



Gemeinde Unterschwaningen
Landkreis Ansbach

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

ISEK Unterschwaningen

mit vertiefenden Vorbereitenden Untersuchungen

VU „Altort Unterschwaningen“

ERGEBNISBERICHT

vom November 2025

Unterstützt mit Mitteln der Städtebauförderung



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bayerisches
Staatsministerium
für Wohnen, Bau und
Verkehr



Gemeinde Unterschwaningen Landkreis Ansbach

ISEK Unterschwaningen

ERGEBNISBERICHT

vom November 2025

TOPOS team

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5
90489 Nürnberg
T 0911 – 815 80 15
F 0911 – 815 80 12
kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet: im Auftrag der

Gemeinde Unterschwaningen
Hauptstraße 11
91743 Unterschwaningen

von: Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von: Anja Schuster
Dipl. Ing. für Stadt- und Regionalplanung
Stadtplanerin ByAK

Patrick Modrzewski
BA Architektur Olga Kinkela Todorovski
M.Eng. Landschaftsarchitektur

Franziska Hirt Ronja Pöhlmann
B.Sc. Landschaftsarchitektur Kauffrau für Tourismus und Freizeit
und -planung

Stand: 12.11.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen	7
1.1 Planungsanlass	8
1.2 Inhalt und Aufgabe des ISEK.....	9
1.3 Inhalt und Aufgabe der VU.....	10
1.4 Methodik	10
1.5 Beteiligungen	10
2 Rahmenbedingungen und gesamtörtliche Entwicklungen.....	13
2.1 Lage in der Region, Gebietsgrösse	14
2.2 Verkehrsanbindung	15
2.3 Naturräumlicher und landschaftlicher Kontext.....	16
2.4 Klimatische Situation.....	17
2.5 Historische und Siedlungsentwicklung	23
2.6 Planungsvorgaben.....	27
2.6.1 Landesentwicklungsprogramm	27
2.6.2 Regionalplan.....	30
2.6.3 Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept.....	31
2.6.4 Kommunale Bauleitplanung	32
2.7 Bevölkerung.....	34
2.8 Wirtschaftsstruktur	36
2.9 Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen	39
2.10 Technische Infrastruktur und Energie	41
2.11 Grundversorgung.....	43
2.12 Bautätigkeit und Wohnungsstruktur	44
3 Vertiefende Vorbereitende Untersuchungen für den „Altort Unterschwaningen“ ..	45
3.1 Vorbemerkungen	46
3.2 Untersuchungsgebiet.....	46
3.3 Planungs- und bauordnungsrechtliche Situation	48
3.4 Ortsbild	50
3.5 Denkmalschutz.....	51
3.6 Ortsgrundriss und Bebauungsstruktur	55
3.7 Bauliche Dichte.....	58
3.8 Geschossigkeit	60
3.9 Dachlandschaft.....	62
3.10 Gebäudezustand	64
3.11 Nutzungen	66
3.12 Innenentwicklungspotentiale	70
3.13 Grün- und Freiflächen.....	73
3.14 Versiegelung	77
3.15 Verkehr und Mobilität	79
3.16 Eigentumsverhältnisse.....	85

4 Zusammenfassende SWOT-Analyse	87
4.1 Stärken	88
4.2 Schwächen	88
4.3 Chancen	89
4.4 Risiken	89
4.5 Thematische Schwerpunkte.....	92
4.6 Räumliche Schwerpunkte.....	93
5 Allgemeine Entwicklungsziele	97
5.1 Siedlungs- und Innenentwicklung	100
5.2 Gebäude.....	102
5.3 Grün und Freiflächen, Gewässer	104
5.4 Arbeiten, Versorgen und Wohnen.....	107
5.5 Verkehr, Mobilität und Technischer Infrastruktur.....	110
5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung	113
6 Projekte und Massnahmen	119
6.1 Weitere Vorbereitung	122
6.2 Ordnungsmassnahmen.....	126
6.3 Baumassnahmen	138
6.4 Kommunale Programme, Vergütungen	141
7 Schritte zur Umsetzung	143
7.1 Billigung der Sanierungsgründe und Ziele	144
7.2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets.....	144
7.3 Erforderliche Abstimmungen	144
7.4 Bedarfsmitteilung.....	145
7.5 Fortschreibung von Zeit- und Massnahmenplanung	146
7.6 Vorrangige Innenentwicklung	146
7.7 Umsetzungsbegleitung	146
7.8 Monitoring / Selbstevaluierung	147
8 Sanierungssatzung Altort Unterschwaningen	148
8.1 Grundlagen und Ziele der Sanierungssatzung	149
8.2 Abgrenzung des Sanierungsgebiets	149
8.3 Frist zur Durchführung der Sanierung	149
8.4 Wahl des Sanierungsverfahrens	149
8.5 Genehmigungspflichtige Vorhaben	149
8.6 Durchführbarkeit der Sanierung.....	150
8.7 Öffentliches Interesse und Wohl der Allgemeinheit.....	150
8.8 Sanierungssatzung.....	151
8.9 Abwägung öffentlicher und privater Belange.....	152

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Typische Handlungsfelder eines ISEK	9
Abb. 2:	Gemeinde Unterschwaningen – Lage in der Region.....	14
Abb. 3:	Liniennetz Landkreis Ansbach, Stand: 15.12.2024 (Ausschnitt).....	15
Abb. 4:	Unterschwaningen – Lage in der Klimaregion Donau.....	17
Abb. 5:	Klimatrends von 1951 bis 2019 (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2023).....	17
Abb. 6:	Jahresmitteltemperatur im Vergleich zum Bezugszeitraum 1971-2000 in der Donauregion (Bayerisches Landesamt für Umwelt).....	18
Abb. 7:	Vergleich von Niederschlag und Temperatur der letzten 12 Monate (schwarz) und der letzten 30 Jahre (blau bzw. rot) in Unterschwaningen (meteoblue ag, 2025)	19
Abb. 8:	Gemeinde Unterschwaningen - Hinweiskarte Schutzgüter Klima & Luft	20
Abb. 9:	Gemeinde Unterschwaningen - Hinweiskarte Hochwasser und Starkregen	21
Abb. 10:	Urkataster Unterschwaningen © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025.....	25
Abb. 11:	Unterschwaningen 1910	25
Abb. 12:	Unterschwaningen 1959	25
Abb. 13:	Unterschwaningen 1988	25
Abb. 14:	Unterschwaningen 2025	25
Abb. 15:	Strukturkarte zum LEP (Ausschnitt).....	27
Abb. 16:	Begründungskarte zum Regionalplan Westmittelfranken -Zentrale Orte und Nahbereiche (Ausschnitt)	30
Abb. 17:	Flächennutzungsplan Unterschwaningen (1987).....	32
Abb. 18:	Bevölkerungsentwicklung Unterschwaningen 1840 bis 2021	34
Abb. 19:	Altersstruktur der Bevölkerung Unterschwaningen 1987, 2011, 2022.....	34
Abb. 20:	Entwicklung des Durchschnittsalters 2019 bis 2023	35
Abb. 21:	Gesamteinkünfte der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Unterschwaningen (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025a).....	36
Abb. 22:	Durchnittliche Auslastung der in Unterschwaningen angebotenen Gästebetten.....	38
Abb. 23:	Logo Kindergarten „Schwanennest“ in Unterschwaningen.....	39
Abb. 24:	Gemeinde Unterschwaningen - Hinweiskarte Solarpotential	41
Abb. 25:	Gemeinde Unterschwaningen - Hinweiskarte Gebietskulisse Windkraft.....	42
Abb. 26:	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets im Urkataster	46
Abb. 27:	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets im Flächennutzungsplan	49
Abb. 28:	„Altort Unterschwaningen“ und angrenzende Siedlungsgebiete - Schwarzplan	56
Abb. 29:	„Altort Unterschwaningen“ - Parzellenstruktur	57
Abb. 30:	Baumbestand am Kirchplatz	73
Abb. 31:	Baumbestand in der Friederike-Luise-Allee.....	73
Abb. 32:	Spielplatz südlich Sportplatz	75
Abb. 33:	Eckpavillon des ehem. Sommerschlosses	76
Abb. 34:	Ehemaliger Autohof.....	76
Abb. 35:	Freizeitwege im „Altort Unterschwaningen“	82
Abb. 36:	Eigentümer im „Altort Unterschwaningen“	85
Abb. 37:	Räumliche Schwerpunkte	96

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Innenentwicklungspotentiale im „Altort Unterschwaningen“	33
Tab. 2:	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025a, 2025b)	36
Tab. 3:	Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Unterschwaningen 2020 - 2023.....	44
Tab. 4:	Wohnungsgrößen in Unterschwaningen 2020 - 2023	44
Tab. 5:	Innenentwicklungspotentiale im „Altort Unterschwaningen“	72
Tab. 6:	Öffentliche Stellplätze im „Altort Unterschwaningen“	81
Tab. 7:	Freizeitwege im „Altort Unterschwaningen“	83
Tab. 8:	Eigentümer im „Altort Unterschwaningen“.....	86
Tab. 9:	Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	118

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 PLANUNGSANLASS

Bis heute prägt die im 18. Jahrhundert im Stil des französischen Barocks errichtete Schlossanlage Unterschwaningen den Hauptort der kleinen Gemeinde Unterschwaningen (867 EW am 30.09.2024) entscheidend.

Seit vielen Jahren bemüht sich die Gemeinde intensiv darum, Teile des prominent an der Hauptstraße gelegenen Marstallgebäude zu erwerben, dieses zu erhalten, zu sanieren und für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.

Große Teile der ehemals markgräflichen Schlossanlage sind mittlerweile im Eigentum der Gemeinde.

Der im südöstlichen Bereich des Marstallgebäudes gelegene Friederike-Louise-Saal konnte 2013 mit Mitteln der Städtebau- und Denkmalförderung saniert werden und dient seither als sozio-kulturelles Zentrum der Gemeinde und Treffpunkt für Einheimische und Auswärtige, ortsansässige Vereine sowie die örtlichen Kirchengemeinden¹.

Andere Teile des Marstalls werden als Rathaus mit Bürgerzentrum, als Geschäftsstelle der Entwicklungsgesellschaft Region Hesselberg mbH, als Geschäftsstelle der LAG (vormals LAAW), als Tourismusinformation, als Geschäftsstelle der Fränkischen Moststraße, als Jugendraum, als Bauhof oder Lager ebenfalls öffentlich genutzt oder stehen leer.

Die privaten Teile des Komplexes werden zu Wohnzwecken genutzt und aktuell saniert.

Die Grundlage für die bisherigen Sanierungen bildet ein Mitte der 2000er Jahre erstelltes Nutzungskonzept, das 2015 durch Pläne des Architekturbüros Ruhland aus Dinkelsbühl ergänzt und 2022 mit Unterstützung der Entwicklungsgesellschaft Region Hesselberg mbH noch einmal um die Ergebnisse eines Gemeinderat-Workshops fortgeschrieben wurde, weil „*sich neben einigen Rahmenbedingungen auch die Bedarfe innerhalb der Gemeinde geändert haben, so dass ein Festhalten am Nutzungskonzept in seiner ursprünglichen Form nicht mehr sinnvoll und zeitgemäß erscheint.*“

Im Ergebnis der Fortschreibung von 2022 wurden verschiedene Ideen zur Realisierung eines zweiten Bauabschnitts der ursprünglichen Nutzungskonzepte entwickelt und es wurde deutlich, dass die Gemeinde unabhängig von der zukünftigen Nutzung des Schlosses auf weitere Geldgeber und Finanzierungspartner angewiesen sein wird, um die vor ihr stehenden Herausforderungen zu bewältigen.

Doch die städtebaulichen Herausforderungen für die kleine Gemeinde reichen weit über den Marstall hinaus.

Nach Vorgesprächen mit dem Amt für Ländlichen Entwicklung Ansbach und dem Sachgebiet 34 Städtebau bei der Regierung von Mittelfranken wurde deshalb entschieden, den Handlungsbedarf und die Entwicklungspotentiale der Gemeinde Unterschwaningen im Rahmen eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) aufzuzeigen und durch vertiefende Vorbereitende Untersuchungen (VU) aufzuzeigen, ob sich die förmliche Festlegung des gesamten „Altorts Unterschwaningen“ als Sanierungsgebiet begründen lässt, um neben einer Einzelmaßnahme „Marstallgebäude“ weitere städtebauliche Sanierungsmaßnahmen mit Unterstützung der Städtebauförderung durchführen zu können.

1 Vgl. Gemeinde Unterschwaningen mit Entwicklungsgesellschaft Region Hesselberg mbH: Fortschreibung des Nutzungskonzepts für die Schlossanlage Unterschwaningen. Unterschwaningen, 01. März 2022

1.2 INHALT UND AUFGABE DES ISEK

In den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR)² heißt es zur Aufstellung eines ISEK:

Die Förderung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme setzt neben der Berücksichtigung von Förderzweck und Förderschwerpunkten voraus, dass die Gemeinde für das jeweilige Gebiet unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Regelfall ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufstellt, in dem Ziele und Maßnahmen dargestellt sind und das den erforderlichen Bezug zur Gesamtentwicklung der Gemeinde hat; diese muss neben der Stärkung von Stadt- und Ortszentren durch Wohnen und Gewerbe insbesondere auch auf eine innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung ausgerichtet sein; im städtebaulichen Entwicklungskonzept erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Themen Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie die Ableitung konkreter Ziele und Maßnahmen dazu (vgl. StBauFR, Punkt. 4.1.1).

Ablauf und Inhalte der Planung des ISEK orientieren sich an den rechtlichen Vorgaben und der vom Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen herausgegebenen Arbeitshilfe zur Aufstellung Integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung³. Eine Auseinandersetzung mit den Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung ist dabei obligatorisch⁴.



Abb. 1: Typische Handlungsfelder eines ISEK

- 2 Vgl. Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 23. Oktober 2024, Az. 36-4607.1-6-1
- 3 Vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hrsg.): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Berlin, April 2023 siehe auch: https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Praxis/ArbeitshilfenLeitfaeden/ISEK/ISEK_node.html
- 4 Vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hrsg.): Klimaschutz und Anpassungen an den Klimawandel. Artikel zur Arbeitshilfe ISEK. Berlin, 2024 siehe auch: https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Praxis/ArbeitshilfenLeitfaeden/ISEK/0_Einstieg/AktuelleTrends/Klimaschutz/klimaschutz_node.html

1.3 INHALT UND AUFGABE DER VU

Gegenstand der Städtebauförderung ist die städtebauliche Entwicklung oder Erneuerung eines Gebietes, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze, insbesondere unter Anwendung der Verfahren des 2. Kapitels des BauGB, von der Gemeinde abgegrenzt worden ist und für dessen Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung ein Bündel von Einzelmaßnahmen notwendig ist (vgl. StBauFR, Punkt. 2.1).

Vor oben beschriebenem Hintergrund hat die Gemeinde Unterschwaningen vertiefende Vorbereitende Untersuchungen (VU) beauftragt, die gemäß § 141 Abs. 1 BauGB erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

1.4 METHODIK

Vor dem Hintergrund gesamtörtlicher Rahmenbedingungen und Entwicklungen, unter Berücksichtigung der maßgeblichen Plangrundlagen und umfassender Bestandsaufnahmen vor Ort werden im ISEK mit VU unter Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

- **städtebauliche Missstände** aufgezeigt, die es rechtfertigen, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Unterschwaningen durchzuführen und Teile des Gemeindegebiets förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen,
- **thematische und räumliche Handlungsschwerpunkte** der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung Unterschwaningens benannt,
- **allgemeine Entwicklungs- und Sanierungsziele** formuliert und
- **konkrete Projekte und Maßnahmen** beschrieben, mit denen die Gemeinde ihre allgemeinen Entwicklungs- und Sanierungsziele erreichen möchte.

Im Mittelpunkt der Betrachtung steht dabei das historische Zentrum des Hauptortes Unterschwaningen, für das der Gemeinderat Unterschwaningen am 13.09.2023 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen beschlossen hat.

1.5 BETEILIGUNGEN

Eine positive Entwicklung des Ortes und der Erfolg städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen hängen stark von der Akzeptanz geplanter Projekte und Maßnahmen und der Mitwirkungsbereitschaft der Menschen vor Ort ab.

Aufbauend auf den Ergebnissen erster Bestandsaufnahmen und Analysen im Herbst 2023 wurden im Verlauf des Planungsprozesses folgende Beteiligungsbausteine durchgeführt.

Auftaktveranstaltung

Unter dem Motto „Unterschwaningen blüht auf“ hat am 23.07.2024 im Friederike-Louise-Saal eine Auftaktveranstaltung stattgefunden, an der etwa 30 interessierte Bürgerinnen und Bürger teilgenommen haben.

Nach Begrüßung, Einführungsvortrag (*Warum braucht Unterschwaningen Vorbereitende Untersuchungen und was ist ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept?*) und Darstellung des Handlungsbedarfs / der Entwicklungspotentiale aus Sicht des beauftragten Planungsbüros wurden

die Teilnehmerinnen und Teilnehmer gebeten, sich zu Stärken/Chancen (*Was gefällt Ihnen an Unterschwaningen*) und Schwächen/Hindernissen (*Was gefällt Ihnen weniger?*) zu äußern und Ideen und Maßnahmen vorzubringen (*Was würden Sie verändern wollen?*).

Die Ergebnisse der Veranstaltung sind im Anhang dokumentiert und in die vorliegende Planung eingeflossen.

Impulsgespräche

Ziel von Impulsgesprächen ist es, über die Ergebnisse von ISEK und VU zu informieren und mögliche Ziele und Maßnahmen zur Ortsentwicklung frühzeitig mit Personen abzustimmen, die sich für die Gemeinde und die Menschen vor Ort engagieren.

Ende 2024 wurden fünf Gespräche mit Personen durchgeführt, die von Bürgermeister und Gemeinderat vorgeschlagenen wurden und die sich zum Beispiel engagieren oder engagiert haben im TSV Unterschwaningen, in der Freiwilligen Feuerwehr Unterschwaningen, in der Evangelischen Landjugend Unterschwaningen, im Arbeitskreis Nahwärme, im Obst- und Gartenbauverein Unterschwaningen, als Gästeführer, als Unternehmer oder Unternehmerin oder Eltern im Kindergarten Unterschwaningen.

Die Daten der Gespräche, Namen, Anregungen und Anmerkungen der Teilnehmenden wurden erfasst, auf das Erstellen einzelner Gesprächsprotokolle verzichtet.

Anregungen und Hinweise aus den Gesprächen sind in die vorliegende Planung eingeflossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 137 BauGB schreibt vor, *die städtebauliche Sanierung möglichst frühzeitig mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen zu erörtern. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.*

Gelegenheit zur Erörterung des städtebaulichen Handlungsbedarfs und allgemeiner Sanierungsziele bestand im Rahmen der Auftaktveranstaltung am 23.07.2024 oder auch im Rahmen der Ende 2024 durchgeführten Impulsgespräche.

Außerdem hatten interessierte Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, sich in den öffentlichen Gemeinderatssitzungen am 12.06.2024, 14.05.2025, 09.07.2025 vorab über die allgemeinen Ziele und mögliche Maßnahmen der geplanten Altortsanierung Unterschwaningen zu informieren.

Am 09.07.2025 hat der Gemeinderat Unterschwaningen den Entwurf des Ergebnisberichts zu ISEK mit VU inkl. Rahmen- und Maßnahmenplanung und Entwurf der Sanierungssatzung vom Juni 2025 gebilligt und dessen Veröffentlichung im Internet bzw. deren Auslegung beschlossen, um damit allen Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zu geben, sich gemäß § 137 BauGB zu den allgemeinen Sanierungsabsichten der Gemeinde Unterschwaningen und sämtlichen Maßnahmenvorschlägen zu äußern.

Vom 04.08. bis 19.09.2025 konnten sämtliche Entwurfsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde, im Rathaus Unterschwaningen und in der Verwaltungsgemeinschaft Hesselberg eingesehen werden. Auf die Bekanntmachung hierzu im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 8/2025 der Gemeinde Unterschwaningen vom 31.07.2025 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Die einzige, während der Auslegung vorgebrachte Stellungnahme von Bürgerinnen und Bürger hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.11.2025 geprüft. Änderungen gegenüber den im Entwurf formulierten Zielen und Maßnahmenvorschlägen waren nicht erforderlich.

Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Die Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger an der städtebaulichen Sanierung regelt § 139 BauGB. So sind zum Beispiel die Bestimmungen des § 4 Abs. 2 und des § 4a Abs. 1 bis 3 und 5 BauGB bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung auf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sinngemäß anzuwenden.

Deshalb wurden die Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange am 28.07.2025 vom beauftragten Planungsbüro über die Veröffentlichung und Auslegung des Entwurfs des Ergebnisberichts zu ISEK mit VU „Altort Unterschwaningen“ informiert und aufgefordert, bis zum 19.09.2025 eine Stellungnahme zu den im Entwurf des Ergebnisbericht mit Entwürfen der Rahmen- und Maßnahmenplanung dargestellten allgemeinen Sanierungszielen für den „Altort Unterschwaningen“ und den Entwurf der Sanierungssatzung abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat Unterschwaningen in seiner Sitzung am 11.11.2025 mit dem im Beschlussbuchauszug dokumentierten Ergebnis geprüft und entscheiden, gegenüber den Entwurfsunterlagen lediglich redaktionelle Änderungen vorzunehmen. Diese wurden in den vorliegenden Ergebnisbericht zu ISEK mit VU inkl. Rahmen- und Maßnahmenplanung eingearbeitet.

2

RAHMENBEDINGUNGEN UND GESAMTÖRTLICHE ENTWICKLUNGEN

2.1 LAGE IN DER REGION, GEBIETSGRÖSSE

Die Gemeinde Unterschwaningen liegt landschaftlich reizvoll zwischen Hesselberg und Fränkischem Seenland im Südosten des Landkreises Ansbach, im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Süden der Planungsregion Westmittelfranken (8), nordöstlich der Stadt Wassertrüdingen (Entfernung rund 5 km Luftlinie), südwestlich der Stadt Gunzenhausen (Entfernung rund 10 km) und südlich der Stadt Ansbach (Entfernung rund 25 km).

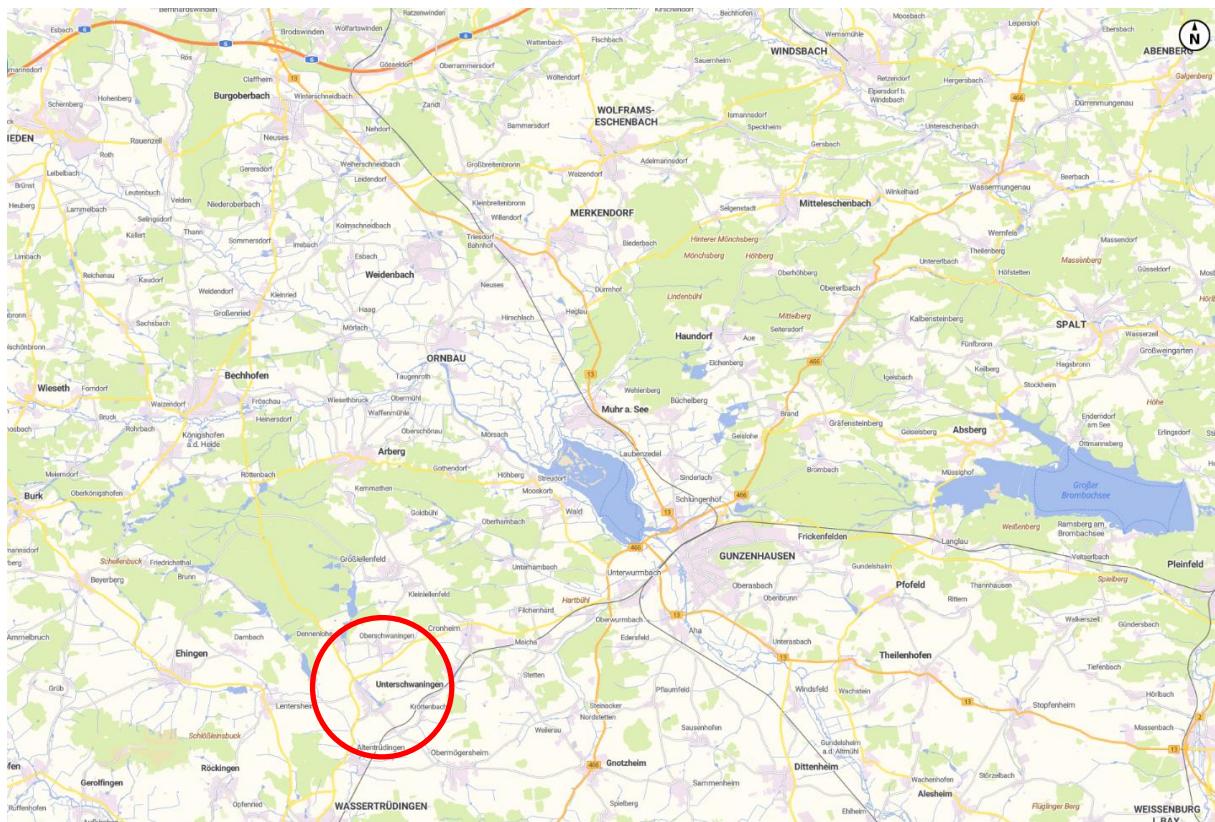


Abb. 2: Gemeinde Unterschwaningen – Lage in der Region

Nachbargemeinden sind die Gemeinde Ehingen im Westen, die Gemeinde Arberg im Norden, die Gemeinde Gunzenhausen im Osten und die Gemeinde Wassertrüdingen im Süden.

Unterschwaningen ist eine von fünf selbständigen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Hesselberg, die ihren Sitz in Ehingen hat.

Zur Gemeinde zählen neben dem Hauptort Unterschwaningen die Ortsteile Dennenlohe, Kröttenbach und Oberschwaningen.

Das Gemeindegebiet Unterschwaningen hatte Ende 2021 eine Fläche von 18,57 km² und eine Einwohnerzahl von 864.

2.2 VERKEHRSANBINDUNG

Straßenanbindung

Die Gemeinde Unterschwaningen ist über die Staatsstraßen St 2219 sowie die Bundesstraße B 466 an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die Entfernung zur nächstgelegenen Autobahn (A 6, Ausfahrt 52 Ansbach) beträgt vom Hauptort Unterschwaningen rund 22 km. Die Autobahn A 7 ist über die 37 Kilometer entfernte Auffahrt Dinkelsbühl/Fichtenau zu erreichen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Innerhalb des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg wird Unterschwaningen an vier Bushaltestellen von den Buslinien 739 Ansbach Inselwiese-Unterschwaningen-Röttenbach (b. Bechhofen) und 826 Wassertrüdingen-Unterschwaningen-Bechhofen bedient.

Die Buslinie 826 ermöglicht den Anschluss an den Haltepunkt Unterschwaningen im Südwesten der Gemeinde. Von dort besteht Anschluss an die Regionalbahn 62, welche die Städte Wassertrüdingen und Gunzenhausen verbindet.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Gunzenhausen (13 km), Triesdorf (20 km) und Muhr am See (16 km)⁵.

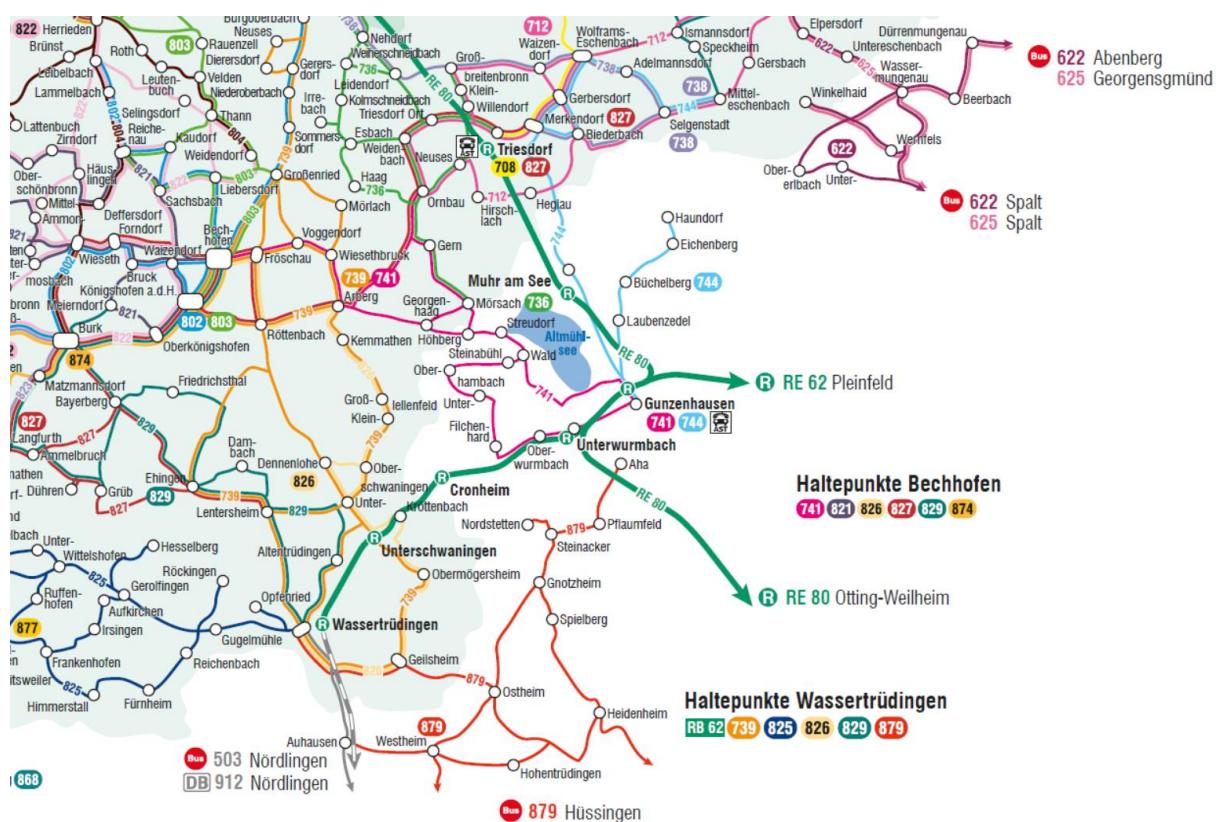


Abb. 3: Liniennetz Landkreis Ansbach, Stand: 15.12.2024 (Ausschnitt)

2.3 NATURRÄUMLICHER UND LANDSCHAFTLICHER KONTEXT

Naturräumlich gliedert sich die Region Westmittelfranken durch den geomorphologischen Aufbau der fränkischen Schichtstufenlandschaft. Das Relief zeigt sich überwiegend flach bis leicht wellig und im Süden um den Hesselberg stark wellig. Im nördlichen Teil der Region sind ausgeprägte Ebenen zwischen den Flusstäler zu erkennen, während der südliche Bereich stärker gegliedert ist – hier treten nur noch Höhenrücken zwischen den Flüssen hervor. Typisch für das Gebiet ist der Verlauf der Fließgewässer, die fast durchweg in West-Ost-Richtung orientiert sind und sich markant in das Gestein des Keuper eingegraben haben (Bayerisches Landesamt für Umwelt, o. J.).

Das Gemeindegebiet Unterschwaningen befindet sich im Fränkischen Keuper-Lias-Becken und im „Mittelfränkischen Becken“, welches nach Osten die Verbindung zur benachbarten Region Nürnberg herstellt (Regionaler Planungsverband Westmittelfranken, Begründung zu 2.2.1, o. J.). Südlich hat die Region Anteile am „Vorland der südlichen Frankenalb“, welche durch mosaikartige Wechsel zwischen Acker, Grünland und den Waldstandorten aber auch durch den Oberlauf der Altmühl gekennzeichnet sind (Bundesamt für Naturschutz, 2010). Der Zeugenberg Hesselberg, welcher sich rund 10 Kilometer westlich vom Gemeindegebiet Unterschwaningen entfernt befindet, ist mit einer Höhe von 689 Metern über Normalnull landschaftsprägend und ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet (Bayerisches Landesamt für Umwelt, o. J.).

Größere Siedlungen sind Ansbach und Neustadt a.d. Aisch, ansonsten ist die Besiedelung der Region Westmittelfranken durch kleine Dörfer und Städte ländlich geprägt. Die Nutzung in der Region ist deutlich landwirtschaftlich durch Ackerbau dominiert, wodurch die Fluren deutlich ausgeräumt und großräumig sind. In die Fluren eingestreut sind einzelne kleine, überwiegend Nadelwälder. Der einzige große zusammenhängende Wald liegt zwischen Bechhofen und dem Gemeindegebiet Unterschwaningen. Damit lässt sich die Region als offen bezeichnen (Bayerisches Landesamt für Umwelt, o. J.).

Die natürlichen Lagebedingungen sowie die unterschiedliche natürliche Ausstattung der einzelnen naturräumlichen Einheiten prägen Landschaftscharakter, ökologische Vielfalt und Erholungseignung. Entwicklung und Nutzung des Raumes werden dadurch in starkem Maße beeinflusst. Auch die weitere sozio-ökonomische Entwicklung wird sich an den vorgegebenen natürlichen Bedingungen orientieren müssen (Regionaler Planungsverband Westmittelfranken, Begründung zu 2.2.1, o. J.).

2.4 KLIMATISCHE SITUATION

Die Gemeinde Unterschwaningen gehört zur Klimaregion Donau (Abb. 3), welche sich in rund 21.600 km² entlang der Donau über den mittleren Teil Bayerns erstreckt. Im Norden schließen das Ostbayerische Hügel- und Bergland sowie die Mainregion an, während im Süden das südbayerische Hügelland anfängt. Die Donauregion ist eine der wärmeren Klimaregionen Bayerns, wobei die tiefer gelegenen Flusstäler besonders betroffen sind (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).

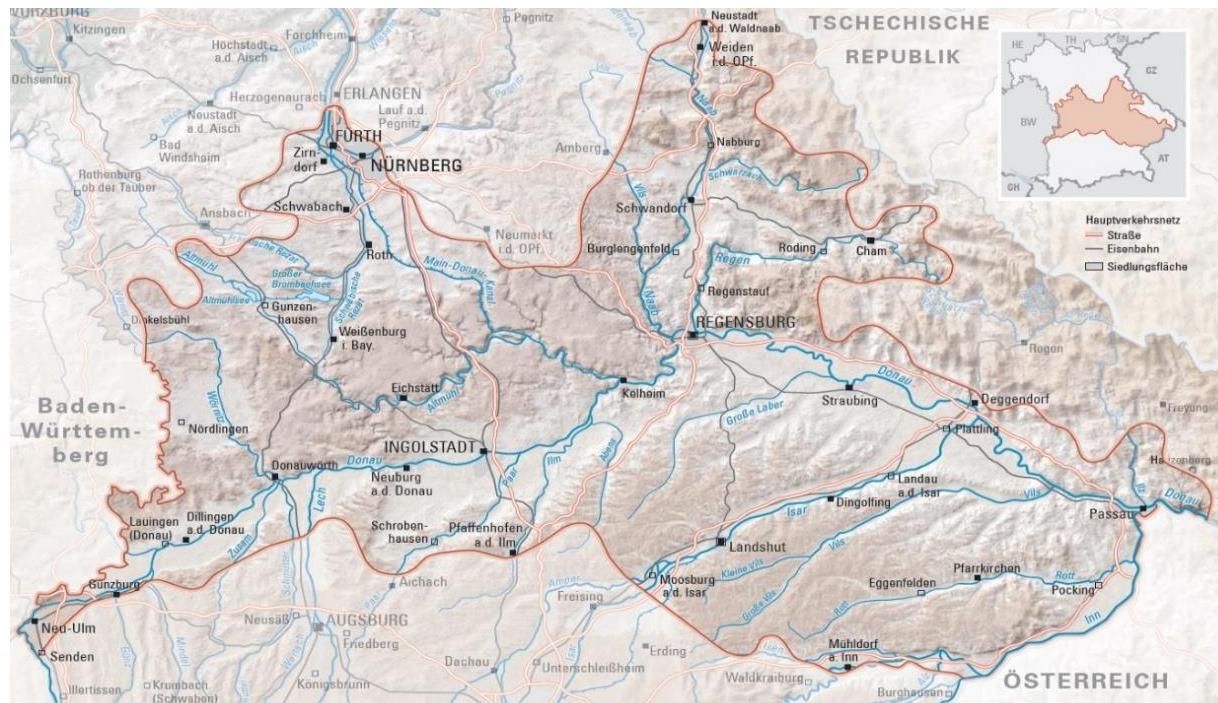


Abb. 4: Unterschwaningen – Lage in der Klimaregion Donau

In den letzten Jahrzehnten hat sich das Klima der Region stark verändert, so dass eindeutige Trends zu erkennen sind. Dazu gehören ein Anstieg der Jahresdurchschnittstemperatur um 2.1°C, heißere und trockenere Sommer mit mehr als 10 zusätzlichen Hitzetagen sowie 14% weniger Niederschlag, wärmere Winter mit einer Abnahme von 16 Eistagen und auch häufigere Starkregenereignisse mit einer Zunahme um 0.4 Tage (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).



Abb. 5: Klimatrends von 1951 bis 2019 (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2023)

Die Klimasimulationen zeigen zukünftige Entwicklungsszenarien auf (siehe oben), abhängig davon, ob Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden oder nicht.

Bei ungeminderten Treibhausgasaustoss wird bis Ende des Jahrhunderts eine Zunahme der Jahresmitteltemperatur um 3.8°C erwartet, während man mit Klimaschutz den Trend auf eine Zunahme um 1.1°C regulieren könnte.

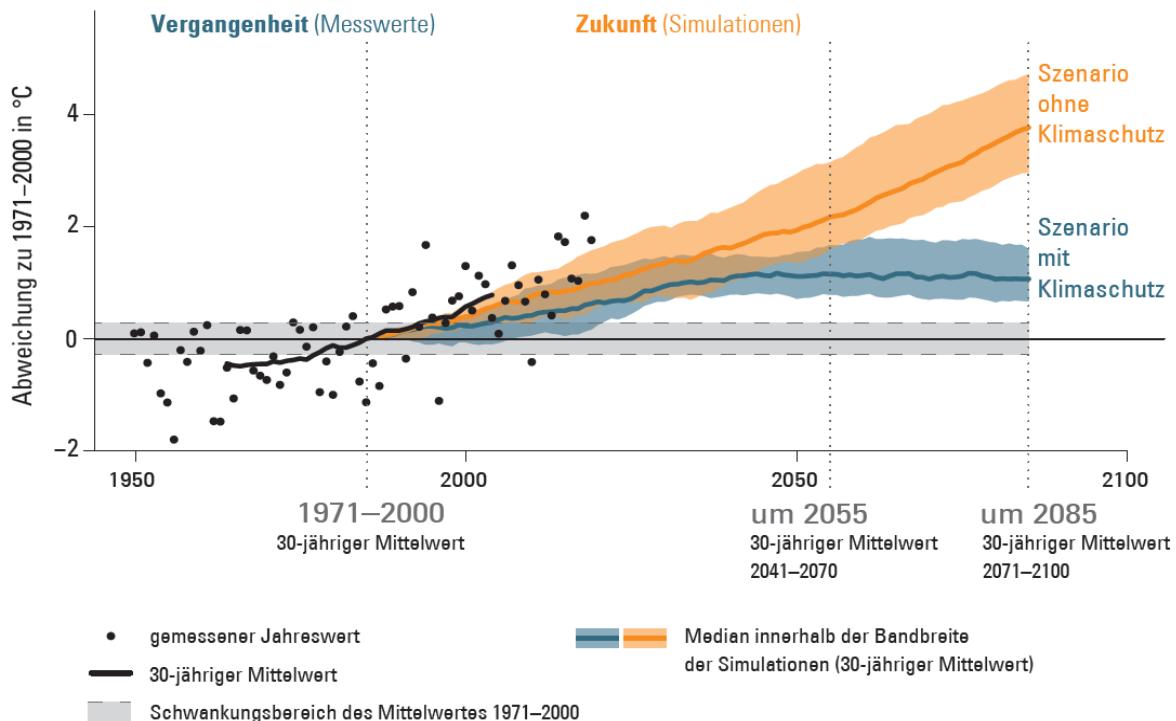


Abb. 6: Jahresmitteltemperatur im Vergleich zum Bezugsszeitraum 1971-2000 in der Donauregion (Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Außerdem werden zusätzlich heißere Sommer mit 24 zusätzlichen Hitzetagen (über 30°C) bis zum Jahr 2085 ohne Klimaschutz prognostiziert, sowie einem Temperaturanstieg von bis zu 5.6°C .

Mit zusätzlichen Klimaschutzmaßnahmen könnte diese Entwicklung auf 4 zusätzliche Tage und eine Zunahme um 1.2°C begrenzt werden. Zudem wird eine Umverteilung des Niederschlags mit feuchteren Wintern (+35% Niederschlag) und trockeneren Sommern erwartet (-22% Niederschlag), sowie bis zu 1.7 mehr Starkregentage bis Ende des Jahrhunderts (ohne Klimaschutz) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).

In Abbildung 6 zeigt, dass die Durchschnittstemperatur in der Gemeinde Unterschwaningen im letzten Jahr immer über dem 30-jährigen Mittelwert liegt, wobei die größte Abweichung im August mit ca. $+2.5^{\circ}\text{C}$ zu erkennen ist.

In den Jahren 1979 bis 2024 ist die jährliche Mitteltemperatur von 8.2°C auf 10.5°C gestiegen. Bei den Niederschlägen (Abb. 6 unten) ist kein eindeutiger Trend zu erkennen, was auch durch die jährlichen Mittelwerte von 873 mm (1979) bis hin zu 924 mm (2024) widergespiegelt wird.

Die Durchschnittswerte der letzten 12 Monate liegen teilweise stark über dem 30-jährigen Mittel (Mai und September) und teilweise auch stark darunter (Februar, März, November). Der prognostizierte Trend der jahreszeitlichen Verschiebungen lässt sich hier nicht direkt nachvollziehen.

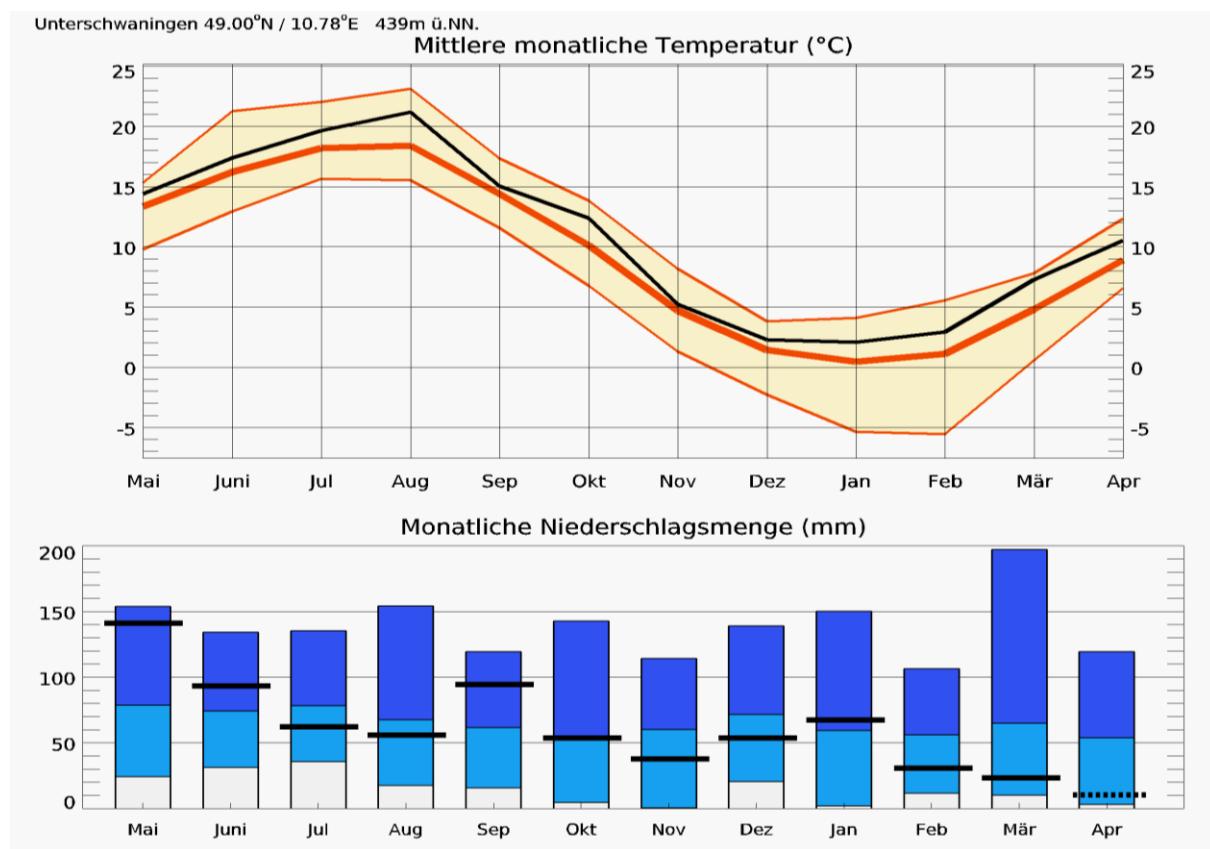


Abb. 7: Vergleich von Niederschlag und Temperatur der letzten 12 Monate (schwarz) und der letzten 30 Jahre (blau bzw. rot) in Unterschwaningen (meteoblue ag, 2025)

Mögliche humanbioklimatische Belastungen

2019-2021 hat das Bayerische Landesamt für Umwelt eine Landesweite Schutzgutkarte Klima/Luft für die Landschaftsrahmenplanung erstellen lassen mit der alle Siedlungsräume in Bayern unter Berücksichtigung der Bestands situation sowie der Szenarien "schwacher Klimawandel" und "starker Klimawandel". hinsichtlich ihrer hitze- und lufthygienischen Belastung bewertet wurden⁶.

