unterallgäu landkreis

Landkreis OSTALLGÄU



Dorfkerne_Dorfränder

Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege
Ein Werkzeugkasten für die Gemeinden
im Ostallgäu und Unterallgäu

www.dorfkerne-dorfränder.de

Dorfkerne_Dorfränder

Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege
Ein Werkzeugkasten für die Gemeinden
im Ostallgäu und Unterallgäu

Impressum

Dorfkerne_Dorfränder
Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege
Ein Werkzeugkasten für die Gemeinden im Ostallgäu und Unterallgäu

Herausgeber und Auftraggeber

Landkreis Ostallgäu
vertreten durch
Landrätin Maria Rita Zinnecker
Schwabenstraße 11
87616 Marktoberdorf

Landkreis Unterallgäu
vertreten durch
Landrat Hans-Joachim Weirather
Bad Wörishofer Str. 33
87719 Mindelheim

Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER).

Auftragnehmer

LARS consult

LARS consult GmbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
www.lars-consult.de

Bearbeitung
Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Simone Knupfer
Lothar Beck

© 2017
LARS consult GmbH
Memmingen

in enger Zusammenarbeit mit den Mitgliedern der Lenkungsgruppe:

Stephanie Baal
Bauamt, Lkr. Unterallgäu

Dieter Frisch
Untere Naturschutzbehörde, Lkr. Ostallgäu

Anton Hohenadl
Kreisbaumeister, Lkr. Ostallgäu

Claus Irsigler
Kreisbaumeister, Lkr. Unterallgäu

Markus Orf
Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege, Lkr. Unterallgäu

Peter Ossenberg
Kreisheimatpfleger, Lkr. Ostallgäu

Johannes Ruf
1. Bgm. Markt Tussenhausen

Manuel Weigele
BOR, Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben


Wenn du ein Schiff bauen willst,
dann trommle nicht Männer zusammen um Holz zu beschaffen,
Aufgaben zu verteilen und die Arbeit einzuteilen, sondern
lehre sie die Sehnsucht
nach dem weiten, endlosen Meer
Antoine de Saint-Exupry

Inhaltsverzeichnis

Grußworte 10

Anlass / Ausgangslage 12

Die Schönheit unserer Dörfer – Impressionen 13

Globale und lokale Veränderungsprozesse 24

Übergeordnete Projektziele 28



Wie sind unsere Dörfer entstanden? Ein kleiner Exkurs zur Entstehungsgeschichte 29

Wir lernen unsere Dörfer kennen – Dorfanalyse 30

Wo wollen wir hin? – Ziele und Fragestellungen 46



Welche Instrumente helfen uns bei der Weiterentwicklung unserer Dörfer? Ein Werkzeugkasten 62

Übersicht der Instrumente 63

Formelle und informelle Planung 65

Ortsbildpflege 99

Flächen- / Immobilienerfassung und Vermarktung 111

Dorfränder / Grünstruktur 123

Empfehlungen zur Umsetzung 135



Welches sind die häufigsten Problemstellungen aus der Praxis und welche Lösungsansätze gibt es? 149

Best practice - Beispiele 150



Was können wir selbst in unserem Dorf in die Hand nehmen? 185

Empfehlungen zur Vorgehensweise vor Ort 186

Zusammenfassung / Dank 196

Anhang 197

Glossar / Begriffserklärung 198

Schlagwortverzeichnis 200

Abbildungsnachweis 201



Grußwort der Landrätin Maria Rita Zinnecker, Landkreis Ostallgäu

Liebe Leserinnen und Leser,

»Ein Mann, der recht zu wirken denkt, muss auf das beste Werkzeug halten«, schrieb Johann Wolfgang von Goethe im Faust. Als hervorragendes Werkzeug für die Ortsplanung bieten die Landkreise Ostallgäu und Unterallgäu ihren Gemeinden nun frei nach Goethe einen Werkzeugkasten zur Ortsbildpflege an. In Form eines Praxishandbuches gibt er jede Menge wertvolle Tipps, damit unsere Dörfer auch in Zukunft so lebens- und liebenswert sind wie heute!

Der Werkzeugkasten enthält viele konkrete Werkzeuge: von der Bestimmung ortbildprägender Elemente über Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen bis zur Nutzung kommunaler Förderprogramme. Das Handbuch erklärt außerdem relevante Fachbegriffe und führt den Leser Schritt für Schritt durch den Projektentwicklungsprozess – von der Grundlagenerstellung bis zur Zielentwicklung.

Warum ist dieser Werkzeugkasten so wichtig? Weil wir den spezifischen Charakter und Charme unserer Dörfer langfristig erhalten wollen! Der Wandel in der Landwirtschaft führt zum Beispiel zu immer mehr Leerstand und Verfall in den Ortskernen. Gleichzeitig wachsen am Ortsrand Neubaugebiete, die den ursprünglich durch Obstbäume oder Hecken begrünten Ortsrand auflösen. Ortsuntypische Neubauten und mangelhafte Einfügung lösen das harmonische Zusammenwirken der Häuser auf. Raumkanten werden unterbrochen und ortsfremde Dachformen beeinträchtigen das Erscheinungsbild unserer Dörfer. Durch eine sensible Ortsplanung können wir solche Entwicklungen positiv beeinflussen.

Das Praxishandbuch Dorfkerne_Dorfränder ist Teil des gleichnamigen LEADER-Projektes. Ergänzend sieht dieses eine Reihe an Aktionen zur Öffentlichkeitsarbeit vor. Die Präsentation des Projektes für Gemeindegremien, Bürger, Ortsplaner und Architekten wird maßgeblich zur Akzeptanz und damit zum Erfolg des Projektes beitragen. Ich bin mir aber sicher, dass beim wichtigen Thema Erhalt unserer Dörfer, wie wir sie kennen und lieben, alle Betroffenen motiviert mit anpacken!

Die Aufgabe unsere kostbaren Ortsbilder zu erhalten, ist zuvorderst die Aufgabe der Bürger und Ortsverantwortlichen selbst. Für sie ist dieser Leitfaden gedacht. Die Bewusstseinsbildung dafür geschieht über Sehen, Lernen und Wissen. Daraus entstehen Bilder und Werte. Der Werkzeugkasten für diese Bewusstseinsbildung und die anschließenden Maßnahmen in der Dorferneuerung ist hiermit bereitet – der Umsetzung steht also nichts mehr im Weg. Ich freue mich schon jetzt sehr auf die sichtbaren Ergebnisse!

Ihre

Maria Rita Zinnecker

Maria Rita Zinnecker
Landrätin des Landkreises Ostallgäu



Grußwort des Landrates Hans-Joachim Weirather, Landkreis Unterallgäu

52 Städte, Märkte und Gemeinden gibt es im Unterallgäu, zählt man auch alle Weiler und Einöden dazu, so kommt man auf die bemerkenswerte Zahl von 527 »Siedlungen«. Jeder Ort besitzt dabei seinen eigenen unverwechselbaren Charakter, gemeinsam sind unsere Dörfer das bauliche Zeugnis einer Jahrhunderte dauernden Geschichte. Sie prägen – eingebettet in ein sympathisch anmutendes, leicht bewegtes Geländerelief – das Erscheinungsbild unserer Kulturlandschaft. Kurzum: Unsere Dörfer sind unsere Heimat und es ist unsere Pflicht, dass wir die Weichen für deren positive Weiterentwicklung stellen!

Vor allem aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft stehen zum einen die Altorte inmitten tiefgreifender Veränderungsprozesse. In einer Zeit, in der sich die Masse der Bauvorhaben in Richtung Neubaugebiete bewegt und darüber hinaus gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten ohne Eingrünung entstehen, verlieren zum anderen auch die gewachsenen Dorfränder immer mehr ihre ursprüngliche Gestalt.

Die Landkreise Ost- und Unterallgäu stehen durch ihre ähnliche Gebäude- und Siedlungstypologie vor vergleichbaren ortsplanerischen Herausforderungen. Diesen gemeinsam zu begegnen, war Inhalt des durch LEADER-Mittel geförderten Kooperationsprojekts Dorfkerne_Dorfränder.
Im Mittelpunkt stand dabei, mehr Bewusstsein für die Qualität der Dorfkerne und für die Gestalt der Dorfränder zu schaffen und gleichzeitig wirkungsvolle Instrumente für die Akteure der Dorfentwicklung bereitzustellen.

Das, was letztlich entstanden ist, kann sich sehen lassen: Ein Werkzeugkasten mit wertvollen Informationen für Gemeinden, Verwaltungen und Bürger. Bewährte Vorgehensweisen werden dabei ergänzt von neuen Ideen. Beispielhaft sei hier das von Professor Karl Ganser vorgelegte Konzept »Ensemble Altort« genannt, ein erster interessanter Ansatz, wie der Erhalt wichtiger ortsbildprägender Gebäude und damit der Erhalt der Dorfkerne funktionieren kann. Beleuchtet werden aber auch viele andere Themen: Von Architekturwettbewerben über kommunale Förderprogramme, die Bestellung eines Innenentwicklungsbeauftragten oder die gezielte Schaffung von Ortsrandgrün. Last but not least vervollständigen interessante Best-Practice Beispiele diese Arbeitsgrundlage.

Mein Dank gilt allen Beteiligten, die ihr Herzblut in dieses Projekt gesteckt haben: Den Bürgermeistern und Vertretern des Bayerischen Gemeindetages Otto Göppel und Johannes Ruf, den Vertretern des Amtes für Ländliche Entwicklung, der Heimatpflege, Kreisbaumeister Claus Irsigler mit seinem Team von der Bauverwaltung sowie den Mitarbeitern der Gartenfachberatung und des Naturschutzes. Und natürlich auch ein herzliches Dankeschön an unsere Nachbarn aus dem Ostallgäu sowie der Mannschaft von LARS consult, die diesen Werkzeugkasten für uns erarbeitet hat.

Allen, die sich für unsere Dörfer engagieren, wünsche ich mit diesem Handbuch wertvolle Impulse für ihre Arbeit. Möge der Spagat zwischen alt und neu gelingen: Im Sinne der Lebensqualität in unseren Dörfern, im Sinne des Profils und der Identität unserer Heimat!

Ihr



Hans-Joachim Weirather
Landrat des Landkreises Unterallgäu

Anlass / Ausgangslage

Die Wahrnehmung der Orts- und Landschaftsbilder im ländlichen Raum wird wesentlich von zwei Elementen bestimmt:
Dem gewachsenen Altortbereich sowie dem Bereich der Dorfränder, d. h. der Übergänge von Landschaft zur Siedlung. Diese den Gesamteindruck einer Region bestimmenden Elemente unterliegen einem erheblichen Veränderungsdruck mit Auswirkungen, die nicht nur nachhaltig das Erscheinungsbild unserer Landschaften und Siedlungen massiv belasten, sondern damit gleichzeitig die Wohn- und Lebensqualitäten für die Menschen verschlechtern.

Das Orts- und Landschaftsbild ist ebenso ein Schutzgut wie die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft, damit ist es auch eine gesetzliche Grundforderung unsere Orts- und Landschaftsbilder in ihren Qualitäten zu erhalten bzw. sie durchaus auch mit neuen, aber qualitätsvollen Elementen in die Zukunft zu entwickeln.

Mit dem Projekt Dorfkerne_Dorfränder wird ein Werkzeugkasten bereitgestellt, der Planungsinstrumente, Prozesse und Handlungsstrategien anbietet, die den Gemeinden in den Landkreisen Ostallgäu und Unterallgäu Hilfe bei der Gestaltung einer identitätsstiftenden Umgebung und lebenswerten Heimat geben sollen.

In den Altortbereichen ist durch die Veränderung in der Wirtschaftsstruktur, durch gesellschaftliche und strukturelle Veränderungen mit nachfolgenden umfangreichen baulichen Veränderungen und zunehmenden Leerständen nicht nur wertvolle ortsbildprägende Bausubstanz, sondern die gewachsene Baukultur unserer Dörfer gefährdet. Dieser Entwicklung stellt das vorliegende Projekt Dorfkerne_Dorfränder eine Initiative entgegen, die dem schleichenden Verfall dieser prägenden Merkmale unserer Kulturlandschaft entgegentritt.

Ergänzt wird die Zielsetzung im **Dorfkern** durch die Aufmerksamkeit auf die, für die Wahrnehmung ebenso wichtigen, **Dorfränder**, die infolge der Erweiterung der Siedlungsfläche eine nicht immer qualitätsvolle Entwicklung genommen haben.
In vergangener Zeit prägten vielerorts Landschaftselemente, wie z. B. Streuobstbestände oder Hecken den Übergang von der Landschaft zur Siedlung. Durch die intensivierte bauliche Nutzung sind vielerorts Siedlungsflächen für Wohnen, Gewerbe oder Landwirtschaft ohne jede Eingrünung an den Dorfrändern entstanden. Das Bild der Siedlungen, die von weitem durch üppiges Grün im Wesentlichen nur die Dachlandschaften sowie den Kirchturm zu erkennen gaben, ist vielerorts verschwunden.
Durch die gezielte Schaffung von kommunalem Ortsrandgrün, die Belegung mit entsprechenden Nutzungen und Wegesystemen, der Verankerung als Festsetzung in verbindlichen Bauleitplanungen, sowie der Förderung der persönlichen Einsicht und Freiwilligkeit in qualitätsvollen Handeln durch Aufklärung und Information, soll diese Entwicklung positiv beeinflusst werden.

Einer qualitätsvollen Steuerung auf Gemeindeebene muss eine orts- und landschaftsplanerische Analyse und Wertung der vorhandenen Dorfstrukturen vorangehen, von wem auch immer sie durchgeführt wird.

Das Projekt Dorfkerne_Dorfränder versteht sich als Impulsgeber für sich anschließende Einzelmaßnahmen z. B. auch in der Dorferneuerung oder der Städtebauförderung, unter der Maßgabe von Würdigung und Inwertsetzung durch die öffentliche Hand.

Letztendlich geht es um den Erhalt der regionalen Identität durch die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes, durch die Sicherung einer nachhaltigen Dorfentwicklung und des ökologischen Gleichgewichts von Landschaft und Siedlung.



Die Schönheit unserer Dörfer

Impressionen

Was wir lieben und schätzen, was wir bewahren und erhalten wollen, oder was bereits verschwunden ist und wir zurückhaben wollen – Heimat!

Ollarzried, Lkr. Unterallgäu



Nassenbeuren, Lkr. Unterallgäu



Rammingen, Lkr. Unterallgäu



Freien, Lkr. Ostallgäu



Kirchheim, Lkr. Unterallgäu



Pfronten, Lkr. Ostallgäu



Zwischen Aitrang und Görwangs, Lkr. Ostallgäu



Ebenhofen, Lkr. Ostallgäu



Pfarrhof in Wald, Lkr. Ostallgäu



Dillishausen, Lkr. Ostallgäu



Herretshofen, Lkr. Unterallgäu



Ruderatshofen, Lkr. Ostallgäu



Ottobeuren, Lkr. Unterallgäu



Ruderatshofen, Lkr. Ostallgäu



Bei Görwangs, Lkr. Ostallgäu



Görwangs, Lkr. Ostallgäu



Ruderatshofen, Lkr. Ostallgäu

Globale und lokale Veränderungsprozesse…

Unsere Dörfer sind weit mehr, als nur eine Ansammlung von Gebäuden. Vielmehr ist jedes Dorf für sich ein sehr komplexes Gebilde, das sich aus einer Vielzahl unterschiedlicher, ganz spezifischer Strukturen und Einzelelemente zusammensetzt: Menschen, Gebäude, Umgebung, Freiflächen, Höfe, Grünstrukturen, Nutzungen, Interaktionen etc.

Erst dieses Zusammenspiel macht jedes einzelne Dorf zu dem, was es ist!

Doch all diese Strukturen sind einem stetigen und teilweise starken Wandel unterzogen. Die Gesellschaft unterliegt sehr vielseitigen Veränderungsprozessen (siehe nebenstehende Abbildung). Die Rahmenbedingungen werden immer komplexer, globaler und vernetzter. Der demographische Wandel, der agrarstrukturelle Wandel, der zunehmende Wettbewerbsdruck, die Regionalisierungsprozesse, die Mobilität, die Veränderung der sozialen Verhältnisse, der Wertewandel, um nur einige zu nennen, haben Auswirkungen auf unsere ganz persönliche Lebenswelt und führen insbesondere in den Städten, Gemeinden und Dörfern im Ländlichen Raum zu starken Veränderungen: von baulichen Entwicklungen bis hin zur drohenden Auflösung der Dorfgemeinschaft und des sozialen Wirkungsgefüges innerhalb eines Dorfes. Die Veränderungsprozesse hinterlassen im Dorf zahlreiche Spuren. Nachfolgend wird exemplarisch skizziert, was die vergangenen und gegenwärtigen Veränderungsprozesse bereits für Veränderungen in unseren Dörfern bewirkt haben bzw. bewirken:

Bauformen und Baukultur verändern sich

Die historischen Hofstellen und Gebäude entwickelten sich in Abhängigkeit von klimatischen, gesellschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten sowie der Nutzungen über Jahrhunderte sehr regelhaft und haben unseren Dörfern dadurch ihr heutiges regionaltypisches »Gesicht« verliehen: durch die Anordnung der Hofräume, die Gebäudetypen, den Baustil, die Baumaterialien etc.. Heutzutage wird ein Gebäude einzig nach den individuellen Vorstellungen des Einzelnen geplant und entwickelt. Es hat funktionale, energetische, finanzielle und ästhetische Erfordernisse zu erfüllen. Eine Berücksichtigung und bewusste Integration eines Bauvorhabens in die umgebende Bebauung spielt bei solchen Überlegungen nur noch in einzelnen Fällen eine Rolle. Die Verantwortung der Gemeinde für eine Wahrung der Baukultur hat sich dadurch stark erhöht.

Naturraum und Grünstrukturen verändern sich

Die naturräumliche Ausstattung innerhalb eines Dorfes war in der Vergangenheit unverzichtbare Lebensgrundlage für die dort lebenden Menschen. Sie erfüllte konkrete Funktionen und hat sich aus diesem Grund zu einem charakteristischen Bestandteil der Dörfer entwickelt: Windschutzhecken entlang des Ortsrandes als Schutz vor Wind und Wetter, der Nutzgarten vor dem Haus als wesentlicher Bestandteil für die eigene Grundversorgung. Frei- und Grünflächen im Umfeld der Hofstelle dienten als Auslauffläche für Tiere (Hühner, Schweine, Schafe etc.) bzw. als Obstgärten für die Gewinnung von Saft / Most. Hofbäume betonten den sozialen Status eines Hofes und dienten zugleich als Schattenspender im offenen Hofraum. Kastanienbestände in Biergärten dienten ebenfalls dem Wind- und Sonnenschutz, in den ortsangrenzenden Krautgärten wurde überwiegend Lager- und Wintergemüse für den Eigenbedarf angebaut. Heutzutage erfüllen Grünflächen und -strukturen andere Funktionen: sie haben Zier- statt Nutzfunktion, sie sollen als Blickschutz dienen und möglichst pflegeleicht sein. Standortfremde Pflanzen verdrängen zunehmend heimische Gehölze.

Nutzungsstruktur der Dörfer verändert sich

Waren Dörfer früher maßgeblich durch das Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung, Handwerk und Wohnen geprägt, so dominiert heute in den Dörfern vielerorts die reine Wohnnutzung. Dadurch verändert sich auch das »Leben« im Dorf: Zunehmend werden Dörfer zu Wohnstätten. Die Nutzungen, die früher das tages- und jahreszeitliche Geschehen im Dorf prägten, gehen verloren. Nutzungen, die früher unter einem Dach vereint waren, werden räumlich voneinander getrennt in reine Wohn- und Gewerbegebiete. Baukörper fallen leer bzw. verändern sich.

Die Menschen im Dorf verändern sich

Die Bewohner werden älter, junge Menschen ziehen in die Großstädte, die Menschen leben in neuen Wohn- und Familienformen, Singlehaushalte ersetzen Großfamilien, die Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement für Vereine bzw. für die Gemeinschaft geht zurück, die Menschen ziehen sich zunehmend in die Anonymität zurück, gesellschaftliche und auch kirchliche Traditionen verlieren an Bedeutung (Stammtische, Sonntagskirchgang, Flurprozessionen). Durch die Mobilität finden viele Tätigkeiten außerhalb des Dorfes statt (Beruf, Freizeit, Freundeskreis), Werte verändern sich. All das hat Auswirkungen auf das Dorfleben, die Identifizierung mit dem Dorf, die Verflechtungen in seinem räumlichen Umfeld, die gelebte Nachbarschaftshilfe usw..

Will man ein Dorf verstehen, bedarf es einer sorgsamen Betrachtung und Berücksichtigung sämtlicher Prozesse. Diese veränderten Anforderungen an zeitgemäßes Leben sind bei baulichen Entwicklungen unbedingt zu berücksichtigen.

**Nur wer sein Dorf versteht,
kann es angepasst,
charakteristisch und nachhaltig
in die Zukunft entwickeln.**

Der demografische und agrarstrukturelle Wandel, die Veränderungen in der Arbeitswelt, in der Gesellschaft als Ganzes, die Trends der Individualisierung und Anonymisierung bei den Menschen an sich, all diese Veränderungsprozesse wirken sich auf die sozialen Strukturen in unseren Dörfern aus, was letztendlich dann seinen Niederschlag in den Siedlungsstrukturen und den Ortsbildern findet.

Die Orte wachsen oder schrumpfen, Neubauten ersetzen Altbauten oder Altbauten bekommen neue bauliche Nachbarn. Aus Wiesen, Feldern und Gärten werden Straßen und Siedlungen, die Menschen wandeln sich und erheben neue Ansprüche an ihre Wohnorte, mit den Menschen ändert sich das Gesicht unserer Dörfer und wir müssen aufpassen, dass unsere Dörfer nicht ihr Gesicht verlieren.



…und wie sich diese auf unsere Dörfer auswirken

Was geschieht in einem Dorf auf seinem Weg vom Ursprung bis zum heutigen Erscheinungsbild:



Boos, Lkr. Unterallgäu (1854)

Wachsen bedeutet nicht gleichzeitig sein »Gesicht« zu verlieren.

Sondern es geht um das gesteuerte, bewusste in die Zukunft entwickeln in der Erkenntnis, was wichtig ist für die Identität des einzelnen Dorfes.



Boos, Lkr. Unterallgäu (2017)

Je nach Lage der Dörfer Abnahme oder Zunahme der Einwohnerzahl

Auflösung der Mischnutzung, Nutzungsschwerpunkt »Wohnen«

Neubaugebiete am Ortsrand

Auflösung der historischen Siedlungsstruktur *durch Gebäudeabbrüche und Neubauten*

Neue Gebäudetypologien und Wohnformen

Ausbau des Straßennetzes

Verlust der gewachsenen Freiflächen und Grünstrukturen

Leitbildstudie Unterallgäu

In der Leitbildstudie Unterallgäu (1998) – die durch das Amt für Ländliche Entwicklung gefördert und fachlich begleitet wurde – wurden ca. 150 Dörfer hinsichtlich ihrer Entwicklungsstadien, insbesondere im Hinblick auf den ablaufenden agrarstrukturellen Wandel, untersucht.
Dabei wurde analysiert, wie stark die Ortschaften in ihrem Charakter und ihren inneren städtebaulichen Strukturen durch die landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Gebäuden geprägt sind. Gleichzeitig wurde festgestellt, wie und in welchem Umfang der agrarstrukturelle Wandel diese prägenden Strukturen in der Zukunft verändern wird. Jedes Dorf hat seine spezifische Sensibilität gegenüber baulichen Veränderungen aufgrund seiner dörflichen Grundform (Straßendorf, Haufendorf etc.) und seiner besonderen Lage im Naturraum. Die regionale Lage zu Entwicklungsachsen und größeren Städten bewirkt letztendlich unter anderem den Veränderungsdruck und je nach Ort das Gefährdungspotential in den Ortskernen.

Im Rahmen dieser Studie, die nur für das Unterallgäu existiert (im Ostallgäu sind jedoch bis auf die Unterschiede im touristischen Bereich die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen in den Dörfern vergleichbar), wurde deutlich, dass über 90% der untersuchten Dörfer in ihren Ortskernen noch die gewachsenen, prägenden baulichen Strukturen aufweisen, diese jedoch zu einem großen Teil bereits leer stehen.

Damit besteht noch eine hohe Sensibilität gegenüber baulichen Veränderungen und gleichzeitig natürlich die Möglichkeit steuernd mitzuwirken.

Aufgrund des extrem hohen Veränderungsdrucks wurde bei 61 % der Dörfer ein sehr hohes Gefährdungspotential konstatiert, was bedeutet, dass die noch in großen Umfang vorkommenden positiven Dorfbilder, insbesondere in den Ortskernen, über kurz oder lang verschwinden werden und damit die Dörfer ihre Identität verlieren, wenn es nicht gelingt, die Gemeinden zu motivieren und zu aktivieren, um gegen die Entwicklungen anzugehen.

Hier setzt das **Projekt Dorfkerne_Dorfränder** an. Es soll den Bürgermeistern, Gemeinderäten und Bürgern in beiden Landkreisen helfen, ihre noch in den Dörfern vorhandenen Werte zu erkennen. Weiterhin sollen ihnen Hilfsmittel, Instrumente und strategische Vorgehensweisen an die Hand gegeben werden, mit denen sie die Eigenart und Charakteristik ihrer Dörfer erhalten und qualitätsvoll weiterentwickeln können. Es soll aber auch emotionalisieren, denn nur wenn die Gefühle und das Herz angesprochen werden, besteht überhaupt die Bereitschaft etwas aktiv anzugehen, das eigene Denken und Handeln zu ändern. Das gute Beispiel wird Schule machen und der Erfolg wird sich einstellen.



Sulzschneid, Lkr. Ostallgäu

Übergeordnete Projektziele

Was ist besonders wichtig für die weitere strukturelle, städtebauliche, architektonische und grünordnerisch-ökologische Entwicklung unserer Siedlungen...

...der Erhalt und die angepasste Weiterentwicklung der Dörfer im Unter- und Ostallgäu unter Wahrung ihrer spezifischen Identität

...die Initiierung einer qualitätsvollen Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Eigenart und Qualität der Ortskerne und Ortsränder

...der Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden und Ensembles sowie Grünstrukturen und Freiflächen

...die Verringerung baulicher Leerstände und Sicherung von Nachfolgenutzungen

Darum
die Entwicklung eines Werkzeugkastens
mit Planungsinstrumenten und Handlungsstrategien
zur Unterstützung der Gemeinden und Bürger
bei ihren Entscheidungen

Wie sind unsere Dörfer entstanden?

Ein kleiner Exkurs zur Entstehungsgeschichte – Unsere Dörfer kennenlernen, wertschätzen, weiterentwickeln

Unsere heutigen Ortsbilder sind auf Entwicklungen in der Vergangenheit zurückzuführen. Um unsere Dörfer zu »verstehen« und kennenzulernen ist es wichtig zu wissen, warum und wie sich unsere Dörfer entwickelt haben und welche Faktoren die Siedlungsstruktur beeinflusst haben.



Wir lernen unsere Dörfer kennen – Dorfanalyse

Warum haben sich unsere Dörfer so entwickelt?

