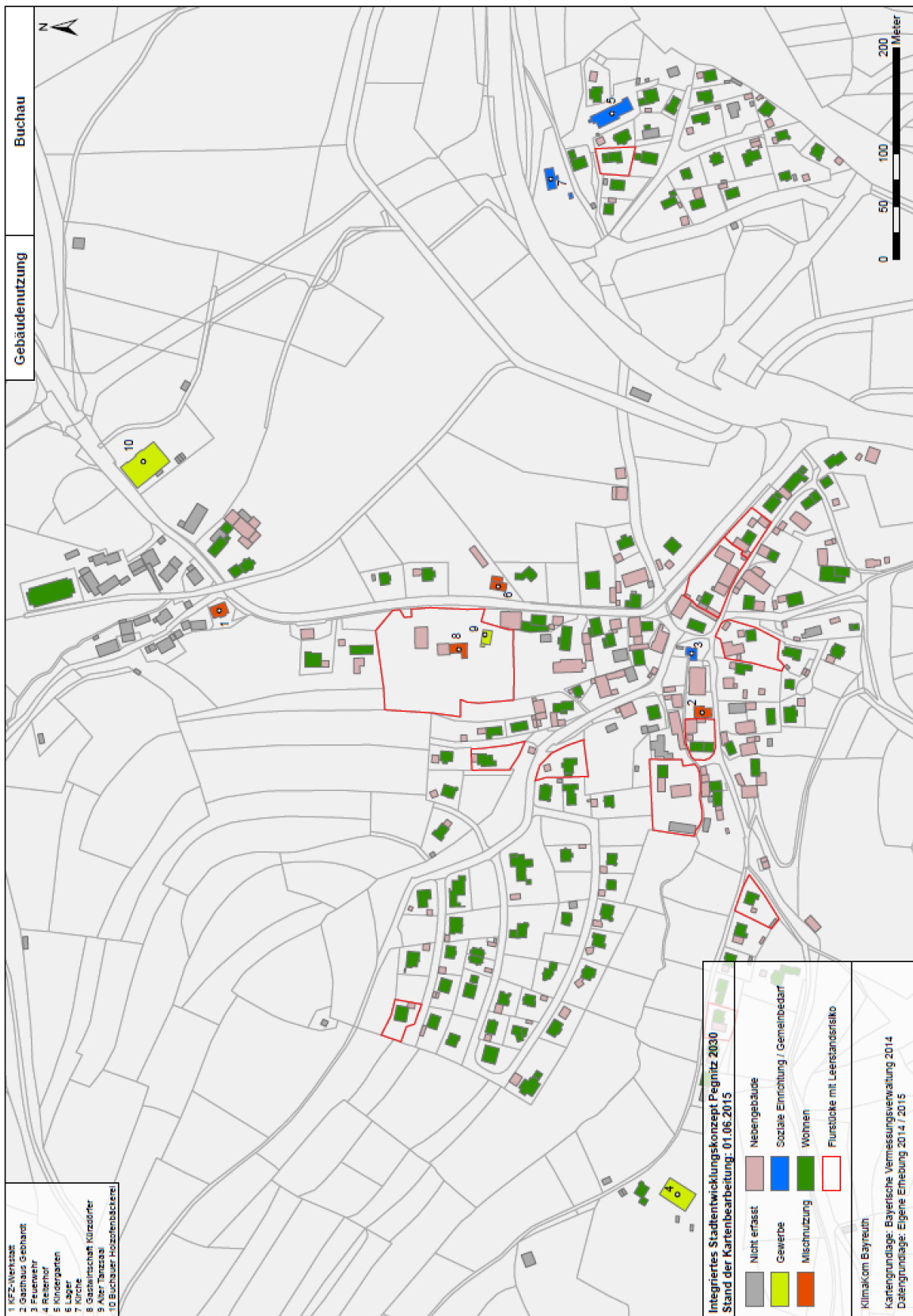
Tabelle: Übersicht über Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe in Buchau

Branche	Sortiment	Name	Verkaufsfläche [m ²]
Bäckerei	Bäckerei mit Produktion	Buchauer Holzofenbäckerei	40
Gastronomie	Gasthaus	Gasthaus Gebhard	
Gastronomie	Gasthaus	Gaststätte Kürzdörfer	
Dienstleistung	Kfz	Klaus Wachsmann	

Die folgende Abbildung zeigt die Gebäudenutzung in Buchau.

³ <http://www.pegnitz-evangelisch.de/kiga-buchau>

Abbildung 4: Gebäudenutzung Buchau



5 Städtebau

5.1 Bauliche Entwicklung

Ortsentwicklung

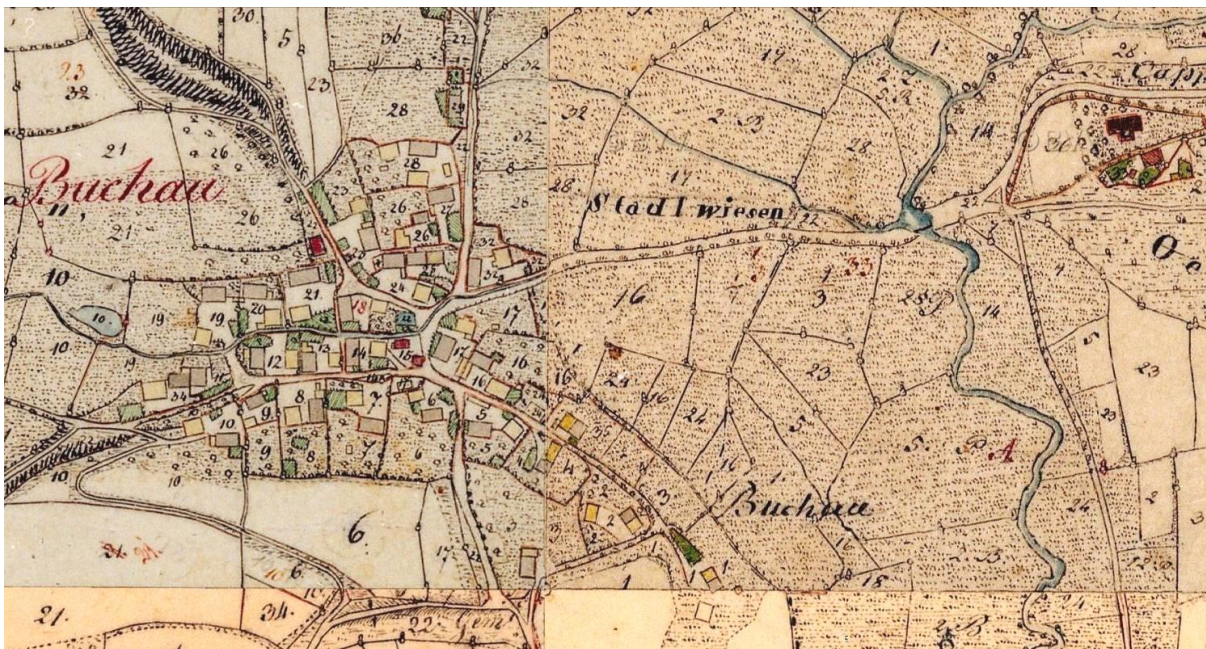
Die Siedlung formierte sich ursprünglich als Haufendorf, sie liegt am Rande des Talbodens am Zusammenfluss von Fichtenöhe und Büchenbach. Bereits 1412 hatte Buchau 18 Höfe. (Quelle: Chronik Pegnitz - 650 Jahre Stadt).