Die für Unterschwaningen zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels sind nachfolgend abgebildet.

Im Gemeindegebiet Unterschwaningen überwiegen Flächen, für die unter der Annahme eines schwachen oder starken Klimawandels keine oder nur geringe Belastungen für den menschlichen Organismus zu erwarten sind.

Unter Annahme eines starken Klimawandels können ungünstige Situationen innerhalb der Siedlungsflächen und vor allem dort auftreten, wo der Grünflächenanteil gering und die Bebauung dicht ist, können auftreten.

Die umliegenden Offenflächen gelten als unbelastet. Als Ausgleichsraum zur Verbesserung der bioklimatischen Belastung übernehmen vor allem der ausgedehnte Dennenloher Forst im Norden der Gemeinde sowie der Pappelwald im Nordosten des Altorts eine wichtige Funktion und können zur aktiven Hitzeerholung aufgesucht werden.

6 Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): GEO-Net Umweltconsulting GmbH (Auftragnehmer): Landesweite Schutzgutkarte Klima/Luft für die Landschaftsrahmenplanung. Abschlussbericht. München 2021. https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/planungshinweiskarte/index.htm

Während sich Flächen mit hohem Versiegelungsgrad und geringer Vegetation stärker aufheizen, dienen Grünflächen der Regulierung des Ortsklimas. Während der nächtlichen Abkühlung fließt kühlere Umgebungsluft aus ortsnahen Gebieten über die Kaltluftleitbahnen durch die Städte und Wohngebiete.

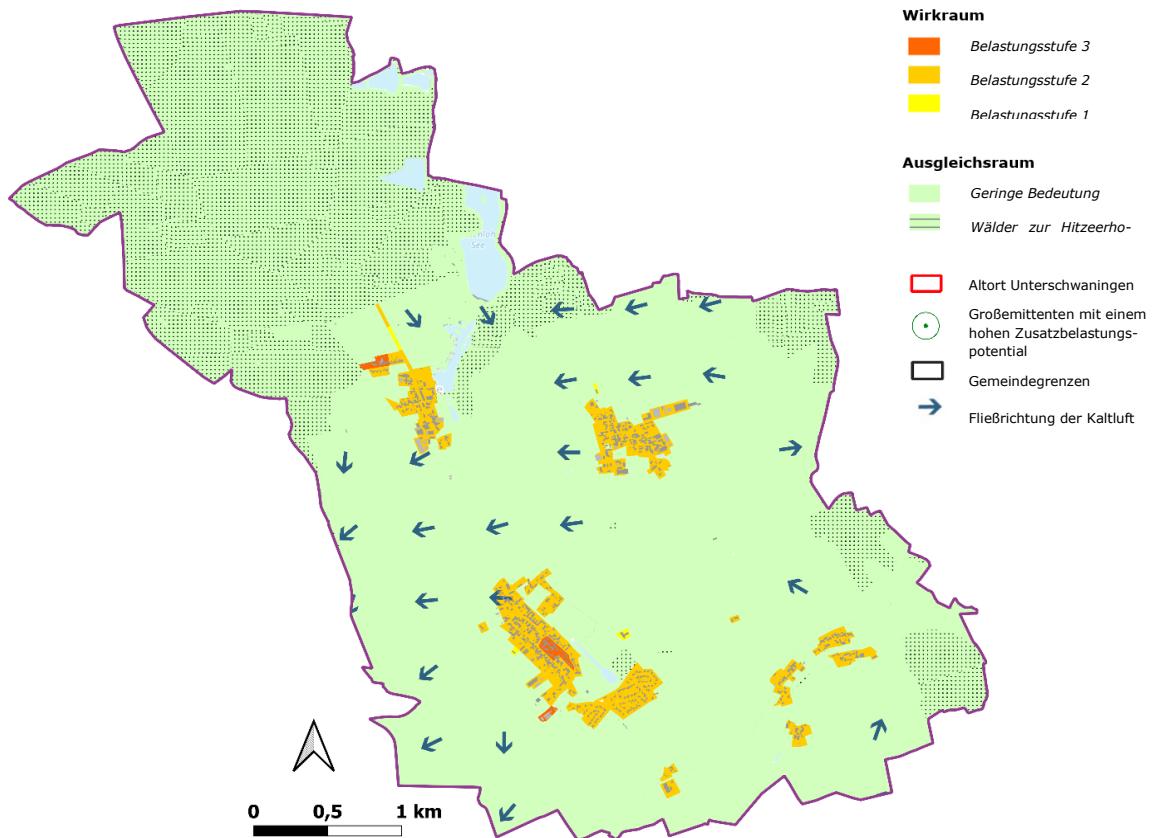


Abb. 8: Gemeinde Unterschwaningen - Hinweiskarte Schutzgüter Klima & Luft

Eine wichtige Kaltluftschneise verläuft zwischen den Ortsteilen Unterschwaningen und Dennenlohe. Landesweit bedeutende Kaltluftleitbahnen befinden sich aber vor allem außerhalb des Gemeindegebiets Unterschwaningen, z.B. im Osten in der Gemeinde Ehingen oder im Süden in der Gemeinde Wassertrüdingen.

Durch dichte Bebauung können Barrieren für Frisch- /Kaltluftströme entstehen, wodurch weniger Luftaustausch stattfindet und auch die Hitzeregulierungsfähigkeit der versiegelten Flächen nachlässt. Diese Auswirkungen auf die Lebens- und Aufenthaltsqualität machen sich zwar vor allem in dicht bebauten Bereichen und Großstädten bemerkbar, können sich aber auch in Unterschwaningen auf das Mikroklima auswirken.

Größere Grünflächen, Wasserelemente, offene Straßenzüge und unversiegelte Flächen wirken dieser Entwicklung entgegen und können das Vordringen von Kaltluft in die Siedlungsbereiche unterstützen.

Hochwasser- und Starkregenrisiken

Mit dem Klimawandel steigt das Risiko von Hochwasserereignissen und Starkregenereignissen, mit denen erhebliche Schäden verbunden sein können.

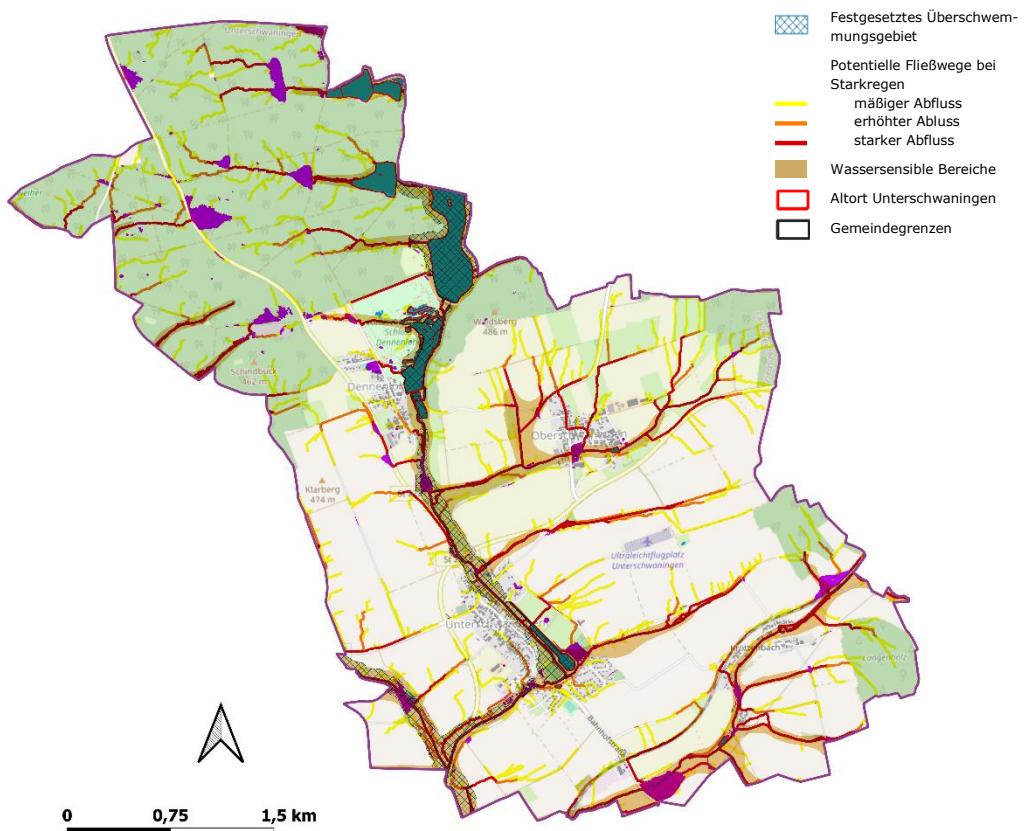


Abb. 9: Gemeinde Unterschwaningen - Hinweiskarte Hochwasser und Starkregen

Im Rahmen der Hochwasservorsorge werden Überschwemmungsgebiete amtlich festgesetzt. Damit wird die Hochwassergefahr öffentlich bekannt gemacht und die Nutzung von bislang noch unbebauten Gebieten mit dem Ziel beschränkt, die hochwasserbedingten Schäden in Zukunft nicht noch weiter zu erhöhen.

Für vorhandene Objekte soll eine ausreichende Vorsorge für den Hochwasserfall getroffen werden, während unbebaute Gefahrenbereiche als natürliche Retentionsräume freigehalten werden. Denn je mehr Überschwemmungsfläche dem Gewässer bei Hochwasser zur Verfügung stehen, desto stärker kann der Anstieg des Wasserspiegels flussabwärts gemildert werden⁷.

Im Gemeindegebiet Unterschwaningen sind bisher nur die Flächen entlang des Schwaninger Mühlbachs amtlich als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

⁷ Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt: Überschwemmungsgefährdete Gebiete. Augsburg 2025. https://www.fu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/index.htm

Aber auch andere Flächen können nach heftigen Starkregenereignissen durch oberflächlich abfließendes Wasser gefährdet sein. Einen Überblick geben die vom Bayerischen Landesamt veröffentlichte und online abrufbare Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut⁸ und die nachfolgende Abbildung.

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass Oberflächenabfluss und Sturzfluten sowie lokale Überflutungen auch auf Flächen auftreten, für die in der Karte keine Hinweise dargestellt sind.

Dargestellt sind topographiebedingte, potentielle Fließwege bei Starkregen (wobei zwischen mäßigem, erhöhtem und starkem Abfluss unterschieden wird), Geländesenken und Aufstaubereiche (z.B. vor Durchlässen oder kleinen Brücken), Gewässerflächen und wassersensible Bereiche für die bodenkundliche Hinweise auf potentielle Überflutungen vorliegen.

Es zeigt sich, dass vor allem die entlang des Schwaninger Mühlbachs gelegenen Flächen von Oberflächenabfluss und Sturzfluten betroffen sein können, aber auch abseits davon können Siedlungsbereiche betroffen sein.

Im „Altort Unterschwaningen“ betrifft dies z.B. den südlichen Abschnitt der Hauptstraße und die Geländesenken zwischen Bahnhofstraße und Hauptstraße.

8 Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut. Augsburg 2025. https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm

2.5 HISTORISCHE UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Einen umfassenden Überblick über die geschichtliche, kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung des Gemeinde Unterschwaningen gibt die 2009 im Schenk-Verlag Gunzenhausen erschienene Geschichte der Gemeinde Unterschwaningen⁹.

Darin beschreiben die Autorinnen und Autoren Barbara Berger, Sieglinde Buchner, Willi Fettinger, Michael Granzin, Günther Grünsteudel, Wolfgang Kirchdörfer, Carl-Alexander Mavridis, Walter Oberhäußer, Juliane Scheffold, Andrea Schödel, Johann Schrenk, Arno Störkel, Hermann Thoma Horst von Zerboni und Maria Theresia von Zerboni anhand von umfangreichem Kartenmaterial, zahlreichen Illustrationen, Bildern und Dokumenten die Entwicklung der Ortsteile Dennenlohe, Kröttenbach, Oberschwaningen und Unterschwaningen von der vor- und frühgeschichtlichen Zeit bis zum Beginn des 21. Jahrhunderts.

Mit Fokus auf den Hauptort und das Untersuchungsgebiet „Altort Unterschwaningen“ lässt sich die Entwicklung wie folgt zusammenfassen:

Archäologische Funde im Arrabachtal lassen vermuten, dass bereits 5600 v.Chr. Bauern aus dem Donauraum in die Region um den Hesselberg eingewandert sind, den Wald gerodet und Siedlungen angelegt haben.

Rund 800 m südlich des Hauptorts Unterschwaningen wurde 1929 ein römisches Holzkastell ausgegraben, das auf die Geschichte der Römer in der Region verweist.

Nachdem die Römer um 255 n.Chr. den Limes aufgegeben und sich bis an die Donau zurückgezogen hatten, war die Region Durchzugsgebiet von germanischen Siedlergruppen, die möglicherweise bereits im 5. Jahrhundert den Ort Unterschwaningen gegründet haben. Die Endung des Ortsnamens auf „-ingen“ und seine Lage an einem Wasserlauf können als Hinweise darauf gedeutet werden.

Während der Merowingerzeit (um 460-751) eroberten die Franken die Region. Zur Verwaltung wurde das eroberte Gebiet in Gaeu eingeteilt, die meist nach Flüssen oder Bächen benannt wurden. Unterschwaningen lag im Sualafeldgau, benannt nach der Schwalb, einem kleinen Nebenfluss der Wörnitz. Die einheimische Bevölkerung übernahm den Stammesnamen ihrer Besatzer. Der Name „Francia“, Land der Franken, wurde ein politischer Begriff.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Unterschwaningen 1053 als „Sweiningen“, als Kaiser Heinrich III, seinem Sekretär, dem Eichstätter Bischof Gebehard, einen Forst zwischen Rohrach und Wörnitz geschenkt hat.

Der Ortsname enthält das germanische Wort „swaina“, was so viel heißt wie „Angehöriger, junger Mann, Hirte“ und bedeutet demnach „Siedlung eines jungen Mannes“.

1058/60 wurde Unterschwaningen als „Suaningun“ ein zweites Mal urkundlich erwähnt, als der Eichstädter Bischof Gundekar II in Schwaningen eine Kirche geweiht hat.

Auch wenn der endgültige Beweis fehlt, ist anzunehmen, dass es sich bei der von Bischof Gundekar II geweihten Kirche um eine Holzkirche handelt, an deren Stelle 1388 eine neue, größere Steinkirche in einem bereits vorhandenen Friedhof errichtet wurde.

1738 wurde das gotische Kirchengebäude im Zentrum Unterschwaningens abgerissen. Der Friedhof war schon 1712 an den Rand des Dorfes verlegt worden. Die „Altkirche“ von 1388 stand im Hof vor dem heutigen Rathaus, südöstlich des heutigen Friederike-Luise-Saals. Ihr Grundriss ist im Pflaster des Hofes abgebildet.

1583 war Unterschwaningen in den Besitz der Markgrafen von Ansbach übergegangen, die hier bereits 1543 die Reformation eingeführt hatten.

9 Vgl. Barbara Berger u.a.: Geschichte der Gemeinde Unterschwaningen. Schenk Verlag, Reihe Fränkische Geschichte, Band 15. Gunzenhausen 2009

Am 15. November 1599 richtete Markgraf Georg Friedrich in Unterschwaningen ein Amt ein, erneuerte die Dorfordnung und verlieh dem Ort ein eigenes Gerichtssiegel: auf dem hohenzollerischen Wappen, wobei die Farben Schwarz-Silber jedoch umgekehrt sind, ein weißer Schwan. Noch heute führt die Gemeinde Unterschwaningen dieses Wappen¹⁰.

Johann Philipp Freiherr Fuchs von Bimbach ließ 1603 bis 1610 durch den Ansbacher Hofbaumeister Blasius Berwart den Jüngeren mit dem Alten Schloss Unterschwaningen, dem „Berwartzschloss“ einen festungsartigen Renaissancebau errichten, der auf Initiative der neuen Schlossherrin Markgräfin Christiane Charlotte ab 1712 zu einer neuen, beeindruckenden Schloss- und Parkanlage im Stil des Barocks umgebaut wurde.

Neben dem Schloss und seinen Wirtschaftsgebäuden, z.B. dem Marstallkomplex, entstanden zu dieser Zeit auch die bis heute erhaltene Hofkirche (errichtet 1738-1743) und das Pfarrhaus (errichtet 1753-1756).

Mit dem Tod der letzten Markgräfin Friederike Caroline (1735-1791), die wie zuvor ihre Schwiegermutter Friederike Luise (1714-1784) und deren Schwiegermutter Christiane Charlotte (1694-1729) in Unterschwaningen lebte, und der Abdankung des letzten Markgrafen Christian Friedrich Carl Alexander von Brandenburg Ansbach (1736-1806) fiel auch das Schloss Unterschwaningen zunächst an Preußen, dann an Frankreich und schließlich an das Königreich Bayern. Damit endete die Bedeutung Unterschwaningens als Ort höfischen Lebens.

Weil die königlich bayerische Regierung für das herrschaftliche Gesamtanwesen in Unterschwaningen keine Verwendung hatte, folgten ab 1807 der Verkauf und die Verwertung großer Teile der Schlossanlage.

Trotz der weitgehenden Zerstörung der Hauptgebäude kann man auch heute noch die Dimensionen der ehemaligen Gesamtanlage gut erkennen: Die Umfassungsmauern von Hof- und Küchengarten in Verbindung mit dem Marstallgebäude zeigen immer noch Gesamtumfang des Anwesens. Die vier Pavillons des Sommerschlosses, das Hofgärtnerhaus und der Kanal vermitteln einen Eindruck vom ehemals hochherrschaftlichen Anspruch des Fürstensitzes¹¹.

Neben dem Adel und seinen Bediensteten bewohnten von Beginn an Klein- und Kleinstbauern sowie ländliche Handwerker das westlich der Schlossanlage und des Schwaninger Mühlbachs gelegene Dorf Unterschwaningen.

Dessen Grundriss hat sich - wie die Uraufnahme (1808-1864) und Ausschnitte aus den Messtischblättern¹² zeigen – in den vergangenen, mehr als 200 Jahren wenig verändert.

Auffällige Veränderungen stellen vor allem der Bau des heutigen Sportgeländes des TSV Unterschwaningen im Bereich des ehemaligen Mühlweihers, die Erschließung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen im Süden des „Altorts Unterschwaningen“ (seit Ende der 1960er Jahre).

Einfluss auf die jüngere Entwicklung des Ortes hatten vor allem die Flurbereinigungsmaßnahmen zwischen 1969 und 1991.

In diese Zeit fällt auch die Eingemeindung der bis zur bayerischen Gebietsreform von 1978 selbständigen Orte Dennenlohe, Kröttenbach und Oberschwaningen und der verwaltungsmäßige Zusammenschluss der neu geschaffenen Gemeinde Unterschwaningen mit den Gemeinden Ehingen, Gerolfingen, Röckingen und Wittelshofen zur Verwaltungsgemeinschaft Hesselberg.

10 Vgl. Siglind Buchner und Carl-Alexander Mavridis: Mittelalter und frühe Neuzeit. In: Barbara Berger u.a.: Geschichte der Gemeinde Unterschwaningen. Schrenk Verlag, Reihe Fränkische Geschichte, Band 15. Gunzenhausen 2009

11 Vgl. Horst von Zerboni: Die herrschaftliche Ebene im 18. Jahrhundert. In: Barbara Berger u.a.: Geschichte der Gemeinde Unterschwaningen. Schrenk Verlag, Reihe Fränkische Geschichte, Band 15. Gunzenhausen 2009

12 Vgl. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: BayernAtlas – Geoportal Bayern. München 2025 https://atlas.bayern.de/?c=617207,5437625&z=14&r=0&l=vt_standard&mid=2

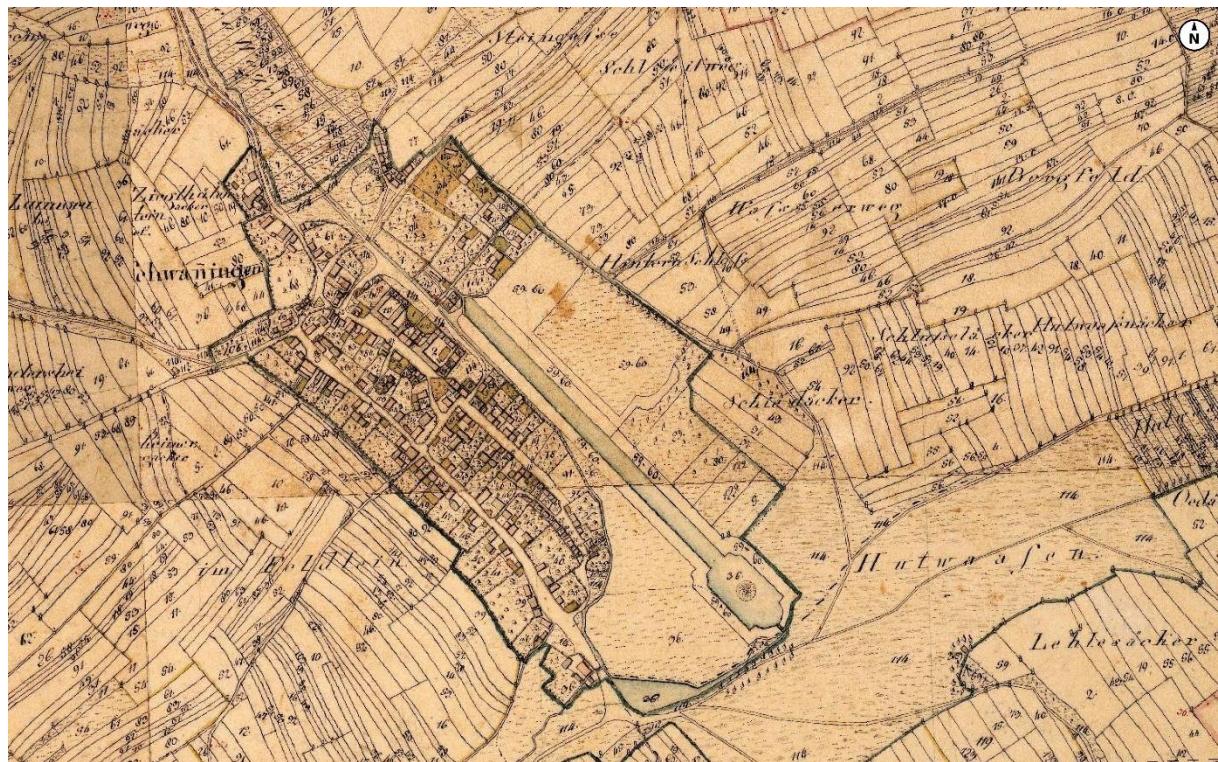


Abb. 10: Urkataster Unterschwaningen © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

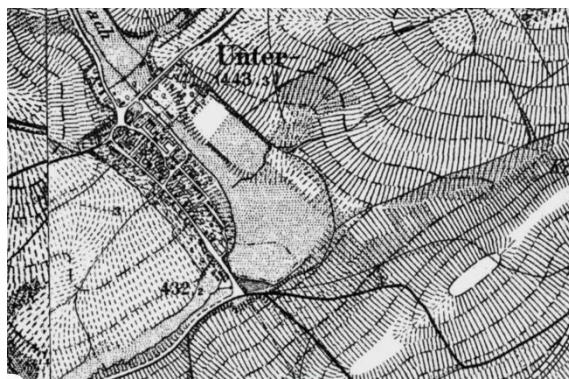


Abb. 11: Unterschwaningen 1910



Abb. 12: Unterschwaningen 1959



Abb. 13: Unterschwaningen 1988



Abb. 14: Unterschwaningen 2025

Im Jahr 2000 ist die Gemeinde Unterschwaningen der Entwicklungsgesellschaft Region Hesselberg mbH (ERH) beigetreten, einem Zusammenschluss von 26 Kommunen in den Landkreisen Ansbach und Donau-Ries, deren Ziel es ist, die Region um den Hesselberg weiterhin lebenswert zu gestalten und zu stärken.

Ende 2016 hat sich die Gemeinde Unterschwaningen mit den Kommunen Ehingen, Gerolfingen, Langfurth, Mönchsroth, Röckingen, Wassertrüdingen, Weiltingen, Wilburgstetten und Wittelshofen zur ILE Region hesselberg | limes zusammengeschlossen.

2016 bis 2018 konnte die Ortsumgehungsstraße St 2221 realisiert werden, durch die sich der Durchgangsverkehr durch den „Altort Unterschwaningen“ deutlich reduziert hat.

Mit Reaktivierung der Bahnstrecke von Gunzenhausen nach Wassertrüdingen, auch bekannt als Nördliche Hesselbergbahn, sind am 15. Dezember 2024 nach fast 40 Jahren Personenzüge auf die Strecke zurückgekehrt.

Denkmalschutz

Von der langjährigen Siedlungsgeschichte zeugen zahlreiche Bau- und Bodendenkmäler im Gemeindegebiet mit historischer und baugeschichtlicher Bedeutung, die den Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unterliegen.

Die aktuelle Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weist insgesamt 38 Bodendenkmäler und 24 Baudenkmäler im Gemeindegebiet aus¹³.. Denkmalensembles sind für das Gemeindegebiet Unterschwaningen nicht kartiert.

Bau- und Bodendenkmäler genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) und dürfen in ihrem Bestand weder verändert noch gefährdet werden.

Alle Bodeneingriffe im Bereich und näheren Umfeld der Denkmäler bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG der Zustimmung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg. Auf Art. 3 BayDSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

Darüber hinaus können im Gemeindegebiet weitere Bodendenkmäler erhalten sein, die sich bislang der Entdeckung und Prospektion entzogen haben. Für derartige Objekte gilt die Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG.

13 Vgl. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Baudenkmäler und Bodendenkmäler in der Gemeinde Unterschwaningen (Stand: 02.04.2025). https://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/html/571_lk.html

2.6 PLANUNGSVORGABEN

2.6.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest und stellt Spielregeln auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind¹⁴.

Das LEP macht Vorgaben zur räumlichen Entwicklung und Ordnung, zur Raumstruktur und zentral-örtlichen Bedeutung der Gemeinde, zur Siedlungsstruktur, zum Verkehr, zur Wirtschaft und Energieversorgung, zur Freiraumstruktur sowie zur sozialen und kulturellen Infrastruktur und unterscheidet hierbei zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G).

Gemäß der Strukturkarte zum LEP liegt Unterschwaningen im Allgemeinen ländlichen Raum der Region Westmittelfranken (Region 8). Die Entfernung zum nördlich gelegenen Oberzentrum Ansbach beträgt circa 25 Kilometer. Zum nächstgelegenen Mittelzentrum Gunzenhausen, im Osten von Unterschwaningen, beträgt die Distanz rund 10 Kilometer.

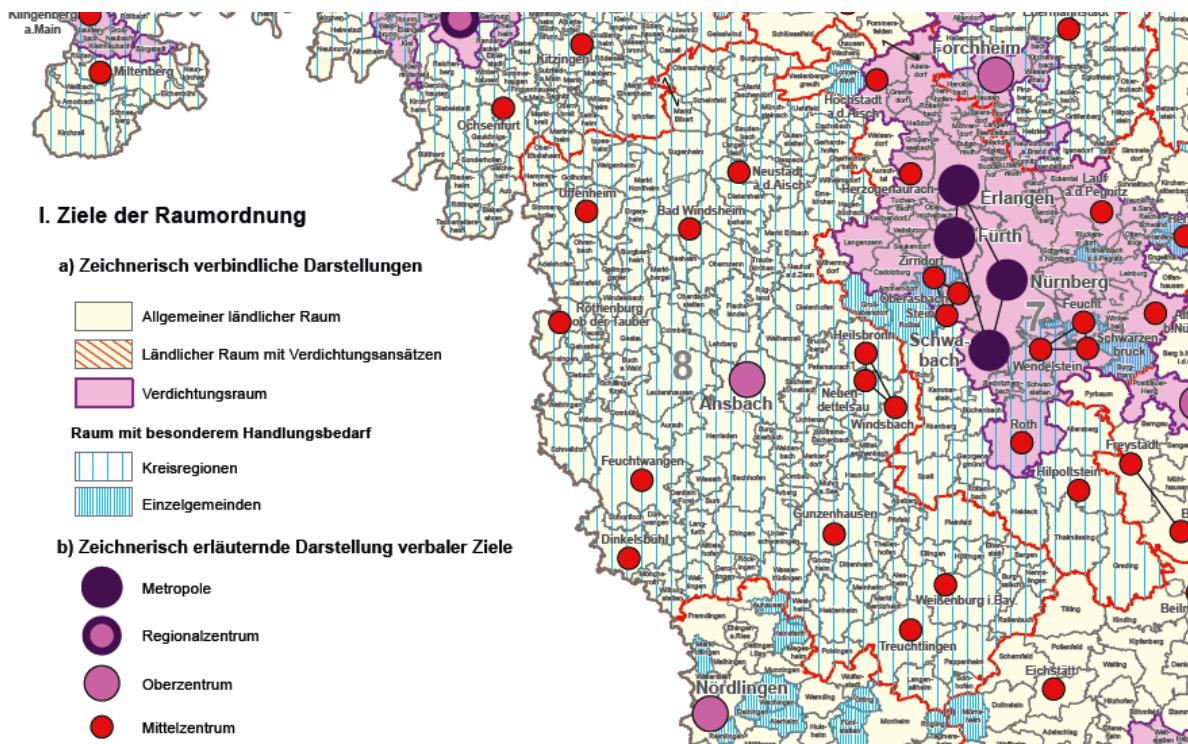


Abb. 15: Strukturkarte zum LEP (Ausschnitt)

Für die Entwicklung von Unterschwaningen sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

14 Vgl. Bayerisches Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.06.2023
https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf

Räumliche Entwicklung und Ordnung

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 2023, Z 1.2.1)

Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden (LEP 2023, G 1.2.4.)

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (LEP 2023, G 1.3.1)

Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelungen freigehalten werden (LEP 2023, G 1.3.2).

Raumstruktur

Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten (LEP 2023, G 2.1.3).

Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde (LEP 2023, Z 2.1.5).

Siedlungsstruktur

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2023, G 3.1.1).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 2023, Z 3.2).

Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (LEP 2023, Z 4.1.1).

Die Verkehrsinfrastruktur soll durch neue Mobilitätsformen in allen Regionen nachhaltig ergänzt werden. Die Vernetzung und Auslastung der Verkehrsträger sollen durch bauliche Maßnahmen und den Einsatz neuer Technologien gesteigert werden (LEP 2023, G 4.1.1).

Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsoorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden (LEP 2023, G 4.1.3).

Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden (LEP 2023, G 4.4).

Wirtschaft

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 2023, G 5.1).

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 2023, Z 5.3.1).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 2023, Z 5.3.2).

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (LEP 2023, Z 5.3.3).

Energieversorgung

Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher (LEP 2023, Z 6.1.1).

Potenzielle der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (LEP 2023, G 6.1.1).

Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilläufen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 2023, Z 6.2.1).

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilläufen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen. (LEP 2023, Z 8.1).

Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten (LEP 2023, Z 8.1).

Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge beitragen (LEP 2023, G 8.1).

In allen Teilläufen soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sowie Psychotherapeuten sichergestellt und unter Einbeziehung von Angeboten der Telemedizin eine ausreichende Versorgung gewährleistet werden (LEP 2023, G 8.2).

Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilläufen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (LEP 2023, Z 8.3.1).

Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (LEP 2023, G 8.4.1).

2.6.2 Regionalplan

Die Region Westmittelfranken (Regionalplan 8) weist eine polyzentrale Struktur auf, in der mehrere städtische Knotenpunkte eine zentrale Rolle spielen.

Das Oberzentrum Ansbach sowie die Mittelzentren Bad Windsheim, Dinkelsbühl, Gunzenhausen, Neustadt an der Aisch, Rothenburg ob der Tauber und Weißenburg in Bayern sind dabei von besonderer Bedeutung. Auch die Städte Feuchtwangen und Treuchtlingen könnten als mögliche Mittelzentren eine größere Rolle spielen. Diese polyzentrale Struktur bietet das Potenzial für eine ausgewogene regionale Entwicklung. Die bestehende, vorteilhafte Ausgangslage kann künftig noch intensiver genutzt werden, um die Gesamtentwicklung der Region voranzutreiben. Nur auf diesem Weg lässt sich das charakteristische Siedlungsbild bewahren und gleichzeitig die Verbundenheit der Bevölkerung mit ihrer Heimat stärken (Regionalplan 8, Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Westmittelfranken, zu 1.2).

Gemäß Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“ liegt Unterschwaningen im Nahbereich des bevorzugt zu entwickelnden Kleinzentrums Ehingen, ohne dass die Gemeinde Unterschwaningen selbst zentrale Aufgaben übernimmt. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Dinkelsbühl und Gunzenhausen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Ansbach.

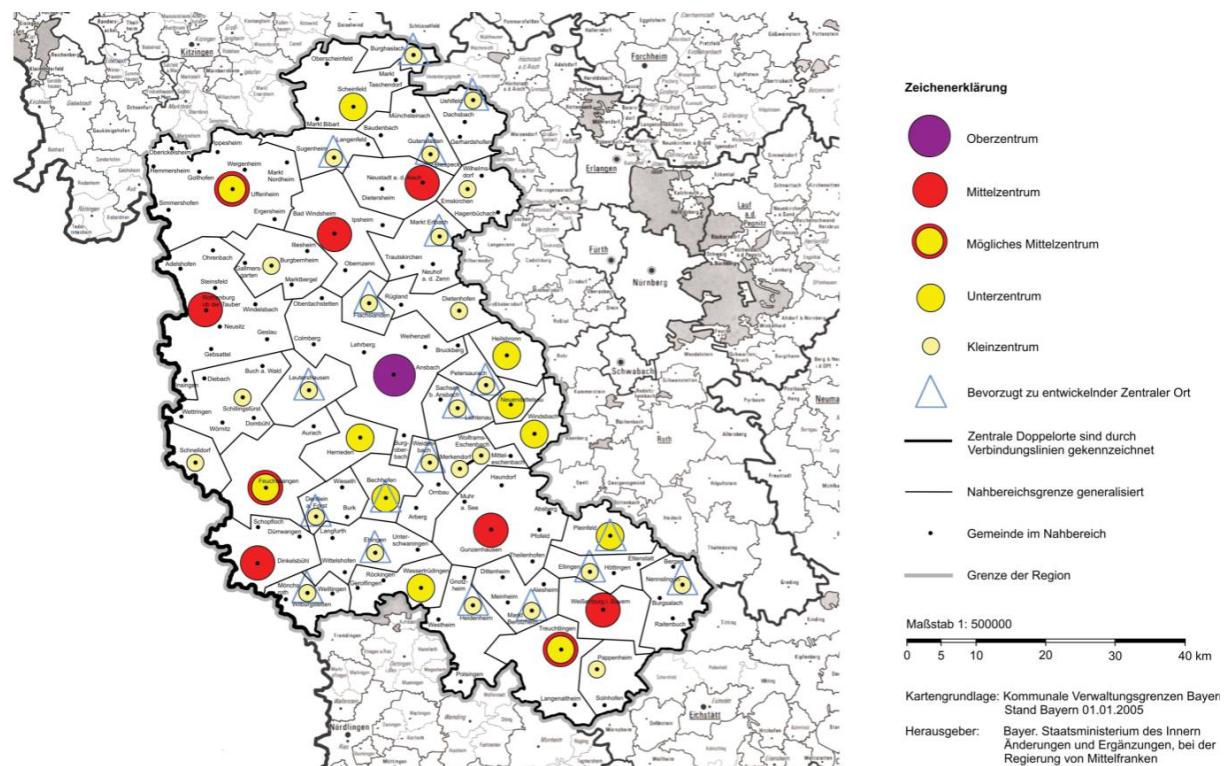


Abb. 16: Begründungskarte zum Regionalplan Westmittelfranken -Zentrale Orte und Nahbereiche (Ausschnitt)

Die Aufgabe der Grundzentren bzw. Kleinzentren ist die Bereitstellung von überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht. Dabei versorgen Grund-/Kleinzentren die Bevölkerung ihres Nahbereichs, dem noch weitere, nicht-zentrale Orte, zugehörig sind (Regionalplan 8, Raumstruktur, zu 2.1.1.1).

2.6.3 Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept

Die 10 Gemeinden der ILE Region hesselberg | limes haben Ende 2017 ein Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) auf den Weg gebracht¹⁵.

Dieses betrachtet die Themenbereichen Dorf und Siedlung, Wirtschaft und Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft, Natur- und Landschaftsschutz, Tourismus und Erholung, Kultur- und Gemeinschaftsleben, Nahversorgung und ÖPNV sowie kommunale Dienstleistungen und erkennt besondere Potentiale in den städtebaulichen Highlights - wie dem Schloss Dennenlohe - den kompakten dörflichen Siedlungsanlagen, dem gut ausgebauten Radwegenetz und touristisch attraktiven Landschaftsräumen, dem hohen Anteil der Erholungsflächen (1,4% in Unterschwaningen), dem Engagement für Vertragsnaturschutz und der vielfältigen Nutzung erneuerbarer Energien, dem breiten Angebot an kulturellen Veranstaltungen sowie den flächendeckenden Jugendtreffs und Seniorengangeboten herausgearbeitet.

Als Herausforderungen wurden u.a. zunehmende Leerstände und Funktionsverluste in den Ortskernen mitsamt baulicher Mängel, fehlende ÖPNV-Anbindungen, der ausbaufähige Dienstleistungssektor, starke Tendenzen zu Monokulturen, die insgesamt geringe naturschutzfachliche Schutzwürdigkeit der Region, mangelhafte Vernetzungen mit umliegenden Tourismusregionen sowie die begrenzten Betreuungsangebote genannt (Baader Konzept GmbH, 2017).

Die erarbeiteten Projektvorschläge orientieren sich an den Zielen der Lokalen Entwicklungsstrategie der Lokalen Aktionsgruppe Hesselberg (LAG) und betrachten die Themen: Daseinsvorsorge; Lebensqualität; Klima, Umwelt und Energie sowie Regionale Wirtschaft.

Ziel ist es, die Ortskerne zu stärken, die örtliche Wirtschaft sowie die regionale Energiewertschöpfung zu unterstützen, das Landschaftsbild zu erhalten, eine zukunftsgerechte Entwicklung der Schulstandorte und Seniorenpersonenversorgung zu sichern sowie die touristische Infrastruktur auszubauen (Baader Konzept GmbH, 2017).

Folgende im ILEK 2017 genannten Maßnahmen sind für die Gemeinde Unterschwaningen relevant:

Maßnahme 1/1: Mithilfe der Bayerischen Flächenmanagement-Datenbank sollen innerörtlichen Potenziale wie Baulücken, Brachflächen, Leerstände und Leerstandrisiken flächendeckend erfasst und visualisiert werden.

Maßnahme 1/4: Durch das Modellprojekt „Modernes Wohnen in alten Gemäuern“ sollen die kultur- und landschaftsprägenden Gebäude unter die Lupe genommen und hinsichtlich verschiedener Aspekte wie Verbreitung, Typ, Bauzustand, Bedeutung für das Ortsgefüge s untersucht werden.

Maßnahme 1/8: Mit der Einleitung eines Dorferneuerungsverfahren sollen die Standortqualität und die Lebensverhältnisse in Gemeinden und Dörfern verbessert werden, um damit zur Stärkung des ländlichen Raumes beizutragen.

Maßnahme 2/1: Die „Initiative Dorfgasthäuser“ soll den Wert der Wirtschaften als Treffpunkt sollte verdeutlichen und gleichzeitig gemeinsame Werbung und Unterstützungsgebieten

Maßnahme 2/2: Um den erhöhten Bedarf an E-Tankstellen zu decken, werden neue E-Tankstellen für Autos gefordert

15 Vgl. Allianz Hesselberg Limes (Auftraggeber), Bader Konzept GmbH (Auftragnehmer): Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK). Gunzenhausen 2017. https://www.gemeinde-unterschwaningen.de/wp-content/uploads/2022/05/171121_bericht_ilek_allianz_hesselberg_limes.pdf

Im September 2022 hat eine Zwischenevaluierung zu den im ILEK formulierten Zielen und Maßnahmen stattgefunden.

2.6.4 Kommunale Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Unterschwaningen wurde 1987 genehmigt und bekannt gemacht.

Er stellt die Zentren der Ortsteile Dennenlohe, Kröttenbach, Oberschwaningen und Unterschwaningen als Gemischte Bauflächen bzw. Dorfgebiete dar. Wohnbauflächen und Gewerbliche Bauflächen kommen als Art der baulichen Nutzung ausschließlich in Unterschwaningen vor, Sonderbauflächen nördlich von Dennenlohe.

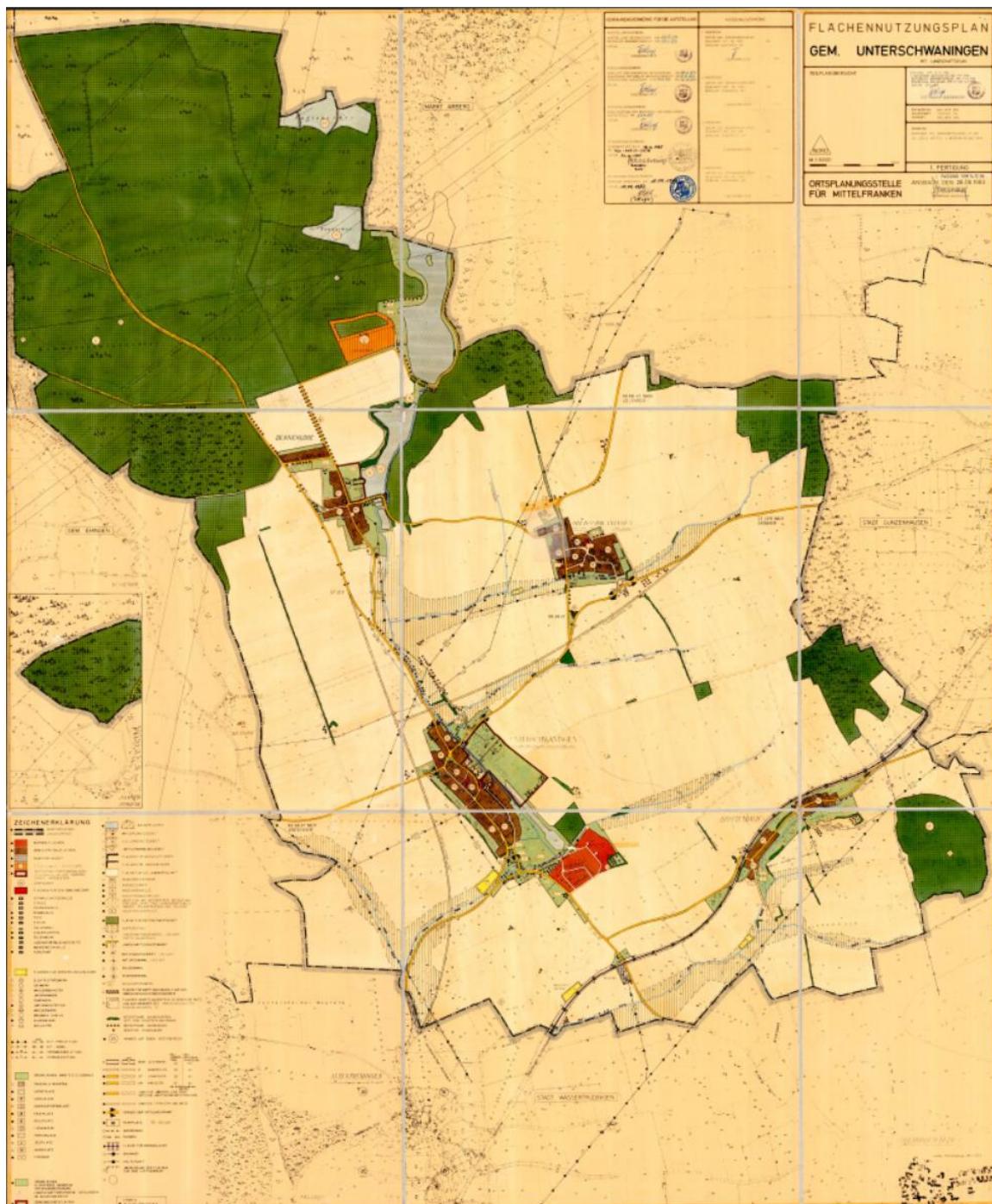


Abb. 17: Flächennutzungsplan Unterschwaningen (1987)

Bis Ende 2024 hat die Gemeinde Unterschwaningen darüber hinaus für die Ortsteile Dennenlohe, Kröttenbach und Unterschwaningen sieben **Bebauungspläne bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne** aufgestellt, von denen drei verbindliche Bauleitpläne teilweise mehrfach geändert wurden.

Eine Übersicht gibt die nachfolgende Tabelle und kann über die Internetseite der Gemeinde Unterschwaningen aufgerufen werden <https://www.gemeinde-underschwaningen.de/gemeinde/rechts-kraeftige-bauleitplaene/>.