Unsere heutigen Ortsbilder sind auf Entwicklungen in der Vergangenheit zurückzuführen. Um unsere Dörfer zu »verstehen« und wertzuschätzen ist es wichtig zu wissen, warum und wie sich unsere Dörfer entwickelt und welche Faktoren die Siedlungsstruktur beeinflusst haben.

Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur

Für die **Gründung und Ansiedlung der Dörfer** waren im Wesentlichen die **strategische Lage** (Versorgung, Schutz, Verteidigung) und die **naturräumlichen Ausgangsbedingungen** (Topographie, Nähe zu Trinkwasser, gute Anbaubedingungen) sowie die **klimatischen Gegebenheiten** maßgebend.

Im Umfeld erster Urhöfe haben sich im Allgäu **»lockere Streusiedlungen« oder »geschlossene Dörfer«** entwickelt. Diese Siedlungsformen stellen bis heute die dominierenden Dorftypen dar. Ab dem Mittelalter entwickelten sich zusätzlich **Straßendörfer** bzw. vereinzelt **Angerdörfer**. Gekennzeichnet sind diese Dorftypen durch eine Linearität und Regelmäßigkeit in der Gebäudeanordnung und Situierung.

Innerhalb der einzelnen Dörfer haben insbesondere die kleinmaßstäblichen topographischen Strukturen, wie Hangkanten, Höhenrücken, Bachläufe, Überschwemmungsbereiche etc. die räumlichen Strukturen und die Entwicklung des Wegenetzes geprägt. Dieses **historische Wegenetz** und die sich daran orientierte bauliche Entwicklung stellt die Grundlage für die Ausprägung der spezifischen Siedlungsstruktur unserer Dörfer dar. **Diese Siedlungsstruktur ist das »Rückgrat« unseres Dorfes und nahezu in allen Dörfern bis heute erhalten und ablesbar.** Im Allgäu erstreckten sich die ersten Dörfer oftmals – in Anlehnung an die Hauptfließrichtung der Flüsse und Bäche – in Nord-Süd-Richtung.

Im Zuge des Siedlungswachstums wurden auch strategisch und naturräumlich ungünstigere Bereiche nach und nach besiedelt (z. B. durch Rodung von Waldflächen).

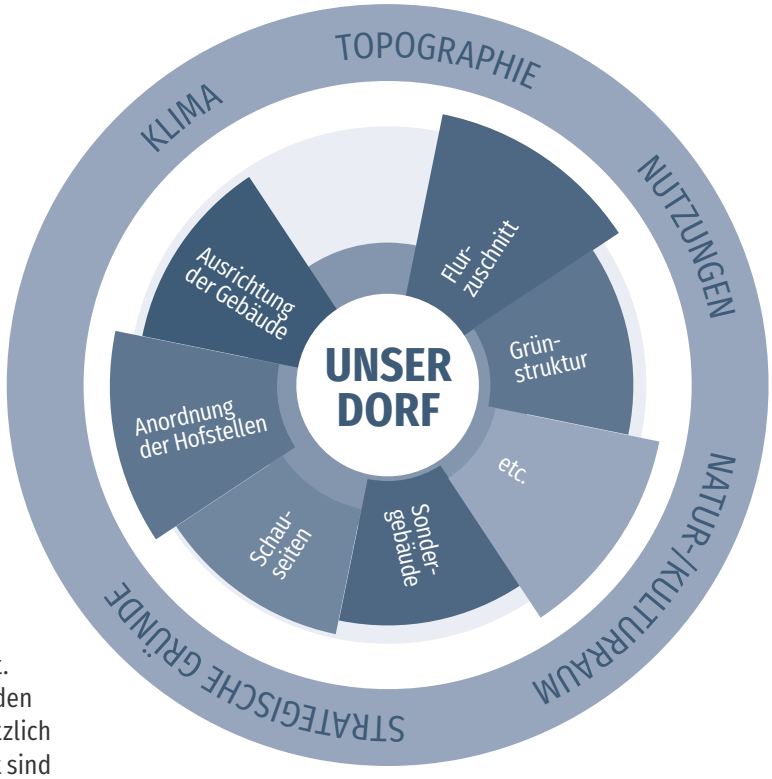


Abb.: Die Entstehung einer typischen Siedlungsstruktur ist das Ergebnis verschiedener beeinflussender Faktoren

Bedingt durch die Bevölkerungszunahme, das Siedlungswachstum und die Verlagerung des Nutzungsschwerpunktes von der Landwirtschaft hin zum Wohnen wurden die Grundformen der Dörfer oftmals stark überprägt, was teilweise bis zur Auflösung der ursprünglichen Dorfstruktur führte.

In Gebieten mit weniger Siedlungsdruck konnten sich hingegen die historischen Grundformen der Dörfer besser erhalten und weisen teilweise bis in die Gegenwart die historischen Wesensmerkmale auf.



Ruderatshofen, Lkr. Ostallgäu

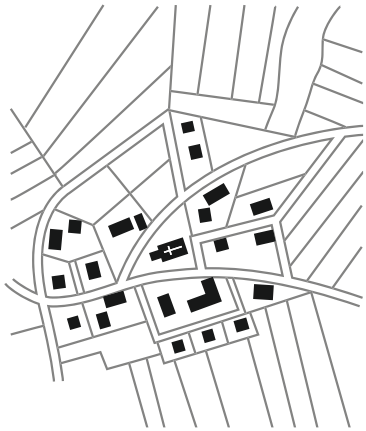
Vorherrschende Dorftypen im Allgäu und ihre Entwicklung

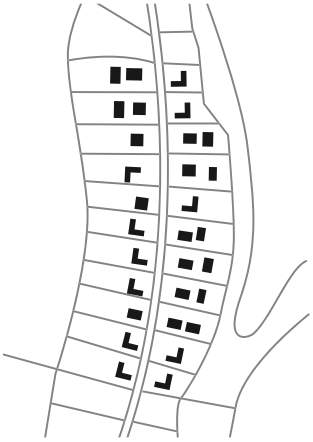
Haufendorf
(geschlossen / locker)

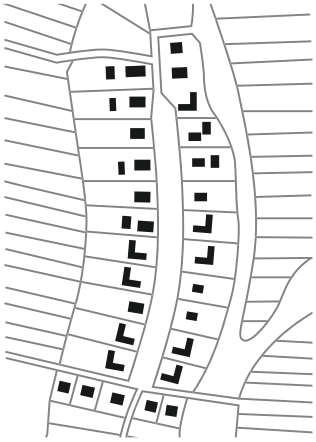
Straßendorf

Angerdorf

Grundform

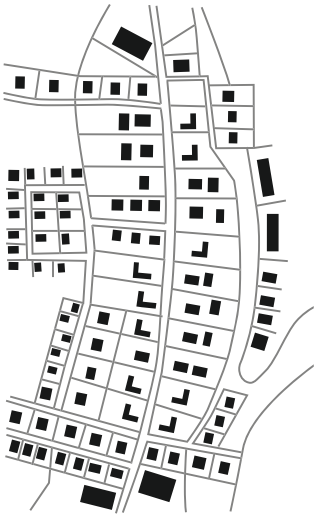


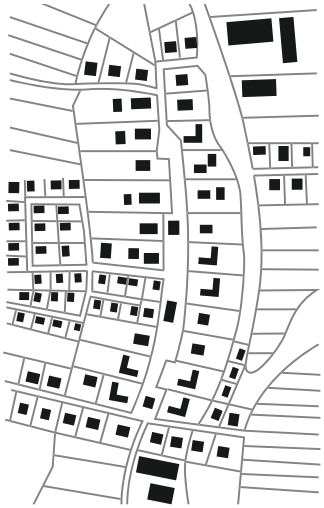




Zerfallsstadium







Beispiele anhand aktueller Luftbilder



Hawangen



Loppenhausen



Herretshofen

Das Haufendorf
(geschlossen / locker)

Am Beispiel **Ruderatshofen**,
Lkr. Ostallgäu

Das Haufendorf wird charakterisiert durch eine gedrängte Anordnung der Hofstellen auf einem flächigen Areal. Die Bebauung ist kompakt, aber nicht unbedingt gleichförmig. Die Dorfränder sind oftmals linear ausgeprägt.



Legende:
- *Historische Bebauung*
- *Heutige Bebauung*

In der obenstehenden Abbildung wurde die historische Bebauung und die aktuelle Bebauung übereinandergelegt, um die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrhunderte sichtbar zu machen. Das unten abgebildete Urkataster (ca. 1830) zeigt die historische Bebauung des Dorfes, das nebenstehende Luftbild den Ist-Zustand.





Das Straßendorf

Am Beispiel **Loppenhausen**,
Lkr. Unterallgäu

Das Straßendorf weist einen ausgeprägten linearen Charakter auf. Entlang einer geradlinigen Erschließungsachse sind beidseitig Gehöfte angesiedelt. Die straßenbegleitenden Grundstücke sind sehr regelhaft ausgebildet und i. d. R. streifenförmig, was eine einheitliche (giebelständige) Gebäudeausrichtung und Bebauung zur Folge hat. Die Ortsränder verlaufen oftmals parallel zu dieser Erschließungsstraße.







Legende:
- *Historische Bebauung*
- *Heutige Bebauung*

In der rechtsstehenden Abbildung wurde die historische Bebauung und die aktuelle Bebauung übereinandergelegt, um die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrhunderte sichtbar zu machen. Das links oben abgebildete Urkataster (ca. 1830) zeigt die historische Bebauung des Dorfes, das darunterstehende Luftbild den Ist-Zustand.

Das Angerdorf

Am Beispiel **Herretshofen**,
Lkr. Unterallgäu

Die Gebäude und Hofanlagen sind um eine gemeinschaftliche Fläche (Anger) angesiedelt und zu dieser hin ausgerichtet. Im Allgäu befindet sich die Angerfläche oftmals parallel zur geradlinigen Straßenachse, wodurch die Dörfer einen sehr linearen und regelhaften Charakter aufweisen. Die Gebäude sind meist giebelseitig zum Anger hin ausgerichtet.





In der nebenstehenden Abbildung wurde die historische Bebauung und die aktuelle Bebauung übereinandergelegt, um die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrhunderte sichtbar zu machen. Das links abgebildete Urkataster (ca. 1830) zeigt die historische Bebauung des Dorfes, das darunterstehende Luftbild den Ist-Zustand.

Legende:
- *Historische Bebauung*
- *Heutige Bebauung*

Gebäudetypologien und Identität

Die Struktur der Dörfer, die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude, ebenso wie die Entwicklung der spezifischen Haus- und Hofformen wurden maßgeblich beeinflusst von den klimatischen Bedingungen und den damit verbundenen Produktionsbedingungen.

Das Dorf reagiert ebenso wie das Haus auf alle vier Himmelsrichtungen. So haben die Abschirmung vor Wind, Regen und Schnee und die optimale Nutzung der Sonne im Laufe der Jahrhunderte dazu beigetragen, dass die Anordnung und das Grundprinzip der Gebäude nach den gleichen Gesetzmäßigkeiten erfolgte, was zu einer sehr homogenen Entwicklung von Gebäudestellungen und Gebäudetypologien beigetragen hat.

Die, in der nebenstehenden Abbildung dargestellten, historischen Hausformen haben sich im Laufe der Jahrhunderte entwickelt und sind bis heute charakteristisch für das Allgäu sowie das südliche Schwaben und seine Dörfer.

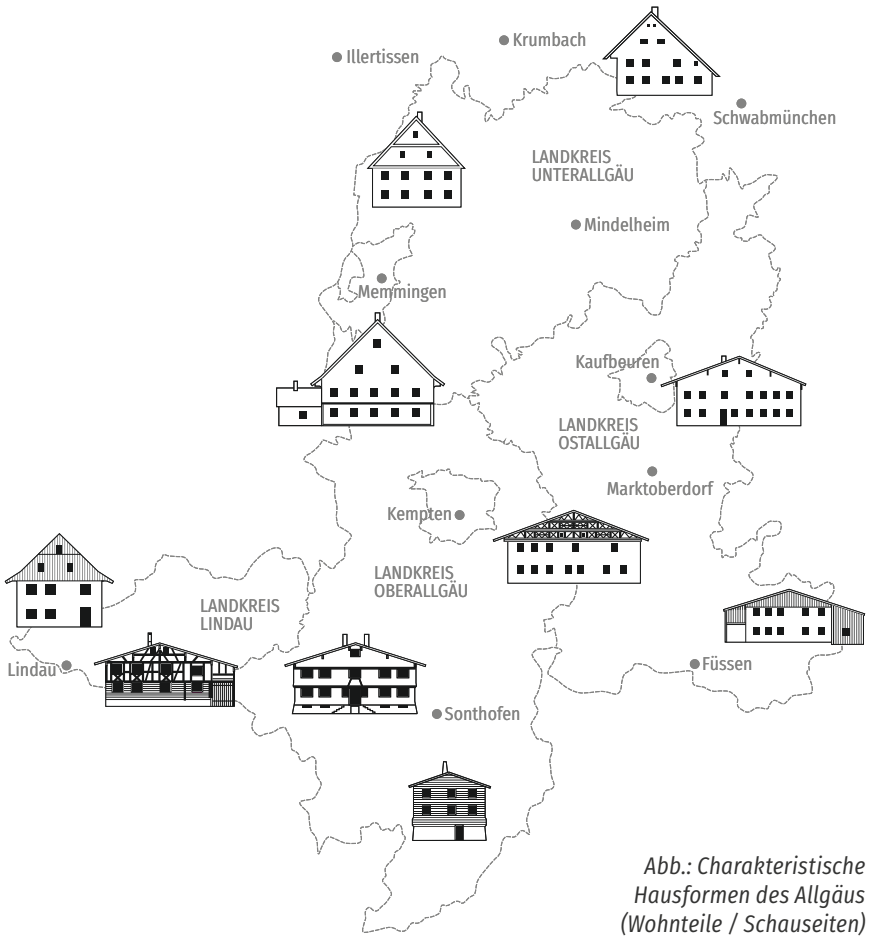


Abb.: Charakteristische Hausformen des Allgäus (Wohnteile / Schauseiten)

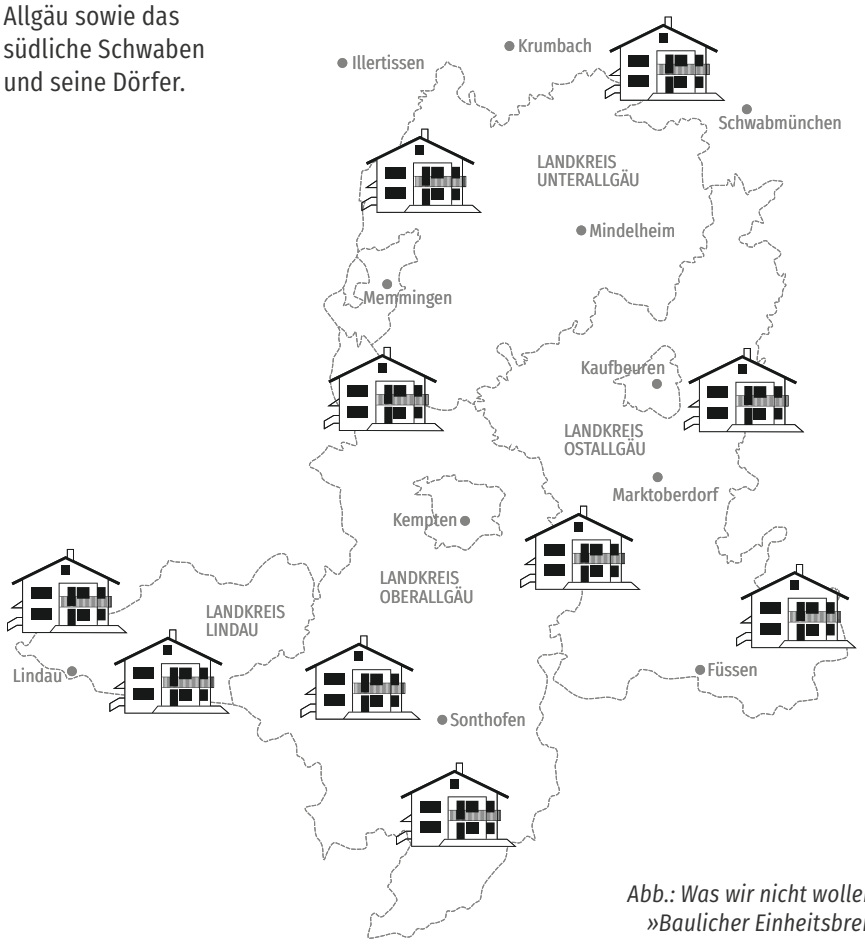
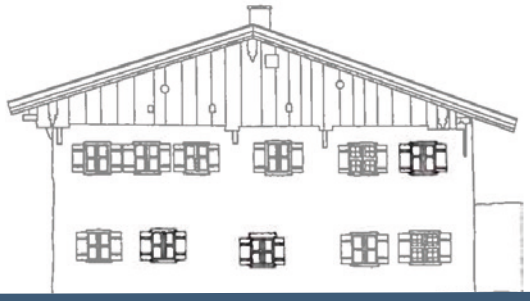


Abb.: Was wir nicht wollen: »Baulicher Einheitsbrei«

»Diese Variationsbreite regionaler Haustypen bietet auch Lösungen für aktuelle und zukünftige Bauvorhaben und Bedürfnisse. Die Bauberatung sieht ihre zentrale Aufgabe darin, diese Hausformen in unsentimentaler Weise weiterzuentwickeln und dabei die wenigen, aber entscheidend wichtigen übergeordneten Gebäudemerkmale zu beachten. Nur so kann sichergestellt werden, dass die bauliche Entwicklung wieder den Stellenwert und die Verantwortung findet, die sie über Jahrhunderte innehatte und die die gebaute Welt in Bayern überaus positiv prägte.«

Zitat aus »Haus, Siedlung, Landschaft«, dem Leitbild des Bayrischen Landesvereins für Heimatpflege

Regionale Haustypen im Ost- und Unterallgäu





Allgäuer Flachdachhaus
Vorwiegend verbreitet im südlichen Ostallgäu

Bauweise: Überwiegend Holzbauten, vorwiegend Ständerbohlenbauten, sichtbar bzw. verputzt

First: einfirstig, alles ein Dach
Geschossigkeit: 2-geschossig
Dachform: flachgeneigtes Satteldach
Dachneigung: ca 17-21°
Dachkonstruktion / Dachvorsprung:
Pfettendachstuhl mit ausgeprägtem Dachvorsprung auf Schaugiebelseite, Rückseite ohne Dachüberstand

Fassadenöffnungen: Fensterbänder mit Fensterläden, Fenster zweiflügelig, vorwiegend traufseitiger Haupteingang (vom Hof her)

Mittelschwäbisches Mittertennhaus
Dominierende Hausform im Unter- / Ostallgäu

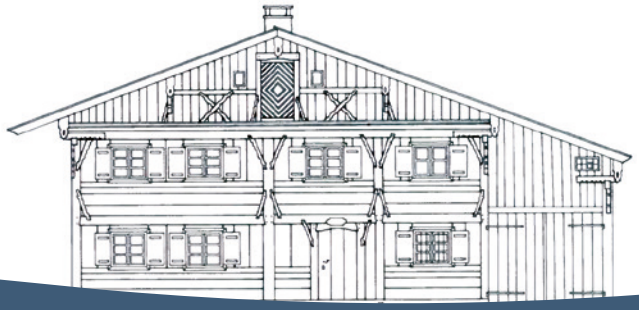
Bauweise: Vorherrschend Mauerwerkbauten (verputzt, weißer Anstrich); vereinzelt Fachwerk- oder Ständerbohlenbauten
First: einfirstig
Geschossigkeit: 2-geschossig
Dachform: steiles Satteldach
Dachneigung: ca. 46-51°
Dachkonstruktion / Dachvorsprung:
Sparrendachstuhl mit konstruktionsbedingtem Knick ohne Dachvorsprung mit gemauertem Ortgang,
oder Pfettendachstuhl mit Dachvorsprung
Fassadenöffnungen: Fensterbänder mit Fensterläden, Fenster zweiflügelig, vorwiegend traufseitiger Haupteingang



Historisches Bauernhaus in Lechbruck, Lkr. Ostallgäu



Historisches Bauernhaus in Boos, Lkr. Unterallgäu





Allgäuer Wohnstallhaus

v. a. im südlichen Allgäu verbreitet, Errichtung auch an Hanglagen

Bauweise: Überwiegend Holzständerbau, Ständerbohlenbau, teilweise mit integriertem Schopf

First: einfirstig
Geschossigkeit: 2-geschossig, 2 1/2-geschossig
Dachform: flachgeneigtes Satteldach
Dachneigung: ca 20°
Dachkonstruktion / Dachvorsprung:
Pfettendachstuhl mit ausgeprägtem Dachvorsprung an der Schauseite

Fassadenöffnungen: Fensteranordnung gemäß Bauweise (Ständerbohlenbau), Fensterbänder mit Fensterläden, Fenster zweiflügelig, vorwiegend giebelseitiger Haupteingang.

Einfirsthof mit Hakenschopf

Bauweise: Mauerwerkbauten (verputzt, weißer Anstrich) mit Fachwerkgiebelfeld

First: einfirstig
Geschossigkeit: 2-geschossig
Dachform: flachgeneigtes Satteldach
Dachneigung: ca 20°
Dachkonstruktion / Dachvorsprung:
Pfettendachstuhl mit leichtem Dachvorsprung

Fassadenöffnungen: Fensterbänder mit Fensterläden, Fenster zweiflügelig, unterschiedliche Fensteranzahl im EG und OG, vorwiegend traufseitiger Haupteingang



Historisches Bauernhaus in Pfronten, Lkr. Ostallgäu



Historisches Bauernhaus in Stadels, Lkr. Ostallgäu

Hofstellen

Die Landwirtschaft stellte in den Dörfern des Ost- und Unterallgäus bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts den wichtigsten Wirtschaftszeig dar. Daher wird das Erscheinungsbild der Dörfer maßgeblich geprägt von Hofstellen und deren Strukturen (Parzellierung, Bauweise, Ausrichtung und Material).

Im Allgäu dominieren die **Einfirsthöfe** (Mittertenn- oder Mitterstallhaus), in welchen **Wohn- und Wirtschaftstrakt (Scheune und Stall) unter einem Dach** untergebracht sind. Gekennzeichnet sind diese Baukörper durch die einheitliche Größe, die langgestreckte Form, das Verhältnis von Länge, Breite und Höhe sowie die Dachneigung, Materialwechsel (Putz / Holz) und veränderte Fassadengestaltung.
Ab dem 19. Jahrhundert wurden diese Einfirsthöfe oftmals durch den Bau von parallelen bzw. quergestellten untergeordneten Wirtschaftstrakten ergänzt.
Eher selten sind historische Winkelhöfe. Diese sind oftmals in großen Höfen mit einer besonderen Stellung oder Funktion vorzufinden.

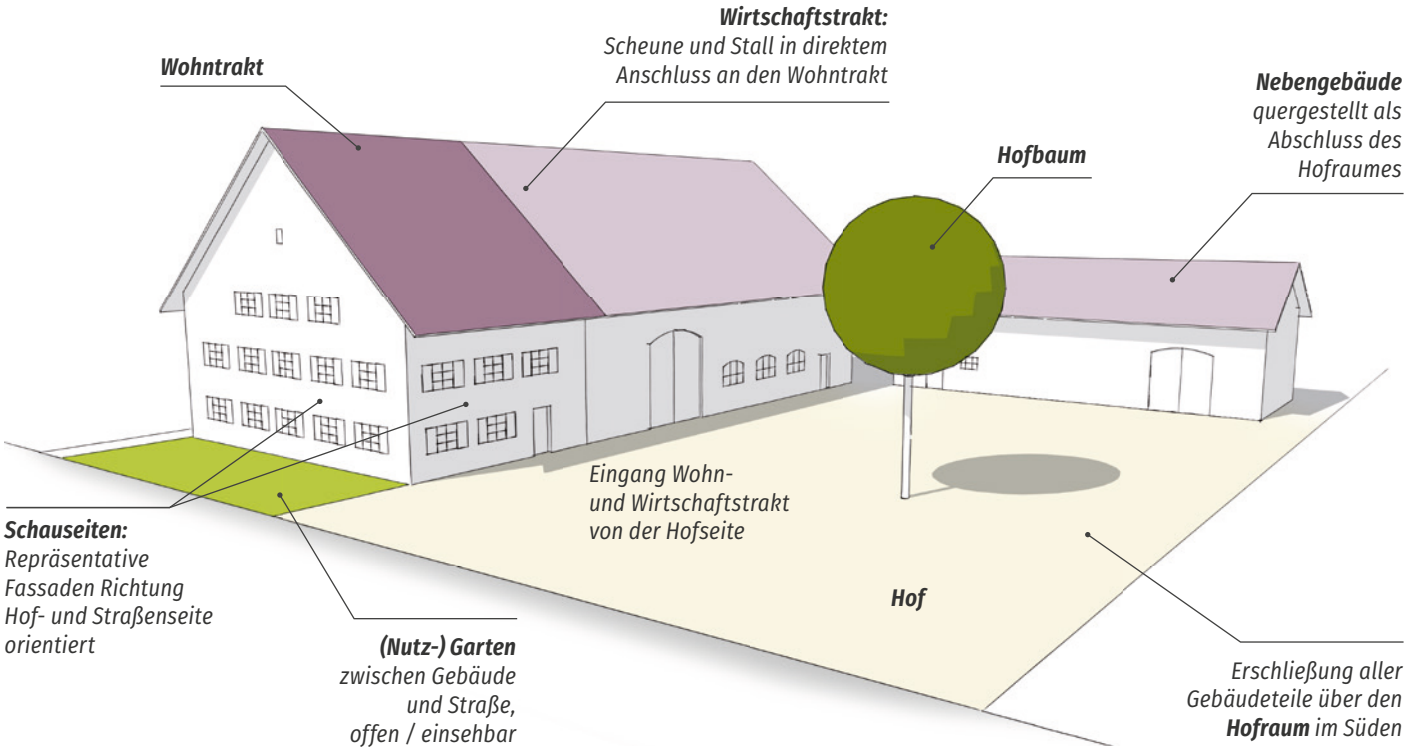
Witterungsbedingt wurden die Hofstellen in der Regel so angelegt, dass der Wohnteil im Osten und der Wirtschaftsteil im Westen liegt.

Es gibt jedoch genügend Gründe, warum von diesem Prinzip abgewichen wurde. Zum Beispiel wurde bei den Straßendörfern Mittelschwabens – mit Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung – der Wohntrakt zum Straßenraum hin ausgerichtet. Auch die, ebenfalls der Witterung geschuldete, Ausrichtung des Wohnteiles nach Süden und des Wirtschaftstraktes nach Norden ist im Allgäu vielerorts vorzufinden.

Zusätzlich zum Haustyp ist bei den Hofstellen zu differenzieren zwischen den historischen Bauernhöfen und Bauerngüter, welche die historische Oberschicht eines Dorfes darstellten und den Sölden, welche sich im Zuge der Nachverdichtung etwa ab dem 16. Jahrhundert im Umfeld der Höfe und Güter angesiedelt haben. Bei den Sölden handelt es sich um kleinere landwirtschaftliche Anwesen mit geringem Flurbesitz, deren Bewohner hauptberuflich Tagelöhnern und Handwerker waren. Noch heute ist diese historische Sozialstruktur an der Größe und Lage der Hofstellen ablesbar.