Östlich der Fichtenöhe wurde auf einer Anhöhe ein zweiter Ortsteil mit Kirche und Pfarrhaus errichtet.

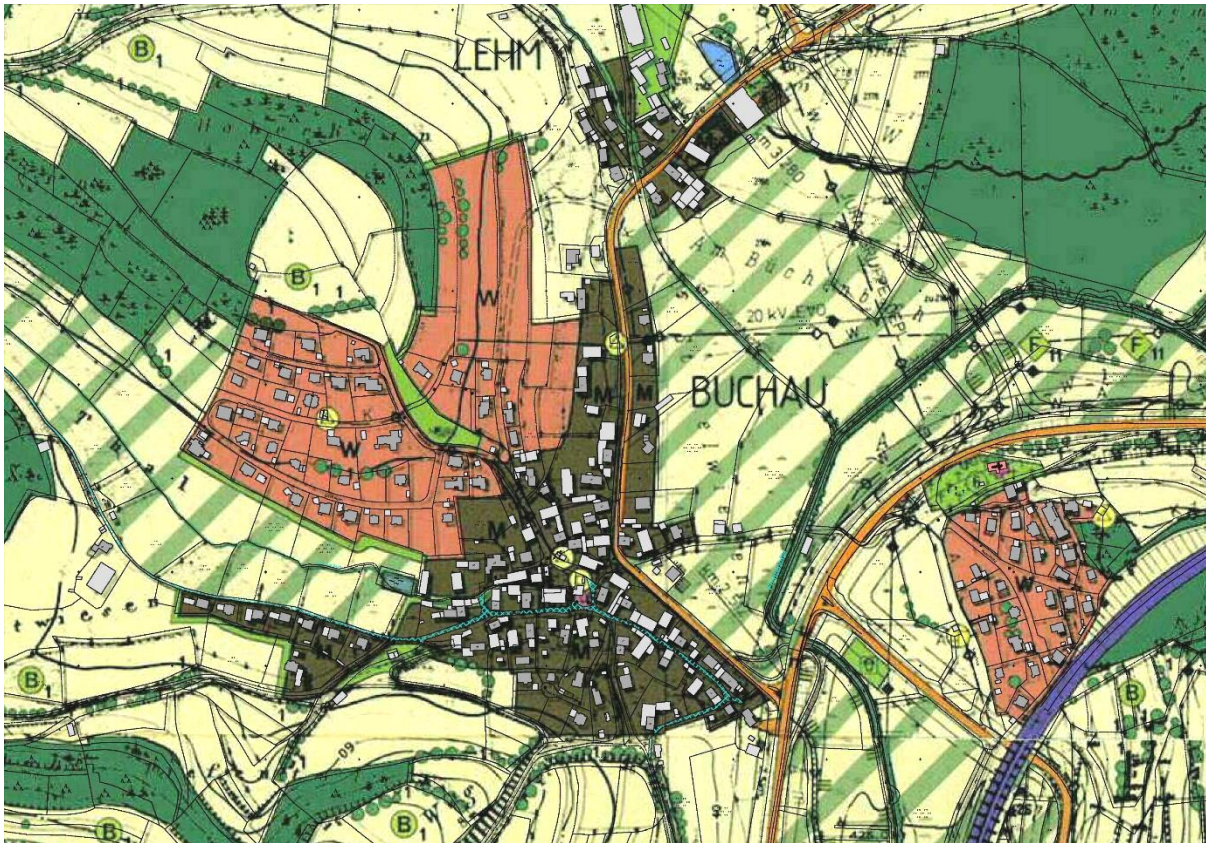
Die erste bauliche Erweiterung erfolgte in dem östlichen Bereich rund um die Kirche. Dies führte zu einer ungewöhnlichen räumlichen Teilung des Ortes: zwischen dem historischen Ortskern und der Ansiedlung rund um die Kirche liegt die B2 und die Fichtenöhe. Die Erlbachstraße mit Brücke über Fichtenöhe und einer Unterführung der B2 verbindet beide Ortsteile miteinander.

Mit der Erschließung des Neubaugebiets Sandrangen nordwestlich des Dorfkerns folgte die größte Ortserweiterung in den westlichen Außenbereich hin. Hier entstand ein Wohnbaugebiet mit frei stehenden Einfamilienhäusern. Ab Mitte des 20. Jh. entwickelte sich Buchau zu einer Stadtrand-Wohngemeinde.

Im historischen Ortskern ist der Strukturwandel der letzten Jahre deutlich spürbar, betroffen sind insbesondere landwirtschaftliche Nebengebäude, die heute ohne Nutzung sind. Bereits 2006 ist eine Dorferneuerung angelaufen (betreut vom Büro Landimpuls) mit dem Ziel, den Ortskern aufzuwerten.



Urkataster Buchau (1808-1864) - Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayernatlas)



Flächennutzungsplan Buchau



Neubaugebiet Hoher Rain in Buchau



Ev.-Luth. Kirche St. Matthias und Anna in Buchau⁴

Siedlungsstrukturen

Im historischen Ortskern folgt die Anordnung der Gebäude keinem regelmäßigen Muster. Wohn- und Nebengebäude wurden entlang des Wegenetzes und des Bachlaufs errichtet. Giebel- und Traufständigkeit der Gebäude wechseln sich ab.