Nr.	Beschreibung	Rechtskraft seit
Dennenlohe		
2	Campingplatz Dennenloher See - SO	01.09.1991
7	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bioenergie Dennenlohe - SO, MD-W, MD-L -	14.08.2013
10	Dennenlohe - MDW	20.11.2024
Kröttenbach		
3	Reiterhof in Kröttenbach - SO/MD	28.10.2020
Unterschwaningen		
1-2	Im Wasen - WA - (2. Änderung zu Urplan Östlich der Kreisstraße DKB 7 nach Obermögersheim - WA -)	09.07.1985
3	Gewerbegebiet "Im Feldlein" - GE -	26.01.1998
3-1	1. Änderung zu Gewerbegebiet "Im Feldlein" - GE -	10.11.1999
3-2	2. Änderung zu Gewerbegebiet "Im Feldlein" - GE -	29.01.2006
3-3	Gewerbegebiet "Im Feldlein" - GE -, 3. Änderung	21.08.2024
4	Am Mühlbach – WA -	28.06.2000
4-1	1. Änderung zu Am Mühlbach - WA	29.10.2001
4-2	2. Änderung zu Am Mühlbach - WA -	30.07.2014
4-3	Am Mühlbach - WA -, 3. Änderung	27.04.2022
4	Vorhabenbezogene Bebauungsplan Solarpark Arrabach Unterschwaningen - SO -	22.07.2020
4-1	Vorhabenbezogener bebauungsplan Solarpark Arrabach Unterschwaningen - SO -, 1. Änderung	22.02.2023

Tab. 1: Innenentwicklungspotentiale im „Altort Unterschwaningen“

Inhalte der für den Hauptort Unterschwaningen geltenden Bauleitpläne sind in vertiefenden Vorbereitenden Untersuchungen für den „Altort Unterschwaningen“ beschrieben (siehe Kapitel 3.3).

2.7 BEVÖLKERUNG

Ende 2022 hatte die Gesamtgemeinde Unterschwaningen 851 Einwohner und Einwohnerinnen. Für den 30.09.2024 wird die Gesamteinwohnerzahl mit 867 angegeben.

Betrachtet man die Entwicklung der Einwohnerzahlen seit Ende der 1980er Jahre fällt auf, dass sich diese kaum verändert hat (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025a).

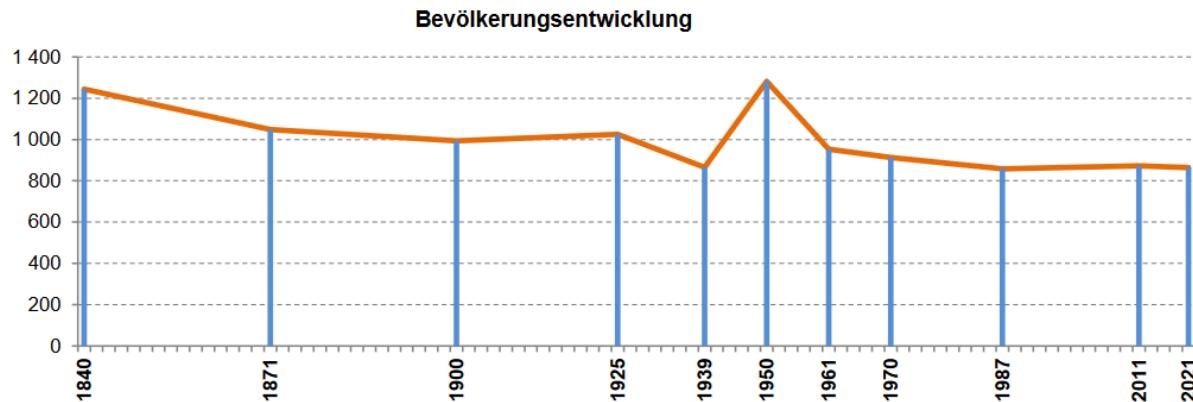


Abb. 18: Bevölkerungsentwicklung Unterschwaningen 1840 bis 2021

Anders verhält es sich mit der Altersstruktur:

Im Vergleich zum Jahr 1987 ist mit der stetig steigenden Anteil der über 50-Jährigen der für ganz Deutschland erkennbare Trend zur Überalterung der Gesellschaft ersichtlich (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025a).

Deutlich macht dies die nachfolgende Abbildung, wobei der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren mit 21,7%, der Anteil der Personen im Erwachsenenalter (18 - 65 Jahre) mit 57,3% und der Anteil der Senioren und Seniorinnen über 65 Jahren mit 21% in etwa den Daten für den Landkreis Ansbach und dem Freistaat Bayern entspricht.

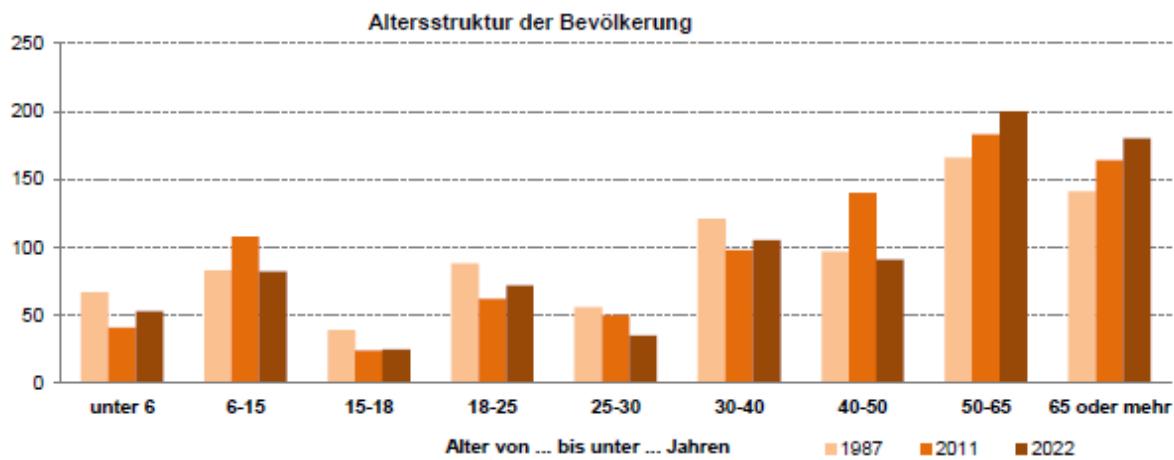


Abb. 19: Altersstruktur der Bevölkerung Unterschwaningen 1987, 2011, 2022

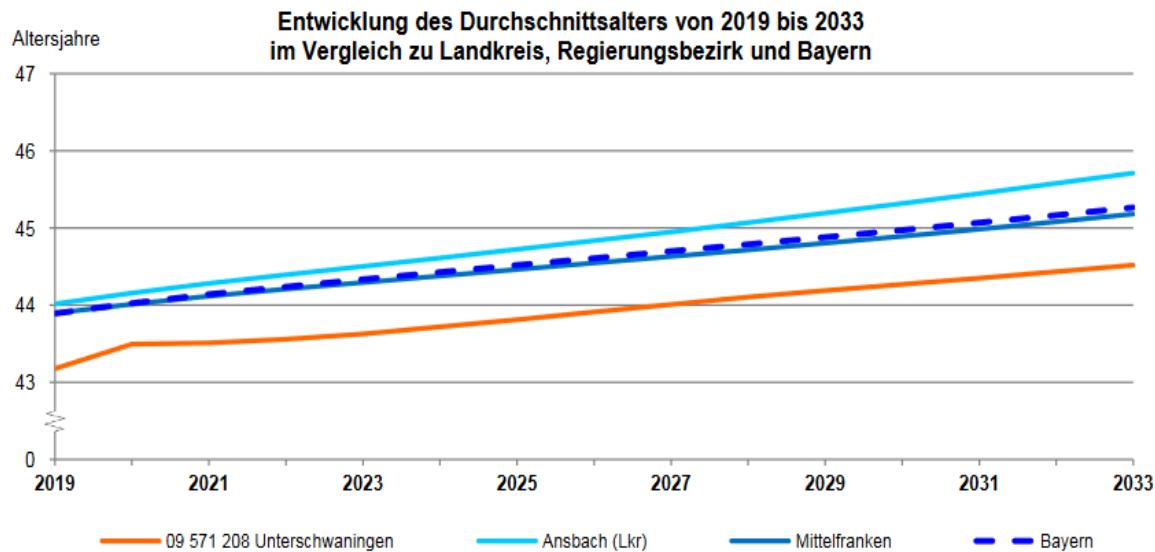


Abb. 20: Entwicklung des Durchschnittsalters 2019 bis 2023

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik wird sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Unterschwaningen bis 2033 auf ca. 860 Einwohner und Einwohnerinnen reduzieren, was einer Abnahme von -2,0% (im Vergleich zu 2019) entspricht.

Dabei wird ein weiteres Wachstum der Altersgruppe von Personen über 65 Jahre (+29,2% zwischen 2019 und 2033) und eine Erhöhung des Durchschnittsalters von 43,2 auf 44,5 Jahre erwartet.

Für die Gruppe der unter 18-Jährigen wird ein leichten Zuwachs von 0,6% vorausberechnet (Bayrisches Landesamt für Statistik, 2024a).

Für den Landkreis Ansbach wurden bereits regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen bis zum Jahr 2042 durchgeführt, welche ebenfalls für die demographische Entwicklung der Gemeinde Unterschwaningen herangezogen werden.

Dieser größere Zeitraum erlaubt einen weiteren Blick in die Zukunft und prognostiziert eine Zunahme der Gesamtbevölkerung um 4,5% (im Vergleich zu 2022). Auch bei den Jugendlichen und Kindern (unter 18 Jahren) wird ein größerer Zuwachs von 2,9% erwartet. Die deutliche Steigerung des Senioren- und Seniorinnenanteils wird auch hier mit einem Wert von 32,5% widergespiegelt (Bayrisches Landesamt für Statistik, 2024b).

In Unterschwaningen zeigte sich in den letzten Jahren von 2010 bis 2023 insgesamt eine Zunahme (mehr oder weniger Verdopplung) von sowohl Lebensgeborenen als auch Gestorbenen, was zu einem etwa ausgeglichenen Verhältnis der natürlichen Bevölkerungsbewegung führt.

Auch bei den Wanderbewegungen wurden ähnlich ausgeglichene Verhältnisse zwischen Zuzügen und Fortzügen aus der Gemeinde beobachtet. Insgesamt werden also durch den Ausgleich zwischen Geburten und Todesfällen sowie Zu- und Fortzügen die Einwohnerzahlen – wie oben bereits beschrieben – relativ konstant gehalten (Bayrisches Landesamt für Statistik, 2025a).

2.8 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Beschäftigungsverhältnisse

Aktuell (2023) sind am Arbeitsort in der Gemeinde Unterschwaningen 163 Arbeitnehmende sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Das entspricht im Vergleich zum Jahr 2018 einer Zunahme von 18 % (mit 138 Beschäftigten). Am Wohnort sind die Beschäftigungszahlen von 344 auf 370 angestiegen (Zunahme von 7,5 %). Gegenüber 2018 ist in den Bereichen Produzierendes Gewerbe eine Zunahme zu erkennen, während im Handel, Verkehr und Gastgewerbe die Beschäftigten abgenommen haben. Die Gemeinde Unterschwaningen weist eine geringe Arbeitsplatzzentralität aus. Das Verhältnis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Unterschwaningen (SVB) zu den SVB am Wohnort Unterschwaningen liegt mit 0,44 deutlich unter dem Vergleichswert für den Landkreis Ansbach (0,77) (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025a, 2025b).

Wirtschaftsbereiche	Unterschwaningen				Landkreis Ansbach	
	2018		2023			
	absolut	in %	absolut	in %		
Land- und Forstwirtschaft	-	-	-	-	1,5	
Produzierendes Gewerbe	91	65,9	118	72,4	47,5	
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	18	13	7	4,3	20,2	
Unternehmensdienstleister	-	-	-	-	7,8	
Öffentliche u. private Dienstleister	-	-	-	-	22,9	
Gesamt (absolut)	138		163		64.317	

Tab. 2: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025a, 2025b)

Die Zahl der Arbeitslosen hat sich von 2017 bis 2023 nicht verändert und stagniert bei 12. Dabei ist auch der Rückgang von 4 auf 2 Langzeitarbeitslose positiv anzumerken (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025a). Die aktuelle Arbeitslosenquote (April 2025) liegt im Landkreis Ansbach bei 2,9 % und damit unter dem bayernweiten Durchschnitt von 4,0 % (Bundesagentur für Arbeit, 2024).



Abb. 21: Gesamteinkünfte der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Unterschwaningen (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025a).

Einkommen und Gemeindefinanzen

In Unterschwaningen erreichen Beschäftigte durchschnittlich 34.917 € im Jahr 2015, was im Jahr 2020 bereits auf 38.440 € gesteigert werden konnte, obwohl auch ein Abfall der Einkünfte seit 2019 zu erkennen ist. Die Werte alle unter dem Durchschnitt des Landkreises Ansbach, wobei Lohndifferenz zum Durchschnitt in den letzten Jahren sogar noch zugenommen hat (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025a, 2025b).

Die Gesamtbruttoausgaben der Gemeinde Unterschwaningen haben sich in den Jahren zwischen 2019 und 2023 gesteigert, von 3.450.000 € auf 4.315.000 €. Die Schuldenlast pro Person in Unterschwaningen betrug im Jahr 2019 225€ pro Einwohner und konnte in den darauffolgenden Jahren auf 148€ (2022) reduziert werden. Die Werte liegen damit erheblich unter dem Durchschnitt des Landkreises Ansbach mit 873€ pro Einwohner im Jahr 2022. Diese Tatsache ist bemerkenswert und verschafft der Gemeinde neben einer guten finanziellen Ausgangslage einen hohen Argumentationsspielraum (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025a, 2025b).

Situation von Gewerbe, Landwirtschaft, Handel und Gastronomie

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in Unterschwaningen hat von 2007 bis 2020 von 39 auf 30 Betriebe abgenommen.

Die Größe der landwirtschaftlich genutzten Flächen (LF) wurden hingegen von 1250 ha auf 1509 Hektar ausgeweitet. Dies entspricht aktuell (2020) einem Anteil von 81% an der Gesamtfläche der Gemeinde Unterschwaningen. Etwa 26% der LF werden als Dauergrünland und damit auch für die Viehhaltung genutzt. Obwohl die Gesamtzahl der Tierhalter stark zurück gegangen ist, spiegelt sich dieser Rückgang nicht unbedingt in der Anzahl der Nutztiere wider. Während die Anzahlen an Hühnern und Schafen zwischen 2016 und 2020 stark dezimiert wurden, ist bei den Rindern und Schweinen nur ein minimaler Rückgang zu verzeichnen (2020: 1752 Rinder, 4148 Schweine, 0 Schafe, 50 Hühner) (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025a).

Mit einer Fläche von 8 ha (0,4% der Gemeindefläche) stellen Industrie- und Gewerbeflächen einen relativ geringen Anteil der Gemeinde dar. In Unterschwaningen sind dabei verschiedene Bauhandwerksbetriebe, Schreinereien, Kfz-Werkstätten, Versicherungen, zwei Frisöre und zwei Catering-Services, sowie jeweils ein Geräteverleih, ein Klimatechnik-, ein Metallhandwerks- und ein Elektrofachbetrieb vorhanden. Das Gewerbegebiet Unterschwaningen liegt am südlichen Rand des Altortes neben dem Wertstoffhof und umfasst eine Fläche von 30.000 m² (Unterschwaningen, o. J.).

Freizeit- und Tourismus

Mehrere örtliche bis regionale Rad- und Wanderwege führen durch die Gemeinde Unterschwaningen, unter anderem der 460 km lange Fernradweg „Fränkischer WasserRadweg“ im Fränkischen Seenland.

Neben der Schlossanlage in Unterschwaningen ist vor allem das Schloss und die zugehörige Parkanlage in Dennenlohe ein touristisch attraktiver Ort.

Ebenfalls erwähnenswert sind zudem der Dennenloher See mit Campingplatz, der Hesselberg, das Römermuseum „Limeseum“, der Altmühlsee sowie die Markgrafenstraße Ansbach. Ein Team aus ehrenamtlichen Gästeführer:innen bieten eine breite Palette an thematisch passenden Aktivitäten und Touren an (Unterschwaningen, o.J.).

2021 konnte in der Gemeinde Unterschwaningen gegenüber dem Jahr 2016 sowohl eine gestiegene Anzahl an Gästeankünften (+19%) als auch Gästeübernachtungen (+15%) verzeichnet werden.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich von 3,3 Tagen (2016) bis zu 3,2 Tagen (2021) kaum verändert. In Abbildung 5 wird deutlich, dass die Auslastung der angebotenen Betten mit Werten

zwischen 18% und 26 % über die Jahre relativ gering geblieben ist (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025a).

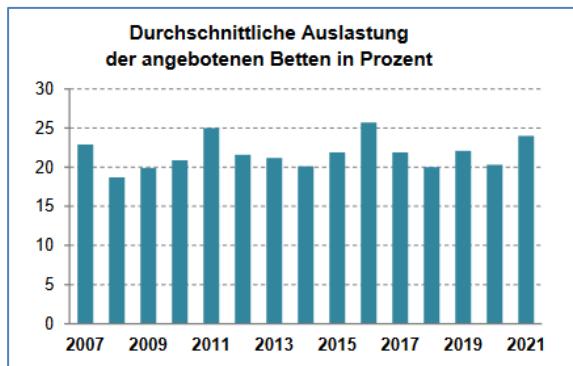


Abb. 22: Durchschnittliche Auslastung der in Unterschwaningen angebotenen Gästebetten

2.9 SOZIALE INFRASTRUKTUR UND GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

Als soziale Infrastruktur bzw. Gemeinbedarfseinrichtung werden im Folgenden Einrichtungen aufgeführt, sowohl Einrichtungen die von der Gemeinde betrieben, als auch Angebote von Privatleuten, Firmen oder öffentlich-rechtlichen Körperschaften.

Anlagen für Freizeit und Erholung, Sportanlagen und öffentliche Grünflächen, die ebenfalls den Gemeinbedarfseinrichtungen zugerechnet werden könnten, werden im Kapitel „Freiraum und grüne Infrastruktur“ behandelt.

Rathaus und Verwaltung

Die Gemeinde Unterschwaningen gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Hesselberg, die ihren Sitz in Ehingen hat. Das Rathaus der Gemeinde Unterschwaningen mit Sitzungssaal befindet sich im ehemaligen Schloss Unterschwaningen.

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen

Der evangelische Kindergarten „Schwanennest“ liegt zentral in Unterschwaningen in der Friederike-Luise-Allee und besteht derzeit aus zwei Kindertengruppen und einer Krippengruppe. Der Kindergarten wird familiengänzend geführt und arbeitet nach den Erziehungszielen des Bayerischen Bildungs- und Erziehungsplans.



Abb. 23: Logo Kindergarten „Schwanennest“ in Unterschwaningen

Um den steigenden Bedarf an Angeboten zur Kinderbetreuung zu decken, wurde vor einigen Jahren ergänzend zum bestehenden Kindergarten (Friederike-Luise-Allee 3) auf dem rund 50 m nordwestlich gelegenen, privaten Grundstück Fl. Nr. 172, Gmkg. Unterschwaningen, ein zusätzlicher Containerbau errichtet, dessen Genehmigung ausläuft.

Bis Ende 2026 soll in der Hauptstraße 33, am südlichen Rand des Altorts Unterschwaningen (Fl. Nr. 114, Gmkg. Unterschwaningen) der Neubau einer Kindertagesstätte Unterschwaningen errichtet und bezogen werden.

Schulische Einrichtungen sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

Die nächste Grundschule befindet sich im rund 5 km entfernten Wassertrüdingen. Auch weiterführende Schulen gibt es in Wassertrüdingen (Betty-Staedtler-Mittelschule, Staatliche Realschule Wassertrüdingen).

Die nächsten Gymnasien liegen zwischen 15 und 30 km entfernt in Gunzenhausen, Ansbach, Öttingen oder Dinkelsbühl. Die Schulen sind per ÖPNV zu erreichen, allerdings mit einfachen Fahrzeiten von bis zu einer Stunde.

Aufgrund demographischer und gesellschaftlicher Veränderungen muss damit gerechnet werden, dass in den kommenden Jahren auch zusätzliche Angebot zur Betreuung und Pflege von Seniorinnen und Senioren geschaffen werden müssen.

In Unterschwaningen gibt es derartige Angebote bislang nicht. In der näheren Umgebung sind Senioreneinrichtungen in Wassertrüdingen und Gunzenhausen als Anlaufstellen eingerichtet.

Die Frage nach einer geeigneten Versorgung bei prognostiziert steigenden Zahlen sollte in der Gemeinde diskutiert sowie in der Verwaltungsgemeinschaft diskutiert und zusammen gelöst werden. In Wassertrüdingen existiert bereits eine unabhängige Teilhabeberatung für Menschen mit Behinderung und deren Angehörige (EUTB), ausgehend vom Diakonischen Werk Dinkelsbühl (Unterschwaningen, o.J.).

Öffentliche Daseinsvorsorge und Dorfgemeinschaft

Die medizinische Grundversorgung für die Bürgerinnen und Bürger Unterschwaningens übernehmen Ärzte in der Region. In Unterschwaningen selbst sind keine Ärzte ansässig. Die Homepage der Gemeinde nennt zwei Allgemeinmediziner, einen Internisten und zwei Zahnärzte in Wassertrüdingen.

Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Dinkelsbühl und in Gunzenhausen.

Postfilialen existieren in Wassertrüdingen sowie in Ehingen und versorgen damit auch die Nachbargemeinden.

Flächen des gemeindeeigenen Bauhofes befinden sich im Feldlein sowie im Marstallgebäude des ehemaligen Schlosses.

Feuerwehren gibt es in Unterschwaningen, in Dennenlohe/Oberschwaningen und in Kröttenbach.

In der Gemeinde Unterschwaningen ist eine stark ausgeprägte Vereinsstruktur anzutreffen. Dabei wird eine große Bandbreite vom Sportverein „TSV Unterschwaningen“ über die evangelische Landjugend und den Bauernverband bis hin zum Posaunen- und Kirchenchor abgedeckt. Einrichtungen der freiwilligen Feuerwehren verteilen sich auf die Ortsteile Unterschwaningen, Dennenlohe-Oberschwaningen und Kröttenbach (Unterschwaningen, o. J.).

Der Friederike-Louise-Saal stellt einen Hauptanziehungspunkt in Unterschwaningen dar. Der Saal befindet sich im Marstallgebäude des Schlosses Unterschwaningen und wird für private Feiern als auch öffentliche kulturelle Veranstaltungen genutzt. Dazu gehören zum Beispiel auch die Angebote der Volkshochschule Unterschwaningen.

Die zentrale Lage mit direktem Anschluss die Nähe zum Rathaus, zur Kirche etc. bildet eine ausgewiesene Basis für weitere Aktivitäten und damit zur Weiterentwicklung des Ortszentrums.

Im Veranstaltungskalender der Gemeinde sind das ganze Jahr über verschiedenste Aktionen geplant von Seniorennachmittagen und Winterwanderungen über Konzerte bis hin zur Kirchweihen in den verschiedenen Ortsteilen (Unterschwaningen, o. J.).

2.10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND ENERGIE

Erneuerbare Energien

In der Gemeinde Unterschwaningen existieren insgesamt 198 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien (2025).

Dabei stellt der Strom aus Biomasse mit 80% den größten Anteil an der Stromerzeugung dar, gefolgt von PV-Dachflächen (16%) und PV-Freiflächen (4%). Insgesamt werden dabei pro Jahr knapp 14.000 Megawattstunden (MWh) Strom erzeugt, welche ein Vielfaches des Stromverbrauchs der Gemeinde abdeckt (ca. 563 %).

In der Gemeinde existieren bislang keine Wasserkraft- oder Geothermie-anlagen. Die drei Biogasanlagen liegen in den Stadtteilen Dennenlohe, Oberschwaningen und Kröttenbach. In Unterschwaningen besteht außerdem weiteres Ausbaupotential für die Nahwärme-Energieerzeugung durch Hackschnitzel. Der zugehörige „Nahwärme-Arbeitskreis“ ist allerdings derzeit inaktiv (Bayerische Staatsregierung, 2025).

Der Ausbaugrad der PV-Anlagen liegt mit knapp 200 Anlagen bei 18%, wodurch sich ein noch stark auszuschöpfendes Potential an Solarenergie in der Gemeinde Unterschwaningen ergibt.

Der Landkreis Ansbach hat dafür das Solarportal mit Einstrahlungsschätzungen inklusive Berücksichtigung von Einstrahlung, Verschattung, Neigung und Ausrichtung für einzelne Gebäude erstellt. Es wird ersichtlich, dass fast alle Gebäude mit einer mittleren bis hohen Einstrahlungswerten versehen sind und damit gut für die Nutzung von Sonnenenergie geeignet sind (Landkreis Ansbach, 2025).

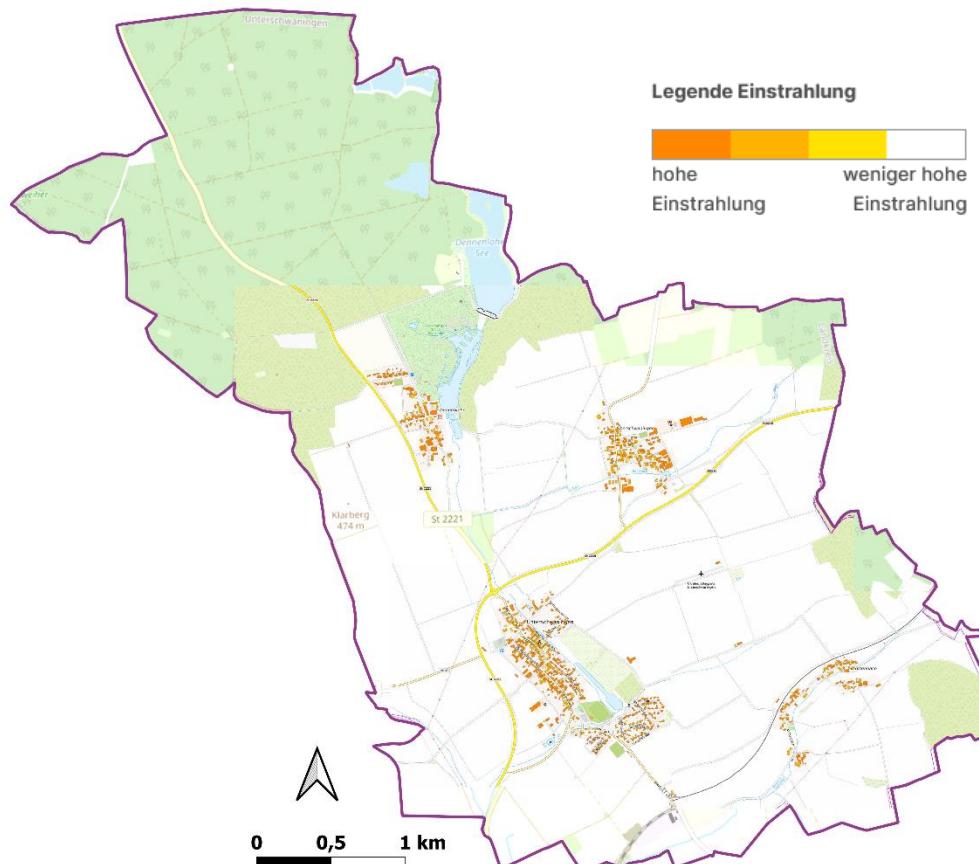


Abb. 24: Gemeinde Unterschwaningen - Hinweiskarte Solarpotential

In Bezug auf die Potentialflächen für Windenergie sind fast alle Gebiete in der Regel nicht geeignet, da dort entweder zu geringe Windgeschwindigkeiten erreicht werden, es sich um Siedlungs(puffer)gebiete handelt oder im Dennenloher Forst ein schützenswertes Seeadler-Dichtezentrum existiert.

Kleinteilige bedingt geeignete Potentialflächen für Windkraftanlagen befinden sich demnach im Norden des Gemeindegebiets im Dennenloher Forst sowie im Osten, Südosten und Südwesten des Altortes. Diese Flächen müssen, basierend auf dem Kriterienkatalog, besonders geprüft werden (Bayrische Staatsregierung, 2025).

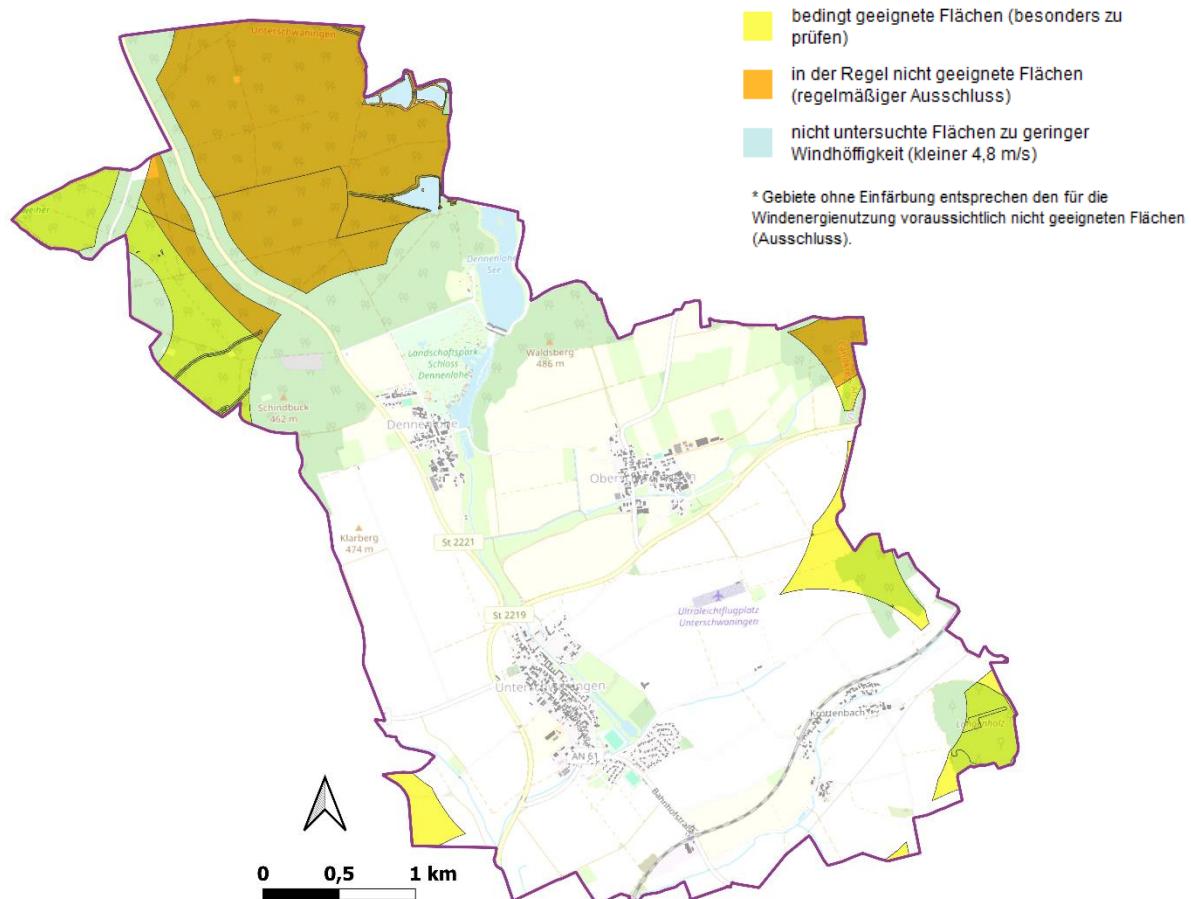


Abb. 25: Gemeinde Unterschwaningen - Hinweiskarte Gebietskulisse Windkraft

Im Zuge der im Oktober 2025 in Kraft getretenen 32. Änderung des Regionalplans wurden Teilflächen im Dennenloher Forst als Vorranggebiet für Windkraft WK 224 ausgewiesen. Auf der Ebene der Regionalplanung wurde an dieser Stelle zugunsten der Windkraft abgewogen.¹⁶

16 Vgl. Stellungnahmen der Regierung von Mittelfranken vom 04.09.2025 und des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken vom 12.09.2025 zum ISEK Unterschwaningen mit VU „Altort Unterschwaningen“

Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird im Gemeindegebiet durch mehrere Anbieter sichergestellt. Die Versorgung der Haushalte und Betriebe erfolgt über das Netz der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Das Glasfaser- bzw. Breitbandnetz wurde mithilfe des Förderverfahren zum Aufbau von Hochgeschwindigkeitsnetzen in Bayern zwischen 2014 und 2016 erweitert. Derzeit besteht im Altort größtenteils eine Breitbandverfügbarkeit von über 200 Mbit/s bei 95-100% aller Haushalte (Quelle).

Zur Versorgung mit Trinkwasser wird die Gemeinde Unterschwaningen vom Zweckverband Fernwasser Franken bzw. vom Zweckverband Rastberggruppe bedient (Wasserwirtschaftsamt Ansbach, o. J.). Es existieren keine Trinkwasserschutzgebiete, mitsamt Quellen oder Brunnen, im Gemeindegebiet. Zur Reinigung der im Gemeindegebiet anfallenden Abwässer steht derzeit eine Kläranlage im Altort Unterschwaningen zur Verfügung.

Nahe Kröttenbach befindet sich aktuelle ein neuer Mobilfunkmast in Planung. Eine Förderzusage liegt vor.

2.11 GRUNDVERSORGUNG

In den verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde Unterschwaningen existieren wenige Einkaufsmöglichkeiten vor Ort.

Für den Kauf von Lebensmitteln kommt beispielweise der Bauernhof „Rebena“ in Kröttenbach in Frage. Der Mangel bzw. das Fehlen von Einkaufsmöglichkeiten verschiedenster Art und die daraus fehlende Zentralität und Innenraumentwicklung beschreiben ein großes Defizit der Gemeinde Unterschwaningen.

Im Altort Unterschwaningen sowie in den Ortsteilen Oberschwaningen und Dennenlohe befinden sich die Gasthöfe „Zur Goldenen Schwanne“, „Landgasthof zur Rose“, „Landgasthaus Schlicker“, das „Marstall Restaurant Dennenlohe, das Gasthaus „Zum Bären“ und das „Orangerie Café“ im Schloss Dennenlohe.

2.12 BAUTÄTIGKEIT UND WOHNUNGSSTRUKTUR

Die Statistik der Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren zeigt, dass von 1970 bis 2023 insgesamt 29 neue Wohngebäude in der Gemeinde Unterschwaningen errichtet wurden. Darüber hinaus wurden insgesamt 44 neue Wohnungen geschaffen (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025).

Bestand an	2020	2021	2022	2023
Wohngebäuden	299	299	304	304
Wohnungen	391	392	398	401

Tab. 3: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Unterschwaningen 2020 - 2023

Die Zahl der Wohnungen und Wohngebäude hat in der Gemeinde von 2020 bis 2023 nur geringfügig zugenommen (siehe Tabelle 3). Dabei kam es zu einer Zunahme der Gebäude von 299 auf 304, sowie zu mehr Wohnungen von 391 zu 401.

Bei der Analyse fällt auf, dass es einen sehr hohen Anteil von an großen Wohnungen (mit 5 oder mehr Räumen) gibt. Während dieser im Jahr 2020 bei 71,1% lag, ist der Anteil bis 2023 nur geringfügig auf 70,8% gesunken.

Dagegen stellen kleine Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen nur einen kleinen Teil des Gesamtbestands dar. Das hat zur Folge, dass einerseits junge Menschen keine kleinen Wohnungen finden und andererseits Senioren und Seniorinnen gezwungen sind, in zu großen Wohnungen zu bleiben (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025a).

Wohnungen mit	2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1 Raum	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Räume	6	1,5	6	1,5	6	1,5	7	1,7
3 Räume	39	10	40	10,2	41	10,3	41	10,2
4 Räume	68	17,4	68	17,3	70	17,6	69	17,2
5 Räume	63	16,1	63	16,1	65	16,3	67	16,7
6 Räume	79	20,2	79	20,2	80	20,1	81	20,2
7 Räumen oder mehr	136	34,8	136	34,7	136	34,2	136	33,9
Gesamt	391		392		398		401	
Ø Raumanzahl	6		6		5,9		5,9	
Ø Wohnfläche	127,2		127,2		127,4		127,1	

Tab. 4: Wohnungsgrößen in Unterschwaningen 2020 - 2023

3

VERTIEFENDE VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN FÜR DEN „ALTORT UNTERSCHWANINGEN“

3.1 VORBEMERKUNGEN

Mit dem Beschluss über den Beginn der VU gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB hat der Gemeinderat Unterschwaningen die Vorbereitung der Städtebaulichen Sanierung am 13.09.2023 eingeleitet. Bei ortsüblicher Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses am 15.05.2024 wurde auf die Auskunfts-pflicht nach § 138 BauGB hingewiesen worden.

In den nachfolgenden Kapiteln sind die Ergebnisse der bisherigen Arbeitsschritte und vertiefenden Analysen für das Untersuchungsgebiet „Altort Unterschwaningen“ beschrieben.

3.2 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Abgrenzung, Lage und Größe

Das Untersuchungsgebiet „Altort Unterschwaningen“ umfasst mit Ausnahme der südöstlich gelegenen Wohnaugebiete „Im Wasen“ und „Am Mühlbach“ und des südwestlich gelegenen Gewerbegebiets „Im Feldlein“ den gesamten Hauptort Unterschwaningen.

Den größten Teil des rund 30,0 ha umfassenden Gebiets machen Siedlungsflächen aus, die bereits im Urkataster (1808-1864) dargestellt sind.

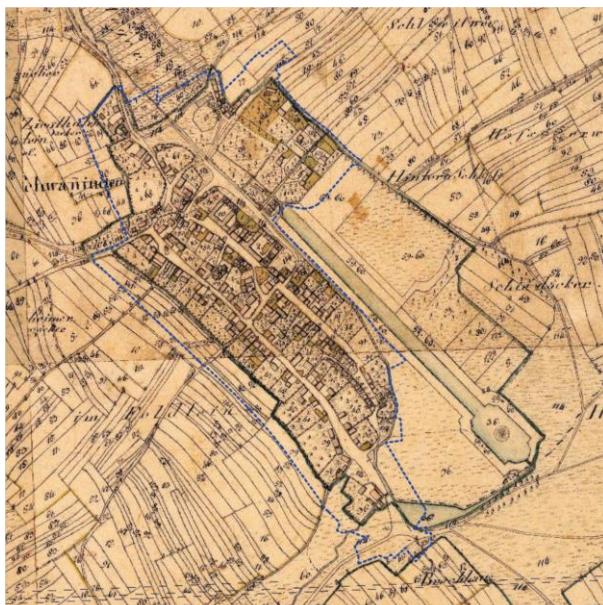


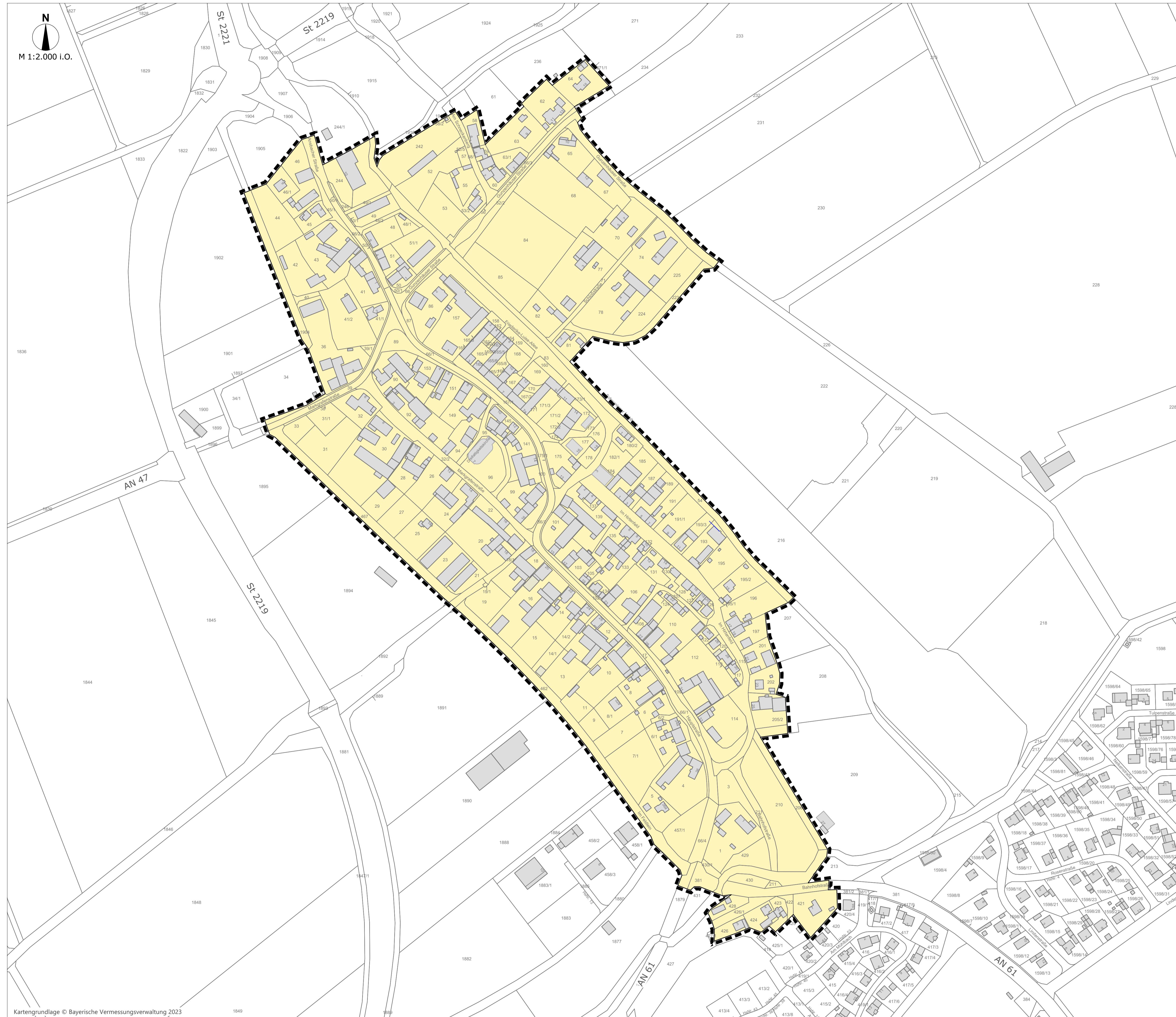
Abb. 26: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets im Urkataster

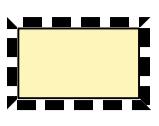
Diese erstrecken sich von der ehemaligen Mühle am Schwaninger Mühlbach (heute Bahnhofstraße 1, Fl. Nr. 1, Gmkg. Unterschwaningen) im Südosten entlang der ehemaligen Staatsstraße St 2221 (Hauptstraße – Ansbacher Straße) bis zu dem ebenfalls schon im Urkataster erkennbaren Anwesen Ansbacher Straße 7 (Fl. Nr. 46, Gmkg. Unterschwaningen) im Nordwesten.

Die Grenze nach Westen bzw. Südwesten bilden die hinter den Anwesen an der Hauptstraße, Markgrafenstraße und Ansbacher Straße verlaufenden Feldwege. Die Grenze nach Osten bzw. Nordosten markiert der Schwaninger Mühlbach.

Südlich und östlich des Baches wurden darüber hinaus die Flächen der ehemaligen Schlossanlage und auf Wunsch des Gemeinderates die Bauflächen entlang der Bahnhofstraße und Gunzenhäuser Straße in das Untersuchungsgebiet aufgenommen.

► Untersuchungsgebiet „Altort Unterschwaningen“



 Sanierungsgebiet
"Altort Unterschwaningen"

Projekt
 **Städtebauliche Gesamtmaßnahme
Altort Unterschwaningen**
 Auftraggeber

Gemeinde Unterschwaningen
Hauptstr. 11, 91743 Unterschwaningen

Inhalt
Stand
12.11.2025

Lageplan zur Sanierungssatzung
vom 12.11.2025

M1:2000 i.O.

Verfasser

TOPOS team
Hochbau-, Stadt- u. Land-Planung GmbH
vert. d. Dipl.-Geogr. Thomas Rosemann, Stadtplaner ByAK SRL
Theodorstr. 5, 90489 Nürnberg, th.rosemann@toposteam.de
Tel. 0911/8158015, Fax 0911/8158012

Topographie

Der niedrigste Punkt des Untersuchungsgebiets liegt bei rund 433 m ü. NN südlich der ehemaligen Mühle am Schwaninger Mühlbach, der höchste Punkte bei rund 447 m ü. NN im Bereich des Friedhofs.

Vom Friedhof im Westen zum Schwaninger Mühlbach im Osten und entlang der Achse Markgrafenstraße – Gunzenhäuser Straße beträgt der Höhenunterschied auf einer Länge von weniger als 200 m Luftlinie bis zu 9 m.

Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets flacht das Gelände ab. Hier macht der Höhenunterschied auf der gleichen Strecke, zum Beispiel zwischen Gewerbegebiet (ca. 436 m ü. NN) und Sportplatz (ca. 435 m ü. NN), nur rund 1 m aus.

Von der Ortseinfahrt an der Ansbacher Straße (ca. 439 m ü. NN) im Norden bis zur Bahnhofstraße im Süden (ca. 434 m ü. NN) fällt das natürliche Gelände über eine Entfernung von ca. 1.000 m Luftlinie um rund 5 m ab.

3.3 PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE SITUATION

Flächennutzungsplan

Der für den „Altort Unterschwaningen“ wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Unterschwaningen stammt aus dem Jahr 1987 und stellt alle Bauflächen im Untersuchungsgebiet entsprechend ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen (vgl. § 5 abs. 1 BauNVO).

Die Flächen um Kirche, Pfarrhaus und der Kindergarten in der Friederike-Luise-Alle sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt, die Einrichtungen sind mit entsprechenden Symbolen gekennzeichnet.

Auch Rathaus und Feuerwehr sind symbolisch als Gemeinbedarfseinrichtung gekennzeichnet, auf eine flächige Darstellung als Gemeinbedarfseinrichtung oder eine Darstellung zur Art der baulichen Nutzung verzichtet der FNP in diesem Bereich jedoch.

Der gesamte Bereich der Schlossanlage einschließlich der südöstlich angrenzenden Gartenanlagen ist stattdessen als Gesamtanlage (Ensemble) umgrenzt, die dem Denkmalschutz unterliegt.