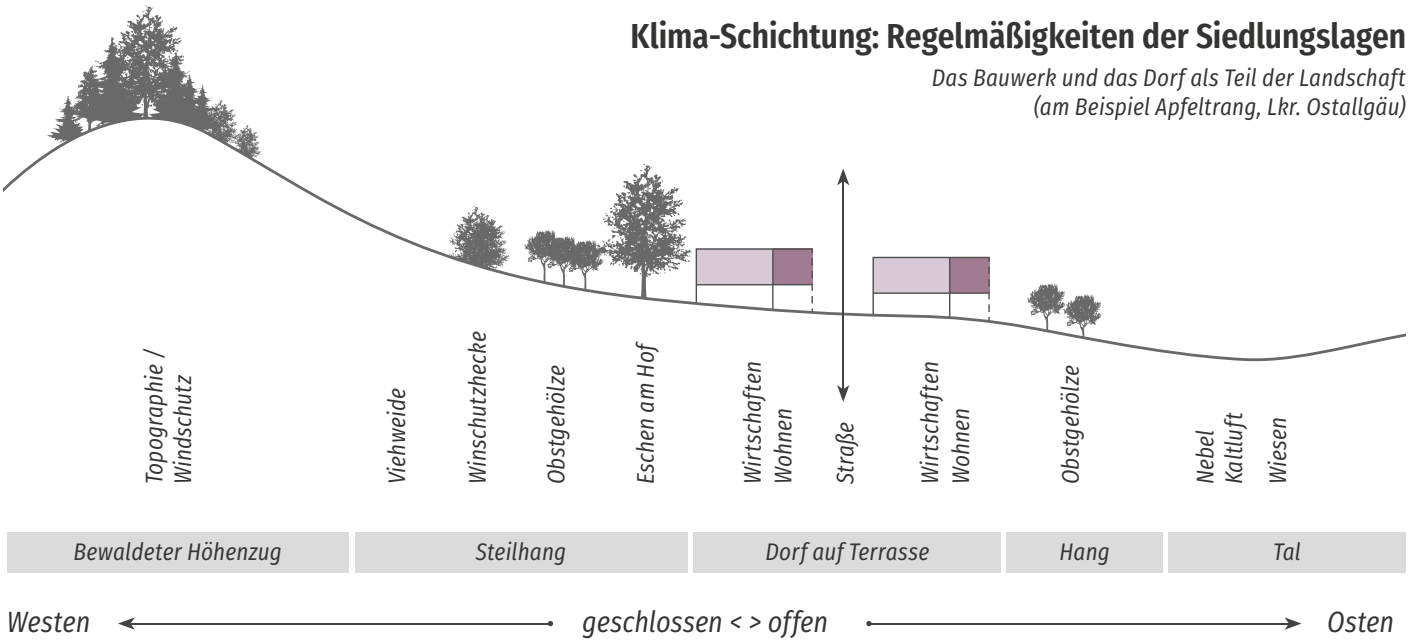
Die innere Gliederung jedes Hofraumes erfolgte ebenfalls nach einer Regelmäßigkeit: Die Anordnung von Hauptgebäude, Hofraum und Garten erfolgte innerhalb eines Dorfes nach den gleichen Prinzipien. Die Grundzüge dieser inneren Gliederung haben sich bis heute erhalten und haben insbesondere zur **Ausprägung von Schauseiten** (die dem Hof- und Straßenraum zugewandte Seite eines Bauernhauses), **spezifischen Grenzabständen und Baulinien** (Entfernung des Hauptgebäudes zum Straßenraum) **sowie spezifischen Grünstrukturen** (Hofbäume, Vorgarten) und Einfriedungen geführt. **Die sich daraus ableitende »Halboffene Bauweise« stellt bis in die Gegenwart das Grundgerüst für unsere charakteristischen Dorfstrukturen dar.**

Beispiel für eine typische Hofstelle



Klima-Schichtung: Regelmäßigkeiten der Siedlungslagen

Das Bauwerk und das Dorf als Teil der Landschaft
(am Beispiel Apfeltrang, Lkr. Ostallgäu)



Regelmäßigkeiten in der Ortsgestaltung

Im Laufe der Zeit haben sich, bedingt durch die genannten Einflüsse und Rahmenbedingungen (Lage, klimatische Bedingungen, Topographie, Nutzungen etc.) und der sich daraus ableitenden regionaltypischen Bauformen **entlang der innerörtlichen Straßen gewisse Regelmäßigkeiten entwickelt**, welche bis in die Gegenwart erhalten sind und **die in ihrem Zusammenspiel das Erscheinungsbild und die Charakteristik jedes Dorfes prägen**, wie z. B.

» **Einheitliche Ausrichtungen der Hauptgebäude** (giebelseitig zur Straße)

» **Ausbildung eines Hofraumes an der Schauseite** der Hauptgebäude, oftmals mit Hofbaum

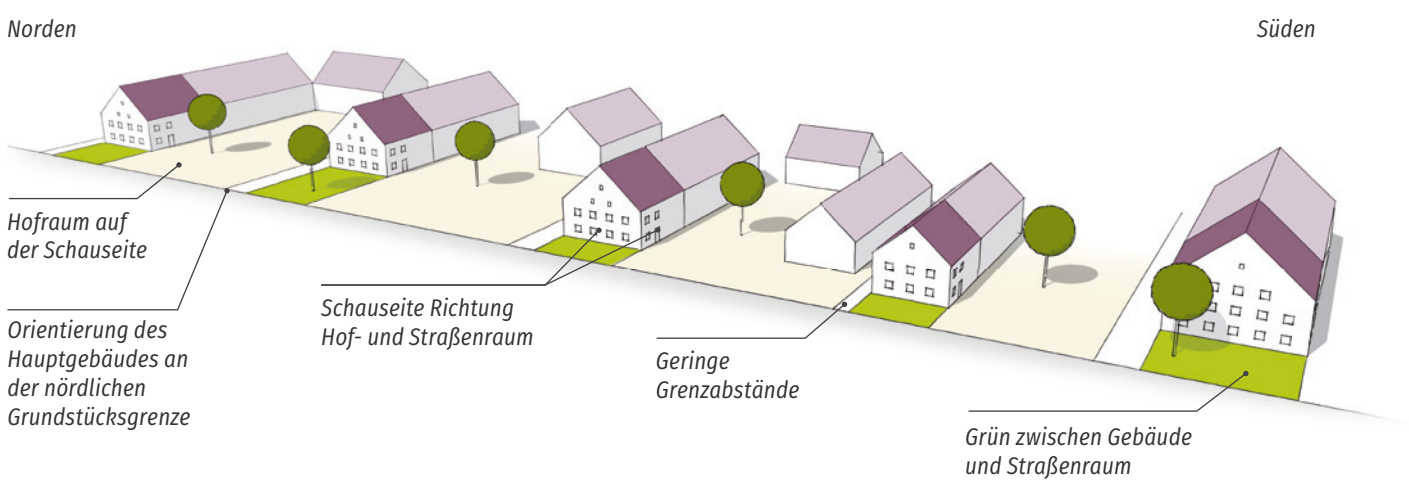
» **Einheitliche Situierung** des Hauptgebäudes auf bzw. **nahe der witterungsbedingt »unattraktiven« Grundstücksgrenze** (Nordseite)

» Ausprägung der dem Hofraum und der Straße zugewandten Wohnseiten zu **repräsentativen Schauseiten** (Aufwändige Fassadengestaltung, möglichst viele Fensteröffnungen / Fensterachsen, Situierung des Hauseinganges etc.)

» **Funktionale und schlichte Ausprägung der dem Hof abgewandten Gebäudefront** (schlichte Gestaltung, wenig große Fensteröffnungen, Bretterverschalungen als Wetterschutz etc.)

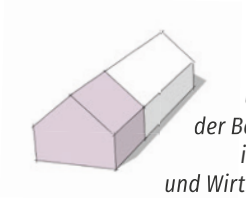
» Entwicklung einer **Ortsrandeingrünung** (Obstgarten, Windschutzhecken) entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen

Beispiel für eine typische Situierung von Hofstellen im Straßenraum



Das intakte Dorf
Dorfbild / Städtebau

Regelmäßige Gebäudestellungen
Typische Anordnung z. B. als Straßendorf mit »Hausgesichtern« zur Straße

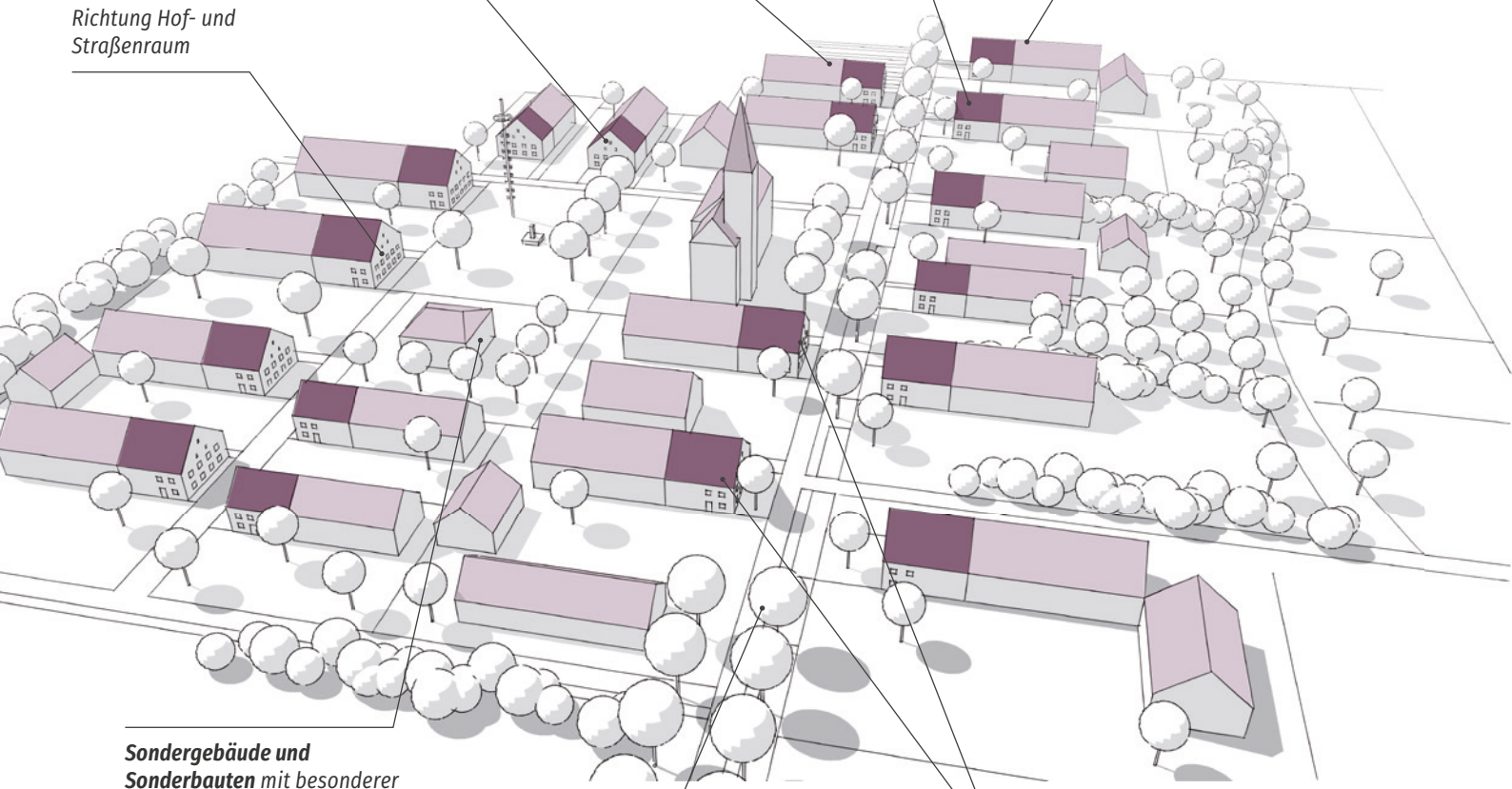


Unterteilung der Bauernhäuser in Wohntrakt und Wirtschaftstrakt im typischen Verhältnis 1/3 zu 2/3

Homogene Gebäudetypen
bzw. Bauweisen

Klare Raumkanten
fassen Platz- und Straßenräume

Schauseiten
Richtung Hof- und Straßenraum

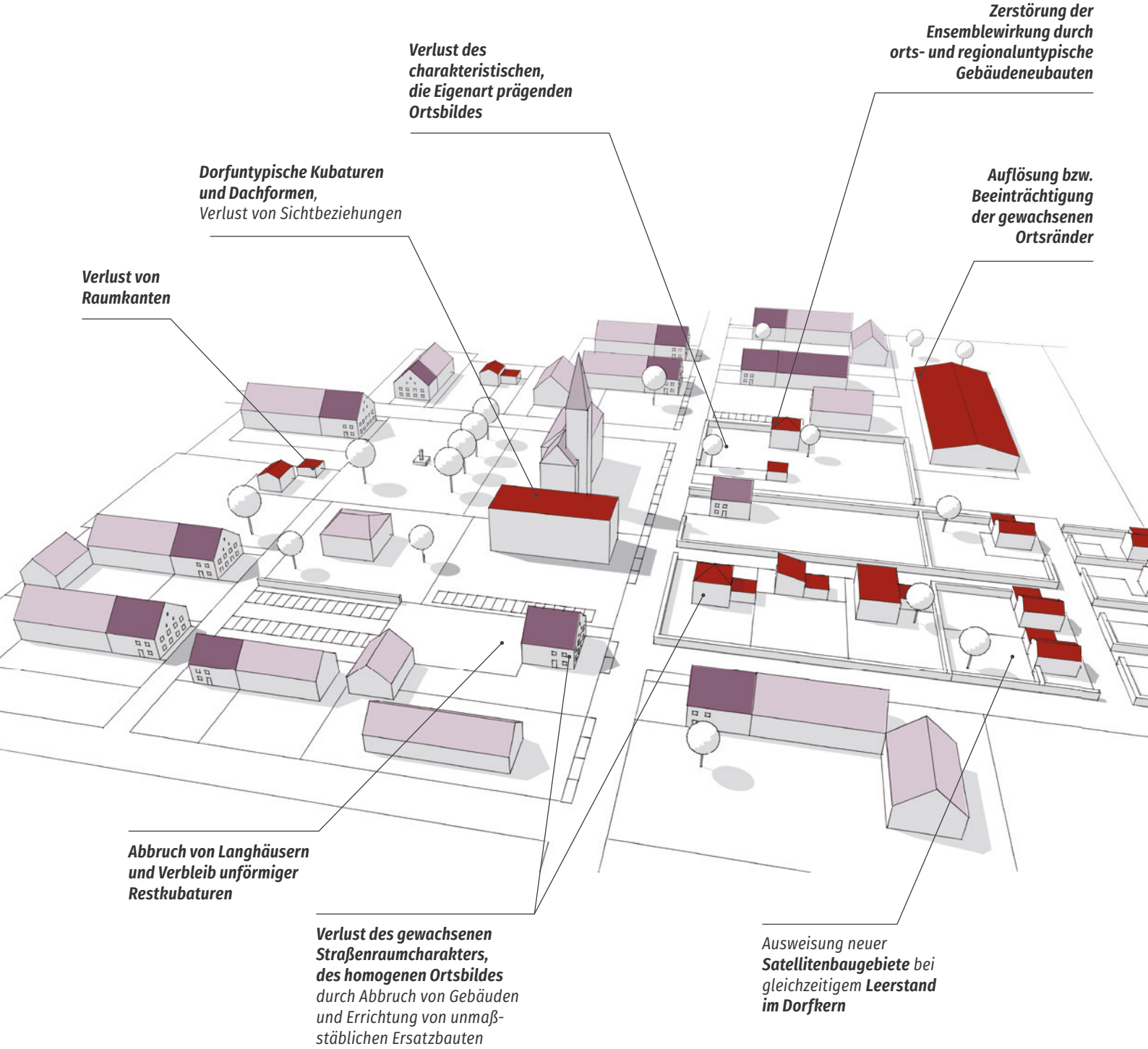


Sondergebäude und Sonderbauten *mit besonderer Architektur: Typische Beispiele sind das Schulgebäude und das Pfarrhaus – oft mit Walmdach und aufwändigen Fassadenverzierungen*

Gewachsener, homogener Straßenraum

Regelmäßige Strukturen *entlang des Straßenraumes*

Veränderungen des Dorfes bei ungesteuerter Entwicklung
Dorfbild / Städtebau



Freiräume und Grünstrukturen

Parallel zur Entwicklung der Siedlungsstrukturen haben sich sowohl innerhalb, als auch im Umfeld, unserer Dörfer im Laufe der Jahrhunderte – in Abhängigkeit von Lage, Topographie, Klima, Untergrund und Nutzung - unterschiedliche Freiräume und Grünstrukturen entwickelt. Diese Flächen prägen bis in die Gegenwart noch das Erscheinungsbild und die Entwicklung unserer Dörfer. Die Entstehung von Freiflächen im Ortsbereich basiert auf unterschiedlichen Ursachen:

Freiräume aufgrund Topographie, Lage und Klima

Das Ost- und Unterallgäu zeichnen sich durch eine sehr strukturreiche und vielseitige Landschaft aus: sanfte Hügel, weite Talräume, bewaldete Riedel, Hangkanten, exponierte Kuppen, Flüsse, Seen, Bachläufe etc.
In Anpassung an diese sehr unterschiedlichen naturräumlichen und topographischen Voraussetzungen haben sich die Dörfer, Märkte und Städte entwickelt. Die Straßenführung, als Rückgrat der Dörfer, lehnt sich an die jeweilige Topographie an.
Während viele Bereiche im Laufe der Zeit überbaut wurden, haben sich bedingt durch die Topographie vielerorts Freiräume entwickelt, die sich bis heute erhalten haben. Dies sind insbesondere z. B. **Hangkanten oder Geländerücken** am Ortsrand bzw. innerorts, welche z. B. zur Ausprägung eines »oberen« und eines »unteren« Dorfes geführt haben. Entlang dieser **(unbebauten) Kanten bzw. Geländerücken** haben sich oftmals durchgängige, baumbestandene Grünzüge entwickelt. Auch **exponierte Geländekuppen**, auf welchen sich in der Regel die Kirche bzw. Herrschaftssitze (Schloss, Burg, Amtshaus etc.) ansiedelten, sind in zahlreichen Dörfern vorzufinden. Die Vernetzung von Grünstrukturen ist für ein ökologisch vitales Dorf besonders wichtig.
Die gewachsenen Dorfänder verlaufen dadurch oft nicht geradlinig, sondern folgen naturräumlichen bzw. topographischen Gegebenheiten, was dem Dorf seine charakteristische Siedlungsform verleiht und sein Erscheinungsbild prägt. **Diese fließende »Verzahnung« von Landschaft und Siedlungsfläche ist insbesondere bei Siedlungserweiterungen zu bewahren und zu berücksichtigen.**

Neben der Topographie hat insbesondere der Schutz und die Anpassung an die klimatischen Verhältnisse im Laufe der Jahrhunderte zur Ausprägung von charakteristischen Freiräumen und Grünstrukturen in den Dorfkernen und an den Dorfrändern geführt. Der **Schutz vor Wind**, die **Aussparung der Bebauung von Kaltluftabflüssen bzw. –seen**, die **Nutzung der Sonneneinstrahlung**, die **Abschirmung vor Regen und Schnee** führten z. B. dazu, dass Freiflächen von Bebauung freigehalten wurden (Kaltluft), dass durchgängige Gehölzhecken insbesondere entlang der westlichen Ortsrändern errichtet wurden (Windschutz), dass Obstgärten am westlichen Ortsrand oftmals durch vorgelagerte Gehölzhecken vor starkem Wind geschützt wurden, dass Hofbäume gepflanzt wurden (Schatten) oder dass Nutzgärten bevorzugt an Süd- und Südostseiten angelegt wurden.

Freiräume aufgrund der Hydrologie und des Untergrundes

Ein maßgebliches Kriterium für die Gründung und Entwicklung von Dörfern war die Nähe zum Wasser.
Neben der strategischen Bedeutung von Flüssen waren im ländlichen Raum insbesondere die Nähe zu Wasser / Bachläufen unerlässlich für die Gründung und Entwicklung von Dörfer. Neben der **Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für Mensch und Vieh** (z. B. Viehtränke, Pferdeschwemme) wurde insbesondere die **Wasserkraft** genutzt (Mahlmühlen, Ölmühlen, Sägemühlen etc.). Darüber hinaus spielte die Verfügbarkeit von **Löschwasser** eine maßgebliche Rolle bei der historischen Siedlungsentwicklung. Dort wo keine Fließgewässer in der Nähe waren, wurden **Dorfweiher** angelegt, zur Sammlung von Oberflächenwasser als Löschwasser bzw. als Viehtränken.

Die Besiedelung der Dörfer erfolgte so, dass die Nähe zum Wasser gegeben bzw. gleichzeitig auch der Schutz vor Überschwemmungen gewährleistet war. **Mancherorts befand sich die Siedlung nur einseitig des Baches und der Bachlauf markierte den historischen Ortsrand.**

Die Bebauung erfolgte immer in gewissem Abstand zu den Bachläufen und hat oftmals zu einer Zurückversetzung der (meist höher gelegenen) straßenbegleitenden Bebauung geführt. Auf der Freifläche zwischen den Gebäuden befand sich der Bachlauf, die Straßen und Hofzufahrten sowie unbebaute Garten- und Freiflächen.

Im Zuge von Straßenausbau bzw. Kanalisierung wurden eine Vielzahl innerörtlicher Bachläufe seit den 1950er Jahren überbaut. Der früher offene Bachlauf ist heute kanalisiert, dadurch ökologisch wertlos und nur noch am Verlauf der Straße ablesbar.

Freiräume durch Nutzungen

Neben den naturräumlichen bzw. hydrologischen Voraussetzungen haben auch **(historische) Nutzungen** im Laufe der Zeit zur Entwicklung von Freiflächen geführt.

Besonders ortsbildprägend sind Flächen, die sich aus **innerörtlichen Allmenden** entwickelt haben, **wie z. B. zusammenhängende Weide- bzw. Gartenflächen in Angerdörfern**. Darüber hinaus haben **Nutz- und Vorgärten** (überwiegend straßenbegleitend zwischen Wohnhaus und Straßenraum), **Obstgärten** (überwiegend im rückwärtigen Bereich des Hofes am Übergang zum Ortsrand) sowie **Krautgärten** (zusammenhängende, kleinteilige Nutzgärten am Ortsrand) zur Entwicklung von Freiflächen geführt, die bis in die Gegenwart das Ortsbild prägen.

Ergänzt werden diese zusammenhängenden und daher oftmals ortsbildprägenden Freiräume durch kleine Frei-und Grünstrukturen welche sich zwischen den Hofräumen entwickelt haben (Durchlässe, Zufahrten, Fußwege, Ruderalflächen etc.).
Durch die rückläufige Funktion der Selbstversorgung, wurden Nutzgärten zunehmend überflüssig und wurden zu Ziergärten

umgewandelt bzw. überbaut. Insbesondere die einstigen Krautgärten sind vielerorts Neubaugebieten gewichen. Die historischen **Streuobstbestände**, welche durch ihre benachbarte Lage einen durchgängigen Ortsrand markierten, wurden durch Nachverdichtungen für Wohnbau bzw. Stall- und Wirtschaftsgebäude zunehmend überbaut und sind heute kaum noch erhalten.

Öffentliche Freiräume

Insbesondere im Umfeld von Kirchen, Pfarrhof, Zehentstadel, Maierhof oder ähnlichen kirchlichen bzw. herrrschaftlichen Einrichtungen entwickelten sich ebenfalls Freiflächen. Darunter der **Friedhof** mit **Kirchenvorplatz, der Pfarrgarten, die Festwiese, Sammel- und Lagerplätze etc..** Diese Freiflächen konnten sich oftmals bis in die Gegenwart erhalten.

Biodiversität

Freiräume und Grünstrukturen, entstanden durch standörtliche Gegebenheiten oder Nutzungen, sind immer auch **Lebensräume und Habitate für die dörfliche Tier- und Pflanzenwelt (Kulturfolger).** Neben dem städtebaulich–architektonischen Erbe ist auch das biologische Erbe von großer Bedeutung, auch wenn es sich nicht so offensichtlich widerspiegelt. Aber gerade deshalb ist der Blick darauf zu richten.

Veränderungen

Im Laufe der Zeit sind viele der beschriebenen Freiflächen verarmt und verkleinert worden oder teilweise gänzlich aus unseren Dörfern verschwunden. Damit ist ein massiver Rückgang der Biodiversität zu verzeichnen. Diese Veränderungen liefen nicht konstant ab, sondern in deutlich erkennbaren »Wellen«, parallel zu wirtschaftlichen Entwicklungszyklen:

Die Überbauung der Bäche in den 1950er bis 1970er Jahren (Kanalisation / Ausbau Straßennetz), die Erweiterung landwirtschaftlicher Hofstellen in den 1960er und 1970er Jahren (Greiferhallen, Maschinenhallen, erste Laufställe) sowie ab den 1990er Jahren (Fahrsilos, Freiluftsställe, Biogasanlagen), die Entstehung von Wohnbaugebieten an den Ortsrändern im Zuge des agrarstrukturellen Wandels und der Bevölkerungsentwicklung ab den 1970 / 1980er Jahren etc..

Das Erscheinungsbild der Dörfer sowie der Ortsränder hat sich auch durch den Verlust und die Veränderung der Freiflächen und Grünstrukturen gewandelt. Vor diesem Hintergrund gilt es, die (noch) vorhandenen historischen Freiflächen als solche zu erkennen, wieder zu einem funktionsfähigen Netz zu verbinden und Qualität in Kleinklima und Ortsbild herzustellen.



Erkheim, Lkr. Unterallgäu

Das intakte Dorf
Freiflächen und Grünstrukturen



Veränderungen des Dorfes bei ungesteuerter Entwicklung
Freiflächen und Grünstrukturen



Verlust von Bachläufen *durch Verrohrung oder Begradigung*

Prägung des Straßenraumes durch ***gesichtslose, dorfuntypische Einfriedungen und Hecken***

Verlust der Haus- und Gemüsegärten *durch Baumaßnahmen, Vergrößerung der Vekehrsbereiche*

Verlust der Nutz- und Obstgärten *durch Nutzungsintensivierung und bauliche Erweiterungen*

Verlust / Zerstörung *der gewachsenen Ortsränder mit ihren Grünstrukturen*

Verlust innerörtlicher Grünflächen *durch Schaffung von privaten und öffentlichen Stellplätzen*

Verlust der Haus- und Hofbäume *durch Intensivierung der Bebauung und Versiegelungsmaßnahmen aufgrund des steigenden Technisierungsgrades, der Motorisierung und des Einsatzes großer Maschinen*

Reduzierung von Freiläufen *durch Rückgang bestimmter Tierhaltungen (Hühner, Schweine...)*

Verlust von straßenbegleitendem Grün *und Entwässerungsgräben /* ***Wasserläufen*** *durch Verbreiterung der Straßen und Anlegen von Gehwegen und Stellplätzen*

Hoher Versiegelungsgrad *im öffentlichen und privaten Bereich durch Erweiterung des Straßennetzes und die Asphaltierung bestehender wassergebundener Wege*

Wo wollen wir hin mit unserem Dorf?