Der historische Ortskern ist von landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Nebengebäude wie Scheunen und Werkstätten bilden relativ große Kubaturen und weisen häufig die regionaltypische Holzverkleidung auf, die partiell im Laufe der Jahre durch Blechverkleidungen ersetzt wurde.

⁴ beide Fotos aus [https://nl.wikipedia.org/wiki/Buchau_\(Pegnitz\)](https://nl.wikipedia.org/wiki/Buchau_(Pegnitz)) by Edbruynzeels (Own work) [CC BY-SA 3.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/>)]

Der Ortsmittelpunkt wird durch den Platz am Feuerwehrhaus definiert. Hier befindet sich ein Bereich mit öffentlichem Charakter: Feuerwehrhaus mit Glockenturm, daneben Buswartehäuschen und Informationstafel.



Hofgasse



Hofgasse



Nebengebäude im Ortskern von Buchau



Feuerwehr mit Glockenturm, Dorfbrunnen



Ortsmitte, Gabelung Hofgasse und Talweg

5.2 Identitätsstiftende Gebäude und Einrichtungen, Charakteristika, Qualitäten

Zu den Einrichtungen, die dem Ort seinen besonderen Charakter verleihen, gehört neben dem Einzeldenkmal Kirche insbesondere der Bereich rund um das Feuerwehrhaus, der im Rahmen der Dorferneuerungsmaßnahmen zum Dorfplatz umgestaltet wird.



Dorfmitte: Ortsbrunnen, Bushaltestelle und Freifläche



Gasthaus „Kurzdörfer“

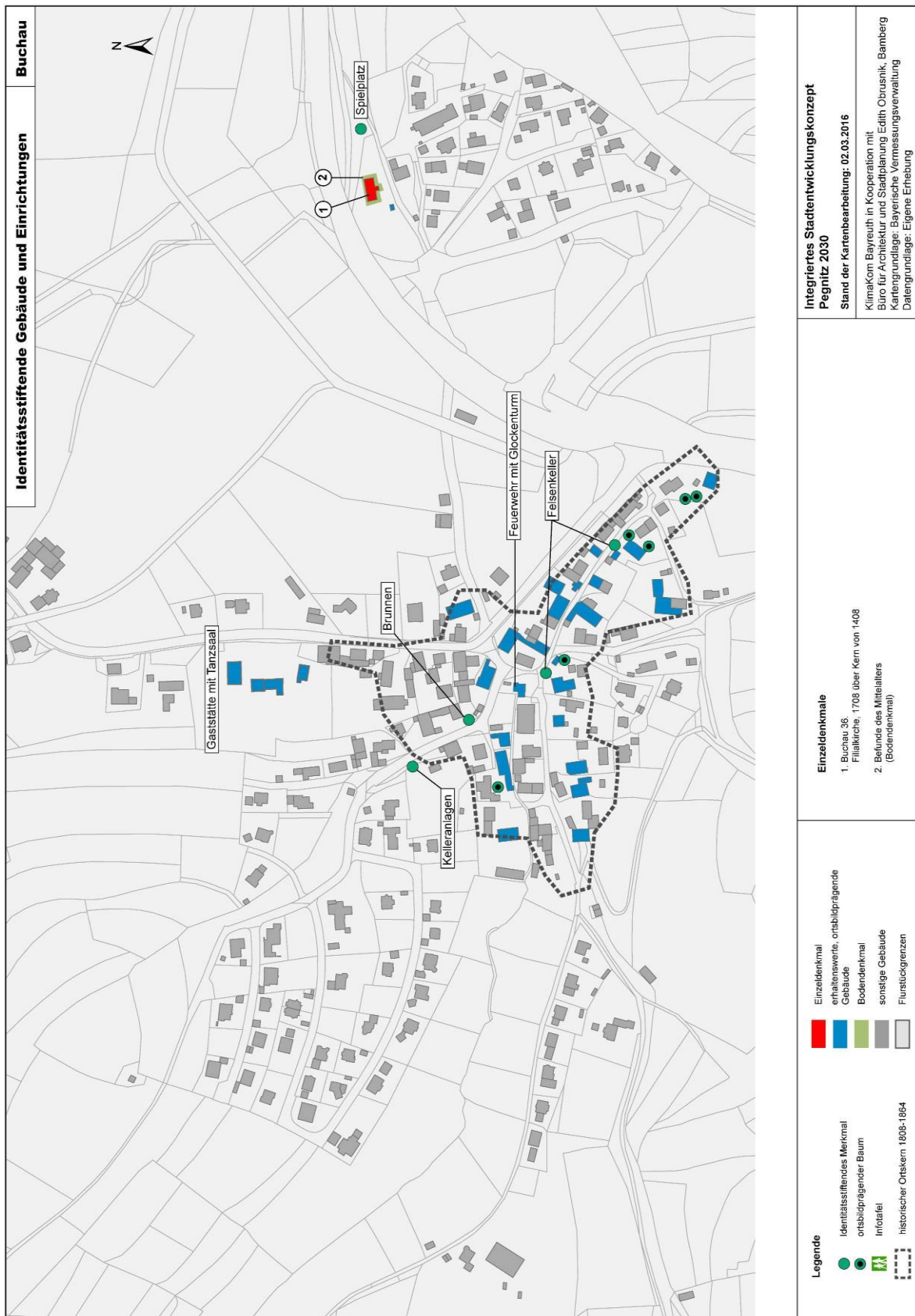
Entstehen soll hier ein „Infozentrum“ am Buswartehäuschen, eine hochwertige Gestaltung mit Aufenthaltsqualitäten wird eine identitätsstiftende Wirkung für den Ort entfalten. Das historische Gebäude am Platz, welches derzeit leer steht, sollte in die Planung integriert werden.

Ortsbildprägend sind einige großkronige Bäume, die im Dorfgebiet verteilt sind. Besonderes Potenzial für den Ort hat weiterhin das Gasthaus „Kurzdörfer“, welches am nördlichen Ortsrand von Buchau liegt. Seine großzügigen Garten- und Freiflächen sowie das Gebäudeensemble mit Tanzsaal bieten sehr gute Voraussetzungen, um zu einem gastronomischen Anziehungspunkt für Bewohner und Besucher ausgebaut zu werden. Der Betrieb des Gasthauses sollte mittel- und langfristig gesichert werden.

Der Erhalt ortsbildprägender Gebäude, auch der holzverkleideten Nebengebäude ist wünschenswert, um den individuellen Charakter des Ortes zu erhalten und zu stärken. Fachliche Beratungen bei Sanierungen und Ersatzbauten können Eigentümern Hilfestellung geben und qualitätsvolle bauliche Weiterentwicklungen in Innenbereichen unterstützen.