Als Grünflächen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind Freiflächen im Süden des Dorfgebietes dargestellt, die zusätzlich als Spielplatz, Festplatz, Bolzplatz oder Schlepperwaschplatz gekennzeichnet sind. Die Grünfläche zwischen Schwaninger Mühlbach und der Straße Am Schneckenberg ist zusätzlich als Baustofflagerplatz markiert.

Alle übrigen, unmittelbar an die Dorfgebietsflächen angrenzenden Freiflächen gelten gemäß FNP als sonstige Grünfläche zur Ortsrandbegrünung, gliedernder Grünzug oder landschaftsbezogene Siedlungen im Außenbereich.

Als den Ort querende Hauptverkehrsstraßen sind die Staatsstraßen St 2219 und St 2221 und die Kreisstraßen AN 47 und AN 61 dargestellt. Westlich und nördlich des Dorfes Ortes weist der FNP von 1987 bereits Trassen für die zwischenzeitlich realisierte Ortsumgehungsstraßen aus.



Abb. 27: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets im Flächennutzungsplan

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im „Altort Unterschwaningen“ richtet sich bisher ausschließlich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gilt gemäß § 34 Abs. BauGB:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Lediglich im Südwesten und Süden grenzen zwei verbindliche Bauleitpläne direkt an das Untersuchungsgebiet an:

- der **Bebauungsplan Nr. 3 Gewerbegebiet „Im Feldlein“** (Urplan inkraft seit dem 26.01.1998, 3. Änderung inkraft seit 21.08.2024) und
- der **Bebauungsplan Nr. 4 Allgemeines Wohngebiet „Im Feldlein“** (Urplan inkraft seit dem 28.06.2000, zwei Änderungen seit Inkrafttreten des Urplans).

Im Geltungsbereich der genannten Bebauungspläne ist ein Vorhaben gemäß § 30 BauGB zulässig, wenn es deren Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Gestalterische Vorgaben

Gestalterische Vorgaben für den „Altort Unterschwaningen“ im Sinne des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hat die Gemeinde bisher nicht erlassen.

Eine Gestaltungssatzung oder Gestaltungsrichtlinien, die mit Rücksicht auf das Orts- bzw. Landschaftsbild bei Vorhaben im Untersuchungsgebiet zu beachten wären, gibt es nicht.

Unabhängig davon bedarf die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung einer baulichen Anlage, die Auswirkungen auf den Bestand oder das Erscheinungsbild der Schlossanlage Unterschwaningen oder eines anderen Baudenkmals haben kann, einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

3.4 ORTSBILD

Geprägt wird das Bild eines Ortes gleichsam vom bebauten und vom unbebauten Raum.

Die Gesamtwirkung des Ortsbilds resultiert aus der Qualität seiner einzelnen Bestandteile (Gebäude, Freiräume, Bäume etc.) sowie der Ordnung und der Beziehungen der Elemente zu- und untereinander (Gebäudeabstand, Gebäudestellung, Firstrichtung, Materialisierung, Farbgebung etc.).

Hierzu gehören im „Altort Unterschwaningen“ insbesondere

- die 487 im Zuge der Bestandsaufnahmen kartierte **Gebäude**, von denen 122 (25%) als Hauptgebäude und 365 (75%) als Nebengebäude eingestuft wurden, und deren Funktion und Aussehen das architektonische Ortsbild definieren,
- die **Straßenräume der Haupt- und Ansbacher Straße** und die **Straßenräume der parallel dazu angelegten Straßen Im Hirtenfeld, der Markgrafenstraße und der Friederike-Luise-Allee**, die über eine Länge von rund 1,0 km in Nord-Süd-Richtung durch den Altort verlaufen und zwischen den meist privaten Anwesen einen 10-15 m breiten, öffentlich nutzbaren Raum bilden,
- die insgesamt 14 kartierten **Baudenkmäler und weitere historisch bedeutende Gebäude**, mit der im Nordosten gelegenen Anlage des ehemaligen Schlosses Unterschwaningen als Zeugen der bis auf das 5./6. Jahrhundert nach Chr. zurückgehenden Siedlungsgeschichte des Ortes,
- der weithin sichtbare **Turm der evangelisch-lutherischen Pfarrkirche „Hl. Dreifaltigkeit“**, die 1738-43 auf einer Anhöhe, hochwasserfrei und rund 50 m südwestlich des Marstallgebäudes als Schlosskirche errichtet wurde,
- der zwischen Dorf und ehemaligen Schloss verlaufende **Schwaninger Mühlbach, mit der bachbegleitenden Friederike-Luise-Allee** und dem ehemaligen Schlosskanal,
- kleinere **öffentliche Freiflächen**, z.B. nordwestlich der Tordurchfahrt des ehemaligen Marstallgebäudes, südwestlich des Rathauses, nordöstlich des Feuerwehrgebäudes und südöstlich der Pfarrkirche,
- die an die Bebauung angrenzenden, **privaten und öffentlichen Freiflächen** in Form des ehemaligen denkmalgeschützten Schlossgartens, öffentlicher und privater Gärten, Wiesen und Streuobstwiesen, des Sportplatzes des TSV Unterschwaningen und des ebenfalls denkmalgeschützten Friedhofs Unterschwaningen.

Zusammen bietet sich im „Altort Unterschwaningen“ ein bis heute weitgehend intaktes und harmonisches Ortsbild, dass Heimatgefühl vermitteln und dazu beitragen kann, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Ort identifizieren, und das für Besucher und Gäste ein Grund sein kann, Unterschwaningen zu besichtigen und hier zu verweilen.

Gestört wird das Ortsbild im historischen Zentrum durch einzelne, stark sanierungsbedürftige und teilweise leerstehende Anwesen. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang vor allem das prominent an der Hauptstraße gelegene ehemalige Marstallgebäude des Schlosses Unterschwaningen und die unmittelbar am nördlichen Ortseingang bzw. der Hauptstraße gelegenen Brachflächen Ansbacher Straße 10 und Hauptstraße 8.

3.5 DENKMALSCHUTZ

Von der mehr als 1500-jährigen Siedlungsgeschichte von Unterschwaningen zeugen insgesamt 24 Baudenkmäler im Gemeindegebiet, von denen 14 Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet liegen.

Friederike-Luise-Allee 2; Friederike-Luise-Allee 4; Friederike-Luise-Allee 6; Friederike-Luise-Allee 8; Friederike-Luise-Allee 10; Friederike-Luise-Allee 12; Hauptstraße 3; Hauptstraße 7; Hauptstraße 7 a; Hauptstraße 9; Hauptstraße 11	<p><i>Ehem. Schloss, hervorgegangen aus Ministerialensitz des 12. Jh., erneuert 1. Viertel 17. Jh., Neubau nach Plänen von Johann Wilhelm und Karl Friedrich Zocha, 1713-29, erweitert durch Leopoldo Retti, 1723-38; ausgedehnte, um fünf Höfe gruppierte Barockanlage: Neues Schloss, ab 1807 Amtshaus, ab 1832 Gasthaus, dreiflügelige Anlage auf U-förmigen Grundriss mit Haupthaus, zweigeschossiger Mansard-Walmdachbau mit Eckerkrustizierung und Mittelrisalit mit Zwerchhaus, und Seitenflügeln, eingeschossige Satteldachbauten mit zweigeschossigen Pavillons als Abschluss; nördlich des Haupthauses ehem. Interimskirche, um 1720, profaniert 1743, eingeschossiger Mansarddachbau; nördlich anschließend ehem. Marstall, umgebaut zum kgl. Getreidespeicher 1840, eingeschossige, vierflügelige Hofanlage, östliche Schmalseite mit zwei Eckpavillons; südlich des Neuen Schlosses ehem. Marstall, umgebaut zur Brauerei 2. Hälften 18. Jh., jetzt Rathaus, dreiflügelige Anlage, Ostflügel mit zweigeschossigen Eckpavillons; Hoftor, barocke Tordurchfahrt des Neuen Schlosses, mit steinernem Wappenaufsatz, 1. Hälften 18. Jh.</i></p>	 
--	--	---

Gunzenhäuser Straße 12	<i>Ehem. Gartenhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung, 18. Jh.; hohe Brockenmauer, Teil der ehem. Schlossgartenummauerung.</i>	
Hauptstraße 13	<i>Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung und Rokoko- Portal, bez. 1754, von Johann David Steingruber 1753/54; Ummauerung mit Sandsteinpfosten, 19. Jh.</i>	
Im Hirtenfeld 1; Im Hirtenfeld 3	<i>Doppelhaus, zweigeschossiger massiver Walmdachbau, 2. Hälfte 18. Jh.</i>	
Im Hirtenfeld 2; Im Hirtenfeld 4	<i>Doppelhaus, zweigeschossiger massiver Walmdachbau, 2. Hälfte 18. Jh.</i>	

Im Hirtenfeld 5; Im Hirtenfeld 7	<i>Doppelhaus, zweigeschossiger massiver Walmdachbau, 2. Hälfte 18. Jh.</i>	
Im Hirtenfeld 6; Im Hirtenfeld 8	<i>Doppelhaus, zweigeschossiger massiver Walmdachbau, 2. Hälfte 18. Jh.</i>	
Markgrafenstraße 7	<i>Evang.-Luth. Pfarrkirche Hl. Dreifaltigkeit, Saalkirche mit Satteldach, eingezogenem Rechteckchor und barocker Gliederung, Fassadenturm mit Zwiebelhaube, von Leopold Retti, 1738-43; mit Ausstattung; ehem. Markgräfliche Hofkirche.</i>	
Markgrafenstraße 8	<i>Gasthaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Halbwalmdach, bez. 1808 und 1818.</i>	

Schloßstraße 3	<i>Eckpavillon des ehem. Schlosses, jetzt Wohngebäude, zweigeschossiger Mansarddachbau über quadratischem Grundriss, mit rustizierten Ecklisenen und Putzgliederungen, 18. Jh.</i>	
Schloßstraße 4	<i>Eckpavillon des ehem. Schlosses, jetzt Wohngebäude, zweigeschossiger Mansarddachbau über quadratischem Grundriss, mit rustizierten Ecklisenen und Putzgliederungen, 18. Jh.</i>	
Schloßstraße 5	<i>Eckpavillon des ehem. Schlosses, jetzt Wohngebäude, zweigeschossiger Mansarddachbau über quadratischem Grundriss, mit Ecklisenen und Putzgliederungen, 18. Jh.; hohe Brockmauer des ehem. Schlossgartens.</i>	
Schloßstraße 6	<i>Eckpavillon des ehem. Schlosses, jetzt Wohngebäude, zweigeschossiger Mansarddachbau über quadratischem Grundriss, mit rustizierten Ecklisenen und Putzgliederungen, 18. Jh.</i>	

Schwaninger Mühlbach	<i>Brücke, einbogiger Sandsteinquaderbau, 18. Jh.</i>	
----------------------	---	--

Mit der ehemaligen Gartenanlage des Schlosses (*ehem. Gartenanlage mit Kanal, 18. Jh.; Teile der Parkeinfriedung, Bruchsteinmauerwerk, 18. Jh.*) und dem Friedhof Unterschwaningen (*Anlage um 1720, erweitert nach 1822; Ummauerung, im Kern gleichzeitig; am Rand des Ortes gelegen*) grenzen zwei weitere Baudenkmäler unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an.

Bodendenkmäler

Von insgesamt 38 Bodendenkmälern der Gesamtgemeinde Unterschwaningen liegen drei im Untersuchungsgebiet „Altort Unterschwaningen“:

- untertägige frühneuzeitliche Teile der Gartenanlage des ehem. Schlosses in Unterschwaningen (Aktennummer D-5-6929-0247),
- der Mittelalterliche Burgstall sowie abgegangenes frühneuzeitliches Schloss (Aktennummer D-5-6929-0073) und
- Gräber karolingisch-ottonischer Zeitstellung, mittelalterliche Vorgängerbauten der Dreifaltigkeitskirche (Aktennummer D-5-6929-0077).

3.6 ORTSGRUNDRISS UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Ortsgrundriss

Der in der Uraufnahme erkennbare Grundriss mit

- dem im Nordosten gelegenen ehemaligen **Schloss Unterschwaningen**,
- der östlich und südöstlich gelegenen ehemaligen **Gartenanlage des Schlosses samt Kanal** und angrenzender Freiflächen,
- zwei annähernd parallel verlaufende Straßenzüge: die heutige Straße **Im Hirtenfeld** und der nördliche Abschnitt der **Hauptstraße** sowie der südliche Abschnitt der heutigen Hauptstraße mit der sich daran anschließenden **Markgrafenstraße**,
- **eine** den Norden des Untersuchungsgebiets in West-Ost-Richtung querende Straßen- bzw. Wegeverbindung (die heutige **Markgrafenstraße und Gunzenhäuser Straße**),
- eine nach Norden verlaufende Straßen- bzw. Wegeverbindung (die heutige **Ansbacher Straße**),
- den entlang der Verkehrswege aufgereihten **dörflichen Anwesen**.

hat sich bis heute kaum verändert.

Die historischen Siedlungsgrenzen wurden erst Mitte der 1980er Jahre nennenswert überschritten: durch die Wohnaugebiete „Im Wasen“ (seit 1985) und „Am Mühlbach“ (seit 2000) und das Gewerbegebiet „Im Feldlein“ (seit 1998).

Eine wesentliche Neuerung stellt die in einem Abstand von rund 60 bis 110 m westlich (als Staatsstraße St 2221) und nördlich des Altorts (als Staatsstraße St 2219) verlaufende Ortsumgehungsstraße Unterschwaningen dar, die 2018 für den Verkehr freigegeben wurde.

Die ursprünglich von Ehingen/Lintersheim über Unterschwaningen nach Oberschwaningen und Cronheim/Gunzenhausen (Markgrafenstraße - Gunzenhäuser Straße) verlaufende West-Ost-Verbindung wurde gekappt.

Schwarzplan

Der Schwarzplan des „Altorts Unterschwaningen“ macht dessen unverwechselbare und im Vergleich zu den jüngeren Siedlungsgebieten im Süden kompaktere Bebauungsstruktur deutlich.

Entlang des südwestlichen Straßenzugs Hauptstraße – Markgrafenstraße sind verschiedene Hofformen erkennbar, mit giebel- und traufständig zur Straße angeordneten Haupt- und Nebengebäuden sowie großen Scheunen im hinteren Bereich der Grundstücke. Ebenfalls gut erkennbar: die Pfarrkirche Hl. Dreifaltigkeit und die südöstlich davon gelegene Freifläche.

Entlang der parallel verlaufenden Achse Im Hirtenfeld - Hauptstraße - Ansbacher Straße dominieren giebelständig zur Straße angeordnete Gebäude, von denen das ehemalige Marstallgebäude des Schlosses heraussticht.

Markant auch der nordwestlich des Marstallgebäudes gelegene Gebäudekomplex und der verhältnismäßig große Baukörper an der nordwestlichen Grenze des Untersuchungsgebiets.

Die im FNP als „*landschaftsbezogene Siedlungen im Außenbereich*“ bezeichneten Bereiche des ehemaligen Schlosses sind im Gegensatz zum Dorfgebiet Unterschwaningen nur locker bebaut und von den als Solitär erkennbaren, unter Denkmalschutz stehenden Eckpavillons geprägt.



Abb. 28: „Altort Unterschwaningen“ und angrenzende Siedlungsgebiete - Schwarzplan

Parzellenstruktur

Betrachtet man Lage, Größe und Form der Bauparzellen lassen sich am ehesten nordöstlich der Straße Im Hirtenfeld und südwestlich des Achse Markgrafenstraße – Hauptstraße regelmäßige Strukturen erkennen, mit zur Straße meist schmalen Grenzen und langgestreckten Grenzen in Richtung Schwaninger Mühlbach bzw. freier Flur.

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke schwankt von nur 148 m² (Im Hirtenfeld 10, Flur Nr. 132, Gmkg. Unterschwaningen) bis zu 5.153 m² (Markgrafenstraße 8, Flur Nr. 30, Gmkg. Unterschwaningen).

Auffällig ist die kleinteilige Parzellenstruktur im Bereich des ehemaligen Marstallgebäudes, mit Grundstücksgrößen unter 50 m² und über 800 m², die sich teilweise in Privateigentum und teilweise im Eigentum der Gemeinde Unterschwaningen befinden.

Während die meisten Grundstücke einfache, rechteckige Formen aufweisen, sind im Bereich des ehemaligen Schlosses noch geschwungene und aus der Barockzeit stammenden Grenzverläufe zu erkennen.



Abb. 29: „Altort Unterschwaningen“ - Parzellenstruktur

Die Gesamtfläche der mit Haupt- und/oder Nebengebäuden überbauten Flurstücke (Baugrundstücke) beträgt rund 19,1 ha oder 64% der Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets „Altort Unterschwaningen“.

Insgesamt wurden 136 Flurstücke ermittelt, auf denen sich Haupt- und/oder Nebengebäude befinden. Auf 18 dieser 136 Flurstücke (Gesamtfläche rund 2,2 ha) standen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung ausschließlich Nebengebäude.

3.7 BAULICHE DICHE

Die Gesamtfläche der 122 im „Altort Unterschwaningen“ erfassten Hauptgebäude beträgt rund 18.100 m², hinzu kommen 365 Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von rund 34.800 m², so dass sich die durch Gebäude überdeckte Flächen auf rund 52.900 m² addieren. Dies entspricht rund 18% der Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets (30,0 ha) und rund 28% der Baugrundstücksfläche (19,1 ha). Die in

► **Karte 1 Grundflächenzahl (GRZ)**

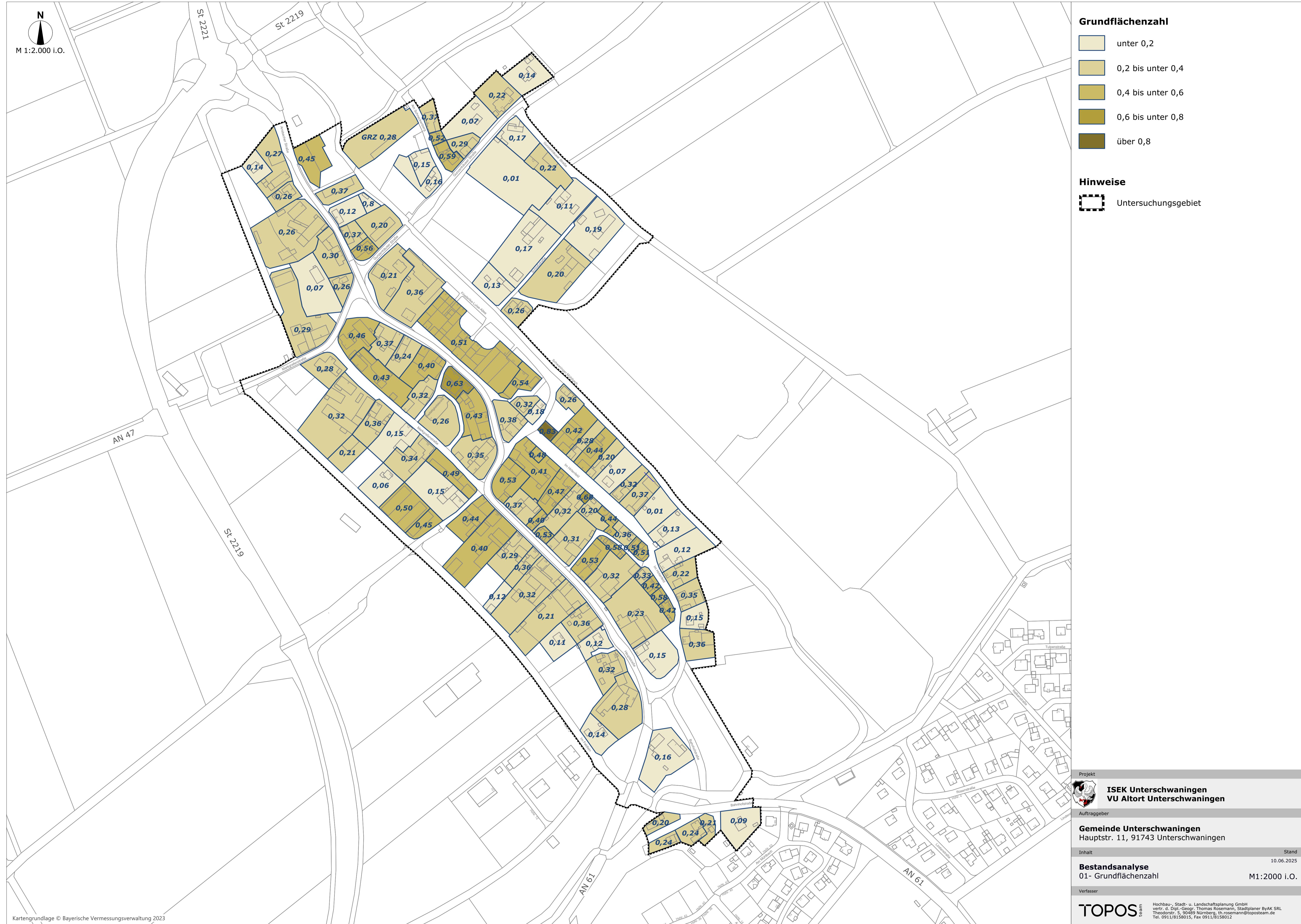
dargestellten Grundflächenzahlen (GRZ) geben das Verhältnis der durch Haupt- und/oder Nebengebäude überdeckten Fläche zur jeweiligen Baugrundstücksfläche an.

Die ermittelten Grundflächenzahlen schwanken zwischen Werten von deutlich unter 0,2 und Werten über 0,8, wobei lediglich 3 von 121 ermittelten Grundflächenzahlen den in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Orientierungswert für ein Dorfgebiet erreichen.

Der Großteil der Grundflächenzahlen (87 von 121) liegt unter 0,4, d.h. unter dem Maß der baulichen Nutzung, das gemäß BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nicht überschritten werden sollte.

Auch wenn durch Hofflächen, innere Erschließungsflächen etc. der Anteil der versiegelten Flächen auf verschiedenen Grundstücken ein für Dorfgebiete typisches Maß erreicht, stellt die verhältnismäßig geringe bauliche Dichte aus städtebaulicher Sicht ein wichtiges Qualitätsmerkmal des „Altorts Unterschwaningen“ dar:

Zum einen bietet sie ein gewisses bauliches Nachverdichtungspotential, zum anderen gewährleistet sie eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität und bieten günstige Voraussetzungen zur Umsetzung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, wie das Pflanzen von Bäumen, das Sichern von Flächen zur Versickerung und Zwischenspeicherung von Regenwasser, zur Schaffung grüner Klima- oasen oder zur Beschattung und Durchlüftung der Siedlungsbereiche.



3.8 GESCHOSSIGKEIT

Die Dreifaltigkeitskirche mit ihrem von Weitem sichtbaren Turm ist das höchste Gebäude im „Altort Unterschwaningen“ und Wahrzeichen der Gemeinde. Alle übrigen Gebäude und auch die Schlossanlage ordnen sich der Kirche hinsichtlich ihrer Traufhöhe deutlich unter.

Nur einzelne Gebäude weisen Traufhöhen von über 7,0 m und bis zu 3 Vollgeschosse auf, wobei das dritte Vollgeschoss meist im Dachgeschoss liegt.

Rund 68% der Gebäude im Untersuchungsgebiet „Altort Unterschwaningen“ (333 von 487) haben maximal I Vollgeschoss. Betrachtet man lediglich die 365 Nebengebäude, steigt der Anteil der Gebäude mit nur einem Geschoss auf 85%.

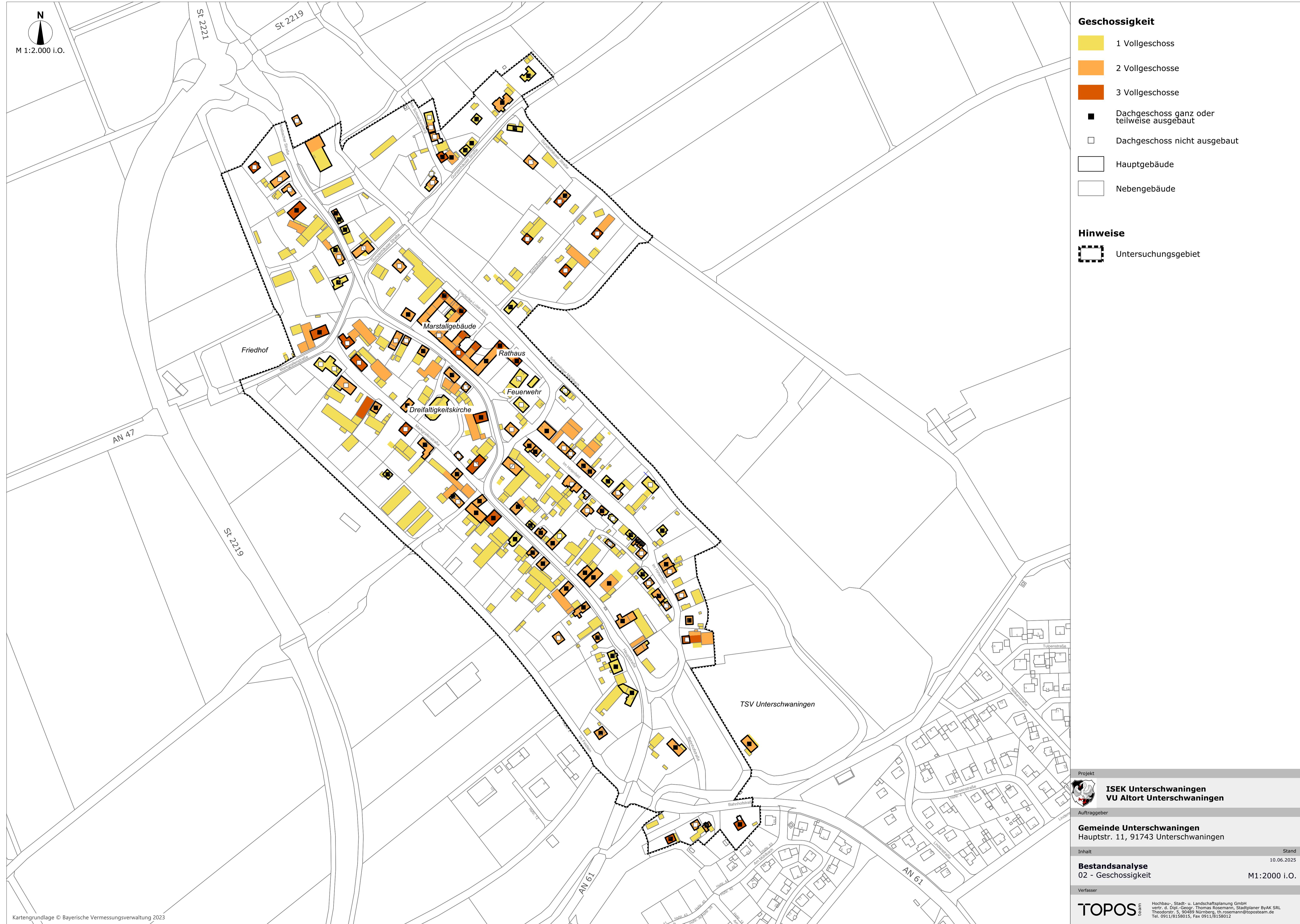
Die Mehrzahl der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet (75 von 122 oder 61%) hat zwei Vollgeschosse, wobei das II. Vollgeschoss häufig als Dachgeschoss ausgebildet ist.

Als Vollgeschoss gilt gemäß Art. 2 Abs. 5 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.07.1997 *ein Geschoss, das vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt und über mindestens zwei Dritteln seiner Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m hat. Ein Kellergeschoss, dessen Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche, gilt ebenfalls als Vollgeschoss.*

► Karte 2 Geschossigkeit

Auf die Ermittlung von Geschossflächenzahlen (GFZ) für die einzelnen Grundstücke wurde verzichtet, diese gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig wäre.

Betrachtet man allein die Zahl die Vollgeschosse und zieht den in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte von 1,2 für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten oder Dorfgebieten heran, zeigt sich für die meisten Baugrundstücke im Untersuchungsgebiet ein großes, bauliches Nachverdichtungspotential, das genutzt werden könnte, ohne den Anteil versiegelter Flächen wesentlich zu erhöhen.



3.9 DACHLANDSCHAFT

Die Dachlandschaft im „Altort Unterschwaningen“ ist geprägt von roten und rotbraunen Satteldächern. Daneben finden sich vor allem im Bereich der Schlossanlage Walmdächer und verschiedene Krüppelwalmdächer.

Ein Flachdach weisen lediglich 89 Nebengebäude und 1 Hauptgebäude auf, das entspricht einem Anteil von etwa 18% aller kartierten Dächer.

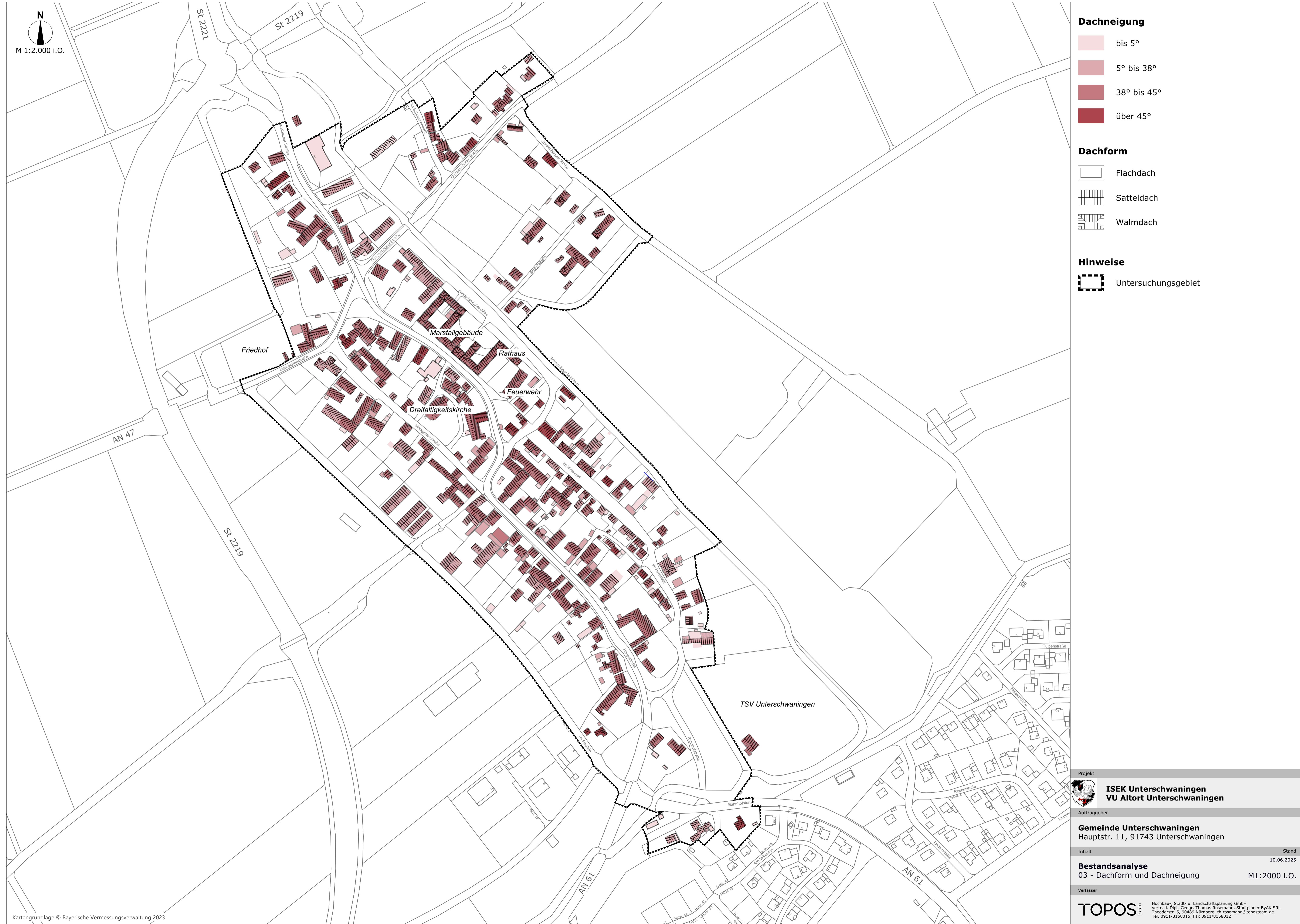
69% der Dächer (251 von 365) haben eine Neigung von mindestens 38° . Bei den Hauptgebäuden liegt der Anteil der Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 38 und 45° bei 73%.

► **Karte 3 Dachform und -neigung**

Noch steilere Dächer sind seltener. Eine Dachneigung von mehr als 45° weisen 14 bzw. 11% der untersuchten Hauptgebäude und 10 Nebengebäude auf, dies entspricht einem Anteil von 3% aller Nebengebäude.

Eine gestalterische Besonderheit stellen die aus der Barockzeit stammenden Mansarddächer der ehemaligen Schlossanlage dar. Deren Basis bilden Sattel- und Walmdächer, deren Dachflächen im unteren Teil steil abknicken und in der Regel Neigungen von 65 bis 75 Prozent haben, während das obere Dach flacher und um maximal 30 Prozent geneigt ist.

Insbesondere Gebäude mit steilen Dächern bieten Potential zum Ausbau des Dachgeschosses. Die Dächer von 8 der 14 Hauptgebäude und die Dächer von 2 der 8 Nebengebäude mit einer Neigung über 45° waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen bereits ausgebaut und zum Beispiel zum Wohnen genutzt.



3.10 GEBÄUDEZUSTAND

Der Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet Unterschwaningen wurde im Oktober 2023 nach äußerer Inaugenscheinnahme beurteilt. Danach weisen 13 der 122 erfassten Haupt- und 45 der 365 untersuchten Nebengebäude einen erhöhten Sanierungsbedarf auf.

Besonders schwer wiegt der erhöhte Sanierungsbedarf an Baudenkmälern, wie zum Beispiel am ehemalige Marstallgebäude des Schlosses, aber auch an Gebäuden, die aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung als besonders erhaltenswert eingestuft werden, wie zum Beispiel dem Anwesen Im Hirtenfeld 16 (Fl. Nr. 128, Gmkg. Unterschwaningen).

Auch der mangelhafte Bauzustand des Hauptgebäudes Ansbacher Straße 10 (Fl. Nr. 244, Gmkg. Unterschwaningen) oder des Nebengebäudes Hauptstraße 8 (Fl. Nr. 149, Gmkg. Unterschwaningen), die aufgrund ihrer städtebaulich exponierten Lage am Ortseingang bzw. gegenüber dem Marstall besondere Bedeutung haben, stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar.

Für weitere 14 Haupt- und 71 Nebengebäude wird Instandsetzungsbedarf aufgrund fehlenden Bauunterhalts gesehen.

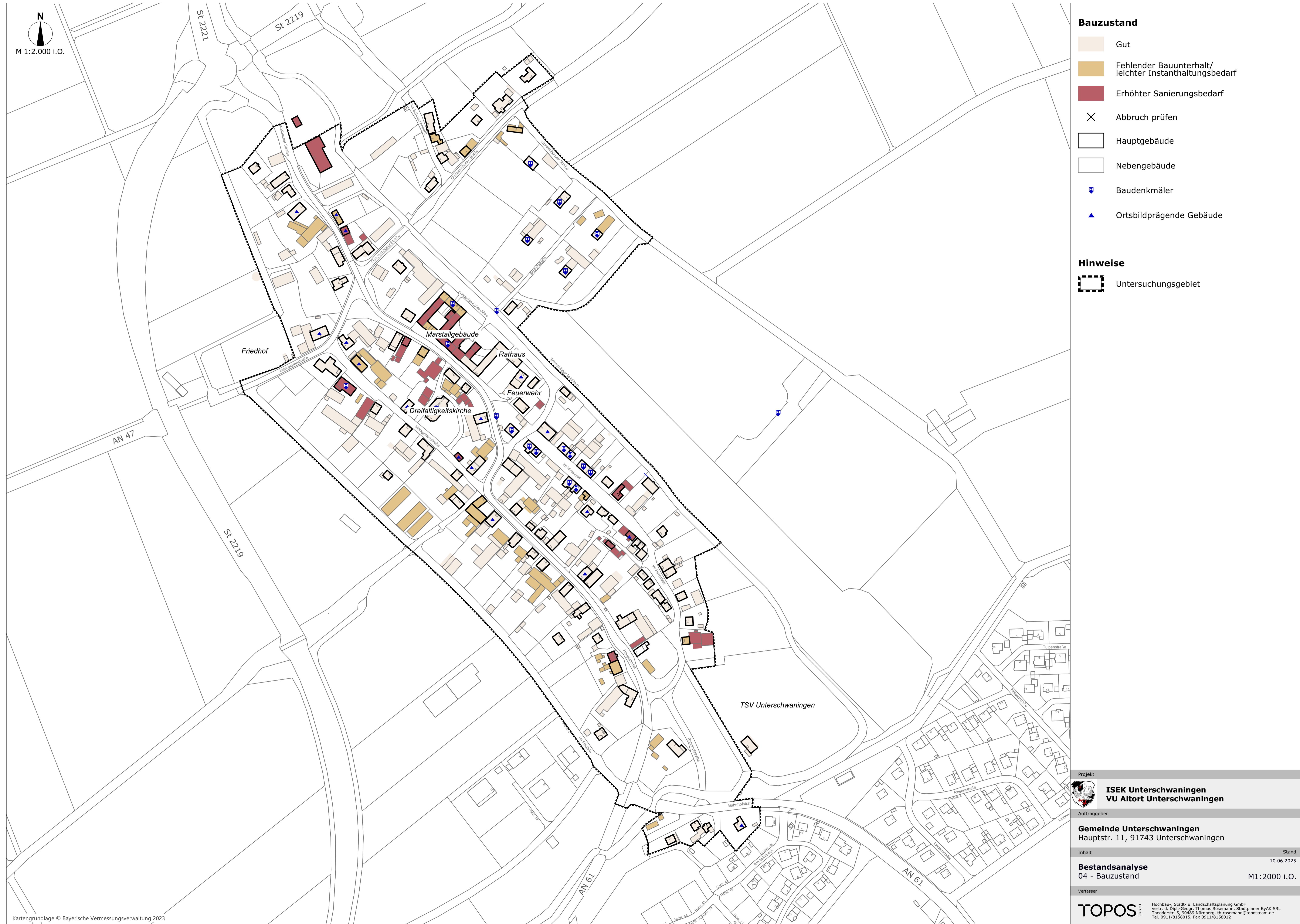
In vielen Fällen lässt sich von einem mangelhaften äußeren Bauzustand eines Gebäudes auch auf Sanierungs- und Modernisierungsbedarf im Innern schließen.

Bereits aufgrund des Baualters der Gebäude muss davon ausgegangen werden, dass eine Vielzahl von Gebäuden nicht mehr heutigen Ansprüchen und Anforderungen genügt, z.B. hinsichtlich ihrer Grundrissgestaltung, lichter Raumhöhen, Barrierefreiheit, sanitärer Ausstattung, Haustechnik, etc., auch wenn sich von außen 95 von 122 Hauptgebäude (mehr als 3 von 4) und 249 der 365 untersuchten Nebengebäuden (mehr als 2 von 3) in einem guten Bauzustand befinden.

Insbesondere das Thema energetische Sanierung gewinnt im Hinblick auf Klimaschutz und Klimanpassung zunehmend an Bedeutung, d.h. die Dämmung von Dach und Fassaden, ein Austausch der Heizungen und/oder der Einsatz erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Wärmepumpe, ...) zur Gewinnung und Speicherung von Wärme und eigenem Strom.

Nachdem eine große Zahl von Gebäuden im „Altort Unterschwaningen“ vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) im Jahr 1977 errichtet wurde, ist anzunehmen, dass der energetische Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet generell hoch ist.

► **Karte 4 Bauzustand**



3.11 NUTZUNGEN

Traditionelle Nutzungsmischung

Neben den städtebaulichen Besonderheiten, wie dem Schloss Unterschwaningen, das 1811 auf Abbruch verkauft wurde und von dem nur für die für Landwirtschaft oder zu Wohnzwecken nutzbaren Gebäude wie die Eckpavillons erhalten blieben, dem Marstall, der Dreifaltigkeitskirche, dem Pfarrhaus, dem Gasthaus „Zur Goldenen Schwanne“ oder den Doppelwohnhäusern Im Hirtenfeld sind es vor allem die zahlreichen, teilweise prächtigen Hofstellen, die das Bild des „Altorts Unterschwaningen“ bis heute prägen.

Dass in Unterschwaningen – wie in vielen Dörfern - die traditionelle Nutzungsmischung aus land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Handwerk und Gewerbe, Freizeit-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen zunehmend verloren geht, stellt die Gemeinde deshalb auch städtebaulich vor große Herausforderungen.

Drohende Funktionsverluste

Funktionsverluste äußern sich vor allem in der Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, aber auch dadurch, dass für den Ort wichtige Versorgungseinrichtungen und Betriebe in den vergangenen Jahren schließen mussten, wie z.B.

- das **Autohaus** in der Ansbacher Straße (Ansbacher Straße 10, Fl. Nr. 244, Gmkg. Unterschwaningen),
- die **Tankstelle mit Werkstatt und Landmaschinenhandel** in der Hauptstraße (Hauptstraße 8, Fl. Nr. 149, Gmkg. Unterschwaningen),
- die **VR Bank** im ehemaligen Marstallgebäude des Schlosses (Hauptstraße 9, Fl. Nr. 171/3, Gmkg. Unterschwaningen),
- der **Einkaufsmarkt „Markgrafencenter“** mit Stehcafé und Biergarten an der Gunzenhäuser Straße (Am Schneckenberg 2, Fl. Nr. 60, Gmkg. Unterschwaningen) oder auch
- die **Landmetzgerei** in der Markgrafenstraße (Markgrafenstraße 8, Fl. Nr. 30, Gmkg. Unterschwaningen).

Betriebs- / Geschäftsaufgaben und der Verlust an Versorgungseinrichtungen bedeuten eine Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität und die Gefahr besteht, dass Unterschwaningen auch als Wohnstandort an Bedeutung verliert.

Betrachtet man zum Beispiel den Anteil der leerstehenden Wohnungen (an allen bewohnten und leerstehenden Wohnungen in der Gesamtgemeinde Unterschwaningen), fällt bereits heute eine vergleichsweise hohe Leerstandsquote von 7,40% auf, wobei die durchschnittliche Nettokaltmiete in Unterschwaningen mit durchschnittlich 4,21 € pro m² Wohnfläche deutlich unter den Vergleichswerten liegt¹⁷.

17 Statistisches Bundesamt: Ergebnisse des Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung. Wiesbaden 2024

Nutzungen Erdgeschoss

Einen Überblick über die Ende 2023 kartierten Nutzungen im Untersuchungsgebiet gibt

► **Karte 5 Nutzungen Erdgeschoss**

Dabei fällt auf, dass die Mehrzahl der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet (106 von 122 Hauptgebäuden) fast ausschließlich zum Wohnen genutzt wurde, auch wenn ursprünglich unter dem Dach des Hauptgebäudes noch andere Nutzungen untergebracht waren.

Um das Zentrum Unterschwaningens lebendig zu halten, spielen insbesondere die im Altort angesiedelten öffentlichen Einrichtungen eine bedeutende Rolle. Hierzu gehören vor allem die im ehemaligen Marstall des Schlosses Unterschwaningen untergebrachten Nutzungen, d.h.