Unsere Dörfer stehen vor großen Herausforderungen. Ein Dorf hat vielerlei Funktionen zu erfüllen.

Die Anforderungen, die sich insbesondere durch den agrarstrukturellen, gesellschaftlichen und demographischen Wandel ergeben haben, sind zwangsläufig mit Veränderungen verbunden, die wiederum Auswirkungen auf das bauliche, strukturelle und soziale Gefüge des Dorfes haben.

Der Ortskernbereich steht dabei oftmals in »Konkurrenz« zur Entwicklung an den Ortsrändern (Wohnen / Gewerbe). **Bevor ein Dorf sich auf den Weg macht, seine Innenentwicklung gezielt in die Hand zu nehmen, ist es erforderlich, dass sich die Verantwortlichen genau überlegen, wohin sie wollen und welche Prioritäten und Ziele gesteckt werden sollen.**

Dazu werden im Folgenden Wege zur Lösung der Aufgabenstellung aufgezeigt:

1. Schritt

1. Schritt: Was haben wir?

Erkennen und Erfassen Sie die spezifischen Wertigkeiten, Qualitäten und Identitätsmerkmale Ihres Dorfes

Unverzichtbarer erster Schritt bei der Beantwortung der Frage »Wohin wollen wir?« ist das Erfassen und Erkennen der ganz spezifischen Wertigkeiten, Qualitäten und Identitätsmerkmale des eigenen Dorfes:

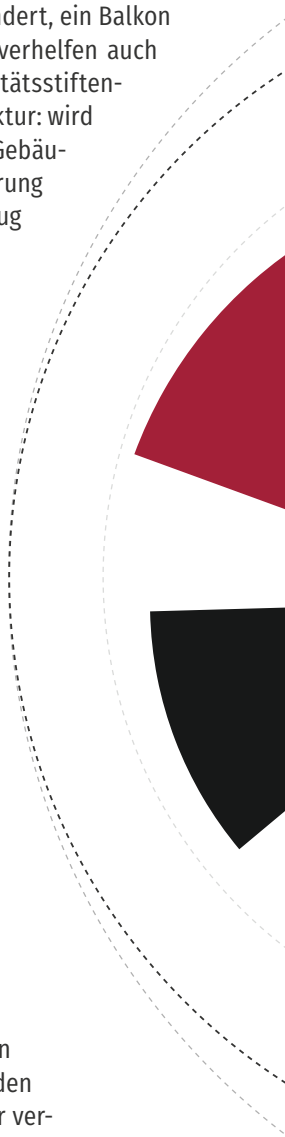
Was ist identitätsstiftend?
Was ist Eigenart prägend?
Was ist charakteristisch?

Doch was sind Werte und Qualitätsmerkmale?

Im vorangegangenen Kapitel wurde aufgezeigt, welche Strukturen, Bauformen, Freiflächen und Elemente sich in unserer Region entwickelt haben und damit spezifisch für die Dörfer im Ost- und Unterallgäu sind. Gehen wir mit offenen Augen durch unsere Dörfer, erkennen wir regionaltypische Merkmale wieder: eine charakteristische Gebäudestellung, Dachneigung, Langhäuser, Putz- und Holzfassaden, Giebelbänder, private und öffentliche Bauten, Hofbäume, Dorfweiher, historische Streuobstbestände u.v.m..

Ist jedes dieser Qualitätsmermale auch identitätsstiftend?

Nein! Es bedarf vielmehr des Zusammenspiels mehrerer solcher Strukturen und Merkmale, damit sie wirkungsvoll sind. Einzelne Merkmale erhalten ihre tatsächliche Qualität oftmals nur im Miteinander mit anderen. Für die Beurteilung des Dorfes ist deshalb stets der Blick aufs Ganze erforderlich:
Wurden an einem Bauernhaus zwar noch die historischen Fensterläden erhalten, jedoch die Dachneigung geändert, ein Balkon angebaut oder die Fensterformate verändert, verhelfen auch die Fensterläden dem Haus nicht zu einer identitätsstiftenden Wirkung. Selbiges gilt für die Siedlungsstruktur: wird in einem Straßendorf die Baulinie durch einen Gebäudeabriss, einen Rückbau oder eine andere Störung unterbrochen, verliert der gesamte Straßenzug seine identitätsstiftende Bedeutung.



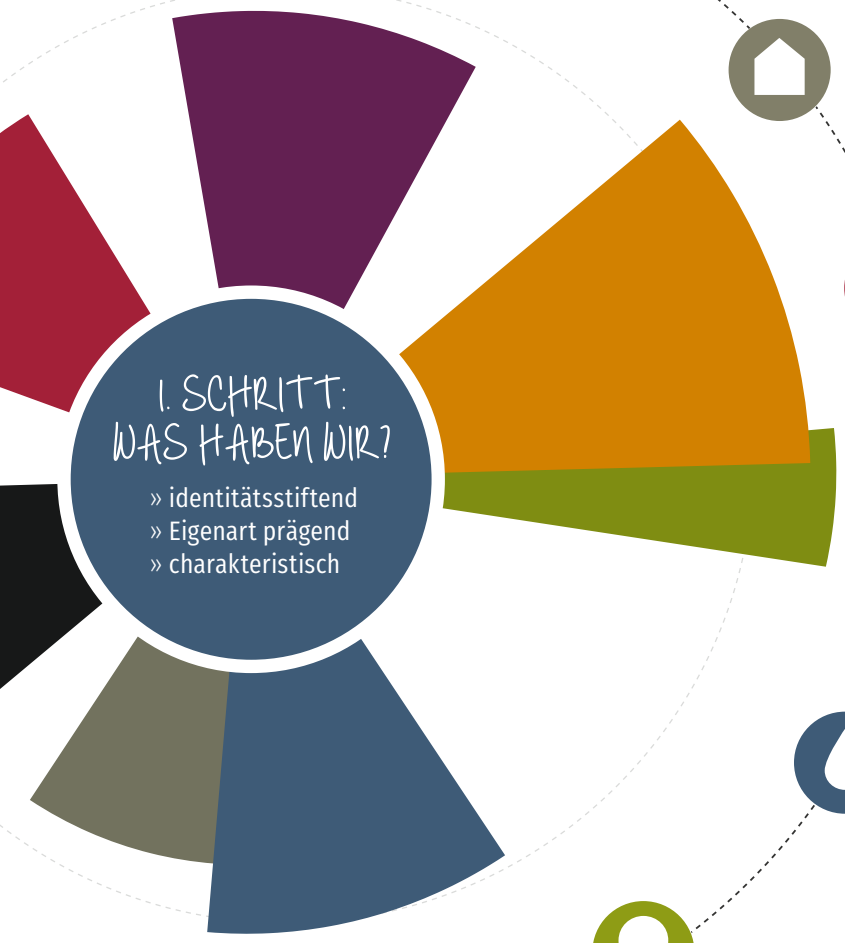
Durch die Summe und das Zusammenspiel bzw. Nebeneinander wird aus einzelnen Qualitätsmerkmalen die Identität eines Dorfes. Denn nur wenn es uns gelingt, die identitätsstiftenden Merkmale zu erkennen und zu bewahren, kann langfristig die spezifische Eigenart, der Charakter und der Charme unseres Dorfes erhalten werden.

Neben den genannten »sichtbaren« Merkmalen wird die Identität eines Dorfes auch maßgeblich vom gesellschaftlichen, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Leben in einem Dorf geprägt (Brauchtumspflege, Vereinsleben, Nachbarschaften, kirchliches Leben etc.). Diese stellen die Grundlagen des gesamten dörflichen Lebens dar, sie werden jedoch im Rahmen dieses Projektes nicht weiter vertieft.

Die vorliegende Studie widmet sich ausschließlich den »sichtbaren« baulichen und strukturellen identitätsstiftenden Merkmalen unserer Dorfkerne und Dorfränder.

Auf der folgenden Seite finden Sie eine Auflistung von Qualitätsmerkmalen. Diese Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und kann den speziellen Gegebenheiten Ihres Dorfes durch Reduzierung oder Erweiterung angepasst werden:

Qualitätskriterien



Raumbildung
» Regelmäßigkeiten in den Gebäudestellungen, Raumkanten
» Gebäudeensembles (Nebeneinander von homogenen Kubaturen, Gebäudetypen)
» Markante Gebäudestellungen
» Bündelung von Blickbezügen / Sichtbeziehungen
» Durchlässigkeiten / Fußwege
» Bauweise

Städtebau und Architektur
» Regionaltypische Gebäudemerkmale (historisch / zeitgemäß)
» Gebäude mit (historischen) Sonderfunktionen
» Historische Elemente
» Hochwertige Fassadengestaltungen

Schutzstatus
» Baudenkmäler
» Bodendenkmäler
» Naturdenkmäler
» Biotope

Kommunikations- und Treffpunkte
» Treffpunkte mit Bedeutung für das Dorfleben
» Kommunikationsräume
» Stark frequentierte Platzräume
» Aufenthaltsqualität der Straßenräume
» »Krautgärten«, Kleingartenanlagen

Gewässer
» Markante Bachläufe
» Offene Gewässer
» Markante Brücken
» Historische Brunnenanlagen

Grünstrukturen und Freiflächen
» Prägende Einzelbäume
» Optisch wirksame Alleen
» Dorfanger
» Wege mit Rainen / Plätze mit Ruderalfluren
» Prägende Obstwiesen
» Markante Gehölzbestände
» Öffentlich erlebbare Höfe und Gärten
» Optisch wirksame Topographie / prägende Hangkanten
» Gewachsene Ortsränder
» Vorkommen von spezifischen Tier- und Pflanzenarten (z. B. Storch)

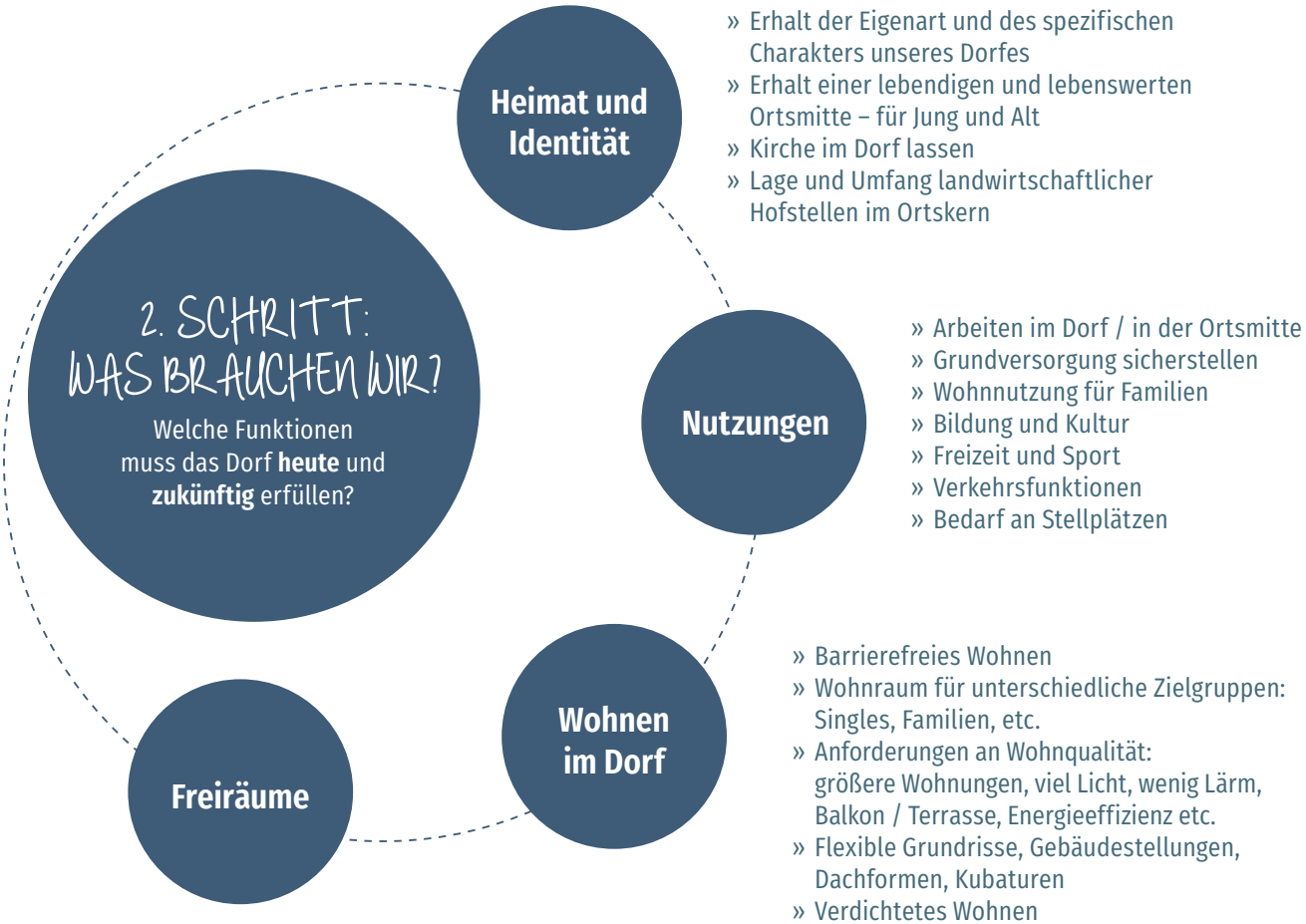
Klima und Energie
» Windschutzhecken
» Wasserkraft (Öl-, Mahl-, Sägemühlen, Hammerschmieden...)
» Lage und Größe von Fassadenöffnungen
» Gebäudeausrichtungen
» Nachhaltige integrierte Energiekonzepte

2. Schritt

2. Schritt: Überlegen Sie, welche Funktionen unsere Dörfer gegenwärtig, aber auch in Zukunft zu erfüllen haben

Welche funktionalen Anforderungen haben wir an unser Dorf und unsere Ortsmitte?
In erster Linie soll unser Dorf ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Lebensraum sein. Doch was bedeutet dies? Welche Erwartungen und Anforderungen sind damit verbunden? Wie soll das Leben bzw. Wohnen in der Ortsmitte aussehen? Wer soll unsere Ortsmitten bewohnen? Brauchen wir unbedingt neue Wohngebiete an den Ortsrändern? Oder brauchen wir Innenentwicklung mit einer ausgewogenen Außenentwicklung?

Nachfolgend einige Beispiele von Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung der Dörfer:



- Erhalt der Eigenart und des spezifischen Charakters unseres Dorfes
- Erhalt einer lebendigen und lebenswerten Ortsmitte – für Jung und Alt
- Kirche im Dorf lassen
- Lage und Umfang landwirtschaftlicher Hofstellen im Ortskern

- Arbeiten im Dorf / in der Ortsmitte
- Grundversorgung sicherstellen
- Wohnnutzung für Familien
- Bildung und Kultur
- Freizeit und Sport
- Verkehrsfunktionen
- Bedarf an Stellplätzen

- Barrierefreies Wohnen
- Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen: Singles, Familien, etc.
- Anforderungen an Wohnqualität: größere Wohnungen, viel Licht, wenig Lärm, Balkon / Terrasse, Energieeffizienz etc.
- Flexible Grundrisse, Gebäudestellungen, Dachformen, Kubaturen
- Verdichtetes Wohnen
- Einfamilienhausbebauung
- Nachhaltiges Bauen
- Neue Wohnformen: Mehrgenerationen, Senioren-WG etc.

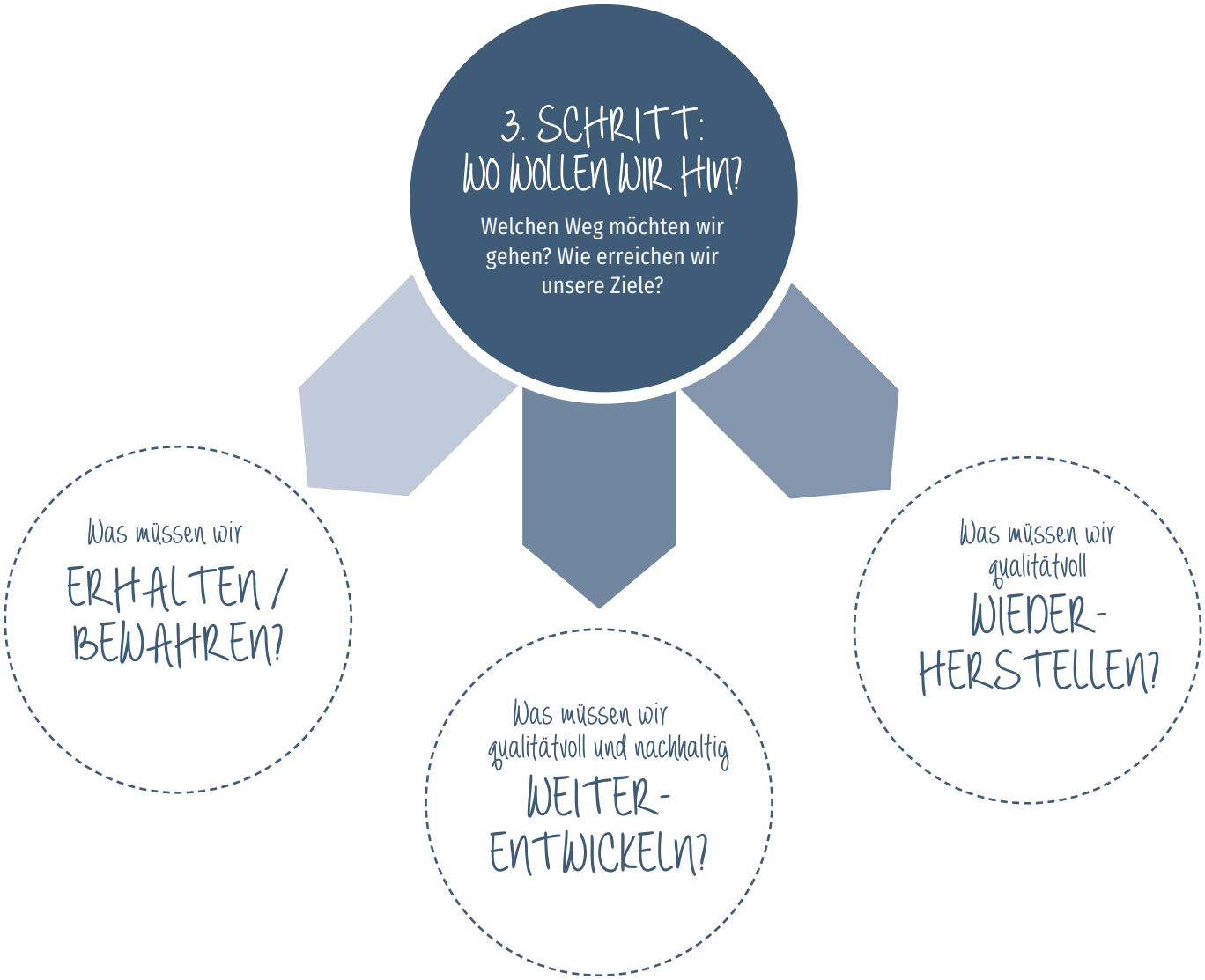
- Sicherung vorhandener Grünstrukturen
- Schaffung neuer Grünstrukturen und Biotope
- Naturnahe Gärten und erlebnisreiche Aufenthaltsräume (z. B. am Wasser)
- Entsiegelung und Reduzierung von Verkehrsflächen
- Niederschlagswasserversickerung, Wasserrückhalt
- Platz für Stellplätze
- Wiederherstellung offener Bachabschnitte
- Zugänglichkeit an Gewässern erhalten und wiederherstellen
- Innerörtlicher Biotopverbund an Gewässern, Fuß- und Radwegen

3. Schritt

3. Schritt: Formulieren Sie Ihre spezifischen Ziele für Ihr Dorf: »Wo wollen wir hin?«

Ableitend aus den Überlegungen der identitätsstiftenden Qualitätsmerkmale (Schritt 1) und unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Dorf (Schritt 2) gilt es, für unser Dorf mit seiner ganz speziellen Struktur, Lage, Charakteristik, Bevölkerung, Nutzungen etc. einen ganz spezifischen Weg zu finden.

Um die formulierten Ziele zu erreichen, stehen Ihnen eine ganze Reihe verschiedener Instrumente zur Verfügung. Einen Überblick und Praxistipps finden Sie im nachfolgenden Werkzeugkasten!



Wo wollen wir hin? – Ziele und Fragestellungen



Sanierter Bauernhof mit ortstypischer Eingrünung (Streuobstwiese) / Guggenberg, Lkr. Unterallgäu



Offene Wasserflächen innerorts, Dorfteich / Pfronten-Dorf , Lkr. Ostallgäu



Bachrenaturierung am Ortsrand / Rammingen, Lkr. Unterallgäu



Erhalt von Kulturgütern – Jüdischer Friedhof / Fellheim, Lkr. Unterallgäu



Integration des Dorfes in die Landschaft, Freihaltung der durchgehenden Hangkante von Bebauung / Westl. Ortsrand Zaiertshofen, Lkr. Unterallgäu

Wo wollen wir hin? – Ziele und Fragestellungen



Charakteristische Ortsmitte mit identitätsstiftenden Elementen (Linde, Kirche, Pfarrhof) / Aitrang, Lkr. Ostallgäu



Wiederherstellung der ehemaligen Synagoge (Kulturzentrum) / Fellheim, Lkr. Unterallgäu



Erhalt des ortsbildprägenden Naturdenkmals (Linde) mit Bildstock an der Kapelle / Rammingen, Lkr. Unterallgäu



Ersatzbau mit ortsbildverträglicher Stellung, Kubatur und Baustil / Nassenbeuren, Lkr. Unterallgäu

Wo wollen wir hin? – Ziele und Fragestellungen



Neubau Wohn- und Geschäftshaus in Anlehnung an regionaltypische Elemente / Stadt Mindelheim, Lkr. Unterallgäu



Neubau am Ortsrand, Aufgreifen der Stadeloptik / Attenhausen, Lkr. Unterallgäu



Neubau Pfarrheim in Anlehnung an regionaltypischen Baustil / Markt Pfaffenhausen, Lkr. Unterallgäu



Wohnhaus Neubau mit dörflichen Elementen, Stadel als Vorbild / Roßhaupten, Lkr. Ostallgäu

Wo wollen wir hin? – Ziele und Fragestellungen



Freihaltung innerörtlicher Freiflächen von Bebauung (Kirchenanger) / Rieder, Lkr. Ostallgäu



Innerörtliche Bachrenaturierung (Günz) / Erkheim, Lkr. Unterallgäu



Fußläufige Durchlässe und innerörtliche Freiflächen / Markt Irsee, Lkr. Ostallgäu

Wo wollen wir hin? – Ziele und Fragestellungen



Umnutzung und Sanierung unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz / Oberkammlach, Lkr. Unterallgäu



Umnutzung und Sanierung unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz / Trauchgau, Lkr. Ostallgäu



Ortsbildprägender Bauerngarten mit regionaltypischer Einfriedung / Ruderatshofen, Lkr. Ostallgäu



Regelmäßigkeiten in Gebäudestellungen / Ebenhofen, Lkr. Ostallgäu

Fazit: Worauf haben wir zu achten …

… bei baulichen Entwicklungen im Dorfkernbereich?

Ziel:
Die Grundstruktur unseres Dorfes soll durch ein Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Fragestellungen:
Passt das Gebäude in unser Dorf?
Passt das Gebäude zur benachbarten Bebauung?
Welche Sichtbeziehungen bestehen zum neuen Objekt, werden bestehende Sichtbeziehungen gestört bzw. abgeschnitten?

Darauf sollten wir achten:

- **Stellung des Gebäudes zum Straßenraum (Baulinie)**
- **Stellung des Gebäudes zur Nachbarbebauung (Bauweise – Grenzabstände)**
- **Ausrichtung des Gebäudes (giebel- / traufseitig)**
- **Kubatur das Gebäudes (Geschossigkeit / Dachform)**
- **Regionaltypische Gestaltung des Gebäudes**

... bei der Entwicklung von Dorfrändern?



Ziel:
Der Ortsrand ist unsere Außenwirkung –
Die Entwicklung des Dorfrandes soll bei allen baulichen Entwicklungsvorhaben mit berücksichtigt und bewusst thematisiert werden.



Fragestellungen:
Wie wird der Dorfrand nach dem geplanten Entwicklungsvorhaben aussehen?
Wo genau ist der Ortsrand gut einsehbar und daher besonders bewusst zu entwickeln?

Darauf sollten wir achten:

- ✓ **Standortgerechte Pflanzauswahl**
- ✓ **Anlage von durchgängigen Strukturen**
- ✓ **Bewusster Schutz und Erhalt von vorhandenen hochwertigen, prägenden Elementen (Streuobstbestände, Talauen, Einzelbäume etc.)**
- ✓ **Ausgleichsflächenerfordernis gezielt für die Ortseingrünung nutzen**

Werkzeugkasten

Will man ein **Haus bauen**,
ist das richtige **Werkzeug** erforderlich.

Will man ein **Dorf (weiter)entwickeln**
benötigt man ebenfalls das richtige **Werkzeug**.

Für die Entwicklung eines Dorfes gibt es eine Vielzahl strategischer und planerischer Instrumente.
Nachfolgend wurden aus der Summe sämtlicher vorhandener Instrumente diejenigen zusammengestellt,
die im Speziellen geeignet sind, die Entwicklung der Dorfkerne sowie der Dorfränder gezielt zu steuern.

Suchen Sie sich aus dem nachfolgenden »Werkzeugkasten« die »Werkzeuge« heraus,
die am Besten zu Ihrem Dorf und Ihren spezifischen Problemstellungen passen.