Weiterhin wäre zu untersuchen, ob und wie der Buchauer Bach eine stärkere Rolle im Ortsbild einnehmen kann.

Abbildung 5: Identitätsstiftende Gebäude und Einrichtungen Buchau



**Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Pegnitz 2030**
Stand der Kartenbearbeitung: 02.03.2016

KlimaKom Bayreuth in Kooperation mit
Büro für Architektur und Stadtplanung Edith Obrusnik, Bamberg
Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung
Datengrundlage: Eigene Erhebung

Einzeldenkmale

- Buchau 36, Filialkirche, 1708 über Kern von 1408
- Belunde des Mittelalters (Bodendenkmal)

Einzeldenkmal
erhaltenswerte, ortsbildprägende Gebäude
Bodendenkmal
sonstige Gebäude
Flurstücksgrenzen

Legende

- Identitätsstiftendes Merkmal (green circle)
- erhaltenes Merkmal (red square)
- ortsbildprägender Baum (green square)
- Infotafel (green square with 'i')
- historischer Ortskern 1806-1864 (dashed line)

5.3 Gebäude - Sanierungsbedarf

Der historische Ortskern von Buchau weist einen hohen Sanierungsbedarf auf. Betroffen sind sowohl Wohn- als auch Nebengebäude.

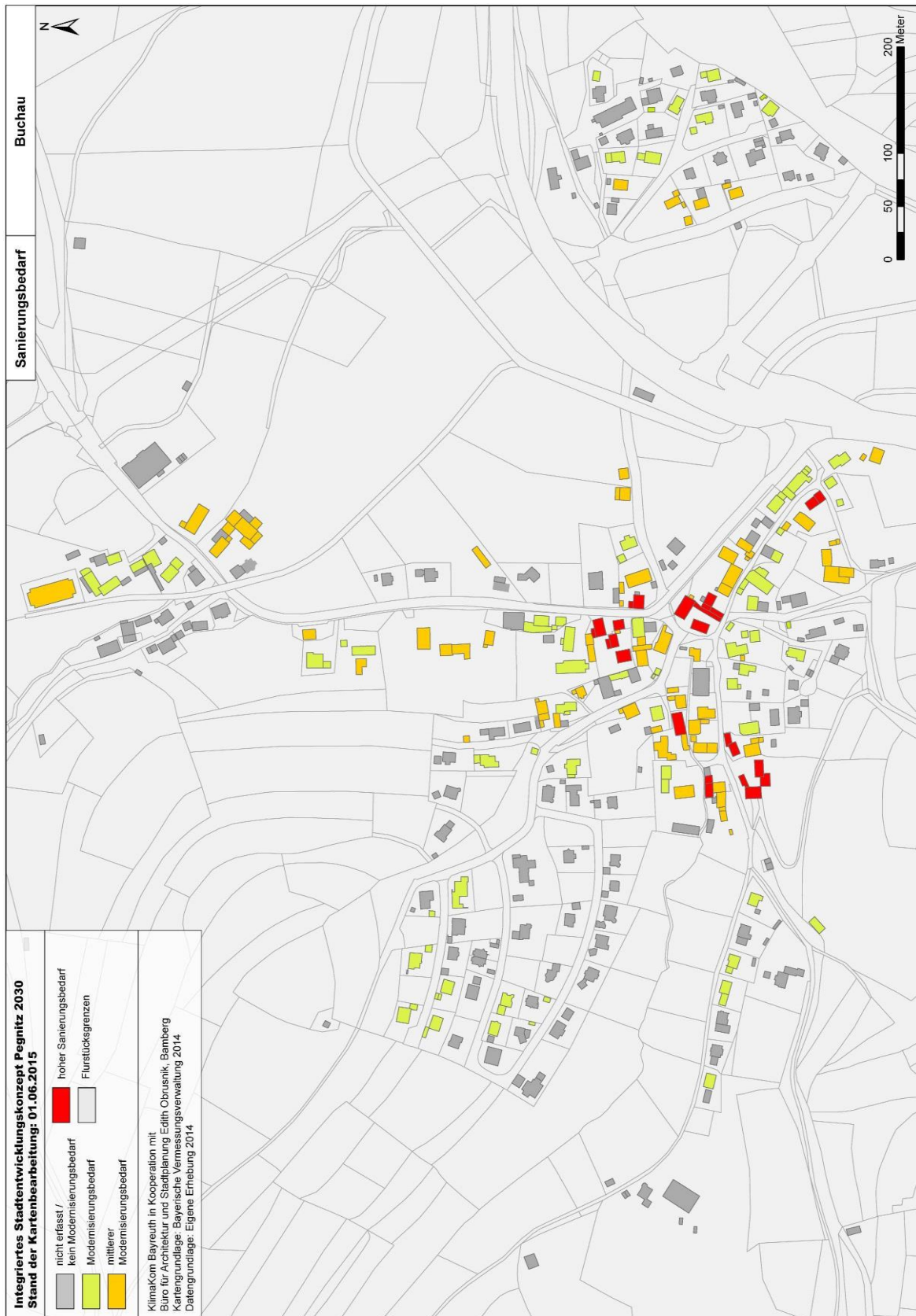
Der Handlungsbedarf im Ortskern steht im scharfen Gegensatz zur baulichen Qualität, die das neuere Baugebiet Sandrangen mit seinen anspruchsvollen Einfamilienhäusern vorweist.

Um eine deutliche Aufwertung des historischen Teils von Buchau einzuleiten, ist es erforderlich, neben der Aufwertung der öffentlichen Räume auch Privateigentümer zu motivieren, in ihre baulichen Anlagen zu investieren. Erforderliche Arbeiten an Fassaden sollten dabei mit Energiesparmaßnahmen kombiniert werden.