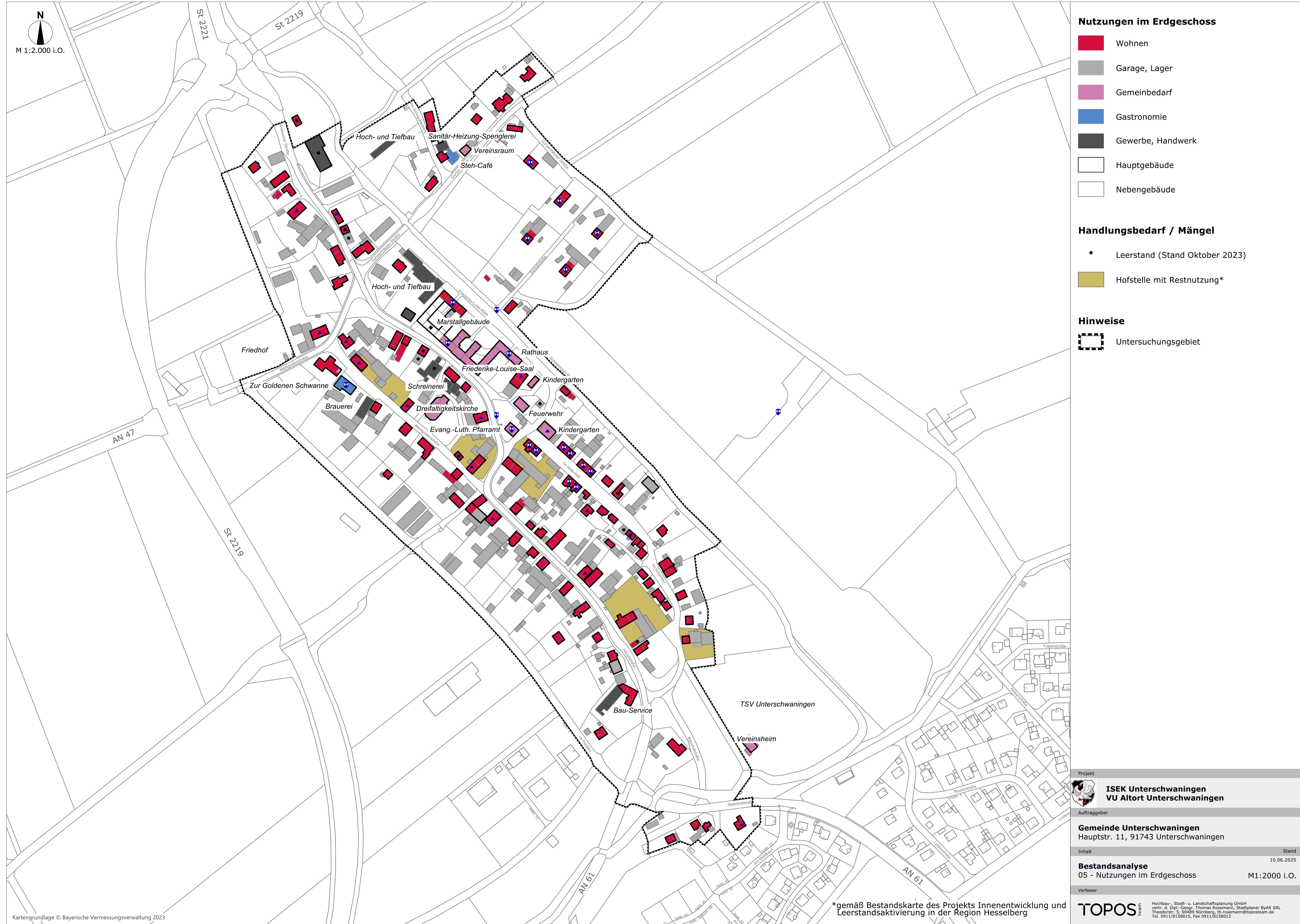
- das **Rathaus** (Hauptstraße 11) mit Sitzungssaal
- die **Geschäftsstellen der Entwicklungsgesellschaft Region Hesselberg mbH (ERH), der Lokalen Aktionsgruppe der Region Hesselberg e.V. (LAG) und der Fränkischen Moststraße**,
- der multifunktionale **Friederike-Louise-Saal** (Hauptstraße 7a) mit angegliedertem Bürgerzentrum/VHS Räumen,
- der **Jugendraum** der Landjugend (Hauptstraße 3),

aber auch

- die **ev. Dreifaltigkeitskirche** (Markgrafenstraße 7, Fl. Nr. 96, Gmkg. Unterschwaningen),
- das derzeit leerstehende **ev. Pfarrhaus** (Hauptstraße 13, Fl. Nr. 175, Gmkg. Unterschwaningen),
- der **ev. Kindergarten „Schwanennest“** (Friederike-Luise-Allee 3, Fl. Nrn. 184 und 182/1, Gmkg. Unterschwaningen),
- das **Feuerwehrgebäude Unterschwaningen** (Friederike-Luise-Allee 16, Fl. Nr. 177, Gmkg. Unterschwaningen) mit den angrenzenden Freiflächen samt Dorfbrunnen,
- das **Clubheim des Motorradclubs MC Castle Riders** (Gunzenhäuser Straße 7, Fl. Nr. 63/1, Gmkg. Unterschwaningen)

und unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzend:

- der **Sportplatz mit Vereinsheim des TSV Unterschwaningen** (Im Hirtenfeld 27, Fl. Nr. 209, Gmkg. Unterschwaningen).



Ein wichtiger Treffpunkt für die Bewohner und Bewohnerinnen Unterschwaningen und Gäste des Ortes ist außerdem

- das **Gasthaus „Zur goldenen Schwanne“** mit Biergarten und angegliederter Brauerei „Schwannen Bräu“ (Markgrafenstraße 8, Fl. Nr. 30, Gmkg. Unterschwaningen).

Seit über 100 Jahren haben außerdem

- eine **Schreinerei & Drechslerei** (Hauptstraße 10, Fl. Nr. 28, Gmkg. Unterschwaningen) und
- ein **Hoch- und Tiefbauunternehmen** (Hauptstraße 1, Fl. Nr. 157, Gmkg. Unterschwaningen)

ihren Sitz im „Altort Unterschwaningen“ und tragen dazu bei, die für ein Dorfgebiet typische Nutzungsvielfalt zu erhalten.

Darüber hinaus hatten Ende 2023 nach Angaben der Gemeinde weitere 15 Gewerbetreibende bzw. Unternehmen einen Sitz im Untersuchungsgebiet angemeldet.

Nutzungskonflikte

Konkrete Hinweise, dass sich durch die bestehende Gemengelage von Wohnen und Landwirtschaft, Gewerbe und/oder Freizeitnutzungen Konflikte ergeben, liegen nicht vor.

Verkehrsimmissionen, insbesondere durch Schwerlastverkehr, die bis zum Bau der Ortsumgehungsstraße vor allem die Wohnnutzungen entlang der Hauptstraße, der Ansbacher Straße und der Gunzenhäuser Straße belastet haben, sind deutlich zurück gegangen, seit der Durchgangsverkehr am Ort vorbei geleitet wird.

Immissionen aus der Landwirtschaft, zum Beispiel durch Gerüche aus Tierhaltungen, sind nach planerischer Einschätzung ebenfalls zu vernachlässigen, dass es im Untersuchungsgebiet keine größeren Tierbestände gibt.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass in Dorf- oder Mischgebieten der Schutzanspruch von Wohnnutzungen gegenüber Immissionen in Form von zum Beispiel Gewerbe, Sport- und Freizeitlärm oder Gerüchen aus der Landwirtschaft geringer ist, als in Gebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen bzw. dienen sollen.

Unabhängig davon steht die Gemeinde Unterschwaningen vor der Herausforderung, für die historisch und städtebaulich bedeutenden und teilweise denkmalgeschützten Gebäude und deren näheres Umfeld Nutzungen zu finden, die deren Bedeutung gerecht werden.

Dass Teile des Marstallgebäudes zum Beispiel als Bauhof zwischengenutzt werden oder Grundstücke im nahen Umfeld des Schlosses brach liegen, ist unpassend und muss als städtebaulicher Missstand betrachtet werden.

3.12 INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

Aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen und Betriebe, Leerstände und Brachflächen sind ein offensichtliches Zeichen für funktionale Defizite im Untersuchungsgebiet „Altort Unterschwaningen“.

Im Oktober 2023 waren nach äußerer Inaugenscheinnahme 11 der 122 Hauptgebäuden (das entspricht einem Anteil von rund 9%) im Untersuchungsgebiet und 27 der 365 Nebengebäude (rund 7%) ungenutzt.

Demographische Veränderungen, der anhaltende Strukturwandel in der Landwirtschaft oder fehlendes Wirtschaftswachstum lassen befürchten, dass in den kommenden Jahren weitere Leerstände entstehen und Flächen brach fallen.

Unter dem Gesichtspunkt, dass Leerstände und Brachflächen wieder und gering bebaute Grundstücke stärker baulich genutzt werden können, kann dies nicht nur als Schwäche oder Risiko betrachtet werden, sondern auch als Chance bzw. Potential, das genutzt werden kann, um Flächen und Ressourcen zu sparen sowie Gestehungs- und Folgekosten zu reduzieren.

Auch das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) von 2017 thematisiert die Chancen, die in der (Wieder-) Nutzung dieser Flächen und Gebäude liegen und gab den Anstoß, 2018 sämtliche Innenentwicklungspotentiale in Unterschwaningen zu erfassen.

Im Ergebnis wurden damals im Hauptort Unterschwaningen 36 Flurstücke mit einer Gesamtfläche von rund 3,89 ha identifiziert, die für eine Neubebauung, eine bauliche Verdichtung oder Wiedernutzung infrage kommen. Die Mehrzahl dieser Flurstücke (22 von 36) mit einer Gesamtfläche von rund 3,16 ha lag innerhalb des „Altorts Unterschwaningen“. Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden genutzt, die Daten fortzuschreiben.

Entsprechend der Definition der Potentialtypen der Flächenmanagementdatenbank 4.2.2 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und der Bestandserhebungen im Oktober 2023 lassen sich mindestens 18 Flurstücke bzw. Teilflurstücke im Altort (alle Gmkg. Unterschwaningen) als Fläche mit Innenentwicklungspotential einstufen. Deren Gesamtfläche beläuft sich auf über 1,5 ha.

Hinzu kommen „geringfügig bebaute Grundstücke“, „Hofstellen mit Restnutzung“ oder auch „Wohngebäude mit Leerstandsrisiko“, d.h. Gebäude und Anwesen, die ausschließlich von Personen über 65 Jahren bewohnt oder bewirtschaftet werden, die 2018 noch erhoben wurden, aus datenschutzrechtlichen Gründen aber nicht veröffentlicht werden.

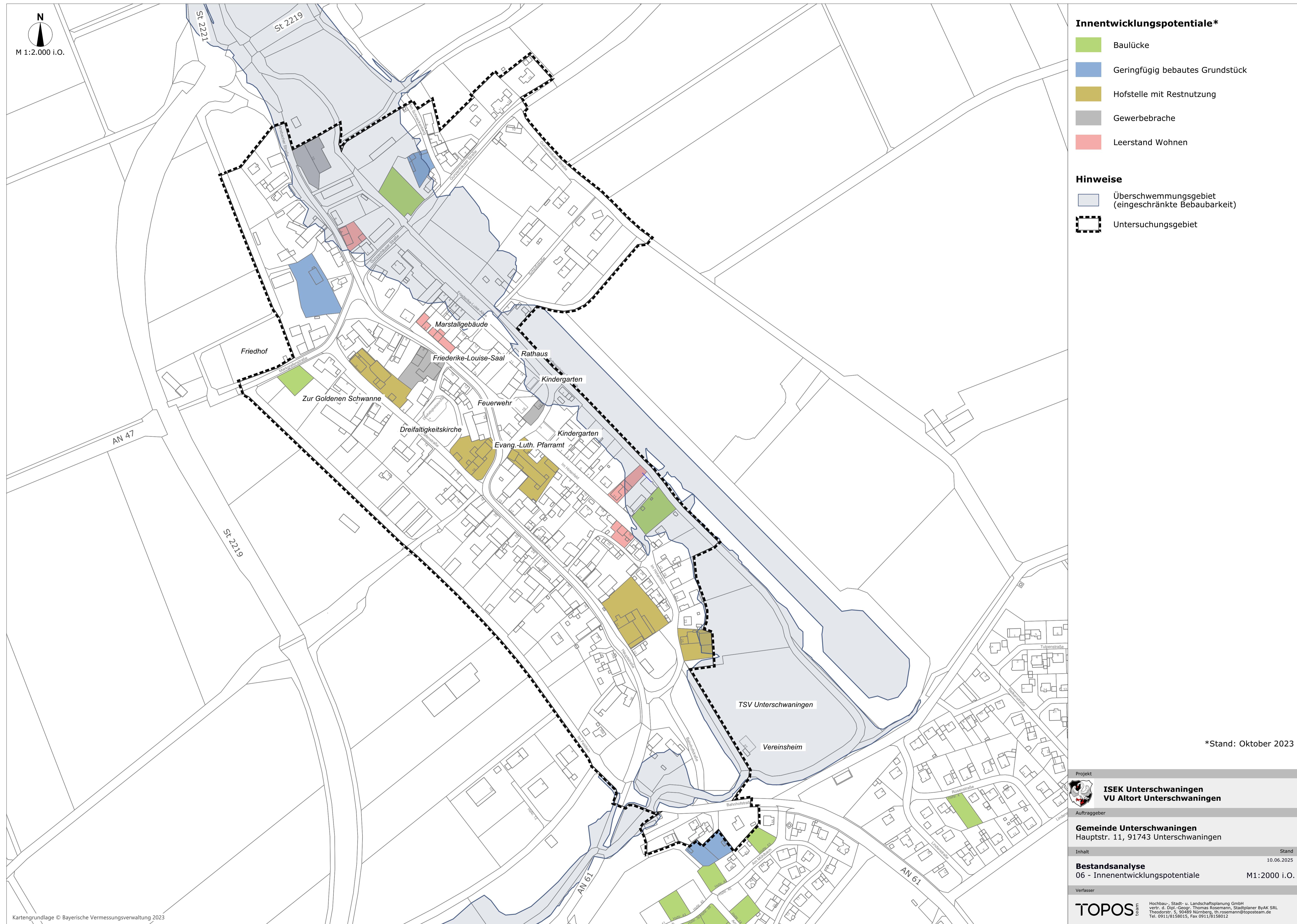
Viele ehemals landwirtschaftlich genutzte Hauptgebäude wurden in der Vergangenheit nicht nur zum Wohnen, sondern auch als Stall, Tenne, Scheune und/oder Speicher/Bergeraum genutzt. Da diese Funktionen nicht mehr gebraucht werden, geht das Innenentwicklungspotential noch weit über die oben beschriebenen Nutzungsmöglichkeiten komplett leerstehende Gebäude und Anwesen hinaus.

Gleiches gilt für die zahlreichen Nebengebäude, die heute nur noch als Lagerraum, Garage o.ä. genutzt werden. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die zahlreichen großen und auch kleinen Scheunen im „Altort Unterschwaningen“, die ggf. umgebaut und umgenutzt werden könnten. Deren Zahl beläuft sich nach den Bestandsaufnahmen vom Oktober 2023 auf 63.



Karte 6

Innenentwicklungspotentiale



Potentialtyp	Anschrift	Fl. Nr.	m ²
Baulücke klassisch	an der Markgrafenstraße	31/1	883
Baulücke klassisch	an der Straße Im Hirtenfeld	195	1.573
Gewerbebrache	Ansbacher Straße 10	244	1.649
		TF 244/1	400
Gewerbebrache	Hauptstraße 8	149	1.611
Gewerbebrache	Hauptstraße 9 (Schloss)	TF 171/3	190
Hofstelle leerstehend	Ansbacher Straße 4	51	711
Hofstelle leerstehend	Im Hirtenfeld 2	139	2.327
Hofstelle leerstehend	Im Hirtenfeld 16	128	531
Hofstelle leerstehend	Im Hirtenfeld 25	205/2	1.472
Hofstelle leerstehend	Hauptstraße 33	114	2.054
Infrastruktureinrichtung leerstehend	Hauptstraße 7 (Schloss)	TF 165	130
		165/7	197
		TF 167	154
Wirtschaftsgebäude leerstehend	Friederike-Luise-Allee 18	178	406
Wohngebäude leer	Friederike-Luise-Allee 10 (Schloss)	166	203
Wohngebäude leer	Friederike-Luise-Allee 12 (Schloss)	170	330
Wohngebäude leer	Im Hirtenfeld 11 (ehem. Bäckerei)	193/3	776
Gesamtfläche			15.597

Tab. 5: Innenentwicklungspotentiale im „Altort Unterschwaningen“

3.13 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Öffentliche Freiflächen und Platzbereiche

Öffentlichen Grünflächen übernehmen neben ihrer klimatischen Ausgleichsfunktion auch eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Erholung der Bewohner. Von großer Bedeutung ist dabei neben der Aufenthaltsqualität auch die Nutzbarkeit der jeweiligen zur Verfügung stehenden Flächen.

Die in

► Karte 7 Grünflächen

dargestellte Grün- und Freiraumstruktur zeigt ein relativ ausgewogenes Verhältnis von Natur und bebautem Raum.

Das Ortsbild wird stark durch die Grün- und Freiraumstrukturen rund um die Schlossanlage und die Lindenallee entlang des Schwaninger Mühlbachs geprägt.

Öffentliche Grünflächen, wie beispielsweise der Kirchplatz sowie die Frei- und Spielflächen im Süden des Altortes, lockern das Ortsbild auf und bieten Raum für Erholung und Freizeit.

Die Baumbestände und Hecken im Hirtenfeld, entlang der Bahnhofstraße und der Hauptstraße sowie am Wäsigtgraben werden als ortsbildprägend eingestuft und tragen zur natürlichen und offenen Gestaltung des öffentlichen Raums bei.

Eine Streuobstwiese am südlichen Ende vom Hirtenfeld ergänzt mit 218 m² den privaten Streuobstbestand des Altortes (siehe unten).



Abb. 30: Baumbestand am Kirchplatz



Abb. 31: Baumbestand in der Friederike-Luise-Allee

In der unmittelbaren Umgebung des Untersuchungsgebiets befinden sich zudem der Sportplatz, der Friedhof und der Pappelwald. Diese öffentlichen Freiflächen haben vielfältige Funktionen für die Naherholung, die Freizeitgestaltung und als Kaltluftentstehungsgebiete.

Die öffentlichen Grünflächen mitsamt Straßenbegleitgrün und sonstigen Flächen nehmen ca. 8 % des Untersuchungsgebiets ein.

Nach Zimmermann (2020) werden hier die Richtwerte, nach welchen wohnungsnahe Grünflächen eine Mindestgröße von 6 m² pro Einwohner haben sollten, ohne Probleme eingehalten.



Mit 307 Einwohnerinnen und Einwohnern ergibt sich im Untersuchungsgebiet ein Wert von 80 m^2 pro Person, welche selbst bei der genauen Betrachtung der reinen öffentlichen Grünflächen ohne Straßenbegleitgrün etc., noch bei etwa 20 m^2 pro Person liegt.

Hierzu muss erwähnt werden, dass der flächenmäßig große Sportplatz und auch der Friedhof nicht in die Statistik mit einfließen, da sie außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen, obwohl sie natürlich trotzdem von den Einwohnerinnen und Einwohnern zur Naherholung genutzt werden können. Aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Altortes kann von jedem Wohnhaus aus, eine Freifläche in weniger als 500 m Fußwegentfernung erreicht werden.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Spielplätze – einer südlich des Sportplatzes an der Bahnhofstraße und einer auf der Grünfläche des Friederike-Louise-Saals. Bei Betrachtung der Gesamtfläche der Spielplätze ergibt sich daraus ein Wert von ca. 10 m^2 Spielfläche pro Einwohner im Untersuchungsgebiet. Der Bedarfswert von 4 m^2 pro Person ist damit deutlich übertrroffen. Aktuell ist kein Bedarf an zusätzlichem Spielangebot zu erkennen.



Abb. 32: *Spielplatz südlich Sportplatz*

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine echten Platzbereiche. Der Feuerwehrplatz und der Rathausvorplatz kommen dieser Definition noch am nächsten. Hierbei fallen vorliegende Funktions- und Gestaltungsmängel besonders auf, die für die Schaffung von geeigneten Aufenthaltsräumen behoben werden müssen (siehe nächster Abschnitt).

Neben dem Grüncharakter weisen die öffentlichen Freiflächen teilweise gestalterische und bauliche Mängel auf.

Beim Kirchvorplatz und auch bei Teilen der Hauptstraße fällt die fehlende Gestaltung negativ auf, beispielsweise aufgrund schadhafter Oberflächenbeläge und fehlender schattenspendender Bäume. Der Platz an der Feuerwehr und auch die Kreuzung an der Markgrafenstraße/Hauptstraße lassen zusätzlich funktionale Mängel erkennen, zum Beispiel durch fehlende Aufenthaltsqualitäten. Der Handlungsbedarf liegt in gezielten Renovierungs- und Verschönerungsmaßnahmen.

Der Feuerwehrplatz liegt dabei im Fokus und soll neugestaltet werden, um sowohl die Funktionalität als auch die ästhetische Qualität zu erhöhen. Dabei sollen Klimaschutzmaßnahmen, soziale Maßnahmen, und gestalterische Maßnahmen vereint und zusammengeführt werden.



Abb. 33: Eckpavillon des ehem. Sommerschlosses



Abb. 34: Ehemaliger Autohof

Neben den öffentlichen Freiflächen tragen auch private Grünflächen erheblich zum Ortsbild bei.

Die Außenanlagen und Streuobstwiesen der Eckpavillons des ehemaligen Sommerschlosses setzen die Tradition der Schlossanlage fort und bewahren den historischen Charakter des Ortes. Gleichzeitig fördern sie den Klimaschutz und die Biodiversität.

Der alte Kanal bietet die Möglichkeit, den Pappelwald mit der Allee vor dem Schloss zu einer durchgängigen Grünachse zu verbinden.

Im Süden des Altortes lockern zusätzliche private Streuobstbestände die Ortsstruktur auf und ergänzen die naturnahen Elemente des Ortsbildes.

Neben den gepflegten Obstflächen fallen im Gegensatz verwilderte und ungepflegte Flächen im privaten Raum auf. Die Grundstücke am südöstlichen Ende des Hirtenfeldes, an der ehemaligen Tankstelle gegenüber dem Schloss und beim ehemaligen Autohof bedürfen einer besseren Pflege und Instandhaltung bzw. einer kompletten Neugestaltung.

3.14 VERSIEGELUNG

Versiegelte Flächen können zu Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie der Wohnqualität führen, da sie sich im Sommer stark aufheizen. Gleichzeitig fehlen Verdunstungs- und Versickerungsflächen bei starken Niederschlägen. Die Problematik wird sich im Angesicht der veränderten klimatischen Bedingungen in Zukunft noch verstärken.

► **Karte 8 Oberflächenbeläge**

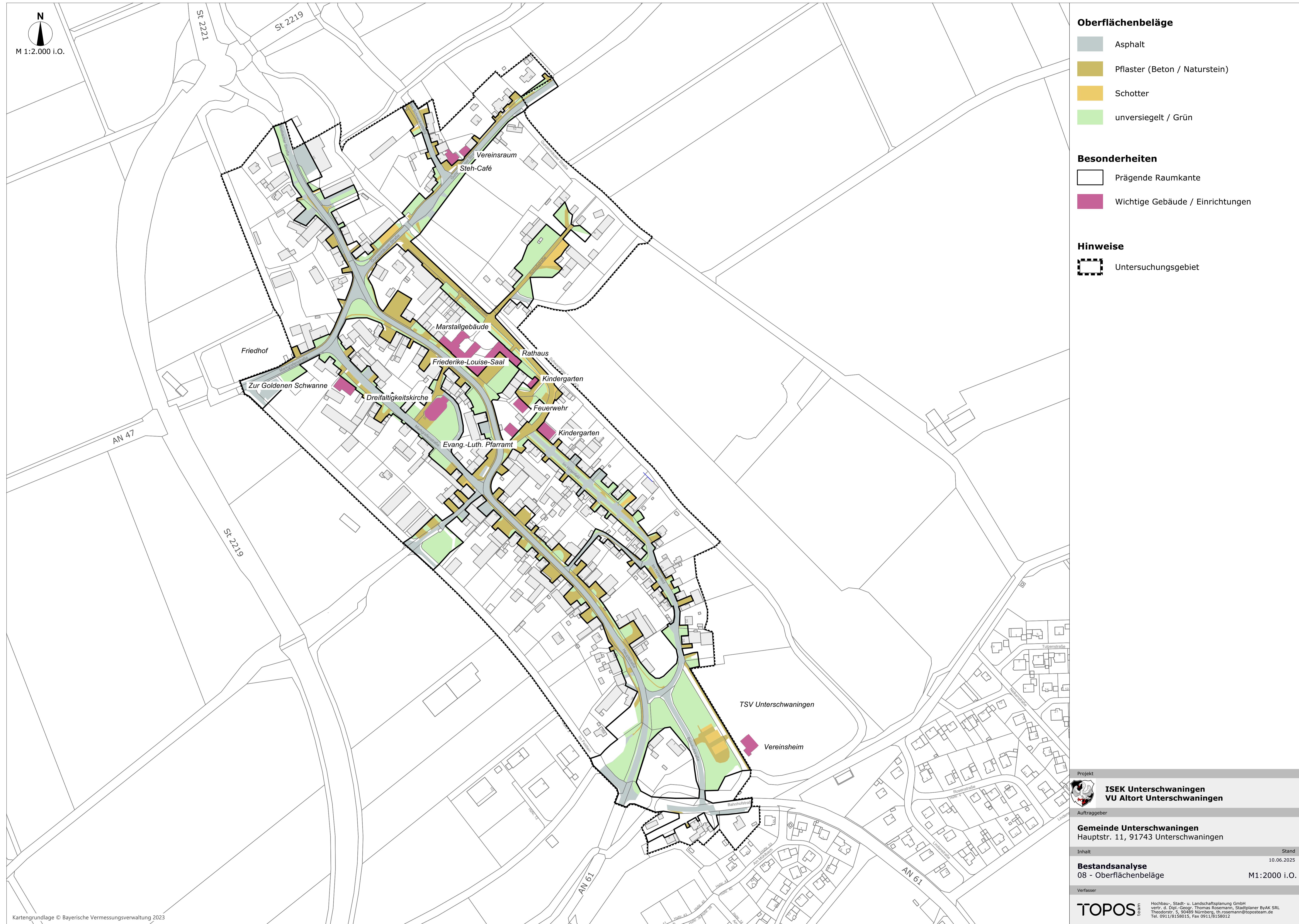
zeigt, dass neben den asphaltierten öffentlichen Straßenräumen auch viele private Hinterhöfe und Einfahrten mit Schotter, Asphalt oder Pflaster versiegelt sind.

Insgesamt machen die versiegelten Flächen ca. 16% des Untersuchungsgebietes aus, wobei in Anbetracht der zusätzlichen überbauten Flächen insgesamt mehr als 33% versiegelt sind. Der pro Kopf-Wert liegt also bei 326 m² und damit genau im bayerischen Durchschnitt (330 m² pro Person) im Jahr 2015¹⁸.

Aus den Bau- und Verkehrsflächen ergibt sich ein nicht zu unterschätzender Versiegelungsgrad entlang der Verkehrsinfrastruktur – auch wenn im Umkreis größere Grünflächen vorhanden sind.

Durch diese Versiegelungen gehen wertvolle Bodenfunktionen verloren und das vor Ort entstehende Mikroklima wird durch die fehlenden Verdunstung- und Versickerungsmöglichkeiten negativ beeinflusst. Nicht gebrauchte Bodenbeläge sind dringend zu entfernen, zum Beispiel durch die Entsiegelung leerstehender Grundstücke wie dem Autohof oder der Tankstelle.

18 Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bodenversiegelung in Bayern. Zahlen und Fakten. Augsburg 2025. <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/bodenversiegelung/index.htm>



3.15 VERKEHR UND MOBILITÄT

Straßen

Der Altort Unterschwaningen wird seit 2018 von der überörtlichen Umgehungsstraße St 2221/St 2219 umfahren.

Die ehemalige St 2221, d.h. die Hauptstraße und Ansbacher Straße, verläuft über eine Länge von rund 1,0 km von der nördlichen bis zur südwestlichen Grenze des „Altorts Unterschwaningen“ und sind bis heute die wichtigsten Erschließungsstraßen im Hauptort Unterschwaningen. Gemäß RAST 06¹⁹ können sie der Kategorie Dörfliche Hauptstraße zugeordnet werden.

Noch stärker hat die ursprünglich als Kreisstraße AN 15 (Markgrafenstraße) bzw. Staatsstraße St 2219 (Gunzenhäuser Straße) durch den Hauptort verlaufende Straßenverbindung an Bedeutung verloren. Der vom Friedhof im Westen bis zum östlichen Ende der Schlossanlage verlaufende Straßenabschnitt Markgrafenstraße – Gunzenhäuser Straße erstreckt sich über eine Länge von mehr als 500 m und übernimmt heute lediglich noch die Funktion einer innerörtlichen Sammelstraße.

Für die Menschen, die an den genannten Straßen leben, bedeuten der Bau der Ortsumgehung deutlich weniger Belastungen durch Verkehrsimmisionen und eine deutliche höhere Wohn- und Lebensqualität. Für Läden und Geschäfte fahren nach dem Bau der Ortsumgehung deutlich weniger potentielle Kunden durch den Altort.

Gestalterisch weisen die Straßen auch sieben Jahr nach Eröffnung der Ortsumgehung noch immer das Bild einer von Durchgangs- und Schwerlastverkehr geprägten Hauptverbindungsstraßen, stark versiegelt und ohne nennenswerte Aufenthaltsqualität. Hinzu kommen bauliche Schäden, z.B. in Form schadhafter Oberflächenbeläge oder Borte.

Als gravierender Mangel erweist sich dies vor allem an den Stellen, an denen die Straßen dicht entlang ortsbildprägender Gebäude (wie z.B. dem Marstallkomplex) oder Einrichtungen verlaufen, die wichtige Versorgungsfunktion haben (z.B. dem als Standort für einen neuen Kindergarten gewählten Grundstück Fl. Nr. 144, Gmkg. Unterschwaningen, Hauptstraße 33).

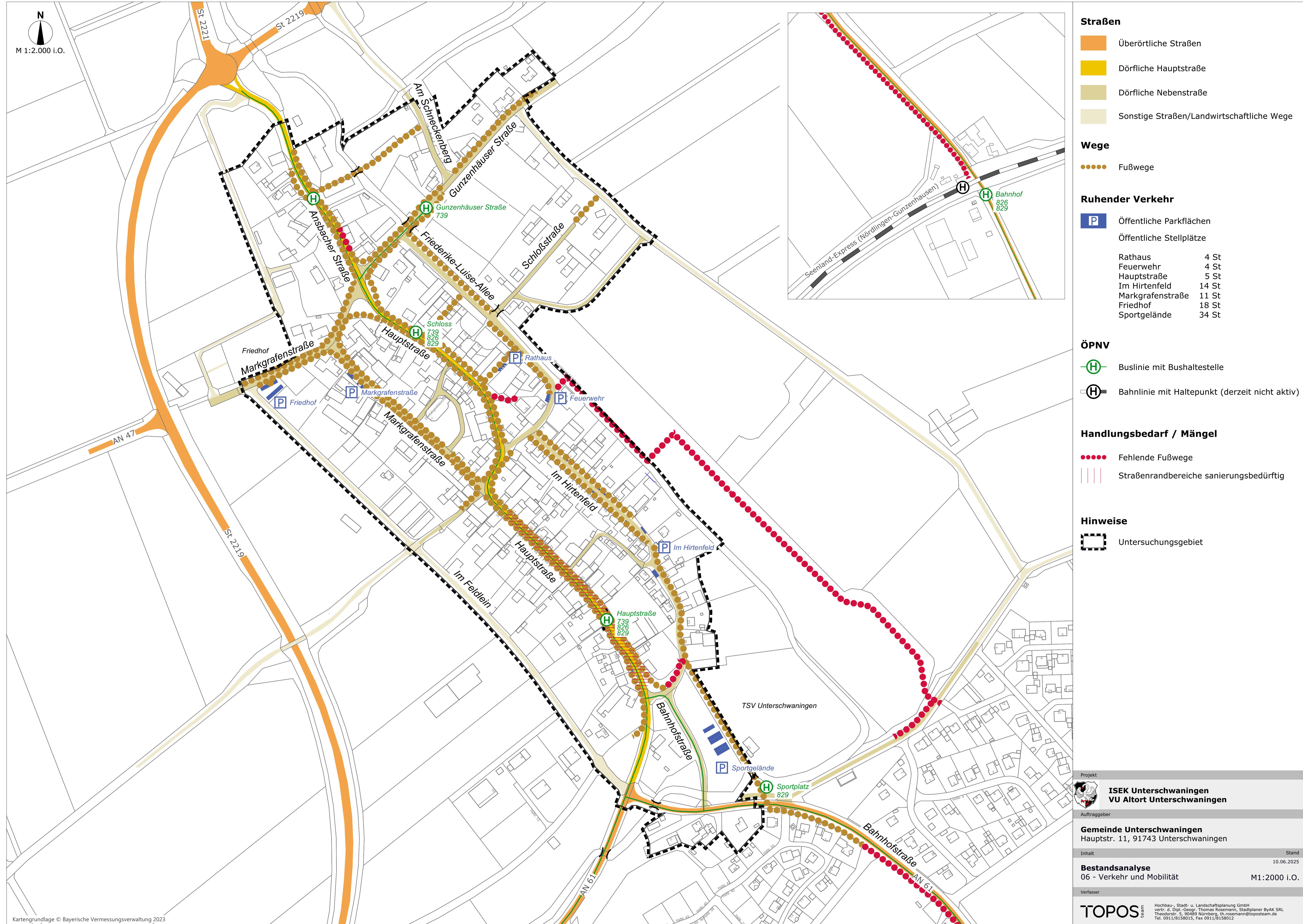
Bedeutung für den überörtlichen Verkehr hat die im Südwesten als Hauptstraße und im weiteren Verlauf als Bahnhofstraße durch den Hauptort verlaufende Kreisstraße AN 61. Diese verläuft auf einem kurzen Teilstück von weniger als 200 m im Süden des Untersuchungsgebiets und verbindet den Hauptort Unterschwaningen mit Obermögersheim und dem Markt Gnotzheim, wo sie auf die Bundesstraße B 466 trifft.

Für Personen, die mit dem ÖPNV reisen möchten, verbindet die Kreisstraße AN 61 den Hauptort Unterschwaningen mit dem rund 1,0 km südöstlich gelegenen Bahnhof Unterschwaningen. Eine sichere Rad- und Fußwegeverbindung zwischen dem „Altort Unterschwaningen“ und Bahnhof fehlt bisher.

Die übrigen Straßen im Untersuchungsgebiet, d.h. die Straße im Hirtenfeld, der parallel zur Hauptstraße verlaufende Abschnitt der Markgrafenstraße, die Straße Am Schneckenberg, die Friederike-Luise-Allee, die Schloßstraße oder auch der westlich des Sportplatzes verlaufende Abschnitt der Bahnhofstraße sind in der

► **Karte 9** **Verkehr und Mobilität**

19 Vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06. Köln 2007 <https://www.fqsv-verlag.de/pub/media/pdf/200.i.pdf>



als Dörfliche Nebenstraßen bezeichnet und haben neben ihrer Erschließungsfunktion vor allem als Aufenthaltsräume oder auch als Flächen für den ruhenden Verkehr, z.B. für Besucher der Kirche, des Gasthauses, des Sportplatzes oder für die Anwohner Bedeutung.

Städtebaulicher Handlungsbedarf im Bereich der vorhandenen Straßen bzw. Straßenrandbereiche wird vor allem gesehen im Hinblick auf

- bauliche Mängel (schadhafte Oberflächen, Borde, etc.),
- gestalterische Defizite (unpassende Oberflächenbeläge, starke Oberflächenversiegelungen, fehlendes Grün),
- mangelnde Aufenthaltsqualität (fehlende Möblierung, Beschattung)
- mangelnde Barrierefreiheit (fehlende barrierefreie Zugänge, unebene Oberflächen, etc.),
- Risiken durch erhöhten und starken Abfluss bei Starkregenereignissen.

Ruhender Verkehr

Aufgrund eines eingeschränkten ÖPNV-Angebots besteht im „Altort Unterschwaningen“ wie in der Gesamtgemeinde eine hohe Abhängigkeit vom eigenen Pkw und damit verbunden der bedarf eine ausreichende Zahl öffentlicher und privater Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen Ende 2023 wurden innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebiets 90 öffentliche Stellplätze gezählt, die sich vor allem im Bereich des Friedhofs und des Sportgeländes konzentrieren.

Ort	Anzahl der Stellplätze
Rathaus	4
Feuerwehr	4
Hauptstraße	5
Im Hirtenfeld	14
Markgrafenstraße	11
Friedhof	18
Sportgelände	34
Summe	90

Tab. 6: Öffentliche Stellplätze im „Altort Unterschwaningen“

Die Zahl privater Stellplätze wurde nicht erhoben.

Probleme durch wildes Parken im öffentlichen Raum waren nicht auszumachen, so dass davon auszugehen ist, dass der bestehende Stellplatzbedarf ausreichend gedeckt ist.

Die großzügigen Grundstücksgrößen und Freiflächen lassen erwarten, dass auch zukünftiger Stellplatzbedarf auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden kann. Trotzdem darf das Ziel, ein bedarfsgerechtes Angebot an öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung zu stellen, das auch den Anforderungen an die Mobilitätswende gerecht wird, nicht aus den Augen verloren werden.

Hierzu gehört die Bereitstellung von Flächen für Sharing Angebote, d.h. zum Abstellen von Autos, aber auch z.B. für Roller und Fahrräder, und die Bereitstellung entsprechender Ladeinfrastrukturen. Der öffentliche Raum bietet sich hierfür an. Entsprechend Angebote im „Altort Unterschwaningen“ sind bisher aber nicht bekannt.

Wege

Geringe Entferungen und die fußläufige Erreichbarkeit fast aller wichtigen Versorgungseinrichtungen sind ein wichtiger Standortvorteil des „Altorts Unterschwaningen“.

Aus straßenbegleitenden Gehwegen, Feldwegen und separat geführten Fußwege ergibt sich ein dichtes, für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nutzbares Netz an Verkehrsflächen.

Neben den straßenbegleitenden Wegen sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Feldwege entlang des westlichen Ortsrands, die Wegeverbindungen zwischen Ansbacher Straße und der Straße Am Schneckenberg, zwischen Markgrafenstraße und Hauptstraße, zwischen Hauptstraße und Friederike-Luise-Allee, zwischen Hauptstraße und der Straße Im Hirtenfeld, zwischen der Straße Im Hirtenfeld und der Bahnhofstraße oder auch in Verlängerung der Schlossstraße zu nennen.

Teilweise fungieren die Wege auch als örtlich und überörtlich bedeutsame Freizeitwege. Eine Übersicht geben die nachfolgende Tabelle und Abbildung:

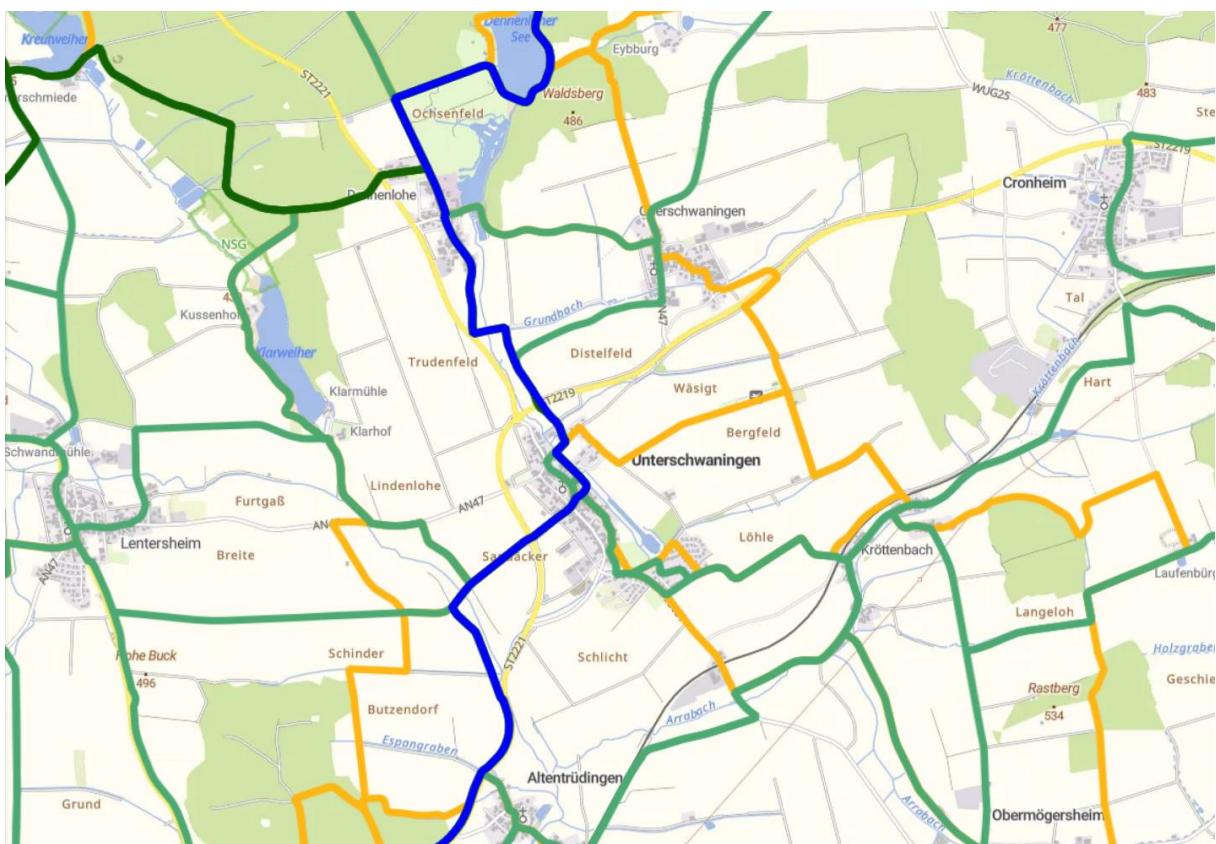


Abb. 35: Freizeitwege im „Altort Unterschwaningen“

Freizeitwegetypen	Freizeitwege-ID
Örtliche Wanderwege	
Hesselberg - weiß auf grün 8	710
Erlebnis Hesselberg - weiß auf grün 2 (Schloß Dennenlohe)	22450
Gemeinde Unterschwaningen - Schwaninger Panoramaweg	25367
Radwege	
Romantisches Franken - Wörnitzweg	458
Fränkisches Seenland - Altmühlsee 4	687
Landkreis Ansbach - Wegenetz des Landkreises	15309
Fernradweg	
Fränkischer WasserRadweg	24963
Bayernnetz für Radler	
Fränkischer WasserRadweg	25539

Tab. 7: Freizeitwege im „Altort Unterschwaningen“

Sämtliche Straßen und Wege sind öffentlich und mit Ausnahme der Kreisstraße AN 61 (Hauptstraße-Bahnhofstraße) im Eigentum der Gemeinde Unterschwaningen.

Parallel zu den meisten Straßen im Untersuchungsgebiet „Altort Unterschwaningen“ verlaufen Gehwege:

Beidseits entlang der Hauptstraße, der Ansbacher Straße, der Markgrafenstraße, des nördlichen Abschnitts der Straße Im Hirtenfeld und des westlichen Abschnitts der Gunzenhäuser Straße. einseitig entlang der Friederike-Luise-Allee und des südlichen Abschnitts der Straße Im Hirtenfeld kartiert.

Die Breite der straßenbegleitenden Wege liegt jedoch meist unter 2,5 m. Eine solche Breite wäre gemäß RAST 06 erforderlich, damit sich Fußgänger auf dem Gehweg ohne Inanspruchnahme von Sicherheitsräumen oder Einschränkungen des Verkehrsraums begegnen können.

In der Praxis stellt dies aufgrund des insgesamt geringen Verkehrsaufkommens im Untersuchungsgebiet kein gravierendes Problem dar. Wenn jedoch mobilitätsbehinderte Personen die Wege benutzen möchten oder die Wege gemeinsam von Fußgängern und Radfahrer benutzt werden sollen, ist eine Weubreite < 2,5 m unzureichend.

Fehlende Wege (hierzu gehören auch Wege mit einer Breite < 0,85 m) wurden östlich der Ansbacher Straße, nördlich des Pfarrhauses (zwischen Hauptstraße und Feuerwehr) und im südlichen Abschnitt der Straße Im Hirtenfeld als städtebaulicher Missstand im Untersuchungsgebiet erkannt.

Zu bemängeln ist auch, dass

- der von vielen Bürgerinnen und Bürgern als wichtige öffentliche Grünfläche eingestufte Pappelwald nicht direkt vom Dorfplatz bzw. der Friederike-Luise-Allee aus über eine Wegeverbindung (z.B. entlang des Kanals) erreichbar ist,
- keine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Hauptort Unterschwaningen zum Bahnhof besteht.

Das Fehlen von Wegen entlang der Straße Am Schneckenberg, der Schlossstraße oder des südlichen Abschnitts der Friederike-Luise-Allee wird nicht als städtebaulicher Missstand eingestuft, da das geringe Verkehrsaufkommen und die Straßenquerschnitte an diesen Stellen ein Mischprinzip erlauben,

d.h. eine gemeinsame Nutzung des Straßenraums durch verschiedene Verkehrsteilnehmer, wie Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge, ohne strikte räumliche Trennung.

Städtebaulicher Handlungsbedarf wird gesehen aufgrund

- fehlender Wege,
- unzureichender Wegebreiten,
- baulicher Mängel (schadhafte Oberflächen),
- gestalterischer Defizite (unpassende Oberflächenbeläge, starke Oberflächenversiegelungen,
- mangelnder Barrierefreiheit (Oberflächen, etc.),
- Risiken durch erhöhten und starken Abfluss bei Starkregenereignissen.

ÖPNV

Die Regionalbuslinien 739 und 826 bedienen den „Altort Unterschwaningen“ an insgesamt 3 Bushaltestellen. Da die Abfahrtszeiten sich in einem Rhythmus von nur einer bis zu sechs Abfahrten täglich bewegen, bieten sich derzeit nur stark eingeschränkte Möglichkeiten, vom motorisierten Individualverkehr (MIV) auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) umzusteigen.

Eine Chance, mehr Menschen zum Umstieg vom eigenen Pkw auf den ÖPNV zu bewegen, bietet die Reaktivierung der Hesselbergbahn und des Bahnhofs Unterschwaningen Ende 2024, auch wenn sich der Bahnhof rund 1,5 km Luftlinie vom Zentrum des Altorts befindet und bislang insbesondere für Fußgänger schlecht erreichbar ist.

Um den ÖPNV insgesamt attraktiver zu machen, besteht Bedarf, die bestehenden Haltestellen im Hinblick auf Fahrgastinformationen, Sitzgelegenheiten, Wetterschutz, Barrierefreiheit, Erkennbarkeit, Beleuchtung, etc. zu verbessern.

Auch ein Ausbau digitaler Angebote (Stichwort: On-Demand-Verkehr) wäre wünschenswert.

3.16 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Mehrzahl der Grundstücke und der überwiegende Teil der Flächen im Untersuchungsgebiet befindet sich im Eigentum privater Personen. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer nutzen ihre Immobilien selbst und/oder wohnen in Unterschwaningen.

Deren Interesse am ISEK und der VU lässt eine hohe Mitwirkungsbereitschaft auch an der Umsetzung von Sanierungs- und Entwicklungszielen erwarten.