Inhalt

Formelle und Informelle Planung 65

Kultur der Dorfkerne / »Ensemble Altort« 66
Qualifizierter Bebauungsplan 70
Bebauungsplan Innenentwicklung nach §13a BauGB 72
Einfacher Bebauungsplan 74
Erhaltungssatzung 76
Gestaltungssatzung 78
Ortsabrundungssatzung / Einbeziehungssatzung 80
Veränderungssperre 82
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 84
Informeller Rahmenplan 86
Analyse historischer Siedlungsstruktur und Denkmalwerte: Kommunales Denkmalkonzept (KDK) / Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen (DEB) 88
Dorfwettbewerb 90
Dorferneuerung 92
Städtebauförderung / Stadterneuerung 96

Ortsbildpflege 99

Gestaltungsberatung (Altortbereich) 100
Gestaltungshandbuch / Baufibel 102
Gestaltungsbeirat 104
3d-Visualisierungen zu Entwicklungsszenarien 106
Architekturwettbewerbe 108

Flächen- / Immobilienerfassung und Vermarktung 111

Vorkaufsrecht 112
Kommunales Flächenmanagement / Baulandkataster 114
Checkliste »Landwirtschaftliche Hofstellen und Nutzflächen« 116
Kommunale Förderprogramme für Gebäudeeigentümer 118
Kommunale Baulandstrategie / Grundstückspolitik / Zwischenerwerb 120

Dorfränder / Grünstruktur 123

Landschaftsplan (integriert in Flächennutzungsplan) 84
Grünordnungsplan 124
Eingriffs-Ausgleichs-Regelung im Ortskern und am Ortsrand 126
Freiwilliger Landtausch 128
Baumkataster / Checkliste »Grünflächen und Grünstrukturen« 130
Wasserrechtsverfahren im Rahmen von Dorfrand- und Dorfkerngestaltungsmaßnahmen 132

Empfehlungen zur Umsetzung 135

Beteiligung der Bürger, Abstimmung mit Behörden, Fördermöglichkeiten 136
Kommune – Kirche – Gesellschaft 138
Ehrenamt – Bürgerschaftliches Engagement 144
Heimat, Identität und Profil 145
Soziale Gemeinde / Netzwerk Kommune - Kirche -Gesellschaft 146

Zeichenerklärung

- In der Planungshoheit der Gemeinde
- Bürgermitwirkung / Bürgerbeteiligung möglich
- Rechtsverbindliches Instrument
- Anwendungsbereiche des Instrumentes



Werkzeugkasten

Formelle und Informelle Planung

Kultur der Dorfkerne / »Ensemble Altort« 66
Qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung 70
Bebauungsplan Innenentwicklung nach §13a BauGB 72
Einfacher Bebauungsplan 74
Erhaltungssatzung 76
Gestaltungssatzung 78
Ortsabrundungssatzung / Einbeziehungssatzung 80
Veränderungssperre 82
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 84
Informeller Rahmenplan 86
Analyse historischer Siedlungsstruktur und Denkmalwerte: Kommunales Denkmalkonzept (KDK) / Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen (DEB) 88
Dorfwettbewerb 90
Dorferneuerung 92
Städtebauförderung / Stadterneuerung 96



Kurzbeschreibung

Bei dem Instrument handelt es sich um eine zweistufige Inventarisierung des Dorfkernbereichs: Festlegung eines Ensemblebereiches »Dorfkern« und die Bestimmung von ortsbildprägenden Einzelhöfen sowie störenden Elementen mit Darstellung in einem schematischen Plan inklusive Fotodokumentation. Es ist auch eine Maßnahme zur Bewusstseinsbildung. Dieses Instrument soll die formalen Instrumente wirksamer machen.
Gebäude mit hoher Wertigkeit bzw. Bedeutung für das Ortsbild sollen erfasst, inventarisiert und deren Erhalt öffentlichkeitswirksam gewürdigt werden (Auszeichnung, Urkunde, ggf. Preisgeld). Es handelt sich um ein Instrument, welches maßgeblich dazu dient, den Blick für die vorhandenen Werte im Dorf zu schärfen und den Erhalt sowie die angepasste Sanierung von Einzelgebäuden zu würdigen.

Anwendungsbereiche

z. B.

- Schaffung einer inhaltlichen Grundlage für städtebauliche Planungen und Konzeptionen (z. B. Innerörtlicher Bebauungsplan, Gestaltungssatzung, Baufibel etc.)
- Maßnahme zur Bewusstseinsbildung im Dorf für die spezifischen städtebaulichen Gebäude, Werte und Strukturen
- Insbesondere geeignet für Dörfer mit sehr prägenden, charakteristischen und regelmäßigen Siedlungsstrukturen (z. B. Angerdörfer und Straßendörfer)

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Erfassung und Darstellung

- der Dorfform (z. B. Straßendorf, Haufendorf, Angerdorf)
- des Gebäudetypus
- der Gebäudeanordnungen
- von Fehlentwicklungen
- von störenden Gebäuden / Elementen

Darstellung als schematischer Plan im Maßstab 1 : 1.000 mit begleitender Fotodokumentation

Planungsart / Verfahrensart

- Informelles Instrument (nicht rechtsverbindlich)
- Inventarisierung mit Beurkundung von Ortskernen und Einzelgebäuden
- Einbeziehung der Bürger
- Auszeichnung
- Emotionalisierung
- Idealisierung = Bildwert »Nur wo ein Bild besteht, kann ein Wert entstehen«

Fachplaner

ggf. unterstützend:

- Stadtplaner
- Architekt

Bearbeiter / Beteiligte

Arbeitsgruppe, z. B.:

- Kreisheimatpfleger
- Kreisbaumeister
- Stadtplaner, Architekt

Zeitbedarf

Pro Dorf ca. 6 - 24 Monate je nach Struktur

Fördermöglichkeiten

- Überprüfung vor Verfahrensbeginn
- Teilleistungen ggf. über Dorferneuerung / Städtebauförderung (konzeptioneller Teil) förderfähig

Eigentumsverhältnisse

Privatflächen und öffentliche Flächen. Flächen müssen sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden

Flächenumgriff

- Dorfkernbereich

Ablauf

- Beschluss im Gemeinderat
- Gründung eines Fachgremiums (ggf. Architekten, Historiker, Bürger, Kreisheimatpfleger etc.)
- Förmliche Inventarisierung / Kartierung
- Dokumentation der Ergebnisse und Einzelberatungen im Ort
- Dorfkern- oder Bürgerversammlungen
- Aushändigung der Inventare und Urkunden im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung / Festakt
- Integration der Inhalte in Bauberatungsseminare und Fibeln

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Digitale Flurkarte
» Luftbild
» Historische Karten
» Fotos

Kosten

Ggf. Planungshonorar, bzw. Aufwandsentschädigungen, ggf. Preisgelder. Ohne konkretes Projekt nicht abschätzbar

Alternative Instrumente

In Teilen Dorferneuerung und Städtebauförderung

Umsetzungsbeispiele

Modellprojekt, noch keine Umsetzungsbeispiele im Ganzen vorhanden

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Genügend Zeit für den Prozess einplanen: »Der Weg ist das Ziel«
» Klare Argumente und Kriterienliste für die Inventarisierung erstellen, um keine Missstimmungen auszulösen: »Warum wurde mein Haus nicht ausgezeichnet?«
» Das Projekt kann / sollte mit Förderprogrammen verknüpft werden
» Umsetzung durch eine Fachgruppe (ca. 4 Personen) mit fundierten Kenntnissen in Architektur, Städtebau und Ortsgeschichte
» Kontaktaufnahme zum Kreisbaumeister und Kreisheimatpfleger ist absolut notwendig
» Direkte Kontaktaufnahme mit Prof. Ganser über den Kreisbaumeister
» Die Gesamtkoordination des Projektes sollte idealerweise auf Ebene des Landkreises erfolgen oder auf der Ebene von Verwaltungsgemeinschaften bzw. mehreren Gemeinden

Vorteile

» Bewusstseinsbildung für städtebaulich-architektonische Werte im Dorf
» Im Rahmen der Diskussion werden die städtebaulichen Werte herausgearbeitet
» Hilfestellung für Entscheidungen im Gemeinderat

Nachteile / Konflikte

» Ungewünschte bauliche Entwicklungen können nicht verhindert werden
» Augenmerk ist ausschließlich auf historische Werte gerichtet. Neuzeitliche positive Entwicklungen fallen durch das Bewertungsraster
» Ggf. werden persönliche Befindlichkeiten geweckt, wenn »das Haus des Nachbarn« ausgezeichnet wird und das eigene nicht

Fortsetzung auf der nächsten Seite ->

Zur Person

Karl Ganser ist 1937 in Mindelheim geboren.

Er ist auf dem Hof seiner Tante in Nattenhausen (Gemeinde Breitenthal, Kreis Günzburg) aufgewachsen. 1990 hat er dieses Anwesen geerbt und wohnt dort seitdem mit seiner Frau. Beide haben Haus und Hof hergerichtet und dabei den Zustand eines typischen mittelschwäbischen Gehöfts erhalten.

Karl Ganser machte in Günzburg Abitur. Er studierte Naturwissenschaften. Danach hat er die Wege in die Dorferneuerung, Stadtplanung, Regionalplanung und Raumordnung eingeschlagen.

Als Min. Dir. war er von 1980 – 1990 in Nordrheinwestfalen für diese Bereiche zuständig. Dann folgte zehn Jahre lang die Leitung der Internationalen Bauausstellung im Ruhrgebiet.

Karl Ganser ist Preisträger im Denkmalschutz und im Naturschutz, im Städtebau und in der Stadtentwicklung sowie für bürgerschaftliche Initiative.

In seinem eigenen Dorf kann er die Schönheit alter Dorfkerne und deren Missachtung erfahren.

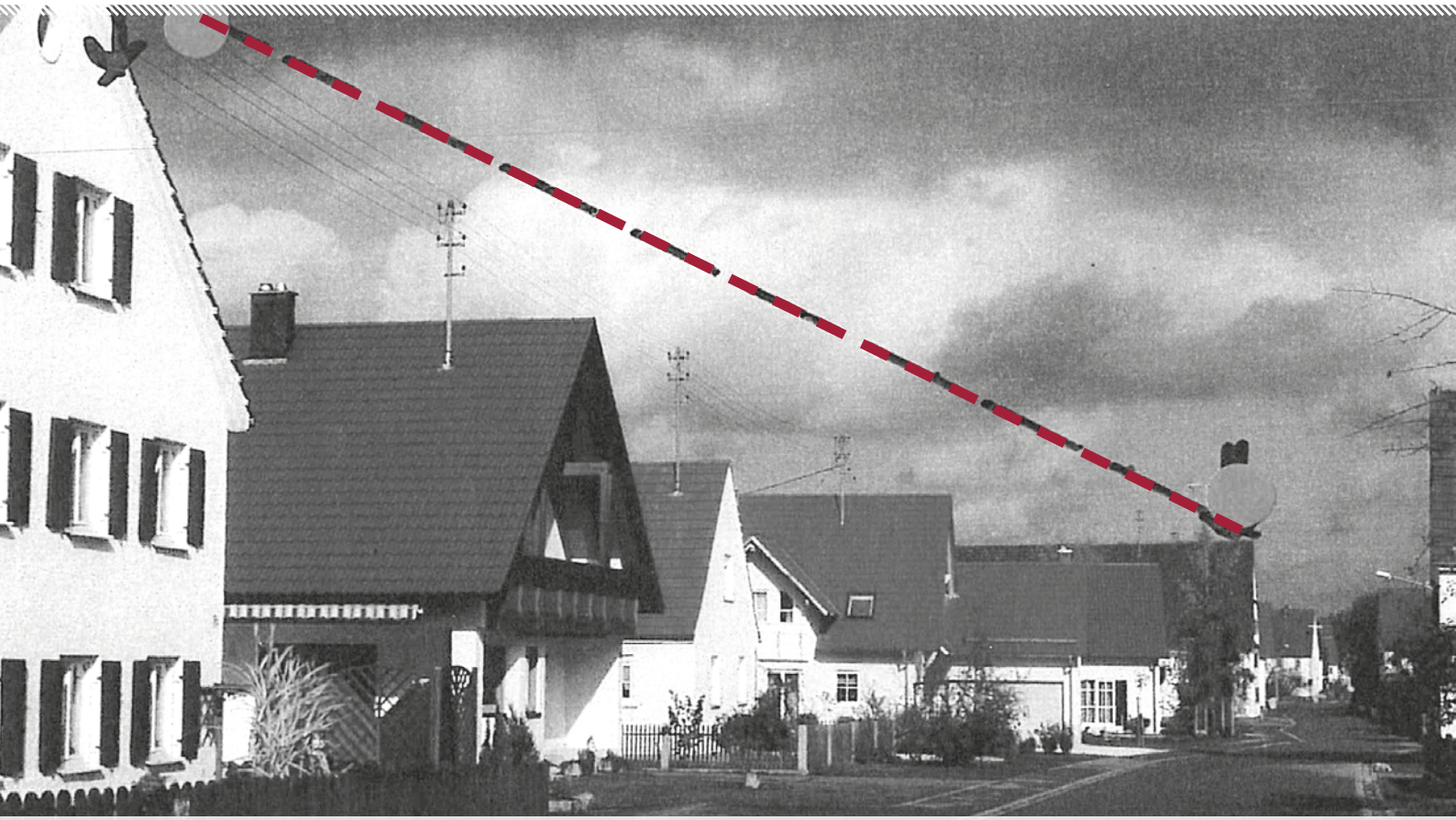
Interview mit Hr. Prof. Karl Ganser

Woher kommt Ihr Engagement für die Dorfkerne?

Mittelschwaben und das Allgäu haben eine besonders eindrucksvolle Dorfgestalt: Lange Straßendörfer oder Angerdörfer mit einem einheitlichen Baustil der Höfe. Die Höfe stehen mit dem Giebel zur Straße. Sie formen den Straßenraum als Ensemble. Um den Erhalt dieses unverwechselbaren Charakters geht es mir. Ich kenne keine andere Landschaft mit so ausgeprägten Dorfbildern. Allgäu und Mittelschwaben sollten diese Kulturlandschaft schätzen und pflegen. Deshalb begrüße ich die Initiative der Kreisbaumeister im Unterallgäu und im Ostallgäu hinter der auch die Landräte und die Kreisheimatpfleger stehen.

Wozu ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege?

Dieses Handbuch soll dazu anregen, dass die Dorfbewohner und auch die Kommunalpolitiker den Wert der Dorfgestalt erkennen als eine Gemeinschaft der Höfe. Es geht um mehr als nur um den Einzelhof. Deshalb enthält dieses Handbuch im ersten Teil Bilder, die das »Sehen lernen« und es zeigt im Schlusskapitel, worauf zu achten ist, wenn die Alt-Orte ihr Wesen behalten sollen. Im Mittelteil ist das Werkzeug dargestellt, mit dem die Dorfkernpflege zu bewirken wäre, wenn Bewusstsein und Wille dazu vorhanden sind.



Auszug aus dem Exposé: Hier wurden vier Höfe abgerissen. Die Lücken sind mit Eigenheimen besetzt. Dachneigung und Fisthöhe sind gestört.

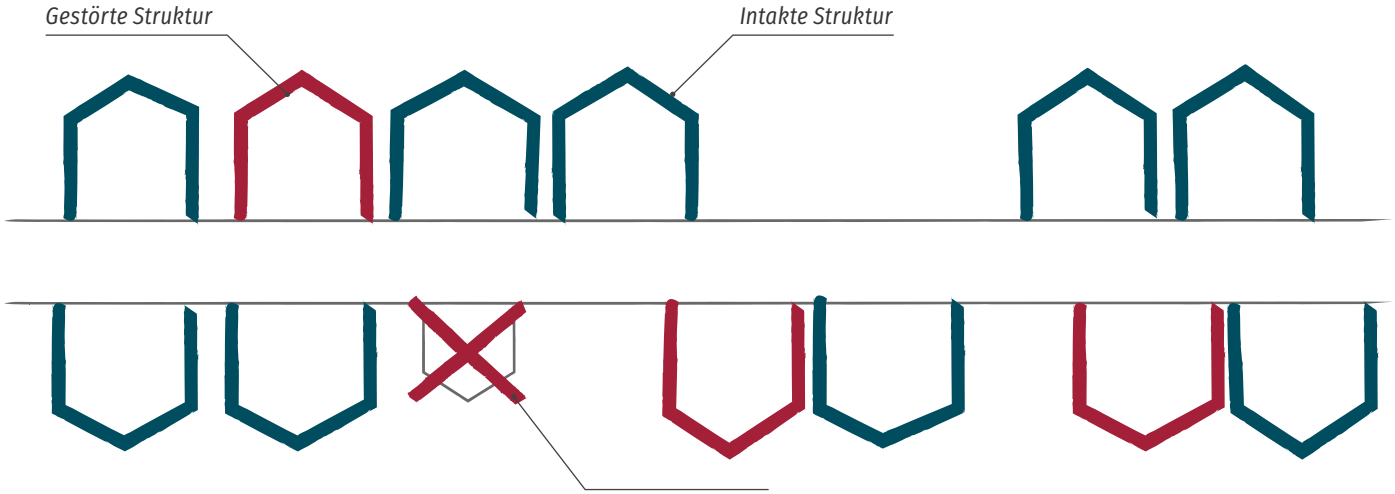


Abb.: Schematische Ensemble-Aufnahme nach Prof. Karl Ganser

Und was nagt an den alten Dorfkernen?

Höfe stehen jahrelang leer ohne Sicherung der Substanz. Anwesen werden abgerissen und es bleibt eine Baulücke so hässlich wie eine Lücke im Gebiss. Nach dem Abriss des Alt-Anwesens wird die Lücke mit einem Einfamilienhaus üblicher Art bebaut, so wie draußen am Dorfrand. Da stimmt dann nichts mehr: Der stattliche zweigädige Hof wird durch einen »Winzling« ersetzt. Die Dachneigung ist statt 45 nur noch 30 Grad. Die Firstlinie hat einen Knick. Was hinten war kommt vorne hin. Und was früher zur Straße zeigte kommt nach hinten. Also die Garage an die Dorfstraße und der Wohnteil dahin, wo der Stadel war. Fensterformate traditioneller Art verschwinden, keine Sprossen oder in falscher Aufteilung aufgeklebt. Die Schlagläden weichen den Jalousien. Am Schlimmsten sind die vollgestopften Althöfe mit bis zu 8 Wohnungne im Langhaus von vorne bis hinten und von unten bis unters Dach. All das wird dann häufig als Wiederbelebung der Dorfkerne gepriesen. Da ist mir ein lange Jahre leer stehendes unverdorbenes Altgehöft dann schon lieber. Das kann noch »auf den Prinzen warten«, der es wachküsst. Dabei gäbe es in fast jedem Dorf ein vorbildlich erneuertes Altgehöft. Und fast alle im Dorf finden das schön. Aber das Vorbild hat offenbar keine Wirkung.

Und was tun die Behörden?

Die Werkzeuge wären da. Das steht auch im Handbuch. Sie werden nur selten genutzt. Darüber sollen die Kreisbaumeister berichten. Sie sind nahe am Geschehen und der Kreisheimatpfleger auch. Gegen den Willen der Gemeinden und gegen die Absicht eines Bauherrn sei wenig zu erreichen, werden sie berichten.
Also soll das private Bewusstsein für den Wert der Alt-Kerne als Ansatz dienen.
Ob das Handbuch das leistet? Ich wünsche, dass es nicht auf dem Stapel Papier gelagert wird, wo schon viele Ratgeber liegen. Im Ratgeber steht ganz am Schluss, wie die Dorfbewohner das Geschehen selbst in die Hand nehmen können. Ob sie das tun, wird erfahrungsgemäß stark davon abhängen, ob es in der Dorfgemeinschaft einen Bannerträger gibt.

Wie soll es nun weitergehen?

Zwei Landkreise im Allgäu zeigen Flagge. Mit dem Praxishandbuch zeigen sie Flagge: Das Thema ist uns wichtig. Die auffällig schönen Altkerne der Dörfer sind eine Möglichkeit, unsere Region als eine unverwechselbare Kulturlandschaft zu profilieren.
Die Gemeinden mit ihren Bürgern sollen gerufen werden: »Wir machen mit!«. Dabei soll es nicht stehen bleiben. Es soll ein Inventar der wertvollen Alt-Kerne mit einer Listung der zum Ensemble gehörigen Einzelhöfe geben. Dieses Inventar ist dann die Grundlage für die Selbstbindung der Eigentümer und späteren Erben.
Ich kann mir vorstellen, dass dann in jedem bedeutenden Anwesen eine Urkunde kündet: »Ich gehöre zum Ensemble des alten Dorfkerns, gehe deshalb achtsam damit um!« Das ist Selbstverpflichtung und im Gegenteil, oder auch in Ergänzung der amtlichen Denkmalliste weniger Fremdbindung und im Kern der persönliche Stolz auf die Geschichte des Anwesens und des Dorfes.

Was würde dies an der Praxis der Baubehörden ändern?

Wenn ein Bauvorhaben auf die Tische der Genehmigungsbehörden kommt, ist es meistens schon zu spät. Die Entscheidungen fallen im Vorfeld: Beim Erbgang und mit den Erwartungen der Erben. Beim Verkauf und mit den Kalkülen der Käufer und Vorbesitzer. Mit den informellen und formellen Bau-Voranfragen. Mit der Wahl des Architekten und der Baufirma. Wenn dann noch eine Behörde eingreifen oder auch beraten will, dann trifft dies auf eine Stimmung im Dorf und darüber hinaus in der generellen Politik: »Die sollen sich bitte heraushalten und dem Bürger seine Baufreiheit nicht beschneiden.«
Würde es aber gelingen, den Wert der Alt-Dorf-Ensembles als ein hohes Gut der Kulturlandschaft zum Bewusstsein werden zu lassen, dann könnte die Baubehörde – auch der Kreisbaumeister in Person – in das Inventarverzeichnis schauen und eine Beratung anstiften, bevor die Entscheidungen fallen.
Ich wünsche also, dass die jetzige Initiative mit dem Praxishandbuch den Anstoß gibt, in einer nachfolgenden Phase die Inventarisierung auf einen politisch gewollten Weg zu bringen.

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Kurzbeschreibung

Der Bebauungsplan ist ein rechtsverbindliches Instrument, mit dem die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einem abgegrenzten Bereich geregelt wird. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne grenzen oftmals unmittelbar an den Altort (Mischgebiet Dorf gem. § 34 BauGB) an. Darüberhinaus umfasst der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes meistens den Ortsrandbereich. Vor diesem Hintergrund ist der »klassische« Bebauungsplan ebenfalls ein wichtiges Instrument, mit dem eine Gemeinde die bauliche Entwicklung entlang prägender Ortsdurchfahrten, den Übergang zwischen Altort und Neubauflächen sowie die Ortsrandgestaltung (baulich / grünordnerisch) und somit das charakteristische Erscheinungsbild des Dorfes steuern kann.
Integriert in den qualifizierten Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan, der Festsetzungen und Empfehlungen zur gewünschten Durchgrünung und ökologischen Ausstattung des Geltungsbereiches trifft.

Anwendungsbereiche

Relevant für die städtebauliche Wertigkeit und die Ortsrandsituation sind insbesondere Regelungen z. B.

» zu Kubaturen und Gebäudestellungen
» zur baulichen Gestaltung der Gebäude
» der Bauweisen und Abstände
» zur gewünschten Nutzung
» zu Stellplätzen / Zufahrten / Erschließungen
» zur straßenbegleitenden Durchgrünung (öffentlich / privat)
» zur Ortsrandeingrünung (öffentlich / privat)

Hinweis: Sämtliche darüberhinausgehenden Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes werden an dieser Stelle nicht vertieft ausgeführt

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Verbindliche Festsetzungen z. B. zu
» Bebaubarkeit / Baufenster
» Bauweise
» Stellung, Ausrichtung von Gebäuden
» Gebäudekubaturen (z. B. Firsthöhen, Wandhöhen, Dachformen)
» Baulicher Gestaltung (z. B. Fassaden, Dachgestaltung, Anbauten)
» Erschließung / Fußwegen
» Stellflächen / Garagen
» Grünflächen / Bepflanzungen
» Art und Lage von Ausgleichsflächen
» etc.

Planungsart / Verfahrensart

» Formelle Planung (rechtsverbindlich)
» Qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnung und Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 BauGB) inkl. Ermittlung und Festsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 15 BNatSchG / § 1a Abs 3 BauGB)

Rechtliche Grundlagen

» Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB
» BauNVO
» BayBO Art. 81 (Örtliche Bauvorschriften)
» BNatschG §§ 13 und 15

Fachplaner

erforderlich:
» Stadtplaner
» Landschaftsplaner
» Ggf. sonstige Fachplaner (Wasser, Baugrund, Emissionen etc.)

Bearbeiter / Beteiligte

» Bürgermeister
» (Bau-)verwaltung
» Gemeinderat / Marktgemeinderat
» Fachplaner

Zeitbedarf

Mind. 6 Monate bis ca. 12 Monate

Fördermöglichkeiten

Generell nicht förderfähig

Eigentumsverhältnisse

Überplanbar sind Privatflächen und öffentliche Flächen. Idealerweise sollten sich die Flächen jedoch im Besitz der Gemeinde befinden. Außer beim vorhabensbezogenen Bebauungsplan

Flächenumgriff

» Variabler Geltungsbereich

Ablauf

» Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat

» Auftragsvergabe Planer
» Inhaltliche Vorabstimmung mit Landratsamt bzw. sonstigen Beteiligten
» Abstimmung Verwaltung – Planer
» Vorstellung, Diskussion, Beschluss des Vorentwurfs im Gemeinderat
» Beteiligungsverfahren (frühzeitig) nach § 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB
» Abwägung und Billigung Entwurf
» Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2 BauGB
» Abwägung und Satzungsbeschluss
» Öffentliche Bekanntmachung

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel
» Digitale Flurkarte
» Luftbild
» Ggf. angrenzende Bebauungspläne
» Flächennutzungsplan (FNP)
» Fachplanungen
» Ggf. Visualisierung

Kosten

Planungshonorar (abhängig vom Umgriff)
Beispiel: ca. 30.000 € für 3 ha (brutto)

Alternative Instrumente

keine

Umsetzungsbeispiele

» Baugebiet »Gwend«, Stadt Marktoberdorf

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Vor der Aufstellung sollten sich alle Flächen in Besitz der Gemeinde befinden (außer beim vorhabensbezogenen Bebauungsplan)
» Zum Einstieg: Diskussion über charakteristische städtebauliche Strukturen, Wertigkeiten, Grünstrukturen (z.B. historische Karte und Luftbild) und Sensibilisierung (»Was wollen wir erhalten und weiterentwickeln? Was darf verschwinden?«)
» Die umgebende Bebauung / Siedlungsstruktur ist zu berücksichtigen
» Bzgl. der zulässigen Kubaturen und baulichen Gestaltungen (z. B. Dachformen) sollte bewusst überlegt werden, ob alle zeitgemäßen Bautrends zum Dorf passen, bzw. wie sich diese auf das Ortsbild auswirken
» Insbesondere entlang von Ortsdurchfahrten, an Ortsrändern oder an einsehbaren Bereichen sollte an regionaltypischen Bauweisen festgehalten werden
» Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung sollten auf öffentlichen Flächen stattfinden (dadurch Gewährleistung der Umsetzung); Falls private Ortsrandeingrünung vorgesehen wäre, müsste deren Umsetzung konsequent eingefordert und kontrolliert werden, was in der Praxis kaum möglich ist
» Kosten für Ortseingrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen können über die Erschließungsbeiträge auf die Grundstückskosten umgelegt werden
» Es ist prüfen, ob erforderliche Ausgleichsflächen ggf. zugleich als Maßnahme zur Ortsrandeingrünung herangezogen werden können (z.B. Anlage Streuobstwiese, Gehölzsaum etc.).