Gebäude mit Sanierungsbedarf in Buchau

Abbildung 6: Gebäude mit Sanierungsbedarf in Buchau



5.4 Wohnflächen – Innenentwicklungspotenziale

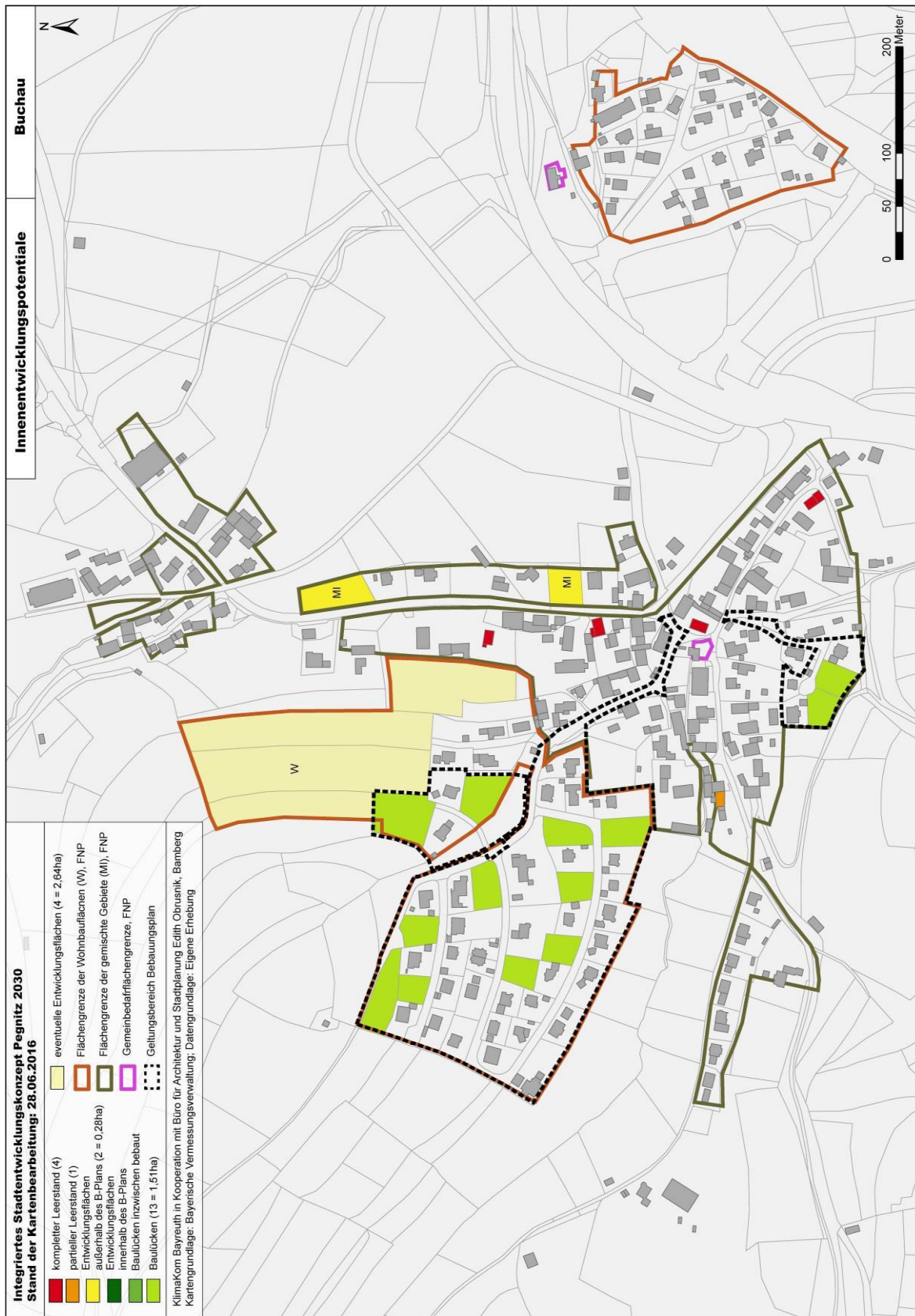
Buchau verfügt über beachtliche Baulandreserven im Innenbereich. Auf 13 Baulücken in Gebieten mit Bebauungsplan (Gesamtgröße von 1,50 ha) ließen sich kurzfristig Wohngebäude errichten. Hinzu kommen einzelne Parzellen im Innenbereich, die im Zuge des § 34 BauGB bebaut werden könnten.

Weitere Innenentwicklungspotenziale bilden leerstehende Anwesen: zum Zeitpunkt der Erhebung 2014 waren es 3 Anwesen und 1 Nebengebäude. Daneben gibt es 2 Anwesen mit sehr hohem (Bewohner 86+), 4 Anwesen mit hohem (Bewohner 76+) und 6 Anwesen mit mittlerem (Bewohner 66+) Leerstandsrisiko.

Um wirtschaftliche Nachteile durch Folgekosten für die Kommune zu minimieren, wird dringend empfohlen, künftig der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang zu geben und vorhandene Infrastrukturen zu nutzen. Die Bebauung von bereits erschlossener Flächenreserven (Baulücken im Gebiet mit B-Plänen und Grundstücke in Innenbereichen) sowie die Nachnutzung von Leerständen sollten den Schwerpunkt der baulichen Entwicklungen bilden.

Eine Gegenüberstellung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale führt weiterhin zu der Empfehlung, potenzielle Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zu reduzieren und damit eindeutige Weichen für ein an der Innenentwicklung orientiertes Bauflächenmanagement zu setzen.

Abbildung 7: Innenentwicklungspotenziale Buchau



5.5 Öffentlicher Raum

Im Zuge der laufenden Dorferneuerungsmaßnahme wurden inzwischen Gehwege in der Erlbachstraße erneuert, auch der Kirchenweg mit Brücke über die Fichtenohe ist neu gestaltet.

Gemäß der Kartierung (KlimaKom, Stand 2014/2015) gibt es im öffentlichen Raum insbesondere in der Ortsmitte weiteren Handlungsbedarf.