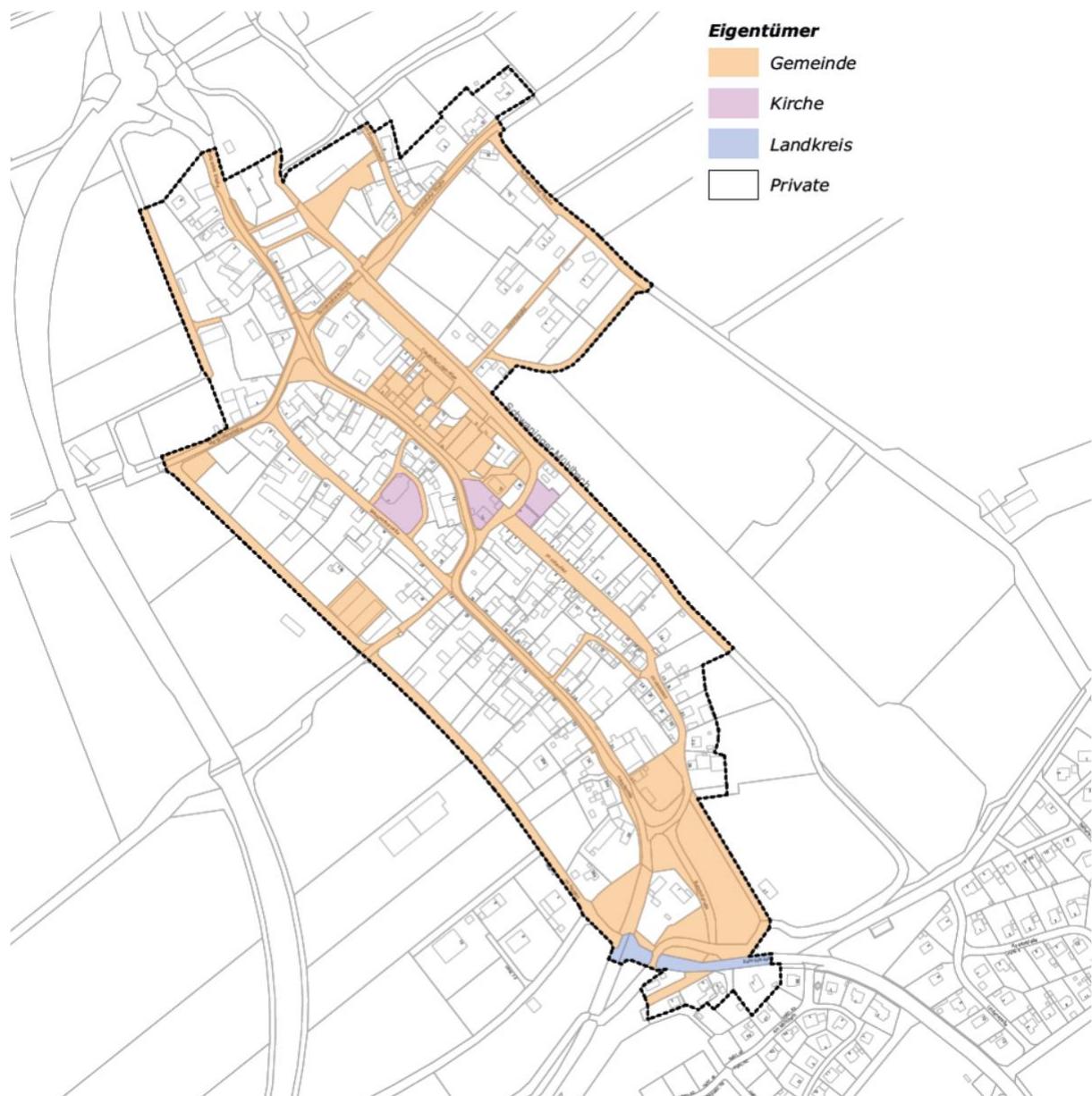


Abb. 36: Eigentümer im „Altort Unterschwaningen“

Die Gemeinde Unterschwaningen ist Eigentümerin von rund 8,53 ha Fläche und wichtiger Immobilien im „Altort Unterschwaningen“.

Hierzu gehören neben den wichtigsten Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen zwischen den Sportanlagen des TSV Unterschwaningen und der Bahnhofstraße vor allem auch große Teile des ehemaligen Marstallgebäudes und das Feuerwehrgebäude samt angrenzenden Freiflächen.

Auch die an das Untersuchungsgebiet angrenzende Sportanlage und der nahe gelegene Pappelwald sind im Eigentum der Gemeinde.

Eigentümer	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche
Gemeinde	8,53 ha	28,3%
Kirche	0,44 ha	1,5%
Landkreis	0,23 ha	0,8%
Privat	20,87 ha	69,4%
Gesamtfläche	30,07 ha	100,0%

Tab. 8: Eigentümer im „Altort Unterschwaningen“

Wichtige Voraussetzung, oben beschriebene, städtebauliche Missstände zu beheben, sind damit erfüllt.

Als Standort für einen neuen Kindergarten konnte die Gemeinde das Anwesen Hauptstraße 33, Fl. Nr. 114, Gmkg. Unterschwaningen, erwerben.

Interesse der Gemeinde besteht außerdem, ihr das zum Kauf angebotene und brachliegende Grundstück Fl. Nr. 178, Gmkg. Unterschwaningen (Friederike-Luise-Allee 18) zu erwerben. Das nahe dem ehemaligen Marstall, Rathaus und Feuerwehr gelegene Flurstück bietet sich an, die gemeindlichen Flächen abzurunden und Defizite im Bereich des Dorfplatzes zu beheben.

Anzunehmen ist, dass weitere, derzeit leerstehende Gebäude und brachliegende Grundstücke oder Immobilien, die derzeit nur noch von alleinstehenden, älteren Menschen bewohnt bzw. genutzt werden, in den kommenden Jahren veräußert werden.

Auch die Zukunft des im Eigentum der Kirche stehenden Pfarrhauses (Fl. Nr. 175, Gmkg. Unterschwaningen) und der ehemaligen Pfarrscheune / des heutigen Kindergartens „Schwanennest“ (Fl. Nrn. 182/1 und 184, Gmkg. Unterschwaningen), mit einer Gesamtfläche von rund 0,24 ha sind derzeit ungewiss und bieten – wie oben beschrieben – ein bedeutendes, städtebauliches Entwicklungspotential.

Beispiele, wie die Anwesen Bahnhofstraße 1 (Fl. Nr. 1, Gmkg. Unterschwaningen) oder Im Hirtenfeld 2 (Fl. Nr. 139, Gmkg. Unterschwaningen), die in jüngerer Vergangenheit den bzw. die Besitzer gewechselt haben, zeigen, dass Unterschwaningen und der „Altort Unterschwaningen“ trotz des anhaltenden Strukturwandels in der Landwirtschaft und Aufgabe verschiedener Versorgungseinrichtungen nicht an Attraktivität verloren hat.

4 ZUSAMMENFASSENDE SWOT-ANALYSE

Zusammenfassend lassen sich im Ergebnis der bisherigen Beteiligungen und Untersuchungen die nachfolgend stichpunktartig zusammengefassten Stärken (**Strengths**), Schwächen (**Weaknesses**), Chancen (**Opportunities**) und Risiken (**Threats**) formulieren, die es bei der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des „Altorts Unterschwaningen“ und der Gesamtgemeinde Unterschwaningen zu berücksichtigen gilt.

4.1 STÄRKEN

- Zahlreiche Bau- und Bodendenkmäler zeugen von der mehr als 900-jährigen Siedlungsgeschichte Unterschwaningens.
- Mit der ehemaligen Schlossanlage und der Dreifaltigkeitskirche Unterschwaningen verfügt der Ort neben dem Schloss mit Schloss- und Landschaftspark Dennenlohe über regional bekannte Anziehungspunkte.
- Das ehemalige Schloss, ein kaum veränderter Ortsgrundriss, zahlreiche regionstypisch gestaltete Anwesen und markante Elemente wie der Schwaninger Mühlbach, die Friederike-Luise-Allee oder der Schlosskanal prägen ein unverwechselbares Ortsbild.
- Wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen wie Rathaus, Kirche, Kindergarten, Friederike-Luise-Saal, Jugendraum, die Sportanlagen mit Vereinsheim des TSV Unterschwaningen oder die Geschäftsstellen der Entwicklungsgesellschaft Region Hesselberg mbH (ERH), der Lokalen Aktionsgruppe der Region Hesselberg e.V. (LAG) und der Fränkischen Moststraße liegen im oder in fußläufiger Entfernung zum historischen Zentrum.
- Das Gasthaus „Zur goldenen Schwanne“ mit Biergarten und angegliederter Brauerei „Schwannen Bräu“ in der Markgrafenstraße sowie die Schreinerei & Drechslerei und das Hoch- und Tiefbauunternehmen in der Tiefstraße sind traditionsreiche Betriebe im „Altort Unterschwaningen“ und wichtige Elemente eines kompakten, funktionsgemischten und nachhaltigen Ortes kurzer Wege.
- Zu vergleichsweise günstigen Preisen bieten Unterschwaningen und das Untersuchungsgebiet „Altort“ eine hohe Wohnqualität.
- „Nette Menschen, eine aktive Jugend, die Bereitschaft sich gegenseitig zu helfen und eine stabile Vereinsarbeit“ sorgen dafür, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner des Ortes wohl fühlen.

4.2 SCHWÄCHEN

- In den vergangenen Jahren ist die traditionelle Nutzungsmischung aus land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Handwerk und Gewerbe, Freizeit-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen zunehmend verloren gegangen.
- Für den Ort wichtige Versorgungseinrichtungen und Betriebe, wie z.B. das Autohaus in der Ansbacher Straße, die Tankstelle mit Werkstatt und Landmaschinenhandel in der Hauptstraße, die VR Bank im ehemaligen Marstallgebäude des Schlosses, der Einkaufsmarkt „Markgrafencenter“ mit Stehcafé und Biergarten an der Gunzenhäuser Straße oder die Landmetzgerei in der Markgrafenstraße wurden in den vergangenen Jahren aufgegeben.
- Im Oktober 2023 standen nach äußerer Inaugenscheinnahme 11 der 122 im Untersuchungsgebiet erfassten Hauptgebäude und 27 der 365 Nebengebäude leer.
- Insgesamt weisen nach äußerer Inaugenscheinnahme rund 11% der untersuchten Haupt- und 12% der Nebengebäude im „Altort Unterschwaningen“ einen erhöhten Sanierungsbedarf auf, weitere 11% der Haupt- und 19% der Nebengebäude mangelhaften Bauunterhalt.
- Leerstände, Brachflächen, der schlechte Bauzustand und die unpassende Gestaltete verschiedener Anwesen beeinträchtigen das Ortsbild und wirken sich negativ auf das Image Unterschwaningens aus.

- Auch Baudenkmäler oder Gebäude mit besonderer historischer oder städtebaulicher Bedeutung, wie Teile des ehemaligen Marstallgebäudes sind in einem mangelhaften Bauzustand, stehen leer oder werden nicht angemessen genutzt.
- Neben Baukörpern sind auch Straßenräume und Freiflächen, wie die Hauptstraße, die Friederike-Luise-Allee oder der Platz an der Feuerwehr, hinsichtlich ihres Bauzustands, ihrer Gestaltung und fehlenden Aufenthaltsqualität verbesserungsbedürftig.
- Trotz Anschluss an Hesselbergbahn und die Regionalbuslinien 739 und 826 besteht bis heute eine starke Pkw-Abhängigkeit.

4.3 CHANCEN

- Von einer für den Landkreis Ansbach vorausberechneten positiven Bevölkerungsentwicklung kann auch die Gemeinde Unterschwaningen profitieren.
- Baulücken, Gewerbebrachen, leerstehende Hofstellen, Infrastruktureinrichtungen, Wirtschafts- und Wohngebäude sowie mindergenutzte Flächen und Gebäude bieten sich für eine neue Nutzung und bauliche Nachverdichtungen an.
- Vergleichsweise niedrige Bodenrichtwerte und Mieten können neben anderen günstigen Standorteigenschaften des Ortes (z.B. Innenentwicklungspotentiale und Bauflächenreserven, Naturnähe, Angebote an Gemeinbedarfseinrichtungen, gute Dorfgemeinschaft, etc.) ausschlaggebend sein, sich für Unterschwaningen als Wohn- und/oder Gewerbestandort zu entscheiden.
- Ein großer Anteil eigengenutzter Bausubstanz lässt eine hohe Mitwirkungsbereitschaft an städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen erwarten.
- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an Gebäuden und Freiflächen bietet häufig die Möglichkeiten auch zu gestalterischen Verbesserungen und zur Pflege des Ortsbildes.
- Die Entlastung des Ortskerns vom Durchgangsverkehr bietet Gelegenheit, Straßenräume und Randbereiche neu zu nutzen und zu gestalten
- Gemäß Solarpotentialkataster besteht für zahlreiche Gebäude im Untersuchungsgebiet die Möglichkeit zum Ausbau von Dachflächenphotovoltaikanlagen.
- Die Reaktivierung der Hesselbergbahn bietet die Chance, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs in Unterschwaningen zu reduzieren.

4.4 RISIKEN

- Demographische und wirtschaftliche Veränderungen bergen die Gefahr, dass die Gemeinde und der „Altort Unterschwaningen“ weiter an funktionaler Bedeutung verliert.
- Denkmalpflegerische Vorgaben müssen angemessen berücksichtigt werden, hemmen nach Ansicht der Bürgerinnen und Bürger aber möglicherweise private Investitionen.
- Die erfassten Mängel von außen lassen auf Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auch im Innern der Gebäude schließen.
- Baubestand insbesondere aus der Zeit vor Inkrafttreten der ersten WärmeschutzV im Jahr 1977 lässt hohen energetischen Sanierungsbedarf vermuten.
- Die Energiewende wird die Umrüstung von Heizungsanlagen erforderlich machen.
- Aufgrund des Klimawandels muss mit zunehmender Kühlbedarf auch im Gebäudebestand gerechnet werden.

- Vor dem Hintergrund demographischer Veränderungen muss Barrierefreiheit sowohl bei der Sanierung und Modernisierung von Gebäuden als auch bei der Umgestaltung von Freiräumen als Dauerthema und Querschnittsaufgabe betrachtet werden.

Für das Untersuchungsgebiet „Altort Unterschwaningen“ konnten städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 und 3 BauGB aufgezeigt werden, nach denen anzunehmen ist, dass wesentliche Teile des Gebietes

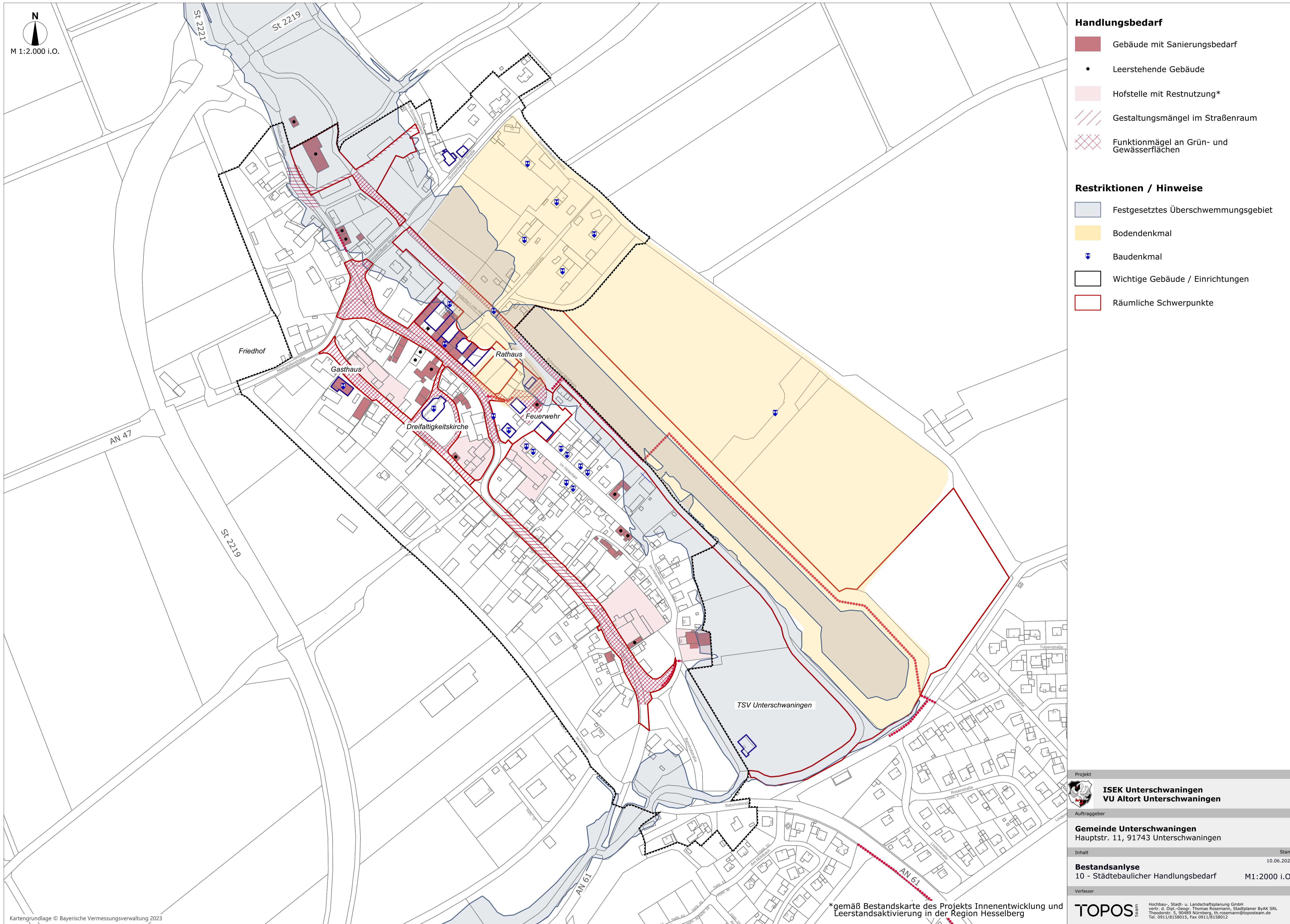
- den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der dort wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entsprechen

und/oder

- in der Erfüllung ihrer Aufgaben erheblich beeinträchtigt sind, die ihnen nach ihrer Lage und Funktion obliegen.

Eine zusammenfassende Übersicht über den städtebaulichen Handlungsbedarf und die Besonderheiten des „Altorts Unterschwaningen“ gibt

► **Karte 10 Städtebaulicher Handlungsbedarf „Altort Unterschwaningen“**



4.5 THEMATISCHE SCHWERPUNKTE

Die SWOT-Analyse zeigt, dass es in den kommenden Jahren wichtig sein wird, einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz zu verfolgen, der die städtebaulichen, sozialen, kulturellen, ökonomischen und ökologischen Besonderheiten der Gemeinde Unterschwaningen berücksichtigt.

Im Ergebnis der oben beschriebenen Handlungsbedarfe stehen dabei folgende **sechs Handlungsfelder** im Fokus:

Siedlungs- und Innenentwicklung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Innenentwicklung gilt es, vorhandene Innenentwicklungs potentielle zu mobilisieren und Bauflächen unter Berücksichtigung, z.B. des historischen Ortsgrundrisses, ortstypischer Bebauungsstrukturen und möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken weiter zu entwickeln.

Gebäude

Die aufgezeigten baulichen und gestalterischen Mängel an Gebäuden erfordern es, sich mit dem Erhalt, der Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestands insbesondere der Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude im „Altort Unterschwaningen“ zu beschäftigen und zu entscheiden, welche Gebäude erhalten, ersetzt oder ergänzt werden sollen.

Grün und Freiflächen, Gewässer

Die Gestaltung und Nutzung, der Erhalt und die Erweiterung vorhandener Straßen- und Platzräume, öffentlicher und privater Freiflächen einschließlich der für den Ort wichtigen Gehölzbestände und Gewässer sind Themen des Handlungsfeldes Grün und Freiflächen, Gewässer.

Arbeiten, Versorgen und Wohnen

Der bis heute anhaltende Strukturwandel in der Landwirtschaft, die Aufgabe von Geschäften und Versorgungseinrichtungen und zunehmender Leerstand auch von Wohnungen stellt die Gemeinde Unterschwaningen vor große Herausforderungen.

Die entscheidenden Fragen, die unter der Überschrift Arbeiten, Versorgen und Wohnen beantwortet werden müssen, lauten deshalb: Wie können vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen, Versorgungsangebote, Arbeitsplätze und Wohnangebote gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden? Welche Gebäude und Grundstücke eignen sich? Wie kann der „Altort Unterschwaningen“ lebendig gehalten und gestärkt werden?

Verkehr, Mobilität und Technischer Infrastruktur

Eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung setzt eine Anpassung und Weiterentwicklung der Verkehrs- und Mobilitätsangebote und der technischen Infrastruktur voraus. Dies betrifft vorhandene Straßen und Wege, die private Mobilität, den ÖPNV, die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung, die Versorgung mit Wärme und Strom, den Ausbau der digitalen Infrastruktur, die energetische Sanierung des Gebäudebestands und den Einsatz erneuerbarer Energien.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Auch wenn nach den vorliegenden Analysen die Gemeinde Unterschwaningen von den zu erwartenden Folgen des Klimawandels voraussichtlich weniger stark betroffen sein wird als andere Orte und Regionen in Bayern, besteht auch in Unterschwaningen das Risiko, dass Siedlungsbereiche zunehmend von Starkregenabflüssen und/oder Hochwasser betroffen sein können oder bereits bei einem schwachen Klimawandel eine weniger günstige humanbioklimatische Situation aufweisen können.

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung werden deshalb bei der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung Unterschwaningen als Querschnittsaufgabe betrachtet, die es bei der Bearbeitung aller oben genannter Handlungsfelder zu beachten gilt.

4.6 RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE

Im Ergebnis der durchgeführten Bestandsaufnahmen und Analysen, die sich entsprechend der Aufgabenstellung auf dem Hauptort Unterschwaningen und sein historisches Zentrum konzentriert haben, lassen sich innerhalb des „Altorts Unterschwaningen“ **sechs räumliche Handlungsschwerpunkte** definieren:

Marstall

Seit einigen Jahren bemüht sich die Gemeinde Unterschwaningen, den denkmalgeschützten, ortsbildprägenden und stark sanierungsbedürftigen Wirtschaftskomplex des ehemaligen Schlosses Unterschwaningen *wieder in eine Hand zu bekommen und von Grund auf zu sanieren*²⁰.

Ungeklärte Fragen zu zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten und zur Finanzierung des Projektes „Marstallkomplex“ sowie zur Machbarkeit weiterer städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen haben die Gemeinde Unterschwaningen 2023 veranlasst, das vorliegende Integrierte Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit die vorliegenden Vorbereitende Untersuchungen (VU) zu beauftragen.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Sanierung und Wiedernutzung des Marstallgebäudes – unabhängig von den erkannten städtebaulichen Missständen in anderen Bereichen – eine Schlüsselrolle zufällt.

Ortseingang Nord / Schwaninger Mühlbach

Neben dem Marstall steht die Gewerbebrache am nördlichen Ortseingang sinnbildlich für den Funktionsverlust des Altorts. Aus Richtung Ansbach oder Gunzenhausen kommend bietet sich direkt an der nördlichen Einfahrt in das Untersuchungsgebiet ein nicht einladendes Bild.

Unklar ist, ob und wie die Flächen zukünftig genutzt werden können, da sie als wassersensibler Bereich gelten und als „aufgefüllte“ Insel innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Schwaninger Mühlbachs liegen, innerhalb dessen gemäß § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine Ausweisung neuer Baugebiete nicht zulässig ist.

20 Vgl. Horst von Zerboni: Die verbliebenen Bauten des Schlossensembles. In: Barbara Berger u.a.: Geschichte der Gemeinde Unterschwaningen. Schrenk Verlag, Reihe Fränkische Geschichte, Band 15. Gunzenhausen 2009

Hauptstraße

Vom Knotenpunkt Ansbacher Straße / Markgrafenstraße / Gunzenhäuser Straße im Norden bis zur südwestlichen Grenze des Untersuchungsgebiets durchläuft die Hauptstraße den „Altort Unterschwaningen“ als verbindendes Element über eine Länge von rund 830 m.

Oberflächenbeläge und Randsteine entlang der ehemaligen Staatsstraße St 2221 sind schadhaft, die Straßenrandbereiche bieten wenig Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Ebenfalls sanierungsbedürftige Einrichtungen wie das Schloss (Hauptstraße 3- 11), die ehemalige Tankstelle (Hauptstraße 8) und den Standort für die neue Kita (Hauptstraße 33) grenzen unmittelbar an die Hauptstraße an.

Nachdem die Hauptstraße zur Gemeindestraße herabgestuft wurde und sich der Durchgangsverkehr deutlich reduziert hat, bietet sich die Chance, den Straßenraum und angrenzende Flächen neu zu gestalten.

Friederike-Luise-Allee mit Kanal und Pappelwald

Die zwischen Dorf und ehemaliger Schlossanlage verlaufende Friederike-Luise-Allee ist geprägt von der entlang des Schwaninger Mühlbach verlaufenden Lindenallee.

Insbesondere die am südlichen Ende der Friederike-Luise-Allee gelegenen Freiflächen um die Feuerwehr haben als Treffpunkt und Begegnungsstätte wichtige Bedeutung für die Bürgerinnen und Bürger Unterschwaningen. Im Zuge der Flurbereinigung wurde hier ein kleiner „Dorfplatz“ mit Brunnen gestaltet.

Das an die Feuerwehr angrenzende, brach liegende Grundstück Fl. Nr. 178, Gmkg. Unterschwaningen, wurde der Gemeinde zum Kauf angeboten. Dies bietet die Chance zur Umgestaltung und Erweiterung des „Dorfplatzes“.

Östlich der heutigen Friederike-Luise-Alle und südlich der denkmalgeschützten Sandsteinbrücke, die den Marstall mit der ehemaligen Schlossanlage verbindet, verläuft der ehemalige Schlosskanal, der ursprünglich die westliche Grenze des barocken Lustgartens gebildet hat.

Obwohl der Kanal etwa ein Drittel seiner ursprünglichen Länge verloren hat, bildet er mit dem am südlichen Ende in klassisch barocker Form ausgebildeten Becken ein für den „Altort Unterschwaningen“ prägendes Element.

Östlich des Beckens befand sich ursprünglich der Sportplatz des TSV Unterschwaningen, der Ende der 1950er Jahre verlegt und in den 1960er Jahren zu einem Pappelwald aufgeforstet wurde (Fl. Nr. 218, Gmkg. Unterschwaningen).

Während der Kanal – wie die Flächen des ehemaligen Schlossgartens – privat und nicht öffentlich zugängig sind, befindet sich der Pappelwald im Eigentum der Gemeinde und wurde von den beteiligten Bürgerinnen und Bürgern als wichtige öffentliche Grünfläche genannt, die darüber hinaus Bedeutung für Klima, Natur und Umweltschutz, das Orts- und Landschaftsbild hat.

Feuerwehr / Kindergarten / Pfarrhaus

Mit der Feuerwehr (Friederike-Luise-Allee 16), der Mitte der 1960er Jahre zum Kindergarten umgebauten ehemaligen Pfarrscheune (Friederike-Luise-Allee 3) und dem denkmalgeschützten Pfarrhaus (Hauptstraße 13) konzentrieren sich unmittelbar südlich des Marstalls wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen, deren zukünftige Nutzung derzeit ungewiss ist.

Betrachtet man allein die im Eigentum der politischen und Kirchengemeinde Unterschwaningen stehenden Flurstücke bzw. Teilflurstücke Nr. 83, 173, 175, 176, 177, 182/1 und 184, alle Gmkg. Unterschwaningen, umfassen diese eine Fläche von rund 4.960 m², die sich durch einen Erwerb des Grundstücks Fl. Nr. 178, Gmkg. Unterschwaningen) auf fast 5.370 m² erhöhen würde, und ein großes Innenentwicklungspotential bieten.

Denkmalpflegerische Belange und dass der östliche Bereich der Flächen (ca. 1.150 m²) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Schwaninger Mühlbach liegt, müssen berücksichtigt werden, wenn die Flächen umgenutzt oder möglicherweise baulich verdichtet werden sollen.

Markgrafenstraße

Der parallel zur Hauptstraße verlaufende Abschnitt der Markgrafenstraße war möglicherweise *Teil der ursprünglichen Hauptstraße*. Für diese Feststellung spricht sowohl die Breite als auch die Gradlinigkeit der Straße²¹.

Wie der südliche Abschnitt der Hauptstraße ist auch der daran anschließende Abschnitt der Markgrafenstraße beiderseits von größeren landwirtschaftlichen Hofstellen gesäumt. Besonders Bedeutung hat die Markgrafenstraße aber vor allem durch die hier gelegene Dreifaltigkeitskirche/Hofkirche (Markgrafenstraße 7) und die bis heute existierende Gastwirtschaft „Zur goldenen Schwanne“ (Markgrafenstraße 8).

Handlungsbedarf im öffentlichen Raum ergibt aufgrund schadhafter Oberflächenbeläge und Randsteine und fehlender Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten.

Vor allem aber wird es darum gehen, weiteren Funktionsverlusten zu begegnen, die dazu gefühlt haben, dass in den vergangenen Jahren zum Beispiel die an die „Goldene Schwanne“ angrenzende Landmetzgerei oder die gegenüberliegende Hofstelle aufgegeben wurden.

21 Vgl. Wolfgang Kirchdörfer: Die Gemeinde Unterschwaningen heute. In: Barbara Berger u.a.: Geschichte der Gemeinde Unterschwaningen. Schrenk Verlag, Reihe Fränkische Geschichte, Band 15. Gunzenhausen 2009

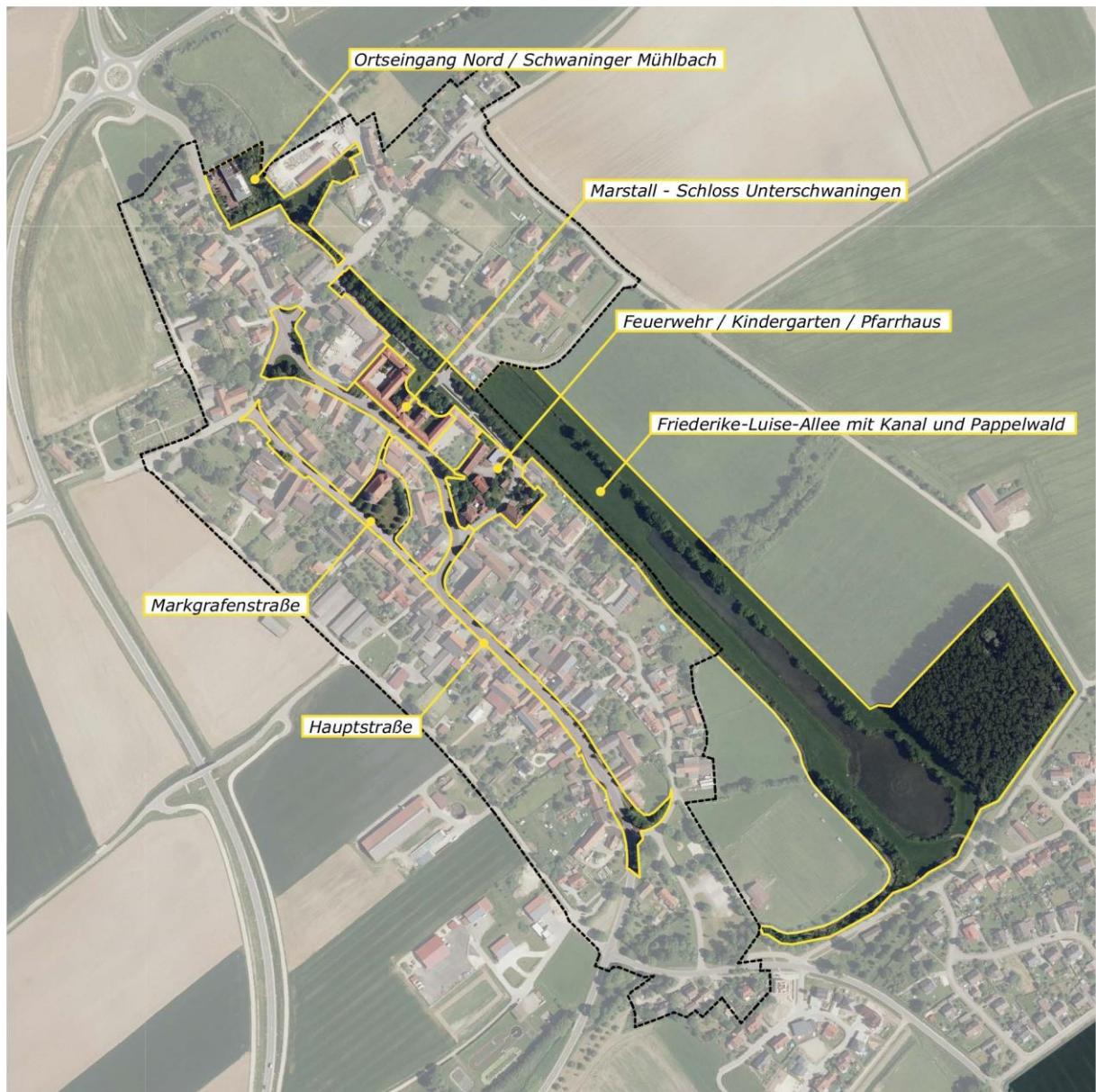


Abb. 37: Räumliche Schwerpunkte

5 ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSZIELE

Um die oben beschriebenen Schwächen zu beseitigen, den aufgezeigten Risiken zu begegnen und dabei die vorhandenen Stärken und Entwicklungschancen zu nutzen, sind die allgemeinen Sanierungs- und Entwicklungsziele der Gemeinde Unterschwaningen für ein zukünftiges Sanierungsgebiet grafisch dargestellt im

► **Städtebaulichen Rahmenplan „Altort Unterschwaningen“.**

Der Plan

- beschreibt ein „Idealbild“ des Sanierungsgebiets nach Abschluss aller Sanierungsmaßnahmen,
- wird bis zum Abschluss des ISEK mit VU mit der Öffentlichkeit, den Behörden und TöB abgestimmt und danach vom Gemeinderat beschlossen,
- stellt nach Beschluss durch die Gemeindevorsteher einen Selbstbindungsplan für Gemeinde und Verwaltung dar,
- ist im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen,
- kann eine Grundlage für die Beurteilung von genehmigungspflichtigen Vorhaben im Sinne des § 144 BauGB bilden,
- kann bei Bedarf geändert und an aktuelle Gegebenheiten angepasst werden,
- entfaltet als „informelle Planung“ für die Eigentümerinnen und Eigentümer keine unmittelbare Rechtswirkung,
- ersetzt keine verbindlich getroffenen Festsetzungen oder Vorschriften.

Zur Verdeutlichung und getrennt nach den oben beschriebenen thematischen Handlungsschwerpunkten lassen sich die Sanierungs- und Entwicklungsziele wie folgt beschreiben:



- 1.1 Freiraumplanerisches Gesamtkonzept Hauptstraße /Ansbacher Straße*
 - 1.2 Machbarkeitsstudie Marstall - Schloss Unterschwaningen*
 - 1.3 Nahwärmekonzept "Altort Unterschwaningen"*
 - 1.4 Fortschreiben Flächenmanagementdatenbank*
 - 2.1 Erwerb von Grundstücken, Bodenordnung*
 - 2.2 Hauptstraße / Ansbacher Straße in Bauabschnitten
 - 2.3 Freilegen von Grundstücken*
 - 2.4 Umzug von Betrieben*
 - 2.5 Friederike-Luise-Allee mit Dorfplatz
 - 2.6 Schwaninger Mühlbach mit Flächen am nördlichen Ortseingang
 - 2.7 Kanal mit Pappelwald
 - 2.8 Markgrafenstraße
 - 3.1 Marstall - Schloss Unterschwaningen
 - 3.2 Gemeinschaftshaus Unterschwaningen
 - 4.1 Kommunales Förderprogramm mit Gestaltungsrichtlinien*
 - 4.2 Sanierungsberatung, Management*
- * Maßnahme ohne Verortung

5.1 SIEDLUNGS- UND INNENENTWICKLUNG

Ziel der Gemeinde Unterschwaningen sind die Mobilisierung und Nutzung aller im Gemeindegebiet vorhandenen Innenentwicklungspotentiale und eine vorrangige Innenentwicklung. Verfügbare Potentiale sollen genutzt werden, bevor neue Baugebiete erschlossen und vermeidbare Gestehungs- und Folgekosten entstehen.

Insbesondere die im „Altort Unterschwaningen“ aufgezeigten Leerstände und Brachflächen sollen beseitigt, Baulücken und sonstigen Möglichkeiten zur Um- bzw. Wiedernutzung des Gebäudebestands sollen genutzt und Grundstücke baulich nachverdichtet werden, soweit dies mit denkmalpflegerischen und wasserrechtlichen Vorgaben vereinbar ist.

Zu nennen sind in diesem Zusammenhang vor allem die leerstehenden Teile des Marstallkomplexes, aber auch die südlich angrenzenden Flächen um Feuerwehr / Kindergarten / Pfarrhaus oder auch die Gewerbebrache Hauptstraße 8 (Fl. Nr. 149, Gmkg. Unterschwaningen).

Daneben bietet sich ein Umbau / eine Umnutzung vor allem der zahlreichen, nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Nebengebäude, insbesondere die großen Scheunen im Gemeindegebiet an und sollen nach Möglichkeit unterstützt werden.

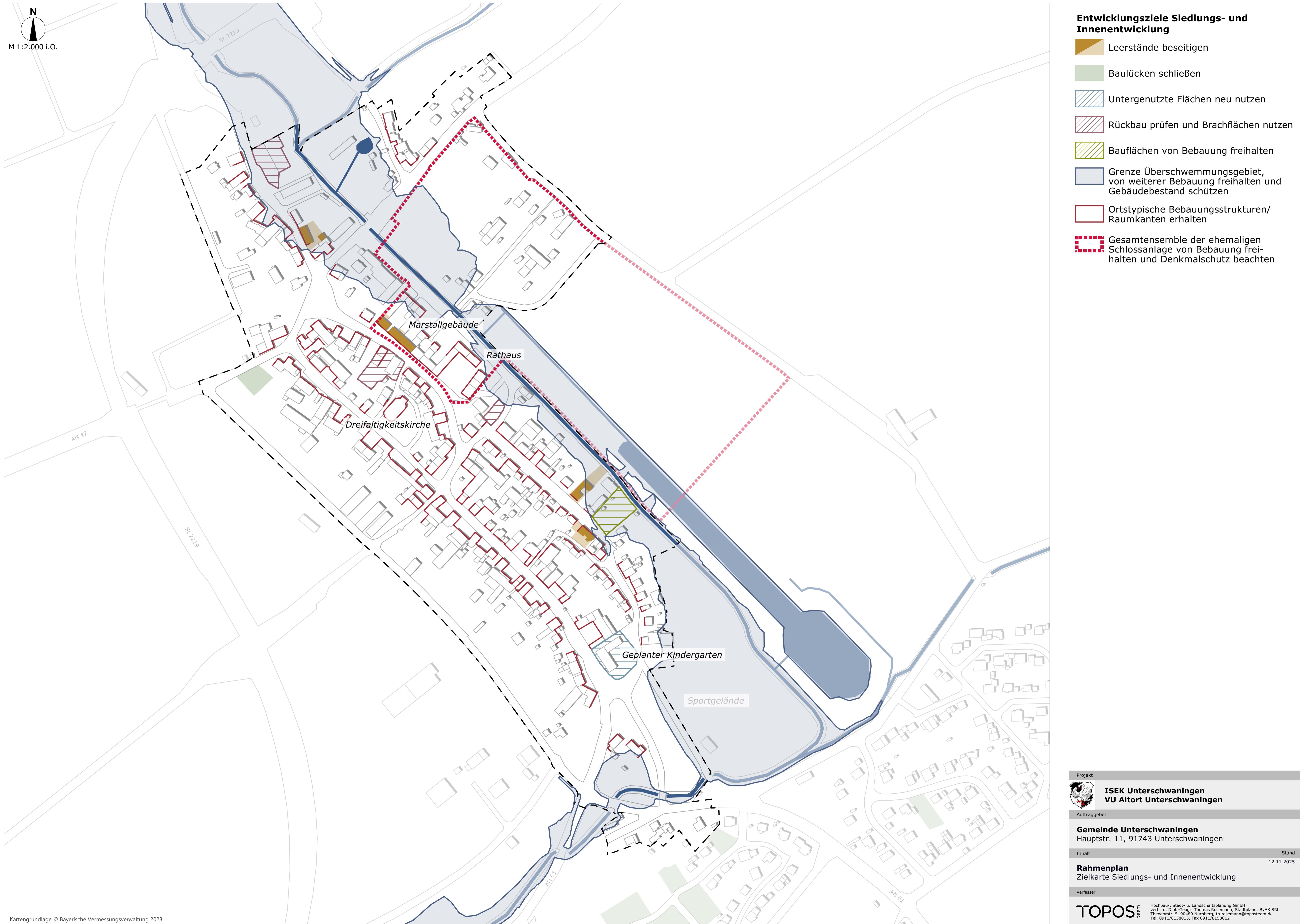
Durch Fortschreibung der bestehenden Flächenmanagementdatenbank und die gezielte Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer, der als Anwesen mit Innenentwicklungspotential eingestuften Grundstücke, soll ein proaktives Flächenmanagement betrieben werden.

Im Sinne des Hochwasserschutzes ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Schwaninger Mühlbach von zusätzlicher Bebauung freizuhalten. Möglichkeiten zum Rückbau bzw. zum Schutz von Gebäuden, die innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen, sollen geprüft und umgesetzt werden.

Das Gesamtensemble des ehemaligen Schlosses Unterschwaningen soll erhalten und denkmalgerecht weiterentwickelt werden.

Wenn Gebäude ersetzt oder ergänzt werden, sollen der bis heute kaum veränderte Ortsgrundriss, prägende Raumkanten und die für den „Altort Unterschwaningen“ typischen Bebauungsstrukturen und Hofformen berücksichtigt werden.

► **Zielkarte** **Siedlungs- und Innenentwicklung**



5.2 GEBÄUDE

Der Wunsch der Gemeinde, den denkmalgeschützten Marstallkomplex des ehemaligen Schlosses Unterschwaningen zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen, gab den Anlass, ein ISEK Unterschwaningen aufzustellen und vertiefende Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um städtebauliche Missstände und Ziele einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altort Unterschwaningen“ aufzuzeigen.

An 11% der untersuchten Haupt- und 12% der untersuchten Nebengebäude im Untersuchungsgebiet konnte im Oktober 2023 bereits nach äußerer Inaugenscheinnahme ein erhöhter Sanierungsbedarf festgestellt werden. Hinzu kommen gestalterische Mängel und – aufgrund des Baualters – ein voraussichtlich hoher Anteil von Gebäuden, die auch im Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen.

Besonders schwer wiegt dieser, an den insgesamt 14 Baudenkmälern im Untersuchungsgebiet, und zahlreichen weiteren historisch, künstlerisch und städtebaulich bedeutende Gebäude, die ein unverwechselbares Ortsbild prägen.

Ziel der Gemeinde Unterschwaningen ist es, diesen wertvollen Gebäudebestand zu erhalten, bei Bedarf zu sanieren und so weiter zu entwickeln, dass er zukünftigen Nutzungsansprüchen genügt.

Die Sanierung der Gebäude zielt darauf ab, Bauschäden aber auch gestalterische Mängel zu beheben, wertvolle Bausubstanz zu erhalten oder wieder herzustellen und dabei den aktuellen Stand der Technik zu berücksichtigen.

Durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sollen die Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude erweitert, zeitgemäße Standards, z.B. hinsichtlich Energieeffizienz und Barrierefreiheit, erreicht und der Wert der Immobilienwert erhalten werden.

Private Eigentümerinnen und Eigentümer sollen bei der Modernisierung und Sanierung beraten und – soweit erforderlich und für die Gemeinde machbar – auch finanziell unterstützt werden.

Mit Baumaßnahmen an eigenen Gebäuden möchte die Gemeinde Unterschwaningen Impulse setzen und positive Beispiele geben, wie mit dem wertvollen Baubestand umgegangen werden kann.

Der Schwerpunkt wird dabei auf der Baumaßnahme Marstallgebäude liegen, mit der nach Fertigstellung des Friederike-Luise-Saals (2013) und Sanierung der privaten Gebäudeteile das lang angestrebte Ziel der Gemeinde, den gesamten Gebäudekomplex zu erhalten, zu renovieren und einer neuen Nutzung zuzuführen, erreicht werden soll.

Vorgaben, zum Beispiel der Denkmalpflege, der Anspruch, ein für die Region typisches Ortsbild zu erhalten, erneuerbare Energien zu nutzen, aber auch die Tatsache, dass einzelne Gebäude bzw. Gebäudeteile durch Hochwasser oder erhöhten Oberflächenabfluss gefährdet sind, sollen dabei beachtet werden.

Der Erhalt bestehender Gebäude und deren energetische Sanierungen, die Verwendung heimischer Materialien und ressourcenschonendes Bauen können und sollen dazu beitragen, graue Energie zu sparen und graue Emissionen zu reduzieren.

► Zielkarte Gebäude

Vom Grundsatz „Sanieren vor Neubau“ soll nur abgewichen werden, wenn eine Weiterverwendung des Bauwerks bzw. seiner Teile unter Erhaltung der grauen Energie technisch und/oder wirtschaftlich nicht möglich oder unzumutbar ist.

Für einen Neu- bzw. Ersatzbau hat sich die Gemeinde Unterschwaningen zum Beispiel im Fall des ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens Hauptstraße 33 entschieden. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 144, Gmkg. Unterschwaningen, soll nach Plänen des Büros Dipl. Ing. Stefan Ritzer aus Pleinfeld die neue Kindertagesstätte Unterschwaningen entstehen.