Vorteile

» Rechtsverbindliches Instrument zur Schaffung von Baurecht
» Die Umsetzung von städtebaulichen Ziele kann verbindlich festgesetzt werden
» Störende bzw. nicht regionaltypische Neubauentwicklungen können vermieden werden
» Die Entwicklung des Ortsrandes kann über den Bebauungsplan gesteuert / festgesetzt werden

Nachteile / Konflikte

» Durch einen Bebauungsplan können nicht alle gestalterischen Details festgesetzt werden, die hinterher das Erscheinungsbild prägen (Fassadengestaltungen, Sichtschutzmatten, Einfriedungen, Hofraumgestaltung o. ä.)
» In manchen Punkten überlagern Gesichtspunkte der Nachfrage / Zweckmäßigkeit die städtebaulichen Interessen (z. B. neue Dachformen, Zulässigkeit von Fertiggaragen)
» Grünordnerische Festsetzungen / Empfehlungen im Privatbereich sind nicht Bestandteil der Genehmigungsplanung und daher ist ihre tatsächliche Umsetzung kaum steuerbar bzw. kontrollierbar

BEBAUUNGSPLAN INNENENTWICKLUNG
nach § 13a BauGB

Kurzbeschreibung

Der innerörtliche Bebauungsplan ist ein rechtsverbindliches Instrument, mit welchem die städtebauliche Entwicklung in einem abgegrenzten Bereich geregelt werden kann. Der Geltungsbereich erstreckt sich über (Teil-)Bereiche des historischen Ortskernes und ersetzt hier das Baurecht gem. § 34 BauGB durch spezifische Festsetzungen. Durch dieses Instrument wird die zukünftige bauliche Entwicklung geregelt und somit Planungssicherheit und Transparenz geschaffen. Eine intensive Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern innerhalb des Geltungsbereiches ist erforderlich. Durch die Möglichkeit, auch die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten festzusetzen, kann die Gemeinde die Wohndichte und Wohnart steuern (z. B. Singlewohnungen, Wohnraum für Familien etc.).

Anwendungsbereiche
z. B.

- Regelung der gewünschten Nachverdichtung auf innerörtlichen Freiflächen
- Regelung der baulichen Folgenutzungen ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen
- Verhinderung nicht gewünschter Kubaturen und Gebäudestellungen
- Vermeidung von ungewollten Grundstücksteilungen
- Regelung der Bauweisen und Abstände
- Steuerung der Einwohnerdichte
- Regelungen zu Stellplätzen, Zufahrten und Erschließungen

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Verbindliche Festsetzungen z. B. zu

- Art der baulichen Nutzung
- Bebaubarkeit / Baufenster
- Bauweise (z. B. halboffenes System)
- Baulinien / Bauräume / freizuhaltende Flächen (halboffenes Sytem)
- Stellung, Ausrichtung von Gebäuden
- Gebäudekubaturen
- Baulicher Gestaltung
- Grad der Nachverdichtung
- Einwohnerdichte / Anzahl der Wohneinheiten
- Erschließung / Stellflächen
- Grünstrukturen
- etc.

Planungsart / Verfahrensart

- Formelle Planung (rechtsverbindlich)
- Qualifizierter Bebauungsplan
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Rechtliche Grundlagen

- Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB
- BauNVO
- BayBO Art. 81 (Örtliche Bauvorschriften)

Fachplaner

erforderlich:

- Stadtplaner
- Landschaftsplaner
- Ggf. sonstige Fachplaner (Wasser, Baugrund, Emissionen etc.)

Bearbeiter / Beteiligte

- Bürgermeister
- (Bau)verwaltung
- Gemeinderat / Marktgemeinderat
- Fachplaner
- Ggf. Projektgruppe

Zeitbedarf

Mind. 6 Monate bis ca. 12 Monate

Fördermöglichkeiten

- Überprüfung vor Verfahrensbeginn
- Teilleistungen z. B. über Dorferneuerung / Städtebauförderung (konzeptioneller Teil) förderfähig

Eigentumsverhältnisse

Überplanbar sind Privatflächen und öffentliche Flächen.
Flächen müssen sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden

Flächenumgriff

- Variabler Geltungsbereich
- Teilflächen des Ortskernbereiches
- Gesamter Ortskernbereich
- Einzelne Straßenzüge

Ablauf

» Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat
» Auftragsvergabe Planer
» Inhaltliche Vorabstimmung mit Landratsamt und sonstigen Beteiligten
» Abstimmung Verwaltung – Planer – (ggf. Projektgruppe)
» Vorstellung, Diskussion, Beschluss des Entwurfs im Gemeinderat
» Beteiligungsverfahren nach §3 Abs.2 / 4 Abs.2 BauGB
» Abwägung und Satzungsbeschluss
» Öffentliche Bekanntmachung

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Digitale Flurkarte
» Luftbild
» Historische Karten
» Ggf. angrenzende Bebauungspläne
» Flächennutzungsplan (FNP)
» Fachplanungen

Kosten

Planungshonorar (abhängig von Umgriff und Regelungsdichte)
Beispiel: ca. 30.000 € für 3 ha (brutto)

Alternative Instrumente

» Städtebaulicher Rahmenplan / Konzept (jedoch nicht rechtsverbindlich)
» Einfacher Bebauungsplan

Umsetzungsbeispiele

Ältere Beispiele in Anlehnung an den heutigen § 13a:

» Gemeinde Apfeltrach
» Gemeinde Ebenhofen
» Gemeinde Fellheim

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» »Aktion statt Reaktion« – Handeln, bevor konkrete Interessen / Bauabsichten vorhanden sind, um Druck und Konflikte zu vermeiden
» Vorab-Informationstermin mit einem Experten, der das Instrument und seine Chancen sowie etwaige Konflikte erläutert
» Kontakt zu anderen Gemeinden / Bürgermeistern aufnehmen, die Erfahrungen mit diesem Instrument haben
» Frühzeitige Abstimmung des Vorhabens mit Genehmigungsbehörde (Kreisbaumeister / Landratsamt / Naturschutz / Immissionsschutz)
» Zeit einplanen für frühzeitige Gespräche mit Eigentümern / Betroffenen
» Bei Beschlussfassungen im Gemeinderat Befangenheit beachten! (Eigentum im Geltungsbereich). Falls dadurch keine Mehrheitsbeschlüsse möglich sind, Teilung des Geltungsbereiches in mehrere einzelne Bebauungspläne (mit identischem Inhalt aber anderen räumlichen Bereichen)

Vorteile

» Rechtsverbindliches Instrument
» Der Gemeinderat befasst sich intensiv mit den städtebaulichen Wertigkeiten und Zielen des Dorfes – »Der Weg ist das Ziel«
» Die Umsetzung von städtebaulichen Ziele kann verbindlich festgesetzt werden
» Entscheidung des Gemeinderates über Umfang und Inhalt der Festsetzungen
» Klare Beurteilungsgrundlage für Baugenehmigungen (für Behörden und Gemeinderat)
» Dynamisch und veränderbar: kann verändert und angepasst werden (auch in Teilbereichen)
» Schafft klare Regeln und Transparenz (»Jeder weiß, was er selber darf und was der Nachbar darf«)
» Spezifische Problemstellungen können in kurzer Zeit geklärt werden, die Machbarkeit in begrenztem Zeitrahmen geprüft werden
» Die für die Dorfstruktur typische halboffene Bauweise kann mit diesem Instrument gesichert werden

Nachteile / Konflikte

» Potenzielle Konflikte durch Überplanung von Privateigentum
» Potenzielle Konflikte mit privaten planerischen Zielsetzungen
» Konflikt Privatinteresse versus Öffentliches Interesse
» Potenzielles Aufbrechen konkurrierender nachbarschaftlicher Interessen
» Offenlegung von Bauvorhaben und Planungen erforderlich

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
nach § 30 Abs.3 BauGB

Kurzbeschreibung

Der einfache Bebauungsplan ist ein rechtsverbindliches Instrument, mit dem einzelne Grundzüge der gewünschten städtebaulichen Entwicklung in einem abgegrenzten Bereich gesteuert werden können. Es werden einzelne Festsetzungen zu Art oder Maß der gewünschten Bebauung getroffen (z. B. Kubaturen, Dachformen, Baulinien, Gebäudeausrichtungen etc.).
Im Gegensatz zum qualifizierten Bebauungsplan richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 (kein Freistellungsverfahren) . Der Geltungsbereich erstreckt sich über (Teil-) Bereiche des historischen Ortskernes.
Durch die Möglichkeit, auch die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten festzusetzen, hat die Gemeinde mit diesem Instrument u. a. die Möglichkeit die Wohndichte und Wohnart (z.B. Singlewohnungen, Wohnraum für Familien etc.) zu steuern.

Anwendungsbereiche
z. B.

- Verhinderung nicht gewünschter Kubaturen und Gebäudestellungen
- Regelungen zur baulichen Gestaltung
- Regelung der Bauweisen und Abstände
- Steuerung der Einwohnerdichte
- Sicherung von Grün- / Freiflächen

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Verbindliche Festsetzungen zu **einzelnen** Inhalten (nicht zu allen Inhalten, sonst qualifizierter Bebauungsplan!) z. B. zu

- Art der baulichen Nutzung
- Bebaubarkeit / Baufenster
- Bauweise (z. B. halboffenes System)
- Baulinien / Bauräumen / freizuhaltenden Flächen (halboffenes Sytem)
- Stellung, Ausrichtung von Gebäuden
- Gebäudekubaturen
- Baulicher Gestaltung
- Grad der Nachverdichtung
- Einwohnerdichte / Anzahl der Wohneinheiten
- Erschließung / Stellflächen
- Grünstrukturen
- etc.

Planungsart / Verfahrensart

- Formelle Planung (rechtsverbindlich)
- Einfacher Bebauungsplan
- Im innerörtlichen Bereich ist ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB möglich (ohne Umweltprüfung)

Rechtliche Grundlagen

- Bebauungsplan gemäß § 9 und § 30 BauGB (in Verbindung mit § 34 BauGB)
- BauNVO
- BayBO Art. 81 (Örtliche Bauvorschriften)

Fachplaner

erforderlich:

- Stadtplaner
- Landschaftsplaner
- Ggf. sonstige Fachplaner (Wasser, Baugrund, Emissionen etc.)

Bearbeiter / Beteiligte

- Bürgermeister
- (Bau-)verwaltung
- Gemeinderat / Marktgemeinderat
- Fachplaner

Zeitbedarf

Mind. 6 Monate bis ca. 12 Monate

Fördermöglichkeiten

keine

Eigentumsverhältnisse

Überplanbar sind Privatflächen und öffentliche Flächen.
Flächen müssen sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden

Flächenumgriff

- Variabler Geltungsbereich
- Teilflächen des Ortskernbereiches
- Gesamter Ortskernbereich

Ablauf

- Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat
- Auftragsvergabe Planer
- Inhaltliche Vorabstimmung mit Landratsamt und sonstigen Beteiligten
- Abstimmung Verwaltung – Planer
- Vorstellung, Diskussion, Beschluss des Entwurfs im Gemeinderat

» Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.2 / 4 Abs.2 BauGB
» Abwägung und Satzungsbeschluss
» Öffentliche Bekanntmachung

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel
» Digitale Flurkarte
» Luftbild
» Historische Karten
» Ggf. angrenzende Bebauungspläne
» Flächennutzungsplan (FNP)
» Fachplanungen

Kosten

Planungshonorar (abhängig von Umgriff und Regelungsdichte)

Alternative Instrumente

» Bebauungsplan Innenentwicklung

Umsetzungsbeispiele

» Gemeinde Westendorf, OT Dösingen
» Gemeinde Tussenhausen

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» »Aktion statt Reaktion« – Handeln, bevor konkrete Interessen / Bauabsichten vorhanden sind, um Druck und Konflikte zu vermeiden
» Vorab-Informationstermin mit einem Experten, der das Instrument und seine Chancen sowie etwaige Konflikte erläutert
» Kontakt zu anderen Gemeinden / Bürgermeistern aufnehmen, die Erfahrungen mit diesem Instrument haben
» Frühzeitige Abstimmung des Vorhabens mit Genehmigungsbehörde (Kreisbaumeister / Landratsamt / Naturschutz / Immissionsschutz)
» Zeit einplanen für frühzeitige Gespräche mit Eigentümern / Betroffenen
» Bei Beschlussfassungen im Gemeinderat Befangenheit beachten! (Eigentum im Geltungsbereich). Falls dadurch keine Mehrheitsbeschlüsse möglich sind, Teilung des Geltungsbereiches in mehrere einzelne Bebauungspläne (mit identischem Inhalt aber anderen räumlichen Bereichen)

⊕ Vorteile

» Rechtsverbindliches Instrument
» Der Gemeinderat befasst sich intensiv mit den städtebaulichen Wertigkeiten und Zielen des Dorfes – »Der Weg ist das Ziel«
» Grundzüge der baulichen Entwicklung im Altort können gesteuert werden
» Städtebauliche Missstände im Altort können vermieden werden
» Entscheidung des Gemeinderates über Umfang / Inhalt der Festsetzungen
» Beurteilungsgrundlage bei Baugenehmigungen (für Behörden und Gemeinderat)
» Spezifische Problemstellungen können in kurzer Zeit geklärt werden, die Machbarkeit in begrenztem Zeitrahmen geprüft werden
» Die für die Dorfstruktur typische halboffene Bauweise kann z. B. mit diesem Instrument gesichert werden

⊖ Nachteile / Konflikte

» Potenzielle Konflikte mit privaten planerischen Zielsetzungen
» Mit dem Einfachen Bebauungsplan können nur ausgewählte Inhalte geregelt werden; keine ganzheitliche Überplanung des Altortbereiches möglich (Art, Maß, Bauräume und Erschließung)
» Baugenehmigungsverfahren ist dennoch erforderlich (keine Freistellungsverfahren)

Kurzbeschreibung

Die Erhaltungssatzung ist ein Instrument zur Erhaltung eines charakteristischen städtebaulichen Bereiches. Sie dient dem Schutz vor unerwünschten Veränderungen. Voraussetzung ist, dass noch ablesbare, zusammenhängende städtebaulich / historisch geprägte Siedlungsbereiche / Gebäudegruppen / Einzelgebäude vorhanden sind.
Mit der Erhaltungssatzung kann gesteuert werden, dass an ortsbildprägenden Gebäuden keine maßgeblichen Veränderungen durchgeführt werden. Die Abgrenzung des Satzungsbereiches ist frei definierbar. Er umfasst i. d. R. den Altort bzw. Teile davon. Es bedarf einer städtebaulich historischen Erfassung des Bestandes. Grundlage ist die Erfassung wesentlicher ortsstruktureller und städtebaulicher Merkmale.
Im Geltungsbereich bedürfen Errichtung, Umbau, Nutzungsänderungen oder Rückbau baulicher Anlagen einer Genehmigung durch die Gemeinde. Dabei wird am Maßstab der Erhaltungsziele der jeweiligen Satzung geprüft, ob die Maßnahme zulässig ist.
Auf der Grundlage der Erhaltungssatzung kann eine Genehmigung versagt werden, wenn das Gebäude das Ortsbild, Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere historischer oder künstlerischer Bedeutung ist.

Anwendungsbereiche

z. B.

» Dörfer mit zusammenhängenden, klar ablesbaren historischen Siedlungseinheiten (z. B. Altort)
» Hilft Altortbereiche vor Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen zu schützen

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Eine Erhaltungssatzung beinhaltet im Wesentlichen folgende Erhaltungsziele:

» den Erhalt einzelner Gebäude oder Gebäudegruppen
» die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt
» den sogenannten Milieuschutz, also den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
» die Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen

Planungsart / Verfahrensart

» Formelles Instrument (rechtsverbindlich)
» Satzung gem. § 172 BauGB
» Satzungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung
» Genehmigung durch die Gemeinde

Rechtliche Grundlagen

» BauGB § 172

Fachplaner

erforderlich:

» Stadtplaner / Architekt

Bearbeiter / Beteiligte

» Bürgermeister
» (Bau)verwaltung
» Gemeinderat / Marktgemeinderat
» Fachplaner

Zeitbedarf

Ca. 3 - 6 Monate

Fördermöglichkeiten

» Überprüfung vor Verfahrensbeginn
» Teilleistungen z. B. über Dorferneuerung / Städtebauförderung (konzeptioneller Teil) förderfähig

Eigentumsverhältnisse

Überplanbar sind Privatflächen und öffentliche Flächen.
Flächen müssen sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden

Flächenumgriff

» Variabler Geltungsbereich
» Teilflächen des Ortskernbereiches
» Gesamter Ortskernbereich

Ablauf

» Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat
» Auftragsvergabe an Planer für Städtebauliche Analyse
» Inhaltliche Abstimmung mit Verwaltung bzw. Bauauschuss
» Vorstellung / Diskussion im Gemeinderat
» Satzungsbeschluss im Gemeinderat
» Öffentliche Bekanntmachung

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Digitale Flurkarte
» Luftbild
» Historische Karten
» Fotos

Kosten

Ca. 8.000 € für städtebaulich-historische Analyse
(als Grundlage für die Abgrenzung und Begründung)

Alternative Instrumente

» Gestaltungssatzung

» Gestaltungshandbuch / Baufibel
(jedoch nicht rechtsverbindlich!)

» Ähnlicher Ansatz wie Instrument »Kultur der Dorfkerne«
(Prof. Ganser)

Umsetzungsbeispiele

» Markt Irsee (in Kombination mit Förderprogramm)

» Gemeinde Hawangen

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» »Aktion statt Reaktion« – Handeln, bevor konkrete Interessen / Bauabsichten vorhanden sind, um Druck und Konflikte zu vermeiden

» Im Vorab: Information der Bürger über Ziele und Hintergründe um Konflikte durch „Einschränkungen“ in der baulichen und gestalterischen Freiheit zu vermeiden

» Ggf. Koppelung mit kommunalem Förderprogramm um hierfür Rechtsgrundlage zu schaffen (z. B. Zuschüsse für Erhaltungsmaßnahmen)

» Kontakt zu anderen Gemeinden / Bürgermeistern aufnehmen, die Erfahrungen mit diesem Instrument gesammelt haben

» Zeit einplanen für frühzeitige Gespräche mit Eigentümern / Betroffenen

Vorteile

» Rechtsverbindliches Instrument

» Der Gemeinderat befasst sich intensiv mit den städtebaulichen Wertigkeiten und Zielen des Dorfes – »Was wollen wir erhalten, warum wollen wir es erhalten?«

» Abriss und ortsuntypische Entwicklungen können verhindert / gesteuert werden

» Berücksichtigung bei Baugenehmigungen

» Transparenz: Man weiß, wie sich die nähere Umgebung entwickeln kann / wird

» Kann den inhaltlichen und rechtlichen Rahmen für kommunale Förderprogramme darstellen

Nachteile / Konflikte

» Potenzielle Konflikte durch Einschränkungen der gestalterischen Freiheit von Bauherren

» Potenzielle Konflikte mit privaten planerischen Zielsetzungen

» Kann ggf. dazu führen, dass die Bautätigkeit im Altort als »unattraktiver« empfunden wird und Bauwillige eine Lage im Neubaugebiet bevorzugen

GESTALTUNGSSATZUNG
nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Kurzbeschreibung

Instrument sowohl zur Bewahrung eines schutzwürdigen städtebaulichen Bereiches vor unerwünschten Veränderungen, als auch zur vorgreifenden gestalterischen Einflussnahme auf die Entwicklung völlig neuer Bereiche.
Mit der Gestaltungssatzung kann die bauliche Gestaltung in einem abgegrenzten Bereich geregelt werden, indem sie gestalterische Vorgaben zur Genehmigung von Vorhaben nach § 34 BauGB schafft. Voraussetzung ist, dass noch ablesbare, zusammenhängende historisch geprägte Siedlungsbereiche vorhanden sind. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist frei definierbar. Er umfasst z. B. den Altort bzw. Teile davon.
Grundlage ist die Erfassung wesentlicher ortsstruktureller und städtebaulicher Merkmale. Die Satzung kann genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Neu-, Umbauten, Nutzungsänderungen, Anbauten sowie den anzeigepflichtigen bzw. nicht anzeigepflichtigen Abriss von bestehenden Gebäuden / Gebäudeteilen umfassen.
In eine Gestaltungssatzung können Inhalte eines Gestaltungshandbuches / Baufibel integriert werden und damit deren Umsetzung optimiert werden. Es ist eine Ortssatzung (Genehmigung durch die Gemeinde).

Anwendungsbereiche

z. B.

» Schaffung gestalterischer Vorgaben zur Genehmigung von Neubau-, Umbau- und Abrissvorhaben innerhalb des Altortbereiches

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Beinhaltet spezifische und begründete Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften, z. B. zu

» Baukörper, Kubatur
» Dachlandschaften
» Fassaden
» Werbeanlagen
» Einfriedungen
» etc.

Planungsart / Verfahrensart

» Formelles Instrument (rechtsverbindlich)
» Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
» Satzungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung
» Genehmigung durch die Gemeinde

Rechtliche Grundlagen

» BayBO Art. 81 (Örtliche Bauvorschriften)

Fachplaner

erforderlich:

» Stadtplaner / Architekt

Bearbeiter / Beteiligte

» Bürgermeister
» (Bau)verwaltung
» Gemeinderat / Marktgemeinderat
» Fachplaner

Zeitbedarf

Ca. 3 - 6 Monate

Fördermöglichkeiten

» Überprüfung vor Verfahrensbeginn
» Teilleistungen z. B. über Dorferneuerung / Städtebauförderung (konzeptioneller Teil) förderfähig

Eigentumsverhältnisse

Überplanbar sind Privatflächen und öffentliche Flächen.
Flächen müssen sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden

Flächenumgriff

» Variabler Geltungsbereich
» Teilflächen des Ortskernbereiches
» Gesamter Ortskernbereich

Ablauf

» Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat
» Auftragsvergabe an Planer für Städtebauliche Analyse
» Inhaltliche Abstimmung mit Verwaltung bzw. Bauauschuss
» Vorstellung / Diskussion im Gemeinderat
» Satzungsbeschluss im Gemeinderat
» Öffentliche Bekanntmachung

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Digitale Flurkarte
» Luftbild
» Historische Karten
» Ggf. angrenzende Bebauungspläne

» Flächennutzungsplan
» Fachplanungen

Kosten

Städtebauliche Analyse ab ca. 8.000 € (abhängig vom Umgriff), gegebenenfalls zusätzliches Honorar für Ausarbeitung eines Gestaltungshandbuches bzw. einer Baufibel

Alternative Instrumente

» Erhaltungssatzung
» Gestaltungshandbuch / Baufibel (jedoch nicht rechtsverbindlich!)

Umsetzungsbeispiele

Kein geeignetes Beispiel vorhanden

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» »Aktion statt Reaktion« – Handeln, bevor konkrete Interessen / Bauabsichten vorhanden sind, um Druck und Konflikte zu vermeiden
» Im Vorab: Aufstellen eines Gestaltungshandbuchs / einer Baufibel
» Zur Gewährleistung der Umsetzung sollten die Inhalte in eine Gestaltungssatzung überführt werden
» Kontakt zu anderen Gemeinden / Bürgermeistern aufnehmen, die Erfahrungen mit diesem Instrument haben
» Zeit einplanen für frühzeitige Gespräche mit Eigentümern / Betroffenen

Weiterführende Infos

» Helmut Gebhard: »System, Element und Struktur in Kernbereichen alter Städte« (ASIN: B0000BR4QR)

Vorteile

» Rechtsverbindliches Instrument
» Der Gemeinderat befasst sich intensiv mit den städtebaulichen Wertigkeiten und Zielen des Dorfes – »Der Weg ist das Ziel«
» Die Umsetzung von gestalterischen Zielen kann gesteuert werden
» Entscheidung des Gemeinderates über die Inhalte
» Beurteilungsgrundlage bei Baugenehmigungen (für Behörden und Gemeinderat)
» Gleichbehandlung: Für alle im Geltungsbereich gelten die gleichen Vorgaben
» Transparenz: Man weiß, wie sich die nähere Umgebung entwickeln kann bzw. wird

Nachteile / Konflikte

» Potenzielle Konflikte durch Einschränkungen der gestalterischen Freiheit von Bauherren
» Potenzielle Konflikte mit privaten planerischen Zielsetzungen
» Kann ggf. dazu führen, dass die Bautätigkeit im Altort als »unattraktiver« empfunden wird und Bauwillige eine Lage im Neubaugebiet bevorzugen
» Erteilung von Ausnahmen gefährden den Wert der ganzen Satzung

Kurzbeschreibung

Die Einbeziehungssatzung ist in geeigneten Einzelfällen ein Instrument zur Integration von Ortsrandlagen in den nach § 34 BauGB bebauten Dorfbereich.
Die Bebauung muss sich dem Gebietscharakter der umgebenden Bebauung anpassen. Der gewachsene Siedlungscharakter des Altortes kann dadurch auf angrenzende Bereiche erweitert werden.
Im Rahmen der Satzung ist es möglich, **einzelne** Grundzüge der baulichen Entwicklung (Kubatur, Ausrichtung, Dachform etc.) sowie zur (Ortsrand-)Eingrünung festzusetzen.

Anwendungsbereiche
z. B.

» Schaffung von Baurecht für einzelne Grundstücke, welche unmittelbar an das Dorfgebiet angrenzen, die aber gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) nicht als MD dargestellt sind, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen und somit kein Baurecht besitzen

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Festsetzungen z. B. zu

» Baufenster
» Ausrichtung
» Kubatur / Dachform
» Eingrünung
» etc.

Planungsart / Verfahrensart

» Formelles Instrument (rechtsverbindlich)
» Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB
» Möglichkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 bzw. 13a BauGB (in Ausnahmefällen Regelverfahren)

Rechtliche Grundlagen

» BauGB

Fachplaner

erforderlich:

» Stadtplaner / Architekt

Bearbeiter / Beteiligte

» Bürgermeister
» (Bau)verwaltung
» Gemeinderat / Marktgemeinderat
» Fachplaner

Zeitbedarf

Ca. 3 - 6 Monate (abhängig von Art des Verfahrens)

Fördermöglichkeiten

» Generell nicht förderfähig
» Überprüfung vor Verfahrensbeginn

Eigentumsverhältnisse

Private und öffentliche Flächen sind überplanbar.
In der Regel werden Privatflächen überplant, die Fläche muss nicht in Eigentum der Gemeinde sein

Flächenumgriff

» Variabler Geltungsbereich
» Unmittelbarer Anschluss an den Ortskernbereich muss gegeben sein

Ablauf

» Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat
» Auftragsvergabe an Planer
» Ggf. inhaltliche Vorabstimmung mit Landratsamt
» Abstimmung Verwaltung – Planer
» Vorstellung / Diskussion / Beschluss Entwurf im Gemeinderat
» Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2 BauGB
» Abwägung und Satzungsbeschluss
» Öffentliche Bekanntmachung

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Digitale Flurkarte
» Rechtskräftiger Flächennutzungsplan
» Ggf. angrenzende Bebauungspläne

Kosten

Ca. 5.000 - 7.000 € Planungshonorar
(Kosten trägt in der Regel die Privatperson, für die Baurecht geschaffen wird)

Alternative Instrumente

» Bebauungsplan

Umsetzungsbeispiele

» Bad Grönenbach, OT Ziegelberg

» Markt Rettenbach, OT Altisried

» Gemeinde Günzach, OT Selthüren

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Eine Vorabstimmung mit dem Landratsamt vor Auftragsvergabe ist zu empfehlen

» Bietet sich für die Schaffung von Baurecht auf einzelnen Grundstücken an

» Sobald mehrere Grundstücke betroffen sind, ist zu überlegen, ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes zielführender ist

» Ggf. ist ein ökologischer Ausgleich erforderlich. Nachdem sich der Geltungsbereich oftmals am Ortsrand befindet, bietet es sich an, diesen für eine ortsbildverträgliche Eingrünung zu verwenden

+ Vorteile

» Rechtsverbindliches Instrument

» Einfache Möglichkeit, um auf einzelnen Grundstücken am Rande des Altortes Baurecht zu schaffen

» Ortsuntypische Entwicklungen können verhindert / gesteuert werden

» Es besteht die Möglichkeit die Ortsrandeingrünung im Geltungsbereich zu steuern

− Nachteile / Konflikte

» Es können nur wenige Festsetzungen getroffen werden, daher nur wenig Einflussmöglichkeiten auf beispielsweise die Gestaltung der Gebäude

» Ggf. folgen weitere Anfragen bzgl. einer »einfachen Schaffung von Baurecht« an anderen Stellen

§ VERÄNDERUNGSSPERRE

Kurzbeschreibung

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung für einen in Aufstellung oder Änderung befindlichen Bebauungsplan (nach § 30 BauGB).
Durch den Erlass können unerwünschte Änderungen oder bauliche Veränderungen während der Aufstellung eines Bebauungsplanes verhindert werden. Baugesuche können durch die Veränderungssperre für zwei Jahre zurückgestellt werden. Wenn besondere Umstände dies erfordern, ist die Rückstellung um maximal ein weiteres Jahr verlängerbar.
Voraussetzung für die Veränderungssperre ist, dass die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst hat. Die Planung muss zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre bereits ausreichend konkretisiert sein.
Die Veränderungssperre wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen.