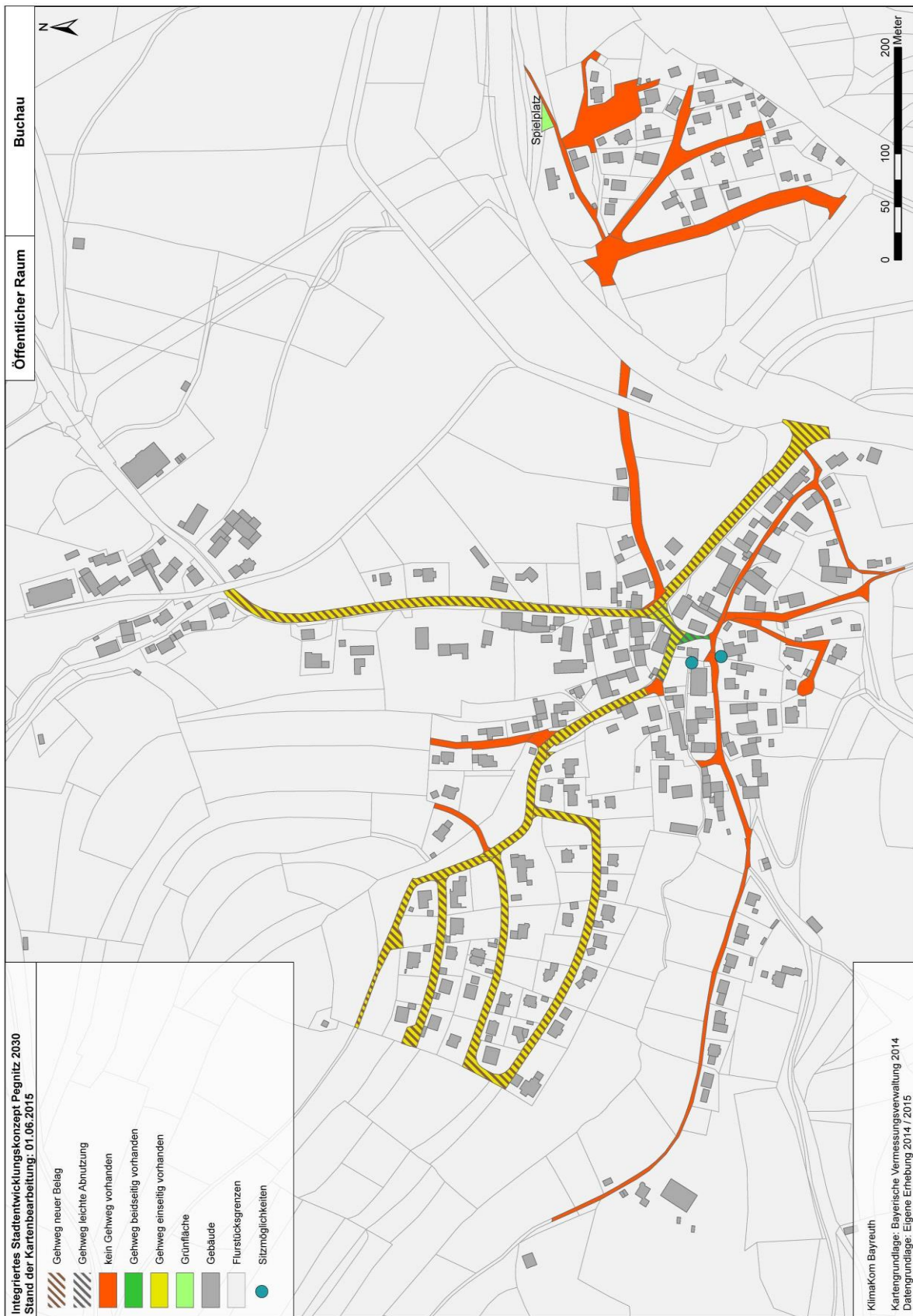
Eine Neugestaltung des Dorfplatzes mit höheren Aufenthaltsqualitäten ist bereits eingeleitet.

Einer Aufwertung bedürfen weiterhin die umliegenden Dorfstraßen Hofgasse und Talweg; laut Maßnahmenplan der DE werden sie dorfgemäß ausgebaut und gestaltet werden. Bei der Neugestaltung sollten Aspekte der Barrierefreiheit eingebunden werden.

Die Attraktivität des öffentlichen Raums wird zum Teil durch wildes Plakatieren und überdimensionierte Werbeanlagen gemindert. Es wird empfohlen, Werbeflächen zu reduzieren und durch Schaffen geeigneter Flächen zu regeln.



Abbildung 8: Öffentlicher Raum Buchau



6 Verkehr

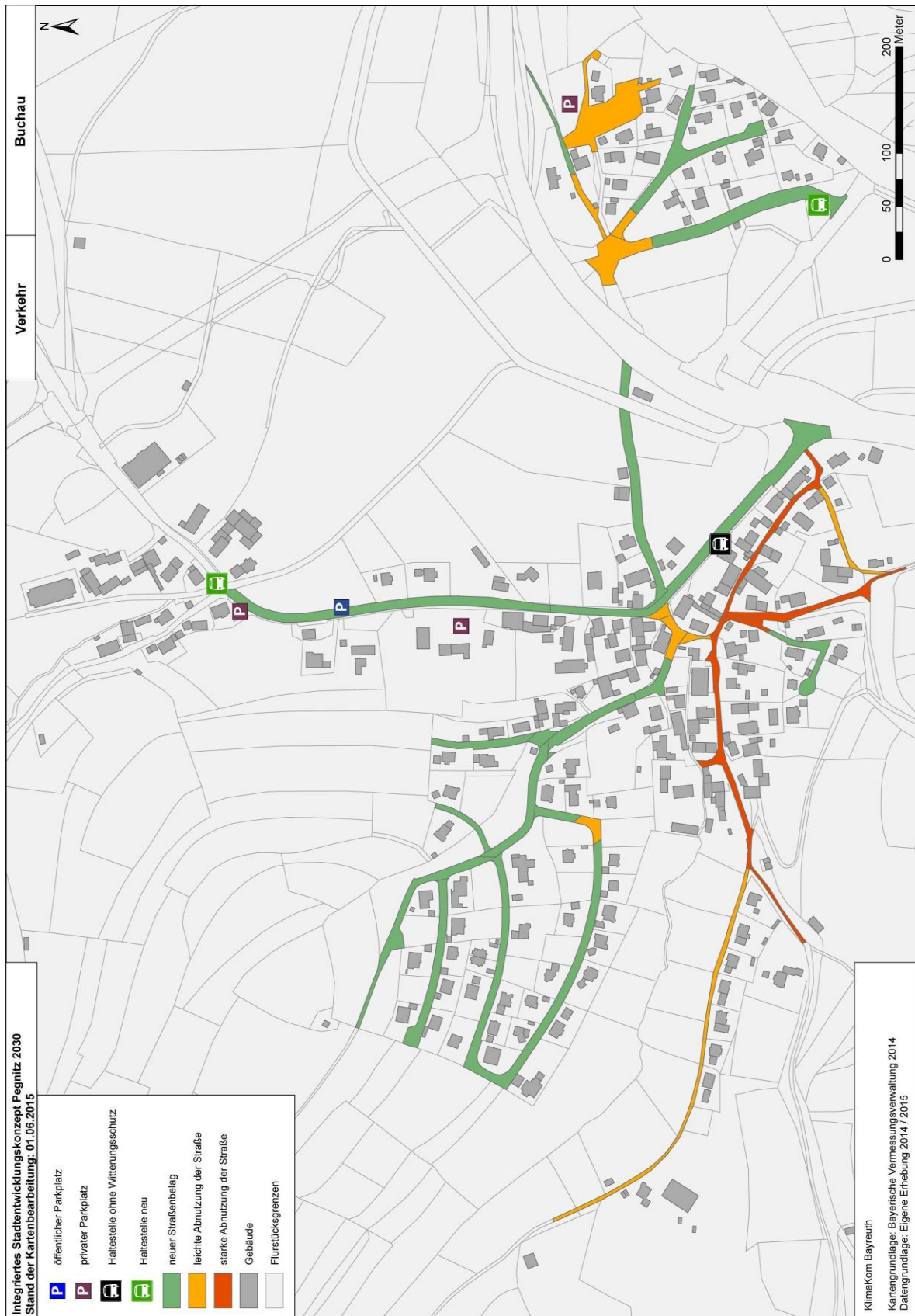
Ein Ausbau der Erlbachstraße und des Kirchenweges fand im Rahmen der laufenden Dorferneuerungsmaßnahme bereits statt:

- Neubau der Einmündung in die B2
- Anlage neuer Gehwege
- teilweise Straßenrückbau, Entsiegelung der Randbereiche, Neubau von Bushaltestellen

Eine Neugestaltung der Straßen Hofgasse und Talweg ist geplant.

Derzeit fehlen öffentliche Parkflächen in der Ortsmitte. Eine temporäre Nutzung der öffentlichen Flächen und Gebäude in der Dorfmitte (z.B. am geplanten Infozentrum) würde für Bewohner und Besucher erleichtert, wenn geeignete Stellflächen zur Verfügung stünden.

Abbildung 9: Verkehr Buchau



7 Entwicklungsbedarfe aus Sicht der Bevölkerung

Ausgehend vom Treffpunkt Buchauer Holzofenbäckerei fand am 22. April 2016 ein Ortsspaziergang durch Buchau und Lehm statt, an welchem sich insgesamt rund 40 Personen beteiligten. Im Rahmen einer vorab erarbeiteten Spazierwegroute wurden „neuralgische“ Orte besucht und deren Stärken und Schwächen sowie Ansätze der Verbesserung besprochen. Die folgende Auflistung stellt in den Kategorien „Straßenraum & öffentliche Plätze“ sowie „Wohnungsbestand & Infrastruktur“ die von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern genannten positiven und negativen Aspekte sowie Verbesserungsmöglichkeiten dar.

Straßenraum & öffentliche Plätze

Positiv	Negativ
<ul style="list-style-type: none"> • barrierefreie Gehwege • altes Bushäuschen wurde ersetzt • schöne Dorfeinfassung in der Dorferneuerung erhalten • Kreisverkehr hat eine deutliche Verkehrs- und Lärmberuhigung gebracht • Errichtung eines Spielplatzes vor der Buchauer Holzofenbäckerei auf Initiative des Bäckers • Weg zum Kapellenberg ist attraktiv geworden 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflasterung an der Kreuzung Erlbachstraße/Schäfersgasse ist mit hoher Lärmbelästigung verbunden • Vibrationen durch Befahrung mit schweren Fahrzeugen brachte Risse im Haus Schäfersgasse 1a • LKW und andere schwere Fahrzeuge fahren über die abgesenkten Gehwege und gefährden damit Fußgänger und die Haltbarkeit der Gehwege • ungenügender Hochwasserschutz am Erlbach • an der Glasscheibe der neuen Haltestelle werden oft Vögel • Aushangtafeln im Bushäuschen sind leer - Fahrpläne am Haltestellenschild nicht mehr richtig zu erkennen • ungepflegte Gehwegrandbegrünung • lieblose Gestaltung des Kreisverkehrs • Absenkung der Straße in der oberen Schäfersgasse • Probleme beim Durchlass des Erlbachs, der nach dem Neubau 30-40 cm höher liegt als zuvor und das Wasser nun nicht mehr ausreichend abfließt • Gewerbehalle im Ort beeinträchtigt das Ortsbild • Talweg und Hofgasse sind stark heruntergekommen und es ist kein Platz für gestalterische Maßnahmen oder einen Gehweg vorhanden

Verbesserungspotenziale (aus Sicht der Bevölkerung – die Vorschläge sind nicht geprüft und bewertet):

- Pflasterung am Ortseingang von Lehm kommend wieder entfernen und teeren
- Schild „Anlieger frei“ müsste von beiden Seiten kommend angebracht werden und nicht nur von einer
- Verlegung des Ortseingangsschildes an die gegenüberliegende Seite der Schäfersgasse, um Wanderern die Orientierung deutlich zu erleichtern
- Beschädigtes Ortseingangsschild austauschen
- besserer Hochwasserschutz durch einen 1,50 m-Damm mit 2 Rohren
- Aufkleber am Bushäuschen, damit Vögel abgehalten werden, dagegen zu fliegen
- besserer Witterungsschutz vor Regen und Schnee am Buswartehäuschen
- Dorfeinfassung bis an die Grundstücksgrenze Lehm 3 verlängern
- Abtragung des Kreisverkehrs auf halbe Höhe und Gestaltung mit etwas Ortstypischem wie z.B. einer großen Brezel

- Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30km/h und Regelung rechts-vor-links
- Geschwindigkeitsdisplays anbringen
- einheitliche Straßenbeleuchtung mit LED
- Straßenlaternen nachts nicht brennen lassen
- Talweg und Hofgasse Straßenbelag erneuern und Kanten Pflastern

Wohnungsbestand & Infrastruktur

Positiv	Negativ
<ul style="list-style-type: none"> • Bolzplatz im Zuge der Dorferneuerung sehr schön und schnell umgesetzt 	<ul style="list-style-type: none"> • zunehmend Leerstände im Ort verschlechtern das Ortsbild

Verbesserungspotenziale (aus Sicht der Bevölkerung – die Vorschläge sind nicht geprüft und bewertet):

- Finanzielle Anreize schaffen, um Leerstände im Ort zu erwerben und erneuern
- Infoveranstaltung über Förderprogramme zu privaten Sanierungsmaßnahmen
- offensives Leerstandsmanagement

Zusammenfassung der Verbesserungsbedarfe

Während des Ortsspaziergangs wurden hauptsächlich Aspekte der Verbesserung des Straßenraums angesprochen und Verbesserungsbedarfe geäußert. Dabei spielten vor allem Wünsche nach mehr Sicherheit – z.B. durch eine Verkehrsberuhigung im gesamten Ort, eine gute Beschilderung und Beleuchtung, ein Wartehäuschen, das ausreichend vor Wind und Wetter schützt – sowie nach einem schöneren Ortsbild eine Rolle z.B. durch eine bessere Pflege der Gehwegrandbegrünungen und die Verbesserung der Straßenzüge Talweg/Hofgasse. Besonders wichtig war den Bewohnern zudem eine Belebung der zunehmenden Leerstände im Ort, um den Ort lebendig zu erhalten und das Ortsbild auf lange Sicht nicht herunterkommen zu lassen. Eigeninitiative ist dabei vorhanden, die jedoch um Beratungsangebote im Bereich Sanierung und Energieberatung erweitert werden sollte.



Gruppe Buchau beim Ortsspaziergang am 22. April 2016

8 Stärken-Schwächen-Analyse Buchau

Die folgende Darstellung zeigt die Stärken und Schwächen von Buchau.

Stärken	Schwächen
Demografie, Infrastruktur- und Nahversorgung	
<ul style="list-style-type: none"> überwiegend relativ junge Bevölkerung Anteil der über 65-Jährigen nur halb so groß im Vergleich zu Pegnitz geringer statistischer Unterstützungsbedarf von älteren Menschen in der alltäglichen Lebensführung Kindergarten vorhanden Buchauer Holzofenbäckerei zwei gastronomische Einrichtungen im Ort 	<ul style="list-style-type: none"> Über die Buchauer Holzofenbäckerei keine weitere Nahversorgung vor Ort
Freizeit, öffentlicher Raum, Kommunikationsorte	
<ul style="list-style-type: none"> aktiver Feuerwehrverein Buchau-Dörfles Ortmitte ist durch Feuerwehrhaus mit Glockenturm, Buswartehäuschen und Infotafel markiert Umgestaltung der Ortmitte zum Dorfplatz mit Infozentrum im Rahmen der Dorferneuerung neu errichteter Spielplatz an der Bäckerei und neuer Bolzplatz vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> wildes Plakatieren durch nicht vorhandene geeignete Werbeflächen
Städtebau	
<ul style="list-style-type: none"> gute Bauqualität im Baugebiet Sandrangen ausreichend Baulücken vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> Leerstände im Ortskern hoher Sanierungsbedarf an Wohn- und Nebengebäuden im Ortskern hoher Sanierungsbedarf in Talweg und Hofgasse
Verkehr	
<ul style="list-style-type: none"> bereits realisiert durch Dorferneuerung: neugestalteter Gehweg in der Erlbachstraße und des Kirchwegs, Einmündung in die B2 tw. wurden Straßen schon zurückgebaut, Randbereiche entsiegelt Bushaltestellen wurden neu gebaut Anlage neuer barrierefreier Gehwege deutliche Verkehrsberuhigung durch Kreisverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> Fehlen von öffentlichen Parkflächen in der Ortmitte abgesenkte Gehwege verleiten große Fahrzeuge dazu, diese als Fahrwege mitzubenutzen Bushäuschen hat noch Verbesserungsbedarf Z.T. starke Abnutzung der Straßen

9 Zielsetzungen für die Ortsteilentwicklung und Handlungsempfehlungen

Zielsetzungen für die Ortsteilentwicklung von Buchau sind:

Soziale Infrastruktur, Nahversorgung und soziales Miteinander

- Aufrechterhaltung und Ausbau des sozialen und kulturellen Angebotes
- Aufrechterhaltung der Nahversorgung und des gastronomischen Angebots
- Schaffung eines Kommunikationsorts (Infozentrum)

Freizeit und Tourismus

- Errichtung des Infozentrums
- Einrichtung von Parkplätzen am Infozentrum

Städtebau & Siedlungsentwicklung

- Mobilisierung von Bauland im Bestand (Baulücken und Leerstände)

- Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes
- Reduzierung von Gefahrenstellen im Straßenraum
- Mobilisierung von Sanierungstätigkeiten
- Mobilisierung von Bauland und Revitalisierung von Leerständen

Generell gilt die es die Dorferneuerungsmaßnahmen weiter zu führen.

10 Maßnahmen und Maßnahmenplan Buchau

Folgende Maßnahmen sollten aus fachgutachterlicher Einschätzung in Buchau verwirklicht werden.

Maßnahmen der laufenden Dorferneuerung gem. Maßnahmenplan Landimpuls 2006

1. Neugestaltung Ortsmitte
 - Bereich zum Dorfplatz umgestalten
2. Einmündung in die B2
 - Rückbau der Einmündung, Verschmälerung
 - Betonung der untergeordneten Straße durch Auspflasterung
3. Talweg, Hofgasse
 - Straßen dorfgemäß ausbauen
4. Kirchenweg mit Brücke über Fichtenohe
 - Maßnahme abgeschlossen
5. Bolzplatz mit integriertem Spielplatz
 - Maßnahme abgeschlossen
6. Beleuchtung im hist. Ortskern
 - ergänzen/erneuern
7. Fußweg von Sandrangen zum Talweg
 - Trassenführung festlegen, Weg als wassergebundene Decke anlegen
8. Ortsrandeingrünung
9. Baubegleitende Beratung
 - Zur Gestaltung mit dorfgerechten Materialien, Begrünungen
10. Leerstandsmanagement
Nachnutzungen von leerstehenden Gebäuden und landwirtschaftlichen Nebengebäuden

Ergänzende Maßnahmen ISEK 2013-2016

- Zu 1: neue Regelung für Werbeflächen
 - Zu 3: Erhalt des alten Baumbestandes
 - Zu 9: Bauberatungen für Nachnutzung von Leerständen anbieten
11. Privatweg
 - Öffentliche Nutzung für Fußgänger sichern
 12. Private Sanierungsmaßnahmen im historischen Ortskern mobilisieren
 - Aufwertung der Gaststätte „Kürzdörfer“
 - Kommunales Förderprogramm auflegen
 13. Mobilisierung von Bauflächen im Innenbereich
 - Baulücken, Leerstände, Nachverdichtung, Nutzung von Nebengebäuden

Abbildung 10: Maßnahmenplan Buchau