Projekt
 **ISEK Unterschwaningen**
VU Altort Unterschwaningen

Auftraggeber

Gemeinde Unterschwaningen
Hauptstr. 11, 91743 Unterschwaningen

Inhalt

Rahmenplan
Zielkarte Gebäude

Verfasser

TOPOS team Hochbau-, Stadt- u. Landschaftsplanung GmbH
vertr. d. Dipl.-Geogr. Thomas Rosemann, Stadtplaner ByAK SRL
Theodorstr. 5, 90489 Nürnberg, th.rosemann@toposteam.de
Tel. 0911/8158015, Fax 0911/8158012

Stand 12.11.2025

Einen Ersatzbau schlägt der Städtebauliche Rahmenplan „Altort Unterschwaningen“ auch für die leerstehenden Gewerbegebäute Hauptstraße 8 (Fl. Nr. 149, Gemarkung Unterschwaningen) vor, wenn sich diese nicht erhalten und umnutzen lassen.

5.3 GRÜN UND FREIFLÄCHEN, GEWÄSSER

Das großzügige Angebot insbesondere an privaten, aber auch öffentlichen Freiflächen und Gehölzen ist ein wichtiger Standortvorteil sowohl der Gesamtgemeinde als auch des Untersuchungsgebiets „Altort Unterschwaningen“, dass es aus verschiedenen Gründen zu erhalten gilt.

Hierzu zählen die Bedeutung der Grünstrukturen für den Naturhaushalt, für das Orts- und Landschaftsbild, für die Wohnqualität, für die Naherholung, für Freizeitaktivitäten oder auch das Mikroklima.

Das übergeordnete, landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Ziel besteht vor diesem Hintergrund im Erhalt, der Pflege und Weiterentwicklung der vorhandenen öffentlichen und privaten Grünflächen und Gehölze.

Besonderes Augenmerk soll dabei vor allem auf die öffentlichen Grünflächen entlang der Friederike-Luise-Allee mit dem im Zuge der Flurbereinigung gestalteten „Dorfplatz“ an der Feuerwehr gelegt werden, auf die Freiflächen um die Dreifaltigkeitskirche an der Markgrafenstraße, auf die Höfe im Bereich des Marstalls (z.B. Fl. Nrn. 16/4, 165/8, 167 und 167/2, alle Gmkg. Unterschwaningen) oder auch die Freiflächen im Kreuzungsbereich der Hauptstraße mit der Markgrafenstraße/Gunzenhäuser Straße/Ansbacher Straße oder auch der Hauptstraße mit der Bahnhofstraße.

Da öffentliche Plätze mit Ausnahme des „Dorfplatzes“ in Unterschwaningen fehlen, haben die Straßenräume und Straßenrandbereiche traditionell wichtige Bedeutung als Treffpunkt und Begegnungsstätte.

Die Chance, nach Fertigstellung der Ortsumgehungsstraße Unterschwaningen, die Hauptstraße wieder zu einem Ort der Begegnung mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität zu machen, soll deshalb genutzt werden.

Die Umgestaltung der Straße Im Hirtenfeld kann und soll dabei als positives Beispiel dienen. Hier wurden bereits in der Vergangenheit Gehwege gepflastert statt asphaltiert, Stellplätze mit Rasengittersteinen wasser durchlässig angelegt, Grünflächen und Straßenbäume erhalten bzw. neu gepflanzt werden.

Öffentliche Ordnungsmaßnahmen wie die Umgestaltung der Hauptstraße, der Markgrafenstraße oder der Friederike-Luise-Allee sollen außerdem genutzt werden, auch für private Vor- oder Hofflächen Verbesserungen zu erreichen, indem Oberflächen entsiegelt, zusätzliche Gehölzpflanzungen vorgenommen und eine naturnahe und ortstypische Gestaltung von Vorgärten unterstützt werden.

Wichtige und prägende Grünstrukturen, wie z.B. die Lindenallee entlang des Schwaninger Mühlbachs, bestehende Streuobstbestände, prägende Straßenbäume, z.B. Im Hirtenfeld, Einzelbäume und Baumgruppen, sonstige Gehölze und Hecken, z.B. entlang des Schwaninger Mühlbachs, des Kanals oder an den Ortseingängen und -rändern, sollen erhalten, gepflegt und bei Abgang ersetzt werden.

Das großzügige Angebot an privaten Grün- und Freiflächen zum Wohnen, für die Erholung und Freizeitgestaltung soll beibehalten werden und durch die Sicherung der öffentlichen Angebote, wie den beiden im „Altort Unterschwaningen“ gelegenen Spielplätzen am Rathaus und Im Hirtenfeld und dem angrenzenden Sportgelände des TSV Unterschwaningen ergänzt werden.

Zusätzliche öffentliche Angebote sollen im Bereich des Dorfplatzes an der Friederike-Luise-Allee geschaffen werden, wobei die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Spielplatzflächen am bisherigen Kindergarten (Fl. Nr. 182/1, Gmkg. Unterschwaningen) mit der Kirchengemeinde abgestimmt werden muss, um diese nach Umzug des Kindergartens möglicherweise in ein Gesamtkonzept einbezogen zu können.

Geprüft und abgestimmt werden soll auch, ob möglicherweise das in Privatbesitz befindliche Kanalgrundstück Fl. Nr. 216, Gmkg. Unterschwaningen, zumindest in Teilen öffentlich zugängig gemacht werden kann, um parallel zum Kanal eine öffentliche Wegeverbindung zwischen Friederike-Luise-Alle/Dorfplatz und Pappelwald/Wohngebiet „Im Wasen“ zu schaffen.

Wie für den gesamten Bereich der ehemaligen Schlossanlage, gilt auch für den Bereich des Kanals, dass bei allen baulichen Veränderungen das Landesamt für Denkmalpflege einbezogen und die besondere Bedeutung des Bereichs als bau- und Bodendenkmal berücksichtigt wird.

Neben einer bedarfsgerechten und barrierefreien Erschließung der öffentlichen Freiflächen wird deren zeitgemäße und zweckdienliche Möblierung angestrebt. Hierzu gehören deren bedarfsgerechte Ausstattung mit z.B. Sitzmöbeln, Müllbehältern, Spielgeräten, etc. und eine möglichst energieeffiziente Beleuchtung.

► Zielkarte Grün und Freiflächen, Gewässer

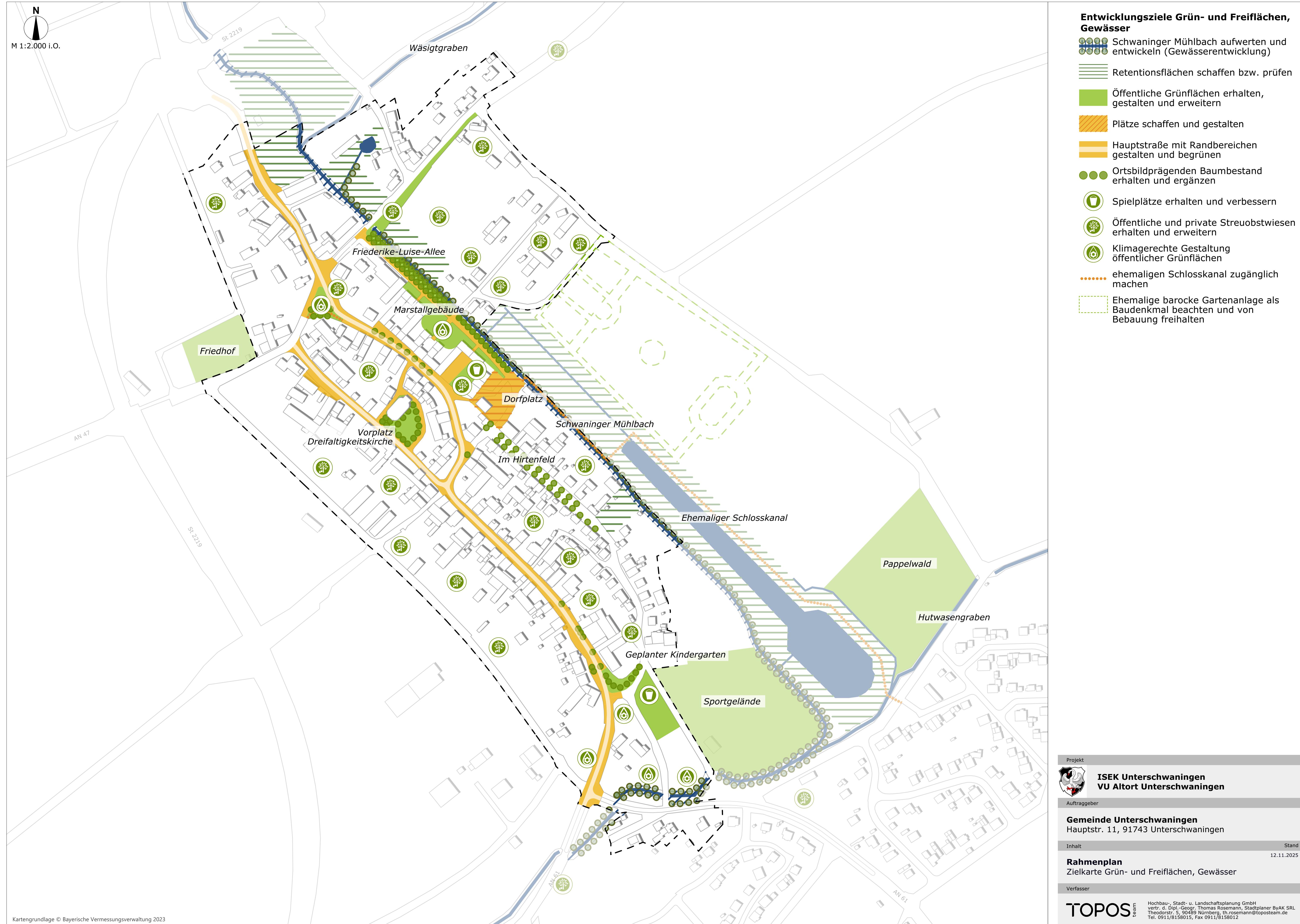
Das Risiken von Hochwasser und vor Überschwemmungen bei Starkregenereignissen sind insbesondere im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Schwaninger Mühlbach aber auch in den übrigen, als wassersensibel eingestuften Bereichen des „Altorts Unterschwaningen“ zu beachten.

Ziel muss sein, bisher unbebaute Flächen innerhalb dieser Bereiche dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Hierzu gehören ausdrücklich auch Grundstücke, die ursprünglich als Flächen mit Innenentwicklungspotential eingestuft wurden, z.B. die Flurstücke bzw. Teilflurstücke mit den Nrn. 193/3, 195, 205/2 und 244, alle Gmkg. Unterschwaningen.

Für leerstehende Gebäude bzw. Gebäudeteile innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und innerhalb wassersensibler Bereiche sollen Schutzmaßnahmen ergriffen bzw. die Möglichkeiten eines Rückbaus geprüft werden.

In Abstimmung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, dem Wasserwirtschaftsamt und sonstigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange sollen Möglichkeiten zum Schaffen weiterer Retentionsräume und zur Gewässerentwicklung überprüft und genutzt werden.

Wie die oben beschriebenen Ziele zur Siedlungs- und Innenentwicklung und zum Erhalt bzw. der Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestands trägt auch die geplante Entwicklung von Grün, Freiflächen und Gewässern dazu bei, Unterschwaningen auf die zu erwartenden Folgen des Klimawandels vorzubereiten und weiteren Klimaveränderungen vorzubeugen.



5.4 ARBEITEN, VERSORGEN UND WOHNEN

Allgemeines Ziel der Gemeinde Unterschwaningen ist es, die traditionelle Nutzungsmischung in seinen Ortsteilen, d.h. das Nebeneinander von Arbeiten, Wohnen und Versorgen zu erhalten.

Um den Wohnstandort „Altort Unterschwaningen“ zu stärken, soll ein gegenüber Wohngebieten geringerer Schutzanspruch von Wohnnutzungen gegenüber z.B. landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbebetrieben, Sport- oder Freizeiteinrichtungen im Sinne des § 5a BauNVO berücksichtigt werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen, d.h. Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, müssen dabei vermieden und immissionsschutzrechtliche Vorgaben beachtet werden.

Der Hauptort und insbesondere das Untersuchungsgebiet „Altort Unterschwaningen“ und die hier vorhandenen Einrichtungen, wie das Rathaus, die Geschäftsstellen der Entwicklungsgesellschaft Region Hesselberg mbH (ERH), der Lokalen Aktionsgruppe der Region Hesselberg e.V. (LAG) und der Fränkischen Moststraße, der Friederike-Louise-Saal, dem Jugendraum der evang. Landjugend, der Dreifaltigkeitskirche, dem Pfarrhaus, dem Kindergarten, der Feuerwehr, dem Gasthaus „Zur goldenen Schwanne“, dem Clubheim des Motorradclubs MC Castle Riders und den Sportanlagen mit Vereinsheim des TSV Unterschwaningen übernehmen wichtige Funktionen, die Menschen, die in Unterschwaningen leben, aber auch für Besucher und Gäste des Ortes.

Die genannten Einrichtungen – und damit die funktionale Bedeutung Unterschwaningen - sollen erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Hierzu gehört, neue Gemeinbedarfseinrichtungen anzusiedeln, das Angebot an Arbeitsplätzen und Nahversorgungsmöglichkeiten zu erweitern und zusätzliche Wohnangebote zu schaffen.

Die geplante Sanierung und Wieder- bzw. Umnutzung des ehemaligen Marstallgebäudes ist in diesem Zusammenhang von besonderer Wichtigkeit. Dass das Projekt Marstallgebäude mit oberer Priorität verfolgt werden soll, lässt sich z.B. damit begründen, dass es hierzu bereits Plangrundlagen und Vorüberlegungen gibt (auch wenn sich diese in ihrer bisherigen Fassung nicht mehr umsetzen lassen), dass sich der Komplex zu großen Teilen im Eigentum der Gemeinde befindet und Raum für unterschiedliche Nutzungen bietet und dass sich aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen Synergieeffekte ergeben können.

Um den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu geben, sich wieder am Ort mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen, möchte die Gemeinde Unterschwaningen die Ansiedlung eines Dorfladens oder eines Online-Supermarktes unterstützen, nach dem Beispiel z.B. von Tante M (siehe auch <https://tante-m.shop/>) oder Tante Enso (siehe auch: <https://www.tanteenso.de/>).

In Kombination mit zum Beispiel einem kleinen Café oder ähnlichem soll sich dieser – wie das zwischenzeitlich geschlossene „Markgrafencenter“ (Am Schneckenberg 2, Fl. Nr. 60, Gmkg. Unterschwaningen) wieder zu einem Ort des Austauschs und des Verweilens entwickeln.

Ob sich hierzu Räumlichkeiten innerhalb des Marstallgebäudes eignen oder ein anderer Standort gefunden werden kann, muss im weiteren Verlauf der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen geklärt werden.

Ebenfalls geklärt werden muss, ob das 1989 bis 1991 errichtete Feuerwehrgebäude (Friederike-Luise-Allee 16, Fl. Nr. 177, Gmkg. Unterschwaningen), der derzeitige Kindergarten (Friederike-Luise-Allee 3, Fl. Nr. 184, Gmkg. Unterschwaningen) oder das bereits seit einigen Jahren leerstehende ehemalige Pfarrhaus (Hauptstraße 13, Fl. Nr. 175, Gmkg. Unterschwaningen) noch benötigt und in ihrer bisherigen Funktion genutzt und betrieben werden können.

Um die vorhandenen Einrichtungen am Ort halten und weiter zu entwickeln zu können, ist die Gemeinde Unterschwaningen bestrebt, ihre Einwohnerzahl bis 2043 in einer für den Landkreis Ansbach vorausberechneten Größenordnung zu steigern, d.h. um 2,5 bis 7,5% gegenüber dem Jahr 2023²².

Für die Gesamtgemeinde würde dies einen Anstieg der Einwohnerzahl von 853 (am 31.12.2023) auf 916 im Jahr 2023 bedeuten, für den „Altort Unterschwaningen“ einen Anstieg von 307 auf mindestens 330 Personen.

Darüber hinaus sollen neue Wohnangebote geschaffen werden, um kleinere und barrierefreie Wohnungen oder auch alternative Wohnformen, wie z.B. Mehrgenerationenhäuser oder Co-Housing-Projekten, anbieten zu können. Die Gemeinde Unterschwaningen möchte entsprechende Projekte im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen.

Vor diesem Hintergrund wäre es alternativ zu der in der

► **Zielkarte** **Arbeiten, Wohnen, Versorgen**

dargestellten Umnutzung des bisherigen Kindergartens zum Gemeinschaftshaus und dem Erhalt des Feuerwehrgebäudes und ehemaligen Pfarrhauses als Gemeinbedarfseinrichtung auch denkbar, die Flächen um Feuerwehr / Kindergarten / Pfarrhaus als Wohnstandort zu entwickeln und sämtliche Gemeinschaftsräume im neuen Marstall zu konzentrieren.

Die Feuerwehr und auch die bisher im Marstall untergebrachten Teile des Bauhofs müssten dann – wie bereits in der Vergangenheit diskutiert – ins Gewerbegebiet „Im Feldlein“ verlagert werden.

Die Beteiligungen bis zum Abschluss des ISEK mit VU sollen genutzt werden, wie sich z.B. Kirchengemeinde und Feuerwehr zu einem solchen Vorschlag positionieren.

Wenn sich Nutzungen nicht erhalten und Brachflächen nicht zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt werden können, soll in Betracht gezogen werden, das Grundstück zur Verbesserung des Ortsbilds frei zu legen und zwischen zu nutzen, z.B. als Grünfläche mit Pflanzungen von Stauden und Gehölzen zur Wiederherstellung der Raumkanten oder auch als Retentionsraum, als Standort für Kunst im öffentlichen Raum oder auch als öffentlichen Stellplatz.

Wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass aufgegebene Nutzungen zu schädliche Bodenveränderung oder andere Gefahren für Mensch und Umwelt führen können, müssen diese Altlastverdachtsflächen gemeldet und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben saniert werden, auch wenn nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt sind.

22 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043. Demographisches Profil für den Landkreis Ansbach. Fürth 2025



5.5 VERKEHR, MOBILITÄT UND TECHNISCHER INFRASTRUKTUR

Ziel der Gemeinde Unterschwaningen ist es, das bestehende Straßen und Wegenetz zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen und die Möglichkeiten zu verbessern, wichtige Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen auch ohne eigenen Pkw zu erreichen.

Insbesondere für Fußgänger und Radfahrer soll die Nutzung der Straßen und Wege attraktiver und sicherer werden. Erreicht werden soll dies zum Beispiel

- die Verbesserung schadhafter Oberflächenbeläge, z.B. im Bereich der Hauptstraße, der Markgrafenstraße oder auch der Friederike-Luise-Allee,
- eine ausreichende Wegebreite und barrierefreie Gestaltung der Verkehrsräume,
- das Schaffen neuer Wegeverbindungen, z.B. zwischen Altort und Bahnhof Unterschwaningen oder zwischen Altort und Pappelwald,
- die Reduzierung von Flächen für den motorisierten Verkehr zugunsten von Flächen für Fußgänger und Radfahrer und mehr Grün im Straßenraum,
- die Verlangsamung des Verkehrs (Verkehrsberuhigung), z.B. entlang der Hauptstraße oder der Ansbacher Straße.

Möglichkeiten, die sich der Gemeinde durch den Bau der Ortsumgehung Unterschwaningen bieten, um mehr Raum für die Menschen, mehr Gestalt- und Aufenthaltsqualität und mehr Grün im Verlauf der ehemaligen Ortsdurchfahrtsstraßen zu schaffen, sollen genutzt werden, ohne die bis heute starke Pkw-Abhängigkeit aus dem Auge zu verlieren und die Notwendigkeit, Straßen und Wege auch zukünftig mit z.B. schweren landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren zu können.

Vor diesem Hintergrund gehört auch die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebots an Stellplätzen zu den erklärten Zielen der Gemeinde. Dies beinhaltet den Erhalt und den bedarfsgerechten Ausbau des bestehenden öffentlichen Stellplatzangebots aber auch die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen auf privatem Grund, wenn z.B. vorhandene Innenentwicklungspotentiale genutzt und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden sollen.

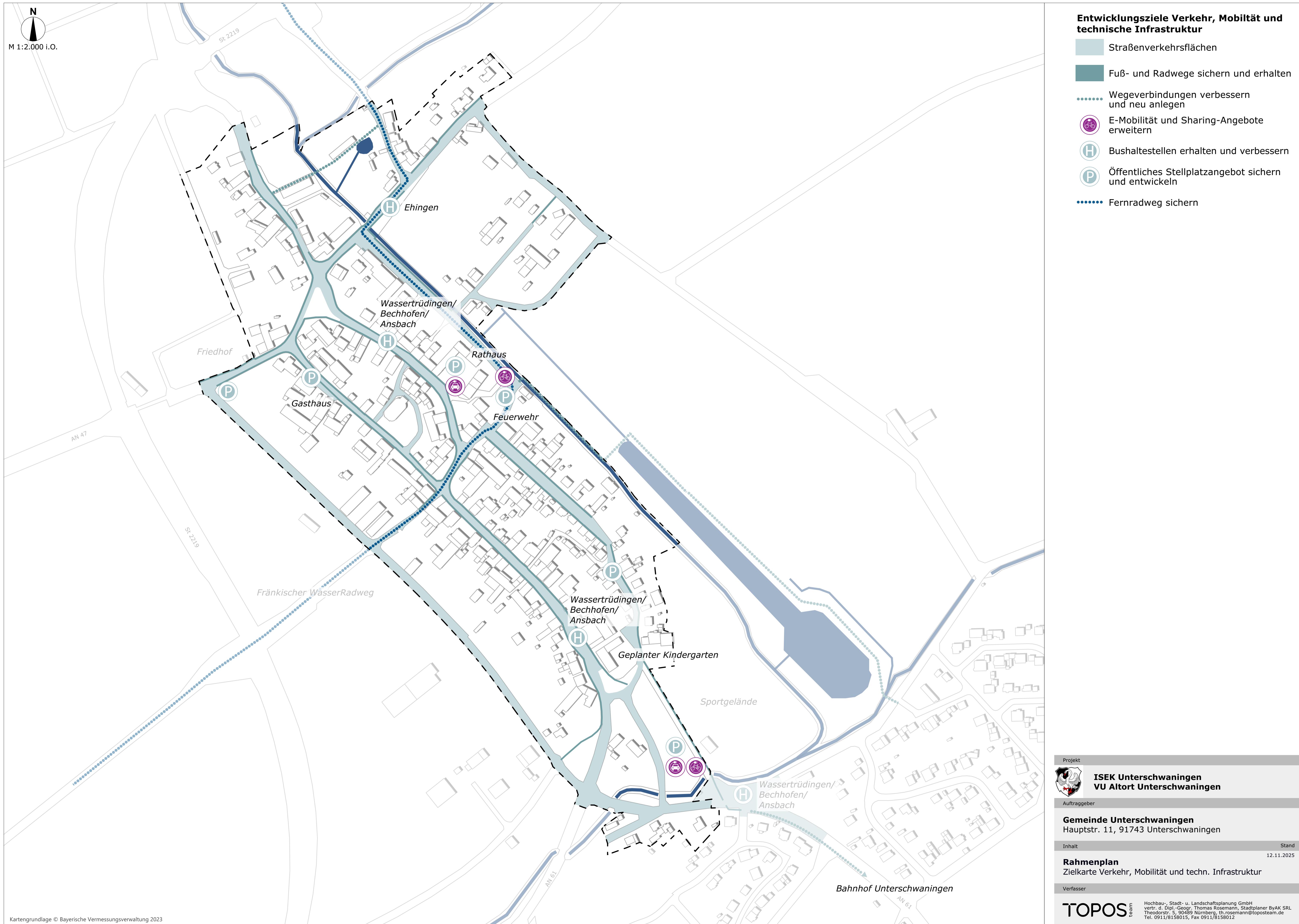
Dass – wie vielerorts leider zu beobachten – private Fahrzeuge im öffentlichen Raum und nicht auf Privatgrundstücken abgestellt werden, der öffentliche Raum hierdurch an Qualität verliert und Kosten für die Herstellung von Stellplätzen auf die Gemeinde verlagert werden, muss vermieden werden.

Chancen der E-Mobilität, die sich durch elektrisch angetriebene Autos, Fahrräder, Roller und sogar Busse und Lastwagen bieten, um CO2-Emissionen und Lärm zu mindern, sollen genutzt und die hierzu erforderliche Infrastruktur auf öffentlichem und privatem Grund ausgebaut werden.

Im „Altort Unterschwaningen“ kommen gemäß der

► Zielkarte Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur

z.B. die Freiflächen am Rathaus/Friederike-Luise-Saal, die als Dorfplatz bezeichneten Freiflächen an der Friederike-Luise-Allee/Feuerwehr, oder der Bereich der öffentlichen Stellplätze an der Bahnhofstraße/am Sportheim als Standort für Lade- und Sharing-Stationen für Autos, Leih-Scooter, -Fahrräder und/oder Elektroroller infrage.



Die Gemeinde Unterschwaningen unterstützt die Forderung nach einem weiteren Ausbau des ÖPNV-Angebots, hierzu gehören zum Beispiel eine Stärkung der ÖPNV-Kultur, ein umfangreicheres und verlässliches Leistungsangebot, Verbesserungen im Bereich der Digitalisierung und mehr digitale Anwendungen (Stichwort: On-Demand-Verkehr)²³.

Um die Nutzung des ÖPNV attraktiv zu machen, strebt die Gemeinde Unterschwaningen an

- die Qualität der Haltestellen im Gemeindegebiet zu optimieren, z.B. im Hinblick auf Fahrgastinformationen, Sitzgelegenheiten, Wetterschutz, Barrierefreiheit, Erkennbarkeit, Beleuchtung, etc. und dabei auch
- den Zustand und die Barrierefreiheit der Wege zu den Haltestellen einzubeziehen.

Im „Altort Unterschwaningen“ betrifft dies die Haltestellen Gunzenhäuser Straße (Buslinie 739), Schloss (Buslinien 739 und 826) und Hauptstraße (Buslinien 739 und 826).

Zur Verbesserung und Anpassung der technischen Infrastruktur verfolgt die Gemeinde Unterschwaningen darüber hinaus folgende Ziele:

- Verbesserung des Kanalnetzes zur Ableitung von Oberflächenwasser,
- Ausbau des Mobilfunknetzes,
- Realisierung einer Heizzentrale und eine Nahwärmenetzes, z.B. zur Wärmeversorgung des Marstallgebäudes und umliegender Anwesen,
- Ausbau von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien aus Sonne, Wind, Wasser, Biomasse und Geothermie.

23 Vgl. Verband Deutscher Verkehrsunternehmen e.V. (VDV): Zukunftsfähige Mobilität im ländlichen Raum. 6 Schritte zu einem attraktiven öffentlichen Personennahverkehr. Köln Oktober 2024

5.6 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Die im Zuge des ISEK mit VU durchgeführten Analysen, z.B. zur klimatischen Situation, zu den Anteilen und der Verteilung jüngerer und älterer Menschen, zu möglichen Risiken durch Starkregen- und Hochwasserereignissen, zur Dichte der Bebauung, zu Oberflächenversiegelungen oder zur Verteilung von bebauten und freien Flächen sowie sensibler Nutzungen (hierzu gehören z.B. der Kindergarten oder der Friederike-Luise-Saal als Veranstaltungsgebäude) lässt erwarten, dass Unterschwaningen von den Folgen des Klimawandels betroffen sein wird und sich diese an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet negativ bemerkbar machen können.

Die Vermeidung von zukünftigen Treibhausgasemissionen (Klimaschutz) und die Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels soll deshalb als Querschnittsaufgabe betrachtet und im Rahmen aller fünf oben beschriebener Handlungsfelder beachtet werden.

Die Resilienz bzw. die Widerstandsfähigkeit der Siedlungsgebiete und Freiflächen im Gemeindegebiet Unterschwaningen gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels sollen erhöht und die Lebensqualität vor allem vulnerabler Gruppen (hierzu gehören z.B. Kinder, Schwangere, Seniorinnen und Senioren) langfristig gesichert und ausgebaut werden.

Dabei beabsichtigt die Gemeinde Unterschwaningen sich am „Leitbild der wassersensiblen Stadt – der sogenannten „Schwammstadt“ – und am „Leitbild der dreifachen Innenentwicklung“ zu orientieren.

Das Leitbild „Schwammstadt“ beschreibt das Ziel, Unterschwaningen so zu gestalten, dass die Flächen – ähnlich einem Schwamm – Regenwasser aufnehmen, speichern, nutzen und langsam wieder abgeben können. Ermöglicht werden soll dies durch die Sicherung und das Schaffen weiterer Gründächer, versickerungsfähige Flächen, Rückhaltebecken und begrünter Siedlungsbereiche, um Überflutungen zu vermeiden, Hitzeinseln zu reduzieren, die Biodiversität zu fördern, nachhaltig mit dem Schutzgut Wasser umzugehen und eine insgesamt höhere Wohn- und Aufenthaltsqualität zu gewährleisten²⁴.

Das „Leitbild der dreifachen Innenentwicklung“ strebt an, auch bei begrenzten Flächen und knappen finanziellen Mitteln mögliche Zielkonflikte zwischen Siedlungs-/Innenentwicklung und Anforderungen des Klimaschutzes/der Klimaanpassung zu vermeiden und auf drei Ebenen zu betrachten. Dabei soll eine dichte und gemischte Innenentwicklung im Sinne einer kompakten Stadt der kurzen Wege (Ebene 1) immer auch mit einer Ergänzung und Qualifizierung der grün-blauen Infrastrukturen (Ebene 2) und der Erhöhung nachhaltiger und klimaschonender Mobilitätsoptionen (Ebene 3) kombiniert werden²⁵.

In diesem Sinne verfolgt die Gemeinde Unterschwaningen folgende allgemeine Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung:

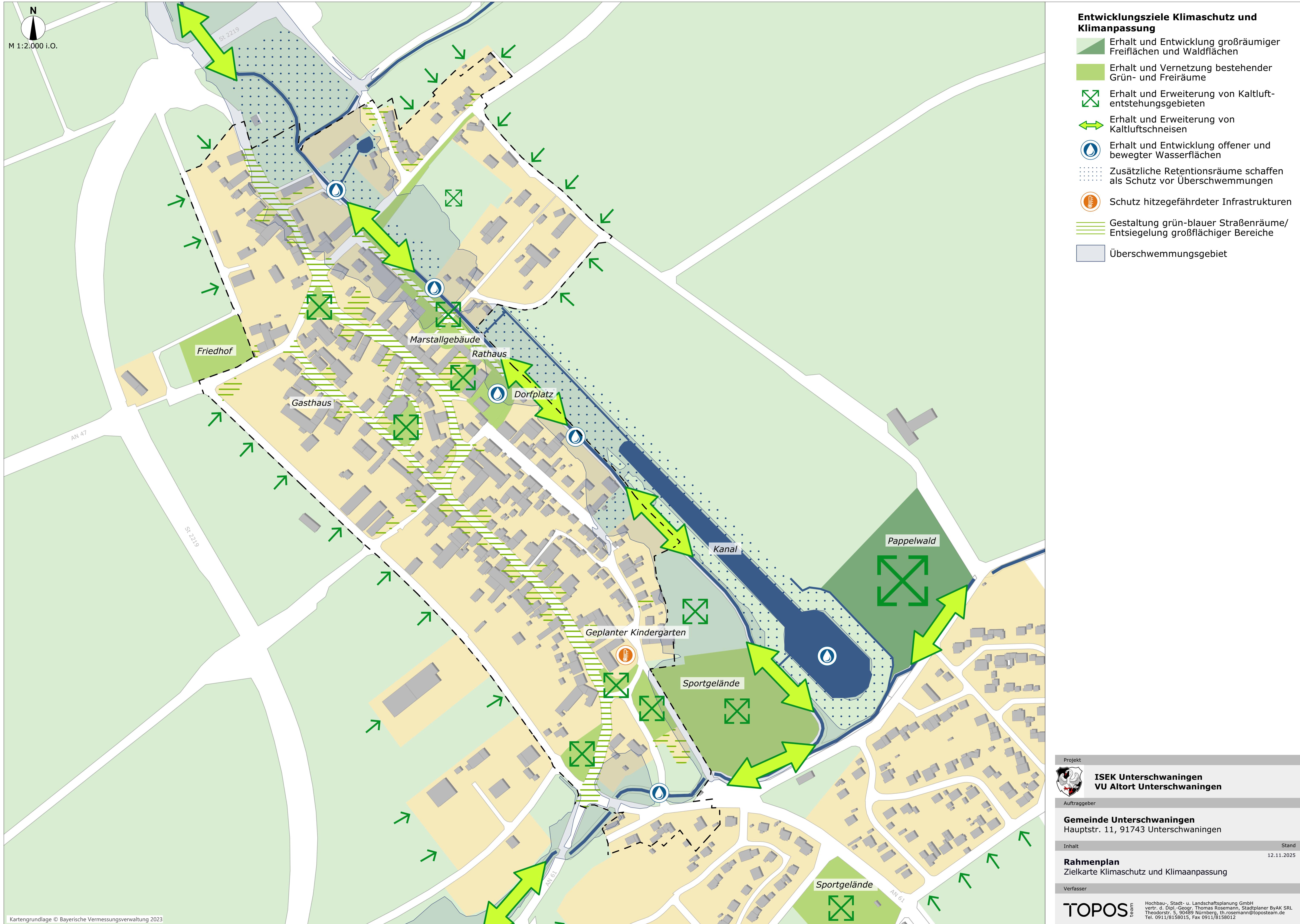
- Erhalt und Weiterentwicklung größeräumiger Freiflächen und Waldflächen, z.B. des ehemaligen Schlossgartens und des Pappelwalds,
- Erhalt und Erweiterung von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftschneisen, z.B. entlang des Schwaninger Mühlbachs,

24 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (Hrsg.): Wassersensible Siedlungsentwicklung. Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern. München Oktober 2020. https://www.bayika.de/bayika-wAssets/docs/aktuelles/2021/Leitfaden_Wassersensible_Siedlungsentwicklung.pdf

25 Vgl. Umweltbundesamt, Fachgebiet I 2.5 Nachhaltige Raumentwicklung (Hrsg.): Dreifache Innenentwicklung. Definition, Aufgaben und Chancen für eine umweltorientierte Stadtentwicklung. Dessau-Roßlau Mai 2023. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/230515_uba_hg_dreifacheinnenentwicklung_2auflg_br.pdf

- Erhalt und Vernetzung bestehender Grün- und Freiräume und Anbindungen an die freie Landschaft,
z.B. durch die Gestaltung der Hauptstraße und Friederike-Luise-Allee, die Entsiegelung und Begrünung privater Hof- und Freiflächen,
- Reduktion anthropogener Wärmeemissionen,
z.B. durch die energetische Sanierung des Gebäudebestands,
- Erhalt und Entwicklung offener und bewegter Wasserflächen,
z.B. des Schwaninger Mühlbachs, des Kanals oder des Brunnens am Dorfplatz,
- Schutz vor Überschwemmungen und Hochwasser und Schaffen zusätzlicher Retentionsräume,
z.B. im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Schwaninger Mühlbachs,
- Schutz hitzegefährdeter sozialer Infrastrukturen,
z.B. der öffentlichen Grünflächen, Treffpunkte und Begegnungsstätten wie dem Marstallgebäude mit Friederike-Luise-Saal oder dem Kindergarten.

► **Zielkarte** **Klimaschutz und Klimaanpassung**



Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Maßnahmen, die empfohlen werden, den Herausforderungen des Klimawandels in der Gesamtgemeinde und im „Altort Unterschwaningen“ zu begegnen.

Durch Umsetzung der Maßnahmen sind Synergien und positive Effekte auf z.B. die Nutzungs-, Aufenthalts- und Lebensqualität von Gebäuden und Grundstücken, die Biodiversität, den Wasserabfluss, die Anreicherung von Grundwasser und/oder den Energieverbrauch zu erwarten, die sich vor dem Hintergrund knapper Ressourcen und steigender Energiepreise auch wirtschaftlich positiv auswirken können.

Die Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung und die Liste möglicher Maßnahmenliste sollten deshalb bei Umsetzung aller in Kapitel 6 beschriebenen Projekte und Maßnahmen berücksichtigt werden, soweit dies rechtlich möglich und den Eigentümerinnen und Eigentümern zumutbar ist.

Ziel	Maßnahme
Sicherung des nächtlichen Kaltluftsystems	<ul style="list-style-type: none">• Berücksichtigen von Luftleitbahnen, die kalte und frische Luft in den Siedlungsbereiche bringen• Freihalten von Frisch- und Kaltluftbahnen von baulichen Hindernissen wie Straßendämmen, Mauern, geschlossene Zäune, natürlichen Wällen oder großen Neubauten• Entsiegeln und begrünen von Freiflächen zur Verbesserung des Mikroklimas• Begrünen mit schattenspenden Bäumen und Sträuchern als Beitrag zur nächtlichen Abkühlung und zum Erhalt der nächtlichen Artenvielfalt
Schutz vor Starkregen	<ul style="list-style-type: none">• Fortlaufendes Überprüfen und Sanieren des Kanalnetzes• Schaffen von zusätzlichen Retentionsflächen in Verkehrs- und Freiflächen• Schutz von Gebäuden vor Eindringen von Oberflächenwasser, Rückstauwasser aus dem Kanal und Grundwasser durch bauliche Maßnahmen
Hitzeminderung und Ausbau der „Schwammstadt“	<ul style="list-style-type: none">• Planungsrechtliche Begrenzung des Versiegelungsgrads bei Neubauten und Maßnahmen der Innenentwicklung (bei Bedarf)• Reduzieren von Oberflächenversiegelungen• Speichern und Nutzen von Regenwasser durch z.B. den Einsatz von Zisternen• Verwenden wasserdurchlässiger Beläge wie Rasenfugensteinen, Schotterrasen, etc. für Einfahrten, Stellplätze und Wege um mehr Wasser zu versickern• Anlegen von Versickerungsmulden und -gräben• Erhöhen des Rückstrahlvermögens (Verwenden von Materialien mit günstiger Albedo) um das Aufheizen von Oberflächen wie Straßen, Fassaden und Dächern zu reduzieren• Sichern und Entwickeln offener Wasserflächen

Ziel	Maßnahme
	<ul style="list-style-type: none">• Integrieren von bewegtem Wasser (Springbrunnen, Wassertretbecken, Wasserspielplätze, o.ä.) in den öffentlichen Raum• Verhindern von Überhitzung durch Belüftung und Kühlung von Gebäuden• Begrünen von Fassaden• Herstellen von Retentions(grün)dächern auf Flachdächern mit ausreichender Lastenreserve• Verschatten von Gebäuden durch z.B. Markisen, Jalousien oder Schiebeläden oder auch auskragende Gebäudeteile wie Balkone oder Dachüberstände (soweit mit der Denkmal- und Ortsbildpflege vereinbar)
Erhalt des bioklimatischen Entlastungssystems	<ul style="list-style-type: none">• Erhalten und Erweitern öffentlicher Grünflächen und deren Vernetzung über Fuß- und Radwege• Erhalten und Weiterentwickeln von Klimaoasen mit altem Baumbestand und Wasserelementen und ortsnahen Waldflächen• Erhalten, Pflegen und Erweitern des Baumbestands• Konstruktive Verschattung öffentlicher Räume durch z.B. Sonnensegel, Pavillons, Außendächer, Pergolen etc.)
Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz	<ul style="list-style-type: none">• Sichern vorhandener Retentionsräume und Schaffen weiterer Rückhaltebereiche, um Abflussspitzen bei Niederschlägen zu verringern und die Kanalisation zu entlasten• Gestalten von Grün- und Freiflächen wie Straßen, Spielplätzen, Dorfplätzen in und außerhalb topografischer Senken als temporäre Retentionsräume für Regenabflüsse• Errichtung von Rigolen• Entschärfen von Abflusshindernissen• Schaffen von Notabflusswegen• Begrünen von Dächern und Fassaden• Freihalten von Überschwemmungsgebieten• Objektschutz vor Überflutungen
Gestaltung grün-blauer Straßen	<ul style="list-style-type: none">• Erhöhen des Grünanteils im Straßenraum und in den Straßenrandbereichen um eine Verbesserung der Verdunstungs- und Retentionsmöglichkeiten zu erreichen• Pflanzen zusätzlicher Straßenbäume (soweit es vorhandene Kanäle und Leitungen zulassen)• Begrünen von Flächen mit niedriger Vegetation (Rasen- oder Wiesenflächen, Stauden- oder Strauchpflanzungen), die auch als Tiefbeete oder Mulden für die Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden können

Ziel	Maßnahme
Klimaoptimierte Planung	<ul style="list-style-type: none">• Einsatz geeigneter Planungsinstrumente, um angemessene Teile von Bauflächen grün zu belassen und Baumbestand zu schützen (bei Bedarf)• Beraten privater Bauherrinnen und Bauherren• Finanzielle Anreize zur Umgestaltung privater Grün- und Freiflächen bieten• Auswahl von Pflanzen, die mit den voraussichtlich längeren Trockenperioden und höheren Temperaturen zureckkommen• Pflanzen von Wildstaudenansaaten anstelle von Rasen• Berücksichtigen von Möglichkeiten zur Bewässerung, beispielsweise durch die Speicherung und Bevorratung von Regenwasser in Zisternen oder zur Verwendung spezieller Substrate• Planungen zur Renaturierung und zur Entwicklung von Gewässern• Planungen zum Schutz vor Starkregen und Hochwasser• Berücksichtigen einer an die klimatischen Verhältnisse und Sonneneinstrahlung angepassten Gruppierung und Ausrichtung von Gebäuden

Tab. 9: Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

6 PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Aufgabe des ISEK Unterschwaningen mit Vorbereitenden Untersuchungen für den „Altort Unterschwaningen“ ist es, neben allgemeinen Zielen der Ortsentwicklung konkrete Maßnahmen zu benennen, mit denen die Gemeinde diese Ziele erreichen möchte.

Im Ergebnis des bisherigen Planungsprozesses werden im Folgenden Einzelmaßnahmen vorgeschlagen, die über einen Zeitraum von 10-15 Jahren umgesetzt werden sollen.

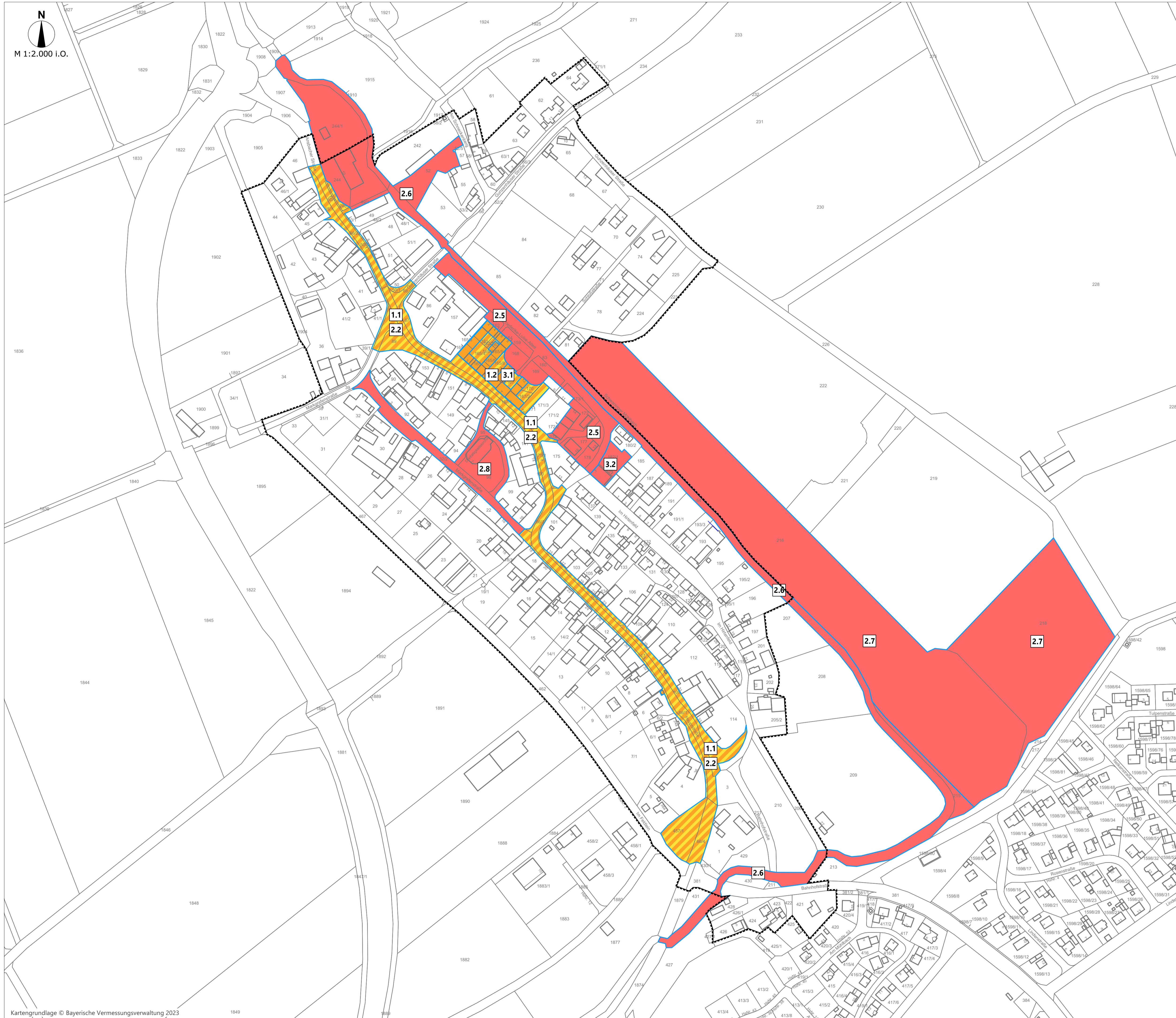
In kurzen Projektsteckbriefen ist nach derzeitigem Kenntnisstand erläutert

- welchem der oben beschriebenen sechs Handlungsfelder die Maßnahme zugeordnet werden kann,
- ob bzw. wo eine Maßnahme verortet werden kann,
- welche allgemeinen Ziele mit der Maßnahme verfolgt werden,
- welche Vorgaben, Empfehlungen, Ideen berücksichtigt werden sollen,
- welche Akteure in das Projekt eingebunden werden sollen,
- mit welcher Dringlichkeit und Priorität die Gemeinde die vorgeschlagene Maßnahme verfolgen möchte,
- welches die nächsten Schritte auf dem Weg zu Umsetzung sind,
- mit welchen Kosten bei der Umsetzung der Maßnahme zu rechnen ist (grober Kostenansatz),
- welche Fördermöglichkeiten bestehen,
- wie zeitnah (kurz-, mittel- oder langfristige) Fördermittelbedarf für die jeweilige Maßnahme angemeldet werden soll.