Anwendungsbereiche
z. B.

» Die Veränderungssperre umfasst Bereiche, in denen bereits Baurecht besteht, d. h. in der Regel innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (nach § 34 BauGB) bzw. innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

» Ist absehbar, dass ein geplantes Bauvorhaben (z. B. Neubau, Umbau, Abriss, Umnutzung) den Entwicklungsvorhaben der Gemeinde in diesem Bereich widerspricht kann die Gemeinde eine Veränderungssperre erlassen, um zu gewährleisten, dass die Planungsziele nicht durch das Vorhaben unterbunden / gefährdet werden

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Ungewünschte bauliche Entwicklungsvorhaben,
wie z. B.

» Stellung
» Kubatur
» Nutzungsänderung
» Art der baulichen Nutzung
» Maß der baulichen Nutzung
» Bauweise
» etc.

Planungsart / Verfahrensart

» Formelles Instrument (rechtsverbindlich)
» Satzung

Rechtliche Grundlagen

» § 14 BauGB

Fachplaner

nicht erforderlich

Bearbeiter / Beteiligte

» Bürgermeister
» (Bau)verwaltung
» Gemeinderat / Marktgemeinderat
» Baugenehmigungsbehörde

Zeitbedarf

Keine Vorleistungen erforderlich

Fördermöglichkeiten

» Generell nicht förderfähig
» Überprüfung vor Verfahrensbeginn

Eigentumsverhältnisse

Private und öffentliche Flächen.
Die Fläche muss nicht im Eigentum der Gemeinde sein

Flächenumgriff

» Variabler Geltungsbereich: Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder Teilausschnitte

Ablauf

» Aufstellungsbeschluss BP (Geltungsbereich / Ziele)
» Einigung auf Abgrenzungsbereich im Gemeinderat
» Aufstellung einer Satzung zur Veränderungssperre (2 Jahre)

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel
» Digitale Flurkarte
» (in Aufstellung befindlicher) Bebauungsplan

Kosten

keine

Alternative Instrumente

keine

Umsetzungsbeispiele

» Gemeinde Fellheim

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Sehr hilfreich ist es für die Gemeinde, wenn sie einen informellen städtebaulichen Rahmenplan erstellt hat: die Gemeinde kann dadurch sehr rasch erkennen, ob ein Vorhaben den städtebaulichen Zielen entspricht oder nicht. Falls nicht, kann die Gemeinde eine Veränderungssperre erlassen und ziemlich rasch Teilbereiche des Rahmenplanes in einen rechtskräftigen Bebauungsplan überführen. Durch die Veränderungssperre ist sichergestellt dass keine unerwünschten baulichen Entwicklungen bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes stattfinden.

» Sollte es sich um ein Einzelvorhaben handeln ist im Vorab zu überprüfen ob ggf. eine Zurückstellung nach § 15 BauGB ausreichend ist (1 Jahr)

» Gesetzlich vorgegebene Fristen beachten (2 Jahre)

» Berücksichtigen, dass u.a. wertsteigernde Maßnahmen nicht vorgenommen werden dürfen, z. B. Umnutzung in Wohngebäude, in Gastronomie etc.

» Differenzierte Begründung notwendig

+ Vorteile

» Rechtsverbindliches Instrument

» Geeignet um rasch eine ungewünschte Entwicklung zu verhindern

» Unkomplizierte Umsetzung (Satzungsbeschluss)

− Nachteile / Konflikte

» Eingriff in Privatinteressen

» Einhaltung der Fristen für Erlass und Dauer sind genau zu beachten

» Kann zu Konflikten führen, da u. a. »wertsteigernde« Maßnahmen verhindert bzw. verzögert werden

» Bei unzureichender Begründung rechtlich angreifbar

Kurzbeschreibung

Der Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan ist ein Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung und liegt in der Hoheit der Gemeinde (Kommunale Planungshoheit). Er wird von der Gemeinde aufgestellt.
Im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde die Möglichkeit die Grundlagen der bedarfsgerechten und gewünschten städtebaulichen Entwicklung sowie der Art der baulichen Nutzungen darzustellen. Darüber werden im FNP Aussagen zu folgenden Nutzungen getroffen: Ausstattung des Gemeindegebietes mit sozialen und öffentlichen Einrichtungen, Bodennutzungen, Energieversorgung, Verkehrs- und Versorgungsflächen, Grün- und Wasserflächen, Landwirtschaftsflächen, sowie Flächen für Natur und Landschaft. Daneben enthält er Hinweise auf bestehende Planungen, die auf fachgesetzlichen Bestimmungen beruhen.
Der Flächennutzungsplan hat einen **Planungshorizont von ca. 10 – 15 Jahren.** Er umfasst das gesamte Gemeindegebiet, wird im Maßstab 1 : 5.000 bzw. 1 : 10.000 erstellt und ist nicht parzellenscharf. **Der Flächennutzungsplan ist behördenverbindlich – für private Bürger besteht keine direkte Verbindlichkeit.**
Der FNP ist dynamisch: für räumlich abgegrenzte Teilbereiche können in begründeten Fällen **FNP-Änderungen** durchgeführt werden.

Der Landschaftsplan (LP)

Parallel zum Flächennutzungsplan wird der Landschaftsplan erstellt. Dieser beinhaltet eine detaillierte Darstellung der naturräumlichen Ausstattung im Gemeindegebiet, deren Schutzstatus sowie der Wertigkeit für die Ökologie und das Landschaftsbild.
Es werden Ziele erarbeitet zur nachhaltigen ökologischen Entwicklung der Landschaft und der Grünstrukturen im Gemeindegebiet. Im Landschaftsplan werden darüberhinaus Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) erarbeitet. **Der Landschaftsplan hat alleine keine Bindungswirkung. Durch die Integration in den Flächennutzungsplan wird er jedoch rechtskräftig. Bürgermitwirkung im Rahmen der Erstellung ist gesetzlich vorgeschrieben.**

Anwendungsbereiche

z. B.

- Ein FNP ist dann zu erstellen bzw. fortzuschreiben, wenn der rechtskräftige FNP veraltet ist und nicht mehr den Anforderungen, Wünschen und dem konkreten Bedarf der Gemeinde entspricht
- Insbesondere Umgriff und Situierung von bedarfsgerechten Flächen für die Wohnbau- und Gewerbeentwicklung sowie eine klare Definition der Ortsränder müssen im FNP geregelt werden

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Aussagen z. B. zu

- Flächen für die bauliche Entwicklung (Wohnen / Gewerbe/ Sondernutzungen)
- Flächen für den überörtlichen Verkehr
- Regelungen für die Innenentwicklung
- Flächen für Ver- / Entsorgung
- Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Bereichs
- Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Flächen für Land- und Forstwirtschaft
- ökologisch wertvollen Landschaftselementen
- Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- nachrichtlichen Übernahmen übergeordneter Fachplanungen

Planungsart / Verfahrensart

- Formelles Instrument (rechtsverbindlich)
- Flächennutzungsplan (ggf. mit integriertem Landschaftsplan)
- Durchführung eines Regelverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 sowie §§ 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2

Rechtliche Grundlagen

- BauGB §§ 1 - 7 BauGB
- Beachtung von raumordnerischen Vorgaben (LEP und Regionalplan) – Beachtungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB
- BayNatschG

Fachplaner

erforderlich:

- Stadtplaner / Architekt
- Landschaftsarchitekt

Bearbeiter / Beteiligte

- Bürgermeister
- (Bau)verwaltung
- Gemeinderat / Marktgemeinderat
- Fachplaner
- Träger öffentlicher Belange
- Bürger
- Ggf. Projektgruppe

Zeitbedarf

Ca. 1 - 2 Jahre

Fördermöglichkeiten

In der Regel nicht förderfähig

Eigentumsverhältnisse

Private und öffentliche Flächen sind überplanbar

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist nur behördenverbindlich, d. h. für private Bürger besteht keine direkte Verbindlichkeit, es lassen sich aber auch keine Ansprüche daraus ableiten

Flächenumgriff

» Gesamtes Gemeindegebiet
» Teilflächen (im Rahmen von Änderungsverfahren)

Ablauf

» Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat
» Auftragsvergabe an Planer
» Inhaltliche Vorabstimmung mit Landratsamt
» Abstimmung Verwaltung – Planer – (ggf. Projektgruppe)
» Vorstellung / Diskussion / Beschluss Vorentwurf im Gemeinderat
» Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs.1 / 4 Abs.1 BauGB
» Vorstellung / Diskussion / Beschluss Entwurf im Gemeinderat
» Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs.2 / 4 Abs.2 BauGB
» Abwägung und Billigungsbeschluss
» Genehmigung durch das Landratsamt
» Öffentliche Bekanntmachung
» Rechtskraft

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel
» Digitale Flurkarte
» Luftbilder
» Rechtskräftiger Flächennutzungsplan
» Vorhandene Bebauungspläne
» Sonstige fachliche Planungen

Kosten

Ca. 80.000 - 200.000 € abhängig von Gemeindegröße und Erschwernis

Alternative Instrumente

keine

Umsetzungsbeispiele

» Markt Irsee
» Gemeinde Buxheim
» Gemeinde Salgen
» Gemeinde Westerheim

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Es empfiehlt sich, die Bürger frühzeitig in den Planungsprozess zu integrieren. Wichtig ist hierbei, dass es eine moderierte Form der Bürgermitwirkung ist (z. B. über Workshops oder Projektgruppen)

Vorteile

» Formelles Planungsinstrument und dadurch verbindliche Regelung der Gemeindeentwicklung
» Kommunale Planungshoheit
» Möglichkeit der frühzeitigen Steuerung und Sicherung der langfristigen Entwicklung
» Einziges Instrument mit dem die maximale Erstreckung der Siedlungsflächen und der Verlauf der Ortsränder gesteuert werden kann
» Die Freihaltung von Flächen vor Bebauung kann vorbereitet werden mit nachfolgendem Bebauungsplan
» Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (mit nachfolgender Aufstellung von Bebauungsplänen) kann der Gebietscharakter einzelner Siedlungsbereiche (insbesondere der Ortsmitte) gesteuert werden (Landwirtschaftliche Nutzung / Mischnutzung oder reine Wohnnutzung)

Nachteile / Konflikte

» Der FNP stellt lediglich die gewünschte Entwicklung dar. Ob diese umgesetzt werden kann hängt oft von anderen Kriterien (z. B. Flächenverfügbarkeit) ab
» Die Ziele sind für Privatpersonen nicht bindend
» Auf die Gestaltung der baulichen Entwicklung kann mit dem FNP kein Einfluss genommen werden
» Ggf. weckt der FNP Erwartungshaltungen und führt zu Grundstücksspekulationen

Kurzbeschreibung

Mit dem Rahmenplan bzw. dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wird detailliert die städtebauliche Struktur und deren Entstehung erfasst.
Es handelt sich um ein informelles, nicht rechtsverbindliches Instrument. Ergänzend können Ziele und Maßnahmen zur gewünschten städtebaulichen Entwicklung erarbeitet werden, welche als inhaltliche Empfehlung für bauliche Entwicklungen innerhalb des Dorfes herangezogen werden können. Es hilft, die Wesensmerkmale der Siedlungsstruktur zu schaffen und stellt eine Grundlage für etwaige spätere formelle Instrumente bzw. Satzungen dar (z. B. Innerörtliche Bebauungspläne, Gestaltungs- sowie Erhaltungssatzungen, kommunale Förderprogramme, etc.).

Anwendungsbereiche
z. B.

» Wenn von einer Gemeinde eine gesteuerte bauliche Entwicklung im Altort bzw. Innenentwicklung angestrebt wird stellt der Rahmenplan eine fundierte fachliche Grundlage dar, auf dessen Grundlage etwaige (spätere) Instrumente / Satzungen entwickelt werden können

» Der Rahmenplan kann als Beurteilungsgrundlage z. B. für Baugenehmigungen und Beratungen von Bauwilligen herangezogen werden

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Aussagen z. B. zu

» historischer Entwicklung des Dorfes

» Erfassung und Wertung von städtebaulichen Strukturen (Stärken / Schwächen)

» Ortsbildprägung und Denkmalschutz

» Nutzungen / Leerständen

» Sozialstruktur der Bevölkerung

» Verkehrsanalyse

» Analyse der Grünstrukturen

» etc.

Planungsart / Verfahrensart

» Informelles Instrument (nicht rechtsverbindlich)

» Kein Verfahren erforderlich

Rechtliche Grundlagen

» § 140 BauGB

Fachplaner

erforderlich:

» Stadtplaner / Landschaftsplaner

Bearbeiter / Beteiligte

» Bürgermeister

» (Bau)verwaltung

» Gemeinderat / Marktgemeinderat

» Fachplaner

» Ggf. Projektgruppe / Bürger

Zeitbedarf

Mind. 3 - 6 Monate

Fördermöglichkeiten

» Förderfähig über Städtebauförderung oder Dorferneuerung

» Überprüfung vor Verfahrensbeginn

Eigentumsverhältnisse

In die Analyse und Konzeption werden Privatflächen und öffentliche Flächen miteinbezogen. Flächen müssen sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden

Flächenumgriff

» Variabler Geltungsbereich

» Teilflächen des Ortskernbereiches

» Gesamter Ortskernbereich

» Einzelne Straßenzüge

Ablauf

» Beschluss zur Auftragsvergabe im Gemeinderat

» Vorstellung von Zwischenergebnissen

» Beschlussfassung des Konzeptes mit (unverbindlichen) Inhalten und etwaigen Maßnahmen / Empfehlungen

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Digitale Flurkarte

» Luftbild

» Historische Karten

» Ggf. angrenzende Bebauungspläne

» Flächennutzungsplan

» Fachplanungen

Kosten

Planungshonorar, abhängig von Umgriff und Inhalten
ab ca. 10.000 €

Alternative Instrumente

» Innerörtlicher BP (gem. § 13a BauGB) bzw.

» Einfacher Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 3 BauGB)

Beide o. g. Instrumente sind, im Gegensatz zum Rahmenplan, rechtsverbindlich

Umsetzungsbeispiele

» Gemeinde Wolfertsschwenden

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» »Aktion statt Reaktion« – Handeln, bevor konkrete Interessen / Bauabsichten vorhanden sind, um Druck und Konflikte zu vermeiden

» Rahmenplan kann ggf. ausreichend sein, um Bauwillige zu beraten / überzeugen und so die Innentwicklung bewusst zu steuern

» Sollte auf der Grundlage dieser freiwilligen Basis das gewünschte Ziel nicht erreicht werden, kann im Bedarfsfall aus dieser informellen Planung zeitnah ein rechtsverbindliches Instrument (Bebauungsplan) abgeleitet werden.

Vorteile

» Der Gemeinderat befasst sich intensiv mit den städtebaulichen Wertigkeiten und Zielen des Dorfes –»Der Weg ist das Ziel«

» Die Unterlagen können eine Hilfestellung bei der (einheitlichen) Beurteilung von Baugenehmigungen geben.

» Bei Bedarf kann relativ schnell ein rechtsverbindliches Instrument auf der (inhaltlichen) Grundlage dieser Planung abgeleitet werden

» Die Rahmenplanung kann eine Grundlage für kommunale Förderprogramme darstellen (Inhalte / räumliche Abgrenzungen)

Nachteile / Konflikte

» Potenzielle Konflikte mit privaten planerischen Zielsetzungen

» Potenzielle Konflikte im Rahmen einer detaillierten Bewertung und »ehrlichen« Analyse von (privaten) Anwesen (wie z. B. der Erfassung ortsbildstörender Elemente)

ANALYSE HISTORISCHER SIEDLUNGSSTRUKTUR UND DENKMALWERTE
Kommunales Denkmalkonzept (KDK) / Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen (DEB)

Kurzbeschreibung

Das Kommunale Denkmalkonzept (KDK) ist ein Fachbeitrag des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen bzw. im Rahmen der Dorferneuerung (Weiterentwicklung des ursprünglichen Denkmalpflegerischen Erhebungsbogens). Das KDK beinhaltet eine Analyse der städtebaulichen historischen Siedlungsstrukturen und der Siedlungsentwicklung sowie Vorschläge für Maßnahmen zum Umgang mit Denkmalwerten und historische Strukturen. Das Leistungbild wird vom BLfD vorgegeben und erfolgt bayernweit nach einheitlichen Vorgaben (derzeit bereits für über 1.000 Dörfer und Städte in Bayern erstellt).

Analysiert werden die naturräumlichen, topographischen, baulichen und soziokulturellen Strukturen und ihre Auswirkungen auf die Entwicklung des Dorfes. (»Woher kommen wir? Was hat die Siedlungsentwicklung unseres Dorfes beeinflusst? Was ist charakteristisch für unser Dorf? Welche Beeinträchtigungen sind bereits vorhanden?») Ergänzend hierzu werden die Denkmalwerte ermittelt und die vorhandenen Denkmallisten überprüft.

Als Ergebnis (Text und Karten) wird herausgearbeitet welche historischen Strukturen und Elemente im gegenwärtigen Ortsbild noch erhalten sind (ortsbildprägende Gebäude, Grünstrukturen, Straßenzüge, Platzräume, Nutzungen, Flurdenkmäler, Einfriedungen, Eiskeller etc.). Alle ortbildprägenden Strukturen werden zusätzlich in einer Fotodokumentation zusammengestellt. Ferner werden Defizite und Handlungsbedarf insbesondere auf die erfassten Denkmalwerte erarbeitet. Daraus ableitend wird ein Maßnahmen- und Zielkonzept erarbeitet, insbesondere bzgl. des Umgangs mit ortsbildprägend-historischen bzw. denkmalpflegerischen Werten im Dorf.

Die formulierten Maßnahmen können / sollen idealerweise in den Maßnahmenkatalog zur Dorferneuerung bzw. zur Städtebauförderung (z. B. ISEK) integriert werden.

Anwendungsbereiche
z. B.

- Grundlage für städtebauliche Entwicklungs- und Planungsvorhaben in der Ortsmitte
- Grundlage für Gestaltungs- / Erhaltungssatzung
- Grundlage für kommunales Förderprogramm
- Sensibilisierung der Bevölkerung für historische Strukturen / Werte

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

- Analyse der Dorfform und Siedlungsentwicklung
- Herausarbeitung ortsbildprägender Gebäude / Strukturen / Plätze
- Herausarbeitung von charakteristischen Baugestaltungen und Bauweisen
- Dokumentation baulicher Veränderungen im Altortbereich
- Erfassung aller ortbildprägenden Gebäude
- Erfassung der historischen Ortsrandsituationen und ihrer neuzeitlichen Überprägungen
- etc.

Planungsart / Verfahrensart

- Informelles Instrument (nicht rechtsverbindlich)
- Kein formelles Verfahren erforderlich

Rechtliche Grundlagen

- § 136 Abs. 4 Satz 4 BauGB (Besonderes Städtebaurecht)
- Art 141 Bayerische Verfassung

Fachplaner

erforderlich:

- Stadtplaner (in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege)

Bearbeiter / Beteiligte

- Bürgermeister
- (Bau)verwaltung
- Gemeinderat / Marktgemeinderat
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben
- Untere Denkmalschutzbehörde
- ggf. Arbeitskreis Geschichte / Ortschronist o. ä.

Zeitbedarf

Ca. 3 - 6 Monate

Fördermöglichkeiten

Gegenwärtig bis zur 100 % förderfähig über das Amt für Ländliche Entwicklung bzw. die Städtebauförderung (Voraussetzung: laufendes Verfahren der Dorferneuerung bzw. Aufnahme in das Programm der Städtebauförderung)

Eigentumsverhältnisse

In die Analyse und Konzeption werden Privatflächen und öffentliche Flächen miteinbezogen. Flächen müssen sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden

Flächenumgriff

» Historischer Ortskernbereich

Ablauf

» Klärung der Erfordernis / Förderung mit dem Amt für Ländliche Entwicklung

» Beschluss zur Durchführung im Gemeinderat

» Auftragsvergabe an Planer (erfolgt über das BLfD)

» Ggf. Information über Zwischenergebnisse (z. B. Verwaltung, Bauausschuss)

» Vorstellung der Ergebnisse im Rahmen einer Bürgerversammlung o. ä.

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Digitale Flurkarte

» Luftbild

» Historische Karten

» Historische Fotos

» Ortschronik / Literatur zur Dorfgeschichte

Kosten

Ca. 8.000 € bis 15.000 € Planungshonorar (abhängig vom Umgriff)

Alternative Instrumente

» Städtebaulicher Rahmenplan / Konzept

Umsetzungsbeispiele

» Markt Pfaffenhausen

» Gemeinde Rammingen

» Gemeinde Lechbruck

» Stadt Marktoberdorf

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Ein besonders wertvolles Instrument, wenn damit gearbeitet wird

» Frühzeitige Aufstellung zu Beginn eines Dorferneuerungsverfahrens, damit Inhalte in die Maßnahmenkonzeption mit einfließen können

» Etablierung eines »Arbeitskreises Geschichte« und / oder Integration kompetenter Ansprechpartner zur Dorfgeschichte

» Die Gemeinde sollte sich Gedanken über die Art der Vorstellung der Ergebnisse machen (ansprechender Rahmen, um möglichst viele Bürger zu erreichen) z. B. »Dorfspaziergang«, Dorffest o. ä.

» Der DEB bzw. KDK stellt eine sehr gute Grundlage für vertiefende Instrumente dar (innerörtlicher Bebauungsplan, Erhaltungssatzung etc.). Sollte ein solches Instrument geplant sein, sollte die Gemeinde rechtzeitig vorab ein DEB / KDK in Auftrag geben

+ Vorteile

» Fachkundige Aufbereitung der spezifischen Entwicklung des Dorfes

» Sensibilisierung für historische und gegenwärtige Werte im Dorf

» Fachkundige Erfassung und anschauliche Darstellung aller ortsbildprägenden Gebäude, Plätze, Freiräume und (Grün-) Strukturen im Dorf

» Gute Grundlage für darauf aufbauende Instrumente wie z. B. Innerörtlicher Bebauungsplan, Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung, Kommunale Förderprogramme , Dorferneuerung, Städtebauförderung etc.

– Nachteile / Konflikte

» Keine rechtliche Bindewirkung

» Inhalte drohen in der »Schublade« zu verschwinden

Kurzbeschreibung

»Unser Dorf hat Zukunft« ist ein staatlicher Wettbewerb zur Bewertung der Stärken und Qualitäten eines Dorfes. Der Wettbewerb findet alle drei Jahre statt und wird in vier Stufen durchgeführt (Kreis – Bezirk – Land – Bund). Die erste Stufe ist der Landkreis.
Die Teilnahme am Wettbewerb ist freiwillig. Bewerben können sich alle Gemeinden und Dörfer mit bis zu 4.000 Einwohnern.
Das Dorf wird auf der Grundlage eines Punktekataloges in verschiedenen Kategorien bewertet, wie z. B. Grüngestaltung, Entwicklungskonzept, wirtschaftliche Initiativen, kulturelle Aktivitäten, Bauentwicklung. Die Bewertung erfolgt durch die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt und eine Jury aus unterschiedlichen Themenbereichen wie z. B. Gemeindeverwaltung, Bauwesen, Grünordnung, Kreisheimatpflege, Landwirtschaft etc.

Im Landkreis Unterallgäu und Ostallgäu werden Preisgelder von bis zu 2.500 € ausgelobt.

Die Kreissieger können sich zum Bezirksentscheid anmelden. Die dortigen Sieger haben die Möglichkeit am Landes- und danach am Bundesentscheid teilzunehmen. Eine Teilnahme bietet die Chance, sich der Stärken des eigenen Dorfes bewusst zu werden und die Zukunft aktiv zu gestalten.

Anwendungsbereiche

z. B.

- Maßnahme zur Erhöhung der Motivation der Bürger, sich positiv an der Entwicklung und Gestaltung des eigenen Dorfes miteinzubringen
- Schaffung von Bewusstsein für vorhandene Qualitäten und Werte des Dorfes
- Steigerung des Bekanntheitsgrades und der Öffentlichkeitswirkung eines Dorfes
- Ein gutes Instrument zur Aktivierung der Bürger
- Durch den Wettbewerb können gute Lerneffekte erzielt werden. (»Was sind beispielhafte Entwicklungen / Maßnahmen?«)

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Bewertung von

- Entwicklungskonzepten (Leitbild, Strategien etc.)
- sozialen und kulturellen Aktivitäten
- Baugestaltung und -entwicklung
- Grüngestaltung und -entwicklung
- etc.

Planungsart / Verfahrensart

- Freiwilliger Wettbewerb

Rechtliche Grundlagen

keine

Fachplaner

keine

Bearbeiter / Beteiligte

- Bürgermeister
- (Bau)verwaltung
- Gemeinderat / Marktgemeinderat
- Vereine (z. B. Gartenbauverein)
- Bürger
- Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege

Zeitbedarf

Ca. 1 - 2 Monate

Fördermöglichkeiten

Landkreis

Eigentumsverhältnisse

Bewertet werden sämtliche öffentliche und private Flächen, Gebäude, Grünstrukturen sowie sonstige Maßnahmen zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität innerhalb eines Dorfes

Flächenumgriff

- Gesamtort
- Ortsteil oder ggf. Teil eines Dorfes

Ablauf

- Einreichung eines formlosen Antrags beim zuständigen Landratsamt

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Grundlagenkarten

» Luftbild

Kosten

Keine, ggf. Aufwandsentschädigungen

Alternative Instrumente

Keine

Umsetzungsbeispiele

» Markt Irsee

» Gemeinde Ingenried

» Gemeinde Niederdorf

» Zaiertshofen, Gemeinde Kettershausen

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Integration von Vereinen (z. B. Gartenbauverein)

» Frühzeitige Information und Integration der Bürger

» Ggf. Integration von Schule und Kindergarten

» Bereitstellung eines Geldbetrages durch die Gemeinde für Kleinmaßnahmen zur Verschönerung öffentlicher Flächen (z. B. für Saatgut, Pflanzen, Farbe etc.)

Vorteile

» Keine planerischen Vorleistungen erforderlich

» Jeder kann mitmachen

» »Kleiner Aufwand, große Wirkung«

» Vorbildliche Gestaltungs- / Baumaßnahmen werden honoriert

» Auslösung eines Nachahme-Effekts

» Identitätssteigernde Maßnahme

» Öffentlichkeitswirksam

Nachteile / Konflikte

» Negative Entwicklungen können nicht verhindert werden

Kurzbeschreibung

Die Dorferneuerung ist ein Instrument der bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung zur nachhaltigen Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse in den Bayerischen Dörfern. Federführendes Ministerium ist das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Die Dorferneuerung weist einen ganzheitlichen Ansatz auf. Die Dörfer und Gemeinden sollen vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen insbesondere des demografischen Wandels, des Strukturwandels in der Landwirtschaft und der Energiewende auf künftige Erfordernisse vorbereitet werden. Dabei wird eine intensive Auseinandersetzung der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Lebensraum angestrebt und selbstverantwortliches Handeln auf dörflicher und gemeindlicher Ebene angeregt.

Gemeinden, die bei der Ländlichen Entwicklung eine Dorferneuerung beantragen, können mit der Aufnahme in das Programm planerische, finanzielle und organisatorische Hilfe zur Erfüllung vielfältiger Aufgaben erwarten. Schwerpunkt des Programmes sind folgende Handlungsbereiche:

» Maßnahmen im baulich-gestalterischen und ökologischen Bereich
» Maßnahmen im ökonomischen Bereich
» Maßnahmen im sozialen und kulturellen Bereich

Bezuschusst werden sowohl öffentliche Maßnahmen (in den o. g. Bereichen), als auch Privatmaßnahmen.

Zuständig für die Durchführung der Dorferneuerung und Gemeindeentwicklung sind die Ämter für Ländliche Entwicklung. Für das Unter- und Ostallgäu ist dies das Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Schwaben, mit Sitz in Krumbach. Bei ihm sind auch entsprechende Anträge der Gemeinden für die Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm zu stellen. Träger der Dorferneuerung sind die Gemeinde und die Teilnehemergemeinschaft. Mitarbeiter des ALE leisten vor Ort fachliche und rechtliche Unterstützung bei Planung und Umsetzung der Maßnahmen. Sie stehen im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Gemeinden und involvierten anderen Behörden und Institutionen.

Die Dorferneuerung ist unterteilt in eine Vorbereitungsphase (Dauer ca. 1,5 Jahre) in der – gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Gemeindevertretern – die Ziele und Maßnahmen erarbeitet werden. Daran schließt sich die »Umsetzungsphase« an, in der die Maßnahmen realisiert werden. Ihre Dauer richtet sich nach der Komplexität der erforderlichen Detailplanungen und dem Umfang der umzusetzenden Projekte.

Anwendungsbereiche

» Die Dorferneuerung kann in ländlich strukturierten Gemeinden oder Gemeindeteilen – einschließlich im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang gelegener Weiler und Einzelanwesen – durchgeführt werden. Ein beteiligter Gemeindeteil soll in der Regel nicht mehr als 2.000 Einwohner haben. Die Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger muss gegeben sein
» Die Dorferneuerung bietet sich besonders für Dörfer (Hauptort bzw. Ortsteile) an, welche sich in den nächsten Jahren bewusst einer umfassenden Dorfentwicklung z. B. in den Bereichen Bauen, Innenentwicklung, Demografie, Klimaschutz und Energiewende, Ökologie, Wirtschaft oder Kultur widmen wollen, oder bei denen absehbar ist, dass strukturelle Veränderungen anstehen (z. B. Strukturwandel in der Landwirtschaft, Veränderungen durch Bau einer Umgehungsstraße, umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen, Attraktivitätsverlust durch Gebäudeleerstände usw.)

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Das Bayerische Dorfentwicklungsprogramm beinhaltet folgende Leistungen:

Maßnahmen im baulich-gestalterischen und ökologischen Bereich

» Planungen und Konzepte
» Gestaltung von Straßen und Plätzen
» Erschließung von landwirtschaftlichen Hofstellen
» Dorfgerechte Ausstattung mit Kultur-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen
» Ökologische Renaturierung und naturnahe Gestaltung von Fließgewässern und Dorfweihern
» Ortsein- und -durchgrünung
» Verringerung der Hochwassergefahr für den Ortsbereich
» Gestaltung, Umnutzung und Revitalisierung dörflicher Bausubstanz (öffentlich / privat)

Maßnahmen im ökonomischen Bereich

» Erwerb und Verwertung von Grundstücken und Gebäuden, die der Innenentwicklung oder der Bodenordnung dienen

» Wiederbelebung und Umnutzung von leerstehender Bausubstanz

» Verbesserung der Nahversorgung (z. B. Dorfläden)

» Investitionen von Kleinstunternehmen der Grundversorgung

» Energieeinsparung und Erzeugung erneuerbarer Energien

Maßnahmen im sozialen und kulturellen Bereich

» Seminare und Aktionen, die Information, Bildung und Motivation der Bürger fördern

» Unterstützung von Initiativen (z. B. Dorfchronik)

» Dorfgerechte Einrichtungen zur Förderung der Gemeinschaft (z. B. Gemeinschaftshäuser)

» Errichtung und Renovierung von Kleindenkmälern, Bildstöcken, Marterln, Brunnen, Backöfen

» Erhaltung und Wiederherstellung von kulturhistorisch wertvollen Garten- und Freiflächen

Planungsart / Verfahrensart

» Dorferneuerungsplan (informelle Planung)

» Objektplanung

» Baurecht über Plan der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen, eingebunden in ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz

Rechtliche Grundlagen

» Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

» Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR)

Fachplaner

erforderlich zur Durchführung der Vorbereitungsphase sowie für spätere Objektplanungen bzw. Beratungen

» Architekt

» Landschaftsarchitekt

» Raum- und Stadtplaner

» Bauingenieure

Bearbeiter / Beteiligte

» Bürger (in Form von Arbeitskreisen und Projektgruppen)

» Gemeindeverwaltung

» Gemeinderat

» Teilnehmergemeinschaft, vertreten durch gewählte Vorstandschaft (in der späteren Umsetzungsphase)

» Amt für Ländliche Entwicklung

Zeitbedarf

Vorbereitungsphase mit Bürgerbeteiligung ca. eineinhalb Jahre, danach Prüfung und Anordnung des Verfahrens ca. ein halbes Jahr, danach Umsetzungsphase (bis zu 10 Jahre)

Fördermöglichkeiten

Nach Abschluss der Vorbereitungsphase wird vom Amt für Ländliche Entwicklung auf Grundlage des abgestimmten Maßnahmenkataloges ermittelt, welche Fördersumme für ein Dorf zur Verfügung gestellt wird. Diese Summe ist gedeckelt und bezieht sich ausschließlich auf die öffentlichen Maßnahmen.

Planungen und Beratungen können abhängig von der Finanzkraft der Gemeinde mit bis zu 70 %, Maßnahmen im gemeinschaftlichen und öffentlichen Interesse bis zu 60 % gefördert werden. Sämtliche Maßnahmen müssen von der Gemeinde mit einem Eigenanteil kofinanziert werden.

Ergänzend hierzu gibt es eine Bezuschussung für private Maßnahmen. Dieser Topf ist unabhängig von der o. g. gedeckelten Fördersumme. Gefördert werden insbesondere dorfgerechte Maßnahmen zur Erhaltung, Umnutzung, Gestaltung bzw. energetischen Aufwertung von dörflichen Gebäuden bzw. deren Vorbereichen und Hofräumen. Auf Antrag erhalten Privatpersonen eine kostenlose Bauberatung für dorfgerechte Sanierungsvorhaben. Bei privaten Vorhaben beträgt der staatliche Zuschuss in der Regel bis zu 30 % der Aufwendungen. Die Förderung ist hierbei je nach Art des Vorhabens und dessen Bedeutung für das Ortsbild auf 10.000 bzw. 30.000 Euro, in Ausnahmefällen auf bis zu 60.000 € limitiert.

Eigentumsverhältnisse

Auf Grundlage des Flurbereinigungsgesetzes können in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern die Eigentumsverhältnisse verändert werden (Bodenmanagement). Dazu gehören auch die Festlegung, Abmarkung und Vermessung von Grundstückgrenzen, das Erstellen der neuen Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie der Eigentumsübergang in Kataster und Grundbuch.

Flächenumgriff

Das Dorferneuerungsgebiet umfasst in der Regel den bestehenden Altortbereich. Die genaue Abgrenzung ist jedoch variabel und wird vor Ort in Abstimmung mit dem Amt für Ländliche Entwicklung festgelegt

Fortsetzung auf der nächsten Seite ->

Ablauf

» Antrag der Gemeinde beim Amt für Ländliche Entwicklung
» Information von Gemeinderat und Bürgern durch das Amt für Ländliche Entwicklung
» Vorbereitungsphase
(Bildung von Arbeitskreisen, Erarbeiten eines Leitbildes und eines vorläufigen Maßnahmenplans)
» Festlegung der Ziele und Schlüsselmaßnahmen sowie der Förderung in einer Projektbeschreibung durch das Amt für Ländliche Entwicklung
» Einleitung des Verfahrens durch das Amt für Ländliche Entwicklung mit Entstehung der Teilnehmergemeinschaft
» Wahl des Vorstands der Teilnehmergemeinschaft
» Aufstellen der endgültigen Planung sowie der Finanzierung der Maßnahmen durch die Teilnehmergemeinschaft und die Gemeinde
» Umsetzung der Maßnahmen durch die Teilnehmergemeinschaft, die Gemeinde und die Bürger. Die Umsetzung von Maßnahmen und Abrufung von Fördermitteln erfolgt nur im Einvernehmen der beiden Gremien (Gemeinderat und Vorstandschaft)

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel
» Digitale Flurkarte
» Luftbild
» Historische Karten
» Gemeindeentwicklungskonzept
» Innenentwicklungskonzept
» Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen
» Dorfchronik, sonstige Unterlagen
» Schriftenreihen zum Dorf
» Statistik Kommunal, Gemeindedaten
» Bestehende Bauleitplanung
» etc.

Kosten

Die Vorbereitungsphase wird nach den Dorferneuerungsrichtlinien mit bis zu 70 % bezuschusst. Die Kosten sind abhängig vom Umfang des Untersuchungsgebietes bzw. von der Größe des Dorfes und liegen für die Gemeinde in etwa bei einer Größenordnung von ca. 20.000 bis 45.000 €.

Für die Umsetzung der Maßnahmen muss die Gemeinde die Kofinanzierung aufbringen, welche – je nach Finanzkraft der Gemeinde– bei rund 50 % der erforderlichen Investitionen liegen kann.

Alternative Instrumente

Einzelprojekte wie Ortsstraßen, Dorfplätze, Brücken, Fuß- und Radwege, Dorfgemeinschaftshäuser, o. ä. können auch im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens der sogenannten »einfachen Dorferneuerung« ohne Bildung einer Teilnehmergemeinschaft und unter Ausschluss von Maßnahmen des Bodenmanagements in Bauträgerschaft der Gemeinde umgesetzt werden.

Darüber hinaus bietet auch die Richtlinie für Dorferneuerungs- und Infrastrukturprojekte zur Umsetzung des ELER Programmes 2014 bis 2020 in Bayern über die Maßnahmen »Dorferneuerung – Kleine Infrastrukturen« bzw. »Dorferneuerung – Lokale Basisleistungen« Möglichkeiten der Förderung.

Auskünfte erteilt das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben.

Umsetzungsbeispiele

» Markt Tussenhausen
» Markt Pfaffenhausen
» Gemeinde Fellheim
» Gemeinde Breitenbrunn
» Gemeinde Lamerdingen
» Gemeinde Pfronten, OT Kappel
» Gemeinde Rieden am Forggensee

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Dorferneuerung lebt von der Bürgerbeteiligung. Sie bildet die Grundlage einer erfolgreichen Planung und Umsetzung.
Daher ist es wichtig die Bürgerinnen und Bürger zur Mitarbeit in Arbeitskreisen und Projektgruppen zu motivieren
» Ein regelmäßiger Austausch zwischen den Arbeitskreisen und dem Gemeinderat ist unerlässlich, um Maßnahmen effektiv zu planen und umzusetzen

Vorteile

» Die Entwicklung des Dorfes wird ganzheitlich betrachtet

» Genügend Zeit für Analyse, Diskussion von Zielen und Maßnahmen

» Identifikationsfördernd, da die Bürger sich mit ihrem Dorf beschäftigen

» (Hohe) Bezuschussung von konkreten Einzelmaßnahmen

» Öffentliche und private Maßnahmen werden gefördert

» Öffentliche Projekte mit Vorbildfunktion bewirken oftmals auch Maßnahmen im privaten Bereich

» Projekte können durch Maßnahmen des Bodenmanagements (Neue Eigentumsregelung , Vermessung- und Abmarkung usw.) begleitet werden

» Einzelmaßnahmen können im Rahmen einer »einfachen Dorferneuerung« zügig realisiert werden

Nachteile / Konflikte

» Die Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen eines umfassenden Dorferneuerungsverfahrens benötigt Vorlaufzeit. Für die Förderung von kurzfristig geplanten Einzelmaßnahmen eignet sich daher das Verfahren der »einfachen Dorferneuerung«

Kurzbeschreibung

Die Städtebauförderung ist im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr angesiedelt. Der Freistaat Bayern, der Bund und die Europäische Union stellen, in verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen, Finanzhilfen für die städtebauliche Erneuerung der bayerischen Städte, Märkte und Dörfer bereit. Ziel ist es, städtebauliche Mängel und Missstände zu beheben, die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern sowie eine nachhaltige Ortsentwicklung zu verwirklichen.
Die Städtebauförderung setzt sich aus unterschiedlichen Förderprogrammen für verschiedene Zielsetzungen (baulich, ökonomisch, sozial, interkommunale Zusammenarbeit, Energieeffizienz, Daseinsvorsorge, Denkmalschutz etc.) zusammen.
Für die bauliche / gestalterische Entwicklung der Dorfkerne und Dorfränder ist vor allem das »Bayerische Städtebauförderungsprogramm« relevant. Das Programm unterstützt Kommunen im ländlichen Raum bei der Aktivierung und Stärkung ihrer Ortszentren. Die Mittel werden unter anderem zur Reaktivierung innerörtlicher Leerstände, zur Steigerung der Energieeffizienz im Baubestand sowie zur nachhaltigen Erneuerung des baulichen Erbes eingesetzt.
Eine Besonderheit besteht darin, dass hier - auch ohne Festlegung eines Fördergebietes - vor allem in kleineren Kommunen des ländlichen Raumes mit einem überschaubaren Erneuerungsbedarf punktuelle städtebauliche Einzelvorhaben gefördert werden, mit denen bereits wesentliche Ziele der städtebaulichen Erneuerung erreicht werden können.
Das Bayerische Programm erfüllt insofern eine wichtige Grundfunktion, weil dort vorausschauend städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen vorbereitet werden, um sie dann in den immer programmatischer und anspruchsvoller ausgerichteten Bundes- und EU-Programmen durchführen zu können.
Als Voraussetzung für die Aufnahme in das Förderprogramm müssen die Gemeinden Vorbereitende Untersuchungen (§ 140 BauGB) durchführen bzw. ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufstellen.

Anwendungsbereiche

» Zuwendungsberechtigt: Städte, Märkte und Gemeinden
» Gegenstand der Förderung sind städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen wie Sanierungs-, Entwicklungs-, Stadtumbau- oder Soziale-Stadt-Maßnahmen im Sinne des BauGB in einem von der Gemeinde festgelegten Erneuerungsgebiet (Gesamtmaßnahme). Als Gegenstand einer solchen Gesamtmaßnahme können verschiedene Einzelmaßnahmen gefördert werden
» Ausschließlich mit Landesmitteln bzw. EU-Mitteln werden zusätzlich auch städtebauliche Einzelmaßnahmen gefördert (Vorhaben von erheblicher städtebaulicher Bedeutung oder beispielhafte Planungen)

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Zuwendungsfähig sind gemäß Städtebauförderrichtlinien z. B. folgende Maßnahmen (nur, sofern sie im Zusammenhang mit den städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen stehen):

» Vorbereitende Untersuchungen
» Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden (gem. § 177 BauGB)
» Errichtung / Änderung von Gemeinbedarfseinrichtungen (gem. § 148 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 BauGB)
» Neubauten /Ersatzbauten (gem. § 148 Abs. 2, Satz 1, Nr. 2 BauGB)
» Grundstückserwerb / Zwischenfinanzierung Grunderwerb
» Bodenordnung
» Umzug von Bewohnern / Betrieben
» Freilegung von Grundstücken
» Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen
» Verlagerung oder Änderungen von Betrieben
» Sonstige Baumaßnahmen (z. B. private Gemeinschaftsanlagen)
» Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung
» Maßnahmen zum Ausgleich (gem. § 1a Abs. 3 BauGB)

Rechtliche Grundlagen

» BauGB § 136 ff.
» Städtebauförderungsrichtlinien

Fachplaner

» Architekt, Landschaftsarchitekt (Zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen sowie für spätere Objektplanungen bzw. Beratungen)
» ggf. Verkehrsplaner, Soziologen, andere Fachplaner

Bearbeiter / Beteiligte

» Bürgermeister
» (Bau)verwaltung
» Gemeinderat / Marktgemeinderat
» Ggf. Bürger / Arbeitskreise (z. B. Bürgermitwirkungsprozess im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen)

Zeitbedarf

Vorbereitende Untersuchungen ca. 6-9 Monate (Bürgerbeteiligung)

Fördermöglichkeiten

» Zuwendungsempfänger ist grundsätzlich die Gemeinde. Sie kann die Städtebauförderungsmittel zusammen mit ihrem Eigenanteil an Dritte weiterbewilligen

» Förderfähig sind vorrangig öffentliche Maßnahmen
» Die Gemeinden können zur Förderung kleinerer privater Maßnahmen (z. B. Fassadeninstandsetzungen, Hofraumgestaltungen etc.) kommunale Förderprogramme erlassen
» Die Gemeinde erhält höchstens 60% der für die Einzelmaßnahmen als förderfähig festgelegten Kosten erstattet. Insgesamt darf die Förderung jedoch höchstens 50% der Kosten der Gesamtmaßnahme betragen

Eigentumsverhältnisse

Der Sanierungsbereich umfasst öffentliche und private Flächen

Flächenumgriff

Es wird per Satzung ein Sanierungsgebiet festgesetzt das die räumliche Förderkulisse darstellt

Ablauf

» Stellung eines Antrags auf Programmaufnahme bei der Regierung von Schwaben
» Erarbeitung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (z. B. ISEK)
» Vorbereitende Untersuchungen (VU) zur Klärung der Erforderlichkeit, Ziele und geplanten Maßnahmen der Sanierung
» Beschluss der Gebietsfestlegung (Sanierungsgebiet) und Billigung der Vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat
» Jährliche Programmaufstellung mit Bedarfsmitteilung, Sachstandsbericht und Maßnahmenplan
» Bewilligungsanträge für Einzelmaßnahmen
» Festlegung der förderfähigen Kosten und Bewilligung durch die Regierung von Schwaben
» Umsetzung der Einzelmaßnahmen, Auszahlungsanträge nach Baufortschritt
» Nach Abschluss einer Einzelmaßnahme Vorlage eines Verwendungsnachweises
» Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme Vorlage der Gesamtabrechnung
» Aufhebung der Gebietsfestlegung durch den Gemeinderat

Arbeitsmaterialien

» Digitale Flurkarte, Luftbild
» Historische Karten
» Dorfchronik, sonstige Unterlagen zum Dorf
» Statistik Kommunal, Gemeindedaten

Kosten

Die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen bzw. des ISEK sind förderfähig. Die Kosten sind maßgeblich abhängig vom Umgriff und der Komplexität der Aufgabenstellung.

Zuwendungen im Rahmen der Städtebauförderung können maximal 60% der förderfähigen Kosten umfassen, der kommunale Eigenanteil beträgt mindestens 40%.

Alternative Instrumente

» Dorferneuerungsprogramm

Umsetzungsbeispiele

» Stadt Marktoberdorf, Stadt Mindelheim
» Markt Babenhausen, Markt Obergünzburg, Markt Ottobeuren, Markt Rettenbach
» Gemeinde Ettringen, Gemeinde Pfronten

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Vor Beginn einer Einzelmaßnahme (Vertragsabschluss oder Auftragsvergabe) muss die Maßnahme von der Regierung von Schwaben bewilligt sein oder zumindest die Zustimmung zum vorzeitigen Beginn vorliegen. Eine Förderung ist sonst nicht mehr möglich
» Die Städtebauförderung fördert subsidiär, das heißt nachrangig. Besteht Anspruch auf Zuwendungen von anderen staatlichen oder kommunalen Stellen oder werden diese üblicherweise gewährt, ist eine Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung im Allgemeinen nicht möglich

Vorteile

» Im Rahmen der VU / ISEK wird das Dorf ganzheitlich und sehr detailliert untersucht
» (Hohe) Bezuschussung von konkreten Einzelmaßnahmen
» Die Kommunen können ihnen gewährte Zuwendungen mit dem kommunalen Eigenanteil an private Bauherren weiterreichen
» Öffentliche Projekte mit Vorbildfunktion bewirken oftmals auch Maßnahmen im privaten Bereich

Nachteile / Konflikte

» Die Umsetzung von Maßnahmen benötigt Vorlaufzeit. Für die Förderung von kurzfristig geplanten Maßnahmen nicht geeignet

Werkzeugkasten

Ortsbildpflege

Gestaltungsberatung (Altortbereich) 100
Gestaltungshandbuch / Baufibel 102
Gestaltungsbeirat 104
3d-Visualisierungen zu Entwicklungsszenarien 106
Architekturwettbewerbe 108



GESTALTUNGSBERATUNG (ALTORTBEREICH)

Kurzbeschreibung

Um zu erreichen, dass die Qualität im Rahmen von baulichen Sanierungs-, Umnutzungs- und Neubaumaßnahmen insbesondere der ortsbildprägenden Anwesen im Altortbereich gewährleistet wird, kann die Gemeinde den Bürgern eine Gestaltungsberatung anbieten. Die Gestaltungsberatung ist eine planungsunterstützende Dienstleistung, die Bauwilligen vor bzw. im Rahmen ihrer Planungen sachgerechte und kompetente Impulse für ihr Bauvorhaben gibt. Ziel ist der Erhalt und die Aufwertung des Ortsbildes und die bestmögliche Vermeidung / Reduzierung unerwünschter Entwicklungen.

Die Gestaltungsberatung beinhaltet in der Regel sowohl Hochbaumaßnahmen als auch Freiflächengestaltungsmaßnahmen (z. B. Veränderungen an Gebäuden, Höfen, Vorgartenbereichen, straßenbegleitenden Freianlagen etc.).

Die Beratung erfolgt i. d. R. durch einen, von der Gemeinde dafür beauftragten, Architekten / Landschaftsplaner und ist auf einen bestimmten Beratungsumfang begrenzt (z. B. 3 Arbeitsstunden pro Beratung), für den eine entsprechende Vergütungspauschale zur Verfügung gestellt wird. Die Gemeinde muss einen entsprechenden Etat im Gemeindehaushalt zur Verfügung stellen und die Grundzüge der Beratung definieren (z. B. Wer hat Anspruch? Welche Leistungen? Welche Auflagen? Pauschale pro Anwesen etc.). Ist die Gemeinde in einem laufenden Dorferneuerungsverfahren bzw. in einem Programm der Städtebauförderung sind diese Beratungsmaßnahmen förderfähig.

Als Grundlage für die Definition, für welche Anwesen (ortsbildprägend) eine Beratung bewilligt wird, ist es empfehlenswert zuvor eine städtebauliche Rahmenplanung zu erstellen (Analyse der Siedlungsstruktur). Dies ist jedoch keine Voraussetzung.

Anwendungsbereiche

Die Gestaltungsberatung ist insbesondere dann empfehlenswert, wenn zum einen noch ein gewisser Anteil an regionaltypischen Hofstellen im Dorf vorhanden ist und kurz- bis mittelfristig Veränderungen (Hofaufgaben, Umbauten, Nutzungsänderungen etc.) absehbar sind.

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

» Empfehlungen / Beratungen zu Architektur, Baustil, Kubatur

» Empfehlungen bzgl. baulicher Gestaltungselemente, wie z. B. Fassadengestaltung, Fenster, Türen, An- / Vorbauten, Dachflächen / Dachaufbauten, Baumaterialien etc.

» Beratung zur Anlage und Gestaltung von Freiflächen, Vorgärten, Hofflächen, Einfriedungen, Stützmauern etc.

Fachplaner

erforderlich

» Architekt

» Landschaftsarchitekt

Zeitbedarf

Beratungspauschale pro Anwesen,
in der Regel ca. 3 bis max. 10 Stunden

Fördermöglichkeiten

» Im Rahmen der Dorferneuerung werden Beratungsleistungen von Privatmaßnahmen gefördert: i. d. R. eine Pauschale von 5 Stunden pro Maßnahme (Hochbau oder Freiflächen).

» Im Rahmen der Städtebauförderung ist eine Beratung ggf. über kommunale Förderprogramme zuschussfähig

Eigentumsverhältnisse

Private und öffentliche Vorhaben

Flächenumgriff

Anwesen innerhalb des Altortes bzw. sonstige ortsbildprägende Anwesen

Ablauf

» Die Gemeinde erstellt eine städtebauliche Analyse / Rahmenplanung (optional)

» Darauf aufbauend definiert der Gemeinderat, für welche Anwesen / Gebäudetypen eine Beratung gewünscht ist und welchen Etat die Gemeinde hierfür insgesamt bzw. pro Anwesen zur Verfügung stellt

» Die Gemeinde engagiert einen Architekten / Landschaftsarchitekten, der die Beratungsleistungen bedarfsgerecht durchführt

» Die Gemeinde veröffentlicht das Beratungsangebot

» Interessierte melden sich bei der Gemeinde, bzw. reichen ein Baugesuch ein

» Der Gemeinderat prüft, ob ein Vorhaben die Kriterien für eine Beratung erfüllt und verweist den Bauwilligen an den Berater

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Ggf. städtebaulicher Rahmenplan

» Flurkarte / Luftbild

» Fotos (Ortstermin)

Kosten

Der finanzielle Aufwand liegt in der Hand der Gemeinde. Der Gemeinderat entscheidet, welchen Etat er für die Maßnahme zur Verfügung stellen möchte. Eine Orientierungshilfe bietet die Gesamtanzahl der ortsbildpägenden Gebäude im Ort und eine Abschätzung der zu erwartenden Sanierungs-, Um- bzw. Neubauvorhaben pro Jahr. Diese Vorhaben pro Jahr werden multipliziert mit der Beratungsleistung pro Anwesen (z. B. 5 Stunden) und dem