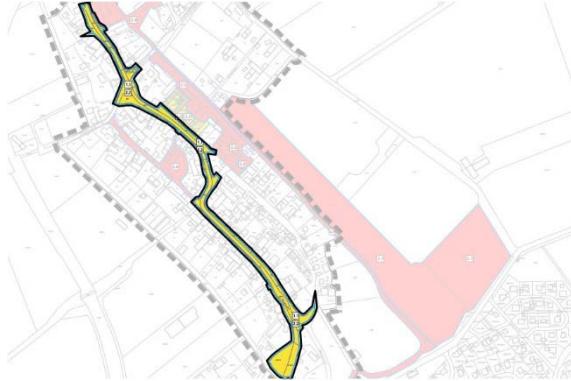
In Anlehnung an die aktuellen Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) bzw. das Baugesetzbuch (BauGB) wird dabei zwischen (weiteren) vorbereitenden Maßnahmen, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und Kommunalen Programmen bzw. Vergütungen zum Beispiel für Sanierungsberatungen oder sonstige Unterstützungen bei der Ortsentwicklung unterscheiden.

► **Karte: Maßnahmenplan**

Der Maßnahmenplan soll als Grundlage für die zukünftigen Programmanmeldungen zur Städtebauförderung dienen und bei Bedarf fortgeschrieben werden (siehe auch Kapitel 7.4 und 7.5).



6.1 WEITERE VORBEREITUNG

Freiraumplanerisches Gesamtkonzept Hauptstraße / Ansbacher Straße [1.1]						
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klimaanpassung
Darstellung						
	 					
Rahmenplanausschnitt						
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt, Gestaltung und Vernetzung bestehender Grün- und Freiräume Klimagerechte Gestaltung öffentlicher Grünflächen Ortsbildprägenden Baumbestand inklusive Streuobstwiesen erhalten und ergänzen Gestaltung blau-grüner Straßenräume mit großflächiger Entsiegelung Fuß- und Radwege sichern und erhalten BusHaltestellen erhalten und verbessern 					
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Freiraumgestaltung mit Abstecken des finanziellen Rahmens, Einteilung von Bauphasen und Vorschlägen z.B. zur Verkehrsberuhigung, Zonierung, zur Oberflächengestaltung, zur Bepflanzung und Möblierung, zur Entwässerung und Beleuchtung Private (und halböffentliche) Vorbereiche entlang der Straße mit einbeziehen 					
Akteure	öffentliche			privat		
Dringlichkeit	geringe Priorität		mittlere Priorität		hohe Priorität	
Nächste Schritte						
Grober Kostenansatz	gering (unter 25 TSD €)		mittel (25 – 250 TSD €)		hoch (über 250 TSD €)	
Mögliche Förderung	StBauF					
Programm-anmeldung	kurzfristig		mittelfristig		langfristig	
	2026	2027-29	2030-35		nach 2035	

Fortschreiben Machbarkeitsstudie Marstall - Schloss Unterschwaningen [1.2]						
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klimaanpassung
Darstellung						
						
						
Rahmenplanausschnitt						
Ziele <ul style="list-style-type: none"> • Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude erhalten • Leerstände beseitigen • Bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen erhalten und erweitern • Energetische Sanierung und ressourcenschonendes Bauen • Neue Versorgungsangebote und Treffpunkte schaffen 						
Beschreibung <ul style="list-style-type: none"> • Bedarfe ermitteln bzw. anpassen • Vorschläge zur technischen, wirtschaftlichen und organisatorischen Umsetzbarkeit, Kosten- und Zeitplanung • Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde 						
Akteure	öffentlich			Privat		
Dringlichkeit	geringe Priorität		mittlere Priorität		hohe Priorität	
Nächste Schritte						
Grober Kostenansatz	gering (unter 25 TSD €)		mittel (25 – 250 TSD €)		hoch (über 250 TSD €)	
Mögliche Förderung	StBauF					
Programm-anmeldung	kurzfristig		mittelfristig		langfristig	
	2026	2027-29	2030-35		nach 2035	

Fortschreiben Nahwärmekonzept „Altort Unterschwaningen“ [1.3]																							
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klimaanpassung																	
Darstellung																							
26	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nutzen von klimafreundlichen Energiequellen • Unabhängige Energieversorgung von Teilen der Gemeinde • Ausbau von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien aus Sonne, Wind, Wasser, Biomasse und Geothermie. <p>Beschreibung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reaktivierung des ehemaligen „Nahwärme-Arbeitskreis“ • Erarbeitung von Aussagen u.a. zur Wärmeerzeugung, zur Wärmeverteilung, zu den Übergabestationen, zu den technischen Komponenten, zur Wirtschaftlichkeit etc. • Potential für die Nahwärme-Energieerzeugung durch Hackschnitzel ausnutzen und ausbauen • Prüfen, ob Wärmeversorgung des Marstallgebäudes und umliegender Anwesen einbezogen werden kann <p>Akteure</p> <table> <tr> <td>öffentliche</td> <td>privat</td> </tr> </table> <p>Dringlichkeit</p> <table> <tr> <td>geringe Priorität</td> <td>mittlere Priorität</td> <td>hohe Priorität</td> </tr> </table> <p>Nächste Schritte</p> <p>Reaktivierung des Arbeitskreises und Stellungnahme zur aktuellen Situation</p> <p>Grober Kostenansatz</p> <table> <tr> <td>gering (unter 25 TSD €)</td> <td>mittel (25 – 250 TSD €)</td> <td>hoch (über 250 TSD €)</td> </tr> </table> <p>Mögliche Förderung</p> <p>StBauF</p> <p>Programm-anmeldung</p> <table> <tr> <td>kurzfristig</td> <td>mittelfristig</td> <td>langfristig</td> </tr> <tr> <td>2026</td> <td>2027-29</td> <td>2030-35</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>nach 2035</td> </tr> </table>						öffentliche	privat	geringe Priorität	mittlere Priorität	hohe Priorität	gering (unter 25 TSD €)	mittel (25 – 250 TSD €)	hoch (über 250 TSD €)	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	2026	2027-29	2030-35			nach 2035
öffentliche	privat																						
geringe Priorität	mittlere Priorität	hohe Priorität																					
gering (unter 25 TSD €)	mittel (25 – 250 TSD €)	hoch (über 250 TSD €)																					
kurzfristig	mittelfristig	langfristig																					
2026	2027-29	2030-35																					
		nach 2035																					

Fortschreiben Flächenmanagementdatenbank [1.4]						
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klimaanpassung
Darstellung						
						
27						
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> Mobilisieren und Nutzen von Innenentwicklungspotentialen Leerstände beseitigen, Baulücken schließen, Brachflächen und untergenutzte Flächen neu nutzen 					
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Fortschreiben der bestehenden Flächenmanagementdatenbank, Aktualisieren und Einpflegen der Daten gezielte Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer, z.B. von Anwesen mit nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Nebengebäuden Information und Aufzeigen von Möglichkeiten zur Bebauung und Nutzung der Grundstücke bzw. von Gebäuden 					
Akteure	öffentlich			privat		
Dringlichkeit	geringe Priorität		mittlere Priorität		hohe Priorität	
Nächste Schritte						
Grober Kostenansatz	gering (unter 25 TSD €)		mittel (25 – 250 TSD €)		hoch (über 250 TSD €)	
Mögliche Förderung	StBauF					
Programm-anmeldung	kurzfristig		mittelfristig		langfristig	
	2026	2027-29	2030-35	nach 2035		

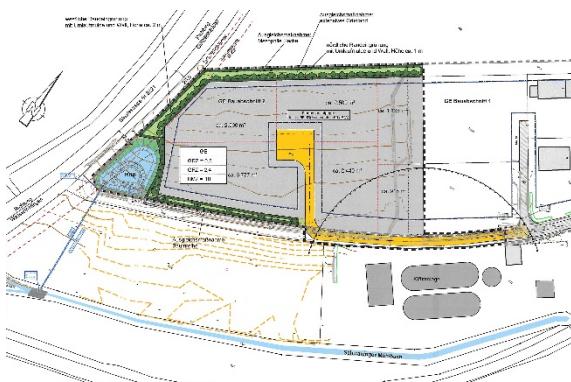
6.2 ORDNUNGSMASSNAHMEN

Erwerb von Grundstücken, Bodenordnung [2.1]						
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klima-anpassung
Darstellung						
 <p>Ausschnitt DFK</p>						
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> Mobilisieren und Nutzen von Innenentwicklungspotentialen Leerstände beseitigen, Baulücken schließen, Brachflächen und untergenutzte Flächen neu nutzen 					
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Ankauf von Privatgrundstücken durch die Gemeinde, z.B. Fl.Nr. 178, und Umsetzen von Ordnungsmaßnahmen, z.B. zur Gestaltung eines Dorfplatzes 					
Akteure	öffentlich			privat		
Dringlichkeit	geringe Priorität		mittlere Priorität		hohe Priorität	
Nächste Schritte	Ankauf der Scheune mit zugehörigem Grundstück					
Grober Kostenansatz	gering (unter 25 TSD €)		mittel (25 – 250 TSD €)		hoch (über 250 TSD €)	
Mögliche Förderung	StBauF					
Programm-anmeldung	kurzfristig		mittelfristig		langfristig	
	2026	2027-29	2030-35		nach 2035	

Hauptstraße / Ansbacher Straße [2.2]						
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klimaanpassung
Darstellung						
 						
Rahmenplanausschnitt						
Ziele <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt, Gestaltung und Vernetzung bestehender Grün- und Freiräume • Klimagerechte Gestaltung öffentlicher Grünflächen • Ortsbildprägenden Baumbestand inklusive Streuobstwiesen erhalten und ergänzen • Gestaltung blau-grüner Straßenräume mit großflächiger Entsiegelung • Fuß- und Radwege sichern und erhalten • Bushaltestellen erhalten und verbessern 						
Beschreibung <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsberuhigung und bedarfsgerechte Dimensionierung der Flächen für Radfahrer und Fußgänger, Kreuzungsbereiche umgestaltet • Gehwege (mit wasserdurchlässigen Materialien) pflastern, bestehende Bäume und Sträucher pflegen und neue pflanzen, Blumeninseln anlegen, Sitzgelegenheiten und bei Bedarf Kunst im öffentlichen Raum aufstellen • Effizientes Entwässerungskonzept und energiesparende Beleuchtung einsetzen • Bushaltestellen mit neuen Wartehäuschen ausstatten • Umsetzung der Maßnahme in Bauabschnitten 						
Akteure	öffentliche			privat		
Dringlichkeit	geringe Priorität		mittlere Priorität		hohe Priorität	
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> • Fortschreiben eines Gesamtkonzeptes (M 1.1) 					
Grober Kostenansatz	gering (unter 25 TSD €)		mittel (25 – 250 TSD €)		hoch (über 250 TSD €)	

Mögliche Förderung	StBauF			
Programm-anmeldung	kurzfristig		mittelfristig	langfristig
	2026	2027-29	2030-35	nach 2035

Freilegen von Grundstücken [2.3]												
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klimaanpassung						
Darstellung												
												
Leerstehende Scheune												
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisieren und Nutzen von Innenentwicklungspotentialen • Leerstände beseitigen, Brachflächen und untergenutzte Flächen für gemeindliche Zwecke neu nutzen 											
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Abbruch von leerstehenden und/oder nicht mehr genutzten Gebäuden, z.B. Scheune auf Fl.Nr. 178 und Umsetzen der Ordnungsmaßnahme zur Gestaltung des Dorfplatzes 											
Dringlichkeit	geringe Priorität	mittlere Priorität	hohe Priorität									
Akteure	öffentlich		privat									
Nächste Schritte	Abriss der Scheune auf dem neuen Dorfplatz											
Grober Kostenansatz	gering (unter 25 TSD €)	mittel (25 – 250 TSD €)	hoch (über 250 TSD €)									
Mögliche Förderung												
Programm-anmeldung	kurzfristig		mittelfristig	langfristig								
	2026	2027-29	2030-35	nach 2035								

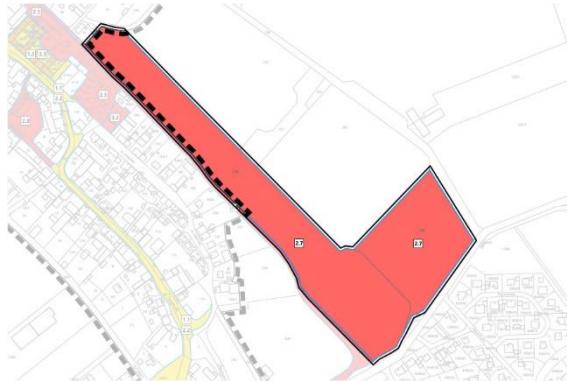
Umzug von Betrieben [2.4]												
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klimaanpassung						
Darstellung												
												
Bebauungsplanausschnitt „Im Feldlein“												
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> städtische Missstände identifizieren und aufheben Betriebsverlagerung prüfen Immissionen reduzieren 											
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Reserveflächen im Gewerbegebiet sind vorhanden Möglichkeiten der Standortentwicklung im Gewerbegebiet aufzeigen unter Einbindung aller Akteure Umzug des Bauhofs aus dem Marstallgebäude prüfen 											
Dringlichkeit	geringe Priorität	mittlere Priorität		hohe Priorität								
Akteure	öffentliche				privat							
Nächste Schritte												
Grober Kostenansatz	gering (unter 25 TSD €)		mittel (25 – 250 TSD €)		hoch (über 250 TSD €)							
Mögliche Förderung	StBauF											
Programm-anmeldung	kurzfristig		mittelfristig		langfristig							
	2026	2027-29	2030-35	nach 2035								

Friederike-Luise-Allee mit Dorfplatz [2.5]						
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klimaanpassung
Darstellung						
						
						
Rahmenplanausschnitt						
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt, Gestaltung und Vernetzung bestehender Grün- und Freiräume Klimagerechte Gestaltung öffentlicher Grünflächen Ortsbildprägenden Baumbestand erhalten, pflegen und ergänzen Neue Treffpunkte im Ort schaffen Bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen erhalten und erweitern Erhalt und Entwicklung offener und bewegter Wasserflächen Erhalt und Erweiterung von Kaltluftentstehungsgebieten Gestaltung blau-grüner Straßenräume mit großflächiger Entsiegelung Wohnungsbestand sichern und weiterentwickeln Stellplatzangebot sichern und entwickeln 					
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeiten von Bauabschnitten zur Realisierung und Denkmalschutz (der Brücke) berücksichtigen Pflege und Anlegen der Grünflächen u.a. durch Baumpflege (vor allem der Lindenallee), Pflanzung klimagerechter, hitzetoleranter und insektenfreundlicher Stauden und Gehölze Dorfplatz anlegen u.a. mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen, schattenspendende Baumpflanzungen, Brunnen sanieren bzw. neu gestalten, Sitzgelegenheiten und bei Bedarf Kunstobjekte aufstellen Wegeverbindung zur Hauptstraße (mit wasserdurchlässigen Belägen) anlegen und beschildern E-Ladestationen aufstellen, z.B. für Nutzer des Fernwanderweges „Fränkischer WasserRadweg“ Stellplätze bedarfsgerecht anlegen 					
Akteure	öffentlich			privat		
Dringlichkeit	geringe Priorität		mittlere Priorität		hohe Priorität	

Nächste Schritte	Erstellen eines Freiraumkonzeptes / Wettbewerbsverfahren		
Grober Kostenansatz	gering (unter 25 TSD €)	mittel (25 – 250 TSD €)	hoch (über 250 TSD €)
Mögliche Förderung	StBauF		
Programm-anmeldung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
	2026	2027-29	2030-35
			nach 2035

Schwaninger Mühlbach mit Flächen am nördlichen Ortseingang [2.6]						
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klima-anpassung
Darstellung						
Rahmenplanausschnitt						
Maßnahmenplanausschnitt						
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> Zusätzliche Retentionsräume schaffen als Schutz vor Überschwemmungen und Hochwasser Gebäudebestand schützen und Überschwemmungsgebietsgrenzen einhalten Ortsbildprägenden Baumbestand inklusive Streuobstwiesen erhalten und ergänzen Erhalt und Erweiterung von Kaltluftschneisen sowie Kaltluftentstehungsgebieten Leerstand beseitigen und Brachfläche neu nutzen 					
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Gewässerentwicklungskonzept bzw. Planungen mit dem Wasserwirtschaftsamt abstimmen Schwaninger Mühlbach renaturieren und die natürlichen Gewässerfunktionen wiederherstellen, z.B. durch Entfernen von Uferbefestigungen, Herstellen von variierenden Strömungsverhältnissen, Herstellen einer natürlichen Ufervegetation Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebiets von Bebauung freihalten, Gebäude innerhalb der Überschwemmungsgrenzen hochwassergerecht ertüchtigen Rückbau des Gebäudes am Ortseingang prüfen und Flächen zur Retention „freigeben“ 					
Akteure	öffentlich			privat		
Dringlichkeit	geringe Priorität		mittlere Priorität		hohe Priorität	
Nächste Schritte	Erstellen eines Freiraumkonzeptes / Wettbewerbsverfahren					
Grober Kostenansatz	gering (unter 25 TSD €)		mittel (25 – 250 TSD €)		hoch (über 250 TSD €)	
Mögliche Förderung	StBauF					

Programm-anmeldung	kurzfristig		mittelfristig	langfristig
	2026	2027-29	2030-35	nach 2035

Kanal mit Pappelwald [2.7]											
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klimaanpassung					
Darstellung											
											
											
Rahmenplanausschnitt		Maßnahmenplanausschnitt									
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> Zusätzliche Retentionsräume schaffen als Schutz vor Überschwemmungen Erhalt und Vernetzung bestehender Grün- und Freiräume Schaffen neuer Wegeverbindungen Erhalt und Erweiterung von Kaltluftentstehungsgebieten Erhalt und Entwicklung großräumiger Frei- und Waldflächen Erhalt und Entwicklung offener und bewegter Wasserflächen 										
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Abstimmung mit Privateigentümern zur Wiederherstellung bzw. Nutzung des ehemaligen Schlosskanal, Denkmalschutz berücksichtigen Anlegen einer öffentlichen Wegeverbindung vom neuen Dorfplatz / Friederike-Luise-Alle zum Pappelwald bzw. Wohngebiet „Im Wasen“ Entwicklung bzw. Waldumbau des gemeindlichen Pappelwalds 										
Akteure	öffentlich			privat							
Dringlichkeit	geringe Priorität		mittlere Priorität		hohe Priorität						
Nächste Schritte	Ankauf bzw. Nachfrage nach den privaten Kanalflächen										
Grober Kostenansatz	gering (unter 25 TSD €)		mittel (25 – 250 TSD €)		hoch (über 250 TSD €)						
Mögliche Förderung	StBauF										
Programm-anmeldung	kurzfristig		mittelfristig		langfristig						
	2026	2027-29	2030-35		nach 2035						

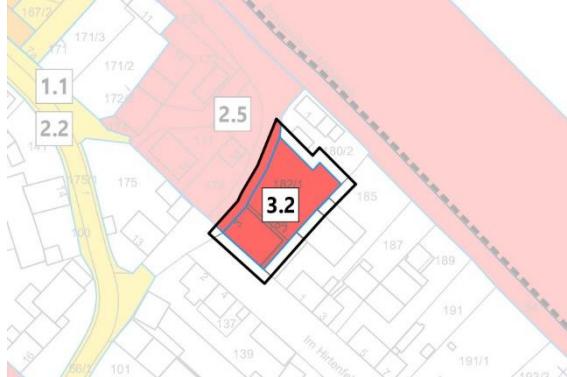
Markgrafenstraße [2.8]						
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klimaanpassung
Darstellung						
						
Rahmenplanausschnitt						
						
Maßnahmenplanausschnitt						
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt, Gestaltung und Vernetzung bestehender Grün- und Freiräume Ortsbildprägenden Baumbestand erhalten und ergänzen Fuß- und Radwege sichern und erhalten Stellplatzangebot sichern und entwickeln Gestaltung blau-grüner Straßenräume mit großflächiger Entsiegelung 					
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Bedarfsgerechte Dimensionierung der Flächen für Radfahrer und Fußgänger, Kreuzungsbereiche umgestalten Gehwege (mit wasserdurchlässigen Materialien) pflastern, bestehende Bäume und Sträucher pflegen und neue klimaangepasste Stauden und Gehölze pflanzen, Sitzgelegenheiten aufstellen Effizientes Entwässerungskonzept und energiesparende Beleuchtung einsetzen Vorflächen der Dreifaltigkeitskirche, des Gasthauses „Zur goldenen Schwanne“ sowie angrenzender privater Bereiche in die Planung mit einbeziehen Sanierung des Gasthauses als flankierende Baumaßnahme sowie Denkmalschutz berücksichtigen Stellplätze für das Gasthaus bedarfsgerecht anlegen 					
Akteure	öffentlich			privat		
Dringlichkeit	geringe Priorität		mittlere Priorität		hohe Priorität	
Nächste Schritte	Erstellen eines Freiraumkonzeptes / Wettbewerbsverfahren					
Grober Kostenansatz	gering (unter 25 TSD €)		mittel (25 – 250 TSD €)		hoch (über 250 TSD €)	

Mögliche Förderung	StBauF, Denkmalförderung		
Programm-anmeldung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
	2026	2027-29	2030-35
			nach 2035

6.3 BAUMASSNAHMEN

Marstall – Schloss Unterschwaningen [3.1]							
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klima-anpassung	
Darstellung							
							
Rahmenplanausschnitt		Maßnahmenplanausschnitt					
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude erhalten Gesamtensemble des ehemaligen Schlosses Unterschwaningen erhalten und denkmalgerecht weiterentwickeln Leerstände beseitigen Bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen erhalten und erweitern Energetische Sanierung und ressourcenschonendes Bauen Neue Versorgungsangebote und Treffpunkte schaffen 						
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigen der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie M 1.1 und Abstimmung mit dem Denkmalschutz Sanierung und erfolgreiche Nutzung des Friederike-Luise-Saal und private Gebäudeteile als Anstoß und Vorbild Sanierung und Umnutzung des restlichen Marstallgebäude als Maßnahme mit hoher Priorität umsetzen Vorschläge für unterschiedliche Nutzungen, u.a. Dorfladen, kleines Café, Räumlichkeiten für Vereine, prüfen und abstimmen 						
Akteure	öffentliche			privat			
Dringlichkeit	geringe Priorität		mittlere Priorität		hohe Priorität		
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> Fortschreiben der Machbarkeitsstudie (M 1.1) Klärung der Nutzungsmöglichkeiten 						
Grober Kostenansatz	gering unter 25 TSD		mittel 25 – 250 TSD		hoch über 250 TSD		
Mögliche Förderung	StBauF, Denkmalförderung						

Programm-anmeldung	kurzfristig		mittelfristig	langfristig
	2026	2027-29	2030-35	nach 2035

Gemeinschaftshaus Unterschwaningen [3.2]							
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klimaanpassung	
Darstellung							
							
Rahmenplanausschnitt		Maßnahmenplanausschnitt					
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbildprägende Gebäude erhalten • Neue Treffpunkte schaffen • Bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen erhalten und erweitern 						
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Durch Neubau des Kindergartens in der Hauptstraße geht Nutzung der ehemaligen Pfarrscheune als Kindergarten verloren • Abstimmung / Nutzungsvereinbarung mit der Kirche und Erarbeitung von Vorschlägen zur Umnutzung • Berücksichtigen der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zum Marstallgebäude (M 1.1) • Mögliche Nutzung z.B. als Gemeinschaftshaus 						
Akteure	öffentlich			privat			
Dringlichkeit	geringe Priorität		mittlere Priorität		hohe Priorität		
Nächste Schritte							
Grober Kostenansatz	gering unter 25 TSD		mittel 25 – 250 TSD		hoch über 250 TSD		
Mögliche Förderung	StBauF						
Programm-anmeldung	kurzfristig		mittelfristig		langfristig		
	2026	2027-29	2030-35		nach 2035		

6.4 KOMMUNALE PROGRAMME, VERGÜTUNGEN

Kommunales Förderprogramm mit Gestaltungsrichtlinien [4.1]												
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klimaanpassung						
Darstellung												
												
Friederike-Louise-Saal												
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> Einheitliche Ortsbildgestaltung sowie Behebung gestalterischer Mängel Erhalt der ortstypischen Bebauungsstruktur und Raumkanten Erhalt von Denkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden Wohnungsbestand sichern und erweitern 											
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Finanzielle Unterstützung privater Bauherren zur Sanierung des Gebäudebestandes, z.B. Umbau/Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Nebengebäude, Entsiegelung und Gestaltung privater Freiflächen Gestaltungsrichtlinien als Grundlage für Maßnahmen an allen Gebäuden Gemeindliche Sanierungsmaßnahmen, z.B. Marstallgebäude als positiver Impuls 											
Akteure	öffentliche			privat								
Dringlichkeit	geringe Priorität		mittlere Priorität		hohe Priorität							
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung einer Gestaltungsrichtlinie 											
Grober Kostenansatz	gering unter 25 TSD		mittel 25 – 250 TSD		hoch über 250 TSD							
Mögliche Förderung	StBauF											
Programm-anmeldung	kurzfristig		mittelfristig		langfristig							
	2026	2027-29	2030-35		nach 2035							

Sanierungsberatung, Management [4.2]						
Handlungsfeld	Siedlungs- und Innen-entwicklung	Gebäude	Grün und Freiflächen, Gewässer	Arbeiten, Versorgen und Wohnen	Verkehr, Mobilität und Technische Infrastruktur	Klimaschutz und Klimaanpassung
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Klimaoptimierte Gebäudeplanung • Erhalt der ortstypischen Baudenkmäler und Bausubstanz • Wohnungsbestand sichern und erweitern • Behebung gestalterischer Baumängel • Reduktion anthropogener Wärmeemissionen durch energetische Sanierung des Gebäudebestands 					
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Gezielte Ansprache, Beratung und finanzielle Unterstützung privater Bauherren zur Modernisierung und Sanierung des Gebäudebestandes bereitstellen • Unterstützen der Gemeinde beim Vollzug des Kommunalen Förderprogramms, bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Hinblick auf die formulierten Sanierungsziele, beim Konkretisieren / Fortschreiben der allgemeinen Sanierungsziele, bei Bedarfsmitteilungen zur StBauF 					
Akteure	öffentlich			privat		
Dringlichkeit	geringe Priorität		mittlere Priorität		hohe Priorität	
Nächste Schritte						
Grober Kostenansatz	gering unter 25 TSD		mittel 25 – 250 TSD		hoch über 250 TSD	
Mögliche Förderung	StBauF, Denkmalförderung					
Programm anmeldung	kurzfristig		mittelfristig		langfristig	
	2026	2027-29	2030-35		nach 2035	

7 SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

7.1 BILLIGUNG DER SANIERUNGSGRÜNDE UND ZIELE

Das Vorliegen eines von der Gemeinde Unterschwaningen beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder eines vergleichbaren Planungskonzepts sind Fördervoraussetzung, um z.B. Städtebauförderungsmittel zu beantragen.

Der im vorliegenden Ergebnisbericht zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) mit vertiefenden Vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigte städtebauliche Handlungsbedarf, die beschriebenen allgemeinen Ziele zur Entwicklung der Gemeinde Unterschwaningen inklusive der vorliegenden Zeit- und Maßnahmenplanung wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 11.11.2025 gebilligt als Selbstbindungsplan beschlossen.

Das Konzept zeigt die gemeindliche Planungs- und Sanierungsabsichten auf und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

7.2 FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Die Festlegung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altort Unterschwaningen“ ist Voraussetzung, dass eine Gesamtmaßnahme, d.h. weitere angemeldete Einzelmaßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt werden können.

Im Ergebnis der vorliegenden Planung liegen im „Altort Unterschwaningen“ städtebauliche Missstände vor, die die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets, d.h. den Erlass einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB begründen. Durch die beschriebenen Projekte und Maßnahmen soll das Sanierungsgebiet verbessert und/oder umgestaltet werden.

Das abschließende Kapitel 8 dieses Ergebnisberichtes enthält die Sanierungssatzung für den „Altort Unterschwaningen“ inklusive erläuternder Aussagen zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets, zur Durchführbarkeit, zur Durchführungsfrist der Sanierung, zur Wahl des Sanierungsverfahrens, zur Anwendung sanierungsrechtlicher Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB und zum öffentlichen Interesse an der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in Unterschwaningen.

In seiner Sitzung am 11.11.2025 hat der Gemeinderat das Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet „Altort Unterschwaningen“ förmlich festgelegt.

Der Beschluss der Sanierungssatzung steht neben der Billigung der vorliegenden Rahmen- und Maßnahmenplanung am Beginn der weiteren Sanierung.

7.3 ERFORDERLICHE ABSTIMMUNGEN

Die Städtebauförderung ist das Leitprogramm der integrierten Stadtentwicklung. Die aktuellen Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR 2024) führen hierzu aus:

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte bilden in der Regel die Grundlage für die Förderung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen und ermöglichen es, den Einsatz von Städtebauförderungsmittel mit denen anderer Förderbereiche zu koordinieren.

Die Regierung unterstützt daher die Gemeinden auch bei der Beschaffung von Fördermitteln aus anderen öffentlichen Haushalten. Dies schließt auch die Prüfung mit ein, ob beantragte Maßnahmen gegebenenfalls anderen Förderbereichen zuzuordnen sind.

Aufgrund der Nachrangigkeit der Städtebauförderung entfällt eine Förderung der jeweiligen Einzellaufnahme nach den Städtebauförderungsrichtlinien, wenn diese durch andere öffentliche Haushalte gefördert werden kann. (vgl. StBauFR 2024, Teil 1, Kapitel 7).

Abstimmungen werden erforderlich gehalten, insbesondere

- mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, zum Umgang und der weiteren Sanierung des Schlosses Unterschwaningen und den übrigen Baudenkmälern,
- dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach, zur Gestaltung und den Nutzungsmöglichkeiten z.B. der Flächen entlang des Schwaninger Mühlbachs.

Erste Abstimmungen mit den öffentlichen Aufgabenträgern fanden im Rahmen der Aufstellung des ISEK mit VU statt. Weitere Abstimmungen und Beteiligungen im Sinne des § 139 BauGB werden im weiteren Verlauf der Sanierung geplant.

7.4 BEDARFSMITTEILUNG

Bei der Umsetzung seiner städtebaulichen Ziele wird die Gemeinde Unterschwaningen auf finanzielle Unterstützung z.B. der EU, des Bundes und/oder des Freistaats Bayern angewiesen sein.

Das ISEK mit VU dient deshalb auch dazu, den Zuschussgebern Bedarf z.B. an Städtebauförderungsmitteln, an Mitteln zur ländlichen Entwicklung, zum Ausbau der Infrastruktur, zur Gewässerentwicklung etc. aufzuzeigen.

Die finanzielle Unterstützung von Projekten und Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln wird sich auf das Sanierungsgebiet „Altort Unterschwaningen“ beschränken müssen.

Den Bedarf an Städtebauförderungsmitteln fragt die Regierung von Mittelfranken jeweils zum Ende eines Kalenderjahres ab.

Hierzu müssen dem Zuschussgeber in der Regel bis zum 01.12. eine Bedarfsmitteilung gemäß Nr. 22.1 der Städtebauförderungsrichtlinien, ein aktueller Maßnahmenplan und ein Beschluss des Gemeinderates vorgelegt werden, für welche Maßnahmen die Gemeinde Unterschwaningen im jeweiligen Programmjahr und in den drei darauffolgenden Fortschreibungsjahren Bedarf an Fördermitteln sieht.

In entsprechenden Begleitinformationen ist der Zuschussgeber über den aktuellen Stand der Sanierung, aktuell geplante Maßnahmen, erforderlichen Abstimmungsbedarf etc. zu informieren.

Hierzu wurden in den vergangenen Jahren Vorlagen zu Verfügung gestellt, die online ausgefüllt und direkt an die Regierung, den Freistaat Bayern bzw. das zuständige Bundesministerium weitergeleitet werden können (elektronische Begleitinformationen eBI).

Entsprechend der oben beschriebenen Maßnahmenplanung soll für 2026 und die Fortschreibungsjahre 2027-2029 Bedarf an Städtebauförderungsmitteln für folgende Maßnahmen angemeldet werden:

- Freiraumplanerisches Gesamtkonzept Hauptstraße / Ansbacher Straße [1.1]
- Fortschreiben Machbarkeitsstudie Marstall - Schloss Unterschwaningen [1.2]
- Ordnungsmaßnahme Hauptstraße [2.2]
- Baumaßnahme Marstall – Schloss Unterschwaningen [3.1]
- Kommunales Förderprogramm mit Gestaltungsrichtlinien [4.1]
- Sanierungsberatung, Management [4.2]
- Erwerb von Grundstücken, Bodenordnung [2.1]

Eine Änderung und oder Ergänzung der Bedarfsmitteilung ist grundsätzlich zum Ende eines jeden Jahres möglich.

7.5 FORTSCHREIBUNG VON ZEIT- UND MASSNAHMENPLANUNG

Das ISEK Unterschwaningen bzw. die Rahmen- und Maßnahmenplanung für den „Altort Unterschwaningen“ beschreiben allgemeine Entwicklungs- und Sanierungsziele und konkrete Projekte und Maßnahmen, mit denen die Gemeinde diese Ziele innerhalb der kommenden 10-15 Jahre erreichen möchte.

Aufgrund kommunaler Pflichtaufgaben, der schwer zu prognostizierenden Haushaltsslage und anderer derzeit nicht vorhersehbarer Ereignisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Reihenfolge der geplanten Projekte und Maßnahmen ändert oder sich nicht alle derzeit geplanten Maßnahmen wie gewünscht umsetzen lassen.

Sollte dies der Fall sein, können Zeit- und Maßnahmenplanung angepasst oder auch die Sanierungssatzung geändert oder komplett aufgehoben werden.

Das Fortschreiben der Zeit- und Maßnahmenplanung zur Städtebauförderung geschieht in der Regel im Rahmen der Bedarfsmitteilungen zum Ende eines jeden Jahres und parallel zu den Haushaltssplänen einer Gemeinde.

7.6 VORRANGIGE INNENENTWICKLUNG

Mit der Förderinitiative „Innen statt Außen“ bietet die Bayerische Staatsregierung Förderanreize zur Innenentwicklung und zum Flächensparen. So kann im Rahmen der Förderinitiative zum Beispiel ein Förderbonus von 20% auf den Regelfördersatz der Städtebauförderung von 60% gewährt werden.

Voraussetzung für die Förderung sind das Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder eines vergleichbaren Planungskonzepts und das Vorliegen eines gemeindlichen Selbstbindungsbeschlusses zur vorrangigen Innenentwicklung.

Als Selbstbindungsplan soll das ISEK inkl. der Städtebaulichen Rahmenplanung bei allen zukünftigen Vorhaben im Sanierungsgebiet „Altort Unterschwaningen“ beachtet und als Grundlage zur Beurteilung städtebaulicher Maßnahmen herangezogen werden.

Mit Umsetzung der in ISEK, Rahmen- und Maßnahmenplanung dargestellten Ziele der Altortsanierung bekräftigt die Gemeinde Unterschwaningen ihr Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung.

7.7 UMSETZUNGSBEGLEITUNG

Ortsentwicklung wird heute mehr denn je als Gemeinschaftsaufgabe der Kommune und örtlichen Akteure verstanden. Insbesondere im Rahmen der Städtebauförderung gilt es, Bürgerinnen und Bürgern in Planungsprozesse einzubinden und kontinuierlich über die Ziele der Ortsentwicklung und städtebaulichen Sanierung zu informieren.

Um Bürgermeister und Verwaltung bei der organisatorischen Umsetzung des Entwicklungsprozesses zu begleiten und zu unterstützen, können zum Beispiel Vergütungen für Sanierungsträger, andere Beauftragte und Quartiersmanagement mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt werden, wenn diese den Zielen der Erneuerung dient und der Aufwand hierfür angemessen ist (vgl. StBauFR 2024, Teil 2, Kapitel 18).

7.8 MONITORING / SELBSTEVALUIERUNG

Ortsentwicklung ist ein laufender Prozess. Ziele und Maßnahmen können und sollen laufend beobachtet und überprüft werden, um bei Bedarf Inhalte anpassen und Fehlentwicklungen entgegensteuern zu können.

Bislang ist hierzu im Rahmen der Bundesprogramme zur Städtebauförderung ein jährliches elektronisches Monitoring (eMO) gefordert, das anhand vorgefertigter Formulare von der Gemeindeverwaltung in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Sanierungsberater durchgeführt wird.

Bei Bedarf empfiehlt sich für Gemeinde Unterschwaningen unabhängig vom eMO eine Selbstevaluierung.

Die Selbstevaluierung sollte beinhalten

- die Zusammenstellung aller Ziele und Maßnahmen des ISEK mit VU,
- die Zusammenstellung und Darstellung der Maßnahmen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums umgesetzt worden sind,
- die Darstellung der Kosten dieser Maßnahmen.

Das Gremium für die Selbstevaluierung kann der Gemeinderat oder auch ein Ausschuss der Gemeinde sein.

Im Rahmen der Selbstevaluierung kann aufgezeigt werden, ob innerhalb des vorgegebenen Zeitraums alle Maßnahmen, die die Gemeinde umsetzen wollte, auch tatsächlich realisiert worden sind und begründet werden, aus welchen Gründen Maßnahmen nicht umgesetzt worden sind.

Die Umsetzung selbst wird bewertet. Zudem kann hinterfragt und geprüft werden, welche Maßnahmen in der nächsten Zeit angegangen werden sollten, um die erklärten Ziele der Ortsentwicklung zu erreichen.

8 SANIERUNGSSATZUNG ALTORT UNTERSCHWANINGEN

8.1 GRUNDLAGEN UND ZIELE DER SANIERUNGSATZUNG

Sanierungsgründe, -ziele und -maßnahmen für den „Altort Unterschwaningen“ sind in den obenstehenden Kapiteln dieses Ergebnisberichts beschrieben und in der Rahmen- und Maßnahmenplanung für den „Altort Unterschwaningen“ grafisch dargestellt.

8.2 ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Im Rahmen der vertiefenden Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein rund 30 ha umfassendes Gebiet betrachtet, dass neben dem ehemaligen Schlossareal sämtliche Siedlungsflächen entlang der Ansbacher Straße, Hauptstraße, Markgrafenstraße und Gunzenhäuser Straße umfasst.

Nachdem sich städtebauliche Missstände über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen, wird das Sanierungsgebiet „Altort Unterschwaningen“, dem Untersuchungsgebiet entsprechend abgegrenzt.

Die Grenzen des Sanierungsgebiets sind in dem der Sanierungssatzung angefügten Lageplan dargestellt. Das Gebiet umfasst alle innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung gelegenen Grundstücke und Grundstücksteile der Gemarkung Unterschwaningen.

8.3 FRIST ZUR DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Mit der BauGB-Novelle 2007 hat der Gesetzgeber bestimmt, dass mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten zugleich durch Beschluss eine Frist festzulegen ist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll.

Die Frist zur Durchführung der Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB 15 Jahre nicht überschreiten. Für die Gesamtmaßnahme „Altort Unterschwaningen“ bedeutet dies, dass diese bis spätestens 2040 abgeschlossen sein sollte.

Die Frist kann gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB verlängert werden, wenn die Sanierung nicht innerhalb der festgesetzten Frist durchgeführt werden kann.

8.4 WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Der Schwerpunkt der Sanierung wird auf der Sanierung, Revitalisierung und öffentlicher Gebäude und der Umgestaltung öffentlicher Flächen liegen.

Es ist nicht anzunehmen, dass sich hierdurch erhebliche Bodenwertsteigerungen für die angrenzenden Grundstücke ergeben, die die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen oder Entschädigungsleistungen rechtfertigen. Die Sanierungsmaßnahme „Altort Unterschwaningen“ kann deshalb im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt und die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen.

8.5 GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN

Im Regelfall bedürfen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die in § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB genannten Vorhaben einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Hierzu gehören

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Ziel haben,
- die Beseitigung baulicher Anlagen,

- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird,
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der oben genannten Rechtsgeschäfte begründet wird
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Gemäß § 144 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen.

Weil sich die geplanten Vorhaben im Sanierungsgebiet „Altort Unterschwaningen“ überwiegend auf Flächen beschränken, die im Eigentum der Gemeinde stehen, wird angenommen, dass durch die in § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB genannten Vorhaben die Durchführung der Sanierung weder unmöglich gemacht noch wesentlich erschwert wird, und dass derartige Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung nicht zuwiderlaufen.

Im Sanierungsgebiet „Altort Unterschwaningen“ soll deshalb auf die Anwendung der Vorschriften des § 144 BauGB verzichtet bzw. allgemein eine Genehmigung für die in § 144 Abs. 1 und 2 BauGB genannten Vorhaben erteilt werden.

8.6 DURCHFÜHRBARKEIT DER SANIERUNG

Wichtige für die Realisierung der geplanten Ordnungs- und Baumaßnahmen benötigten Flächen und Gebäude befinden sich wie oben beschrieben bereits im Eigentum der Gemeinde Unterschwaningen.

Die Gemeinde sieht sich grundsätzlich in der Lage, die von ihr verlangten Fördervoraussetzungen zu erfüllen, und sich z.B. mit ihrem im jeweiligen Jahresprogramm festgelegten Eigenanteil an den förderfähigen Ausgaben der Städtebaulichen Sanierung zu beteiligen (vgl. Nr. 4.1.4 StBauFR).

Nach den bisherigen Abstimmungen und durchgeführten Beteiligungen (siehe Kapitel 1.5) wird eine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen von den Sanierungsmaßnahmen Betroffenen angenommen.

8.7 ÖFFENTLICHES INTERESSE UND WOHL DER ALLGEMEINHEIT

Nach den durchgeführten Abstimmungen und Beteiligungen wird außerdem angenommen, dass die geplanten Sanierungsmaßnahmen und deren zügige Durchführung gemäß § 136 BauGB im öffentlichen Interesse liegen und dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

Die Instandsetzung und Wiedernutzung des Schlosses, die Umgestaltung der öffentlichen Flächen um das Schloss Unterschwaningen, der Hauptstraße und der Flächen entlang des Schwaninger Mühlbaches, aber auch die Sanierung und Modernisierung des nicht gemeindlichen Gebäudebestands und die Nutzung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale werden das äußere Erscheinungsbild und das Image der Gemeinde Unterschwaningen weiter verbessern.

Die Realisierung der geplanten Sanierungsmaßnahmen würde außerdem dazu beitragen, bestehende Angebote für die Allgemeinheit (Feuerwehr, Vereine, Gasthaus etc.) zu sichern und weiter zu entwickeln, zusätzliche Versorgungsangebote zu schaffen, die Wohn- und Wohnumfeldqualität nachhaltig zu sichern und neue Wohnangebote zu schaffen, von denen der gesamte Ort profitiert.

8.8 SANIERUNGSSATZUNG

Nach Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf und Billigung der in diesem Ergebnisbericht zu ISEK mit VU dargestellten allgemeinen Sanierungsziele hat der Gemeinderat Unterschwaningen die nachfolgende Sanierungssatzung beschlossen:

Satzung der Gemeinde Unterschwaningen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altort Unterschwaningen“

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuchs erlässt die Gemeinde Unterschwaningen folgende Satzung

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebiets

- (1) Im nachfolgend beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen bis zum 31.12.2040 verbessert oder umgestaltet werden.
- (2) Das insgesamt rund 30,0 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Altort Unterschwaningen“.
- (3) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb des im Lageplan vom 00.00.2025 abgegrenzten Geltungsbereichs. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.
- (4) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstücks-zusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung anzuwenden.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Unterschwaningen, den

Markus Bauer
Erster Bürgermeister

Hinweise

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- 1 Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- 2 Mängel in der Abwägung

Wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Unterschwaningen geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Weitere Auskünfte zur geplanten städtebaulichen Sanierung erhalten Betroffene und Interessierte im Rathaus der Gemeinde Unterschwaningen, in der Verwaltungsgemeinschaft Hesselberg (Ansprechpartner: , Zimmer: , Telefon: , e-mail:) und auf der Homepage der Gemeinde Unterschwaningen unter link).

8.9 ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER UND PRIVATER BELANGE

Die Entscheidung über die Festlegung des Sanierungsgebiets „Altort Unterschwaningen“ unterliegt dem sanierungsrechtlichen Abwägungsgebot gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB, d.h. öffentliche und private Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Wie in Kapitel 1.5 dieses Ergebnisberichts beschrieben wurde der Öffentlichkeit, den Nachbargemeinden, Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Sinne der §§ 137 und 139 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zum Entwurf des ISEK mit VU mit Entwürfen der Rahmen- und Maßnahmenplanung und dem Entwurf der Sanierungssatzung für den „Altort Unterschwaningen“ zu äußern und eine Stellungnahme abzugeben.

Der Gemeinderat Unterschwaningen hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft und entscheiden, gegenüber den Entwürfen vom Juni 2025 lediglich noch redaktionelle Änderungen an den Unterlagen vorzunehmen.

Der vorliegende Bericht und die darin enthaltenen Pläne stellen die vom Gemeinderat gebilligten Ergebnisse des ISEK mit VU und das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altort Unterschwaningen“ dar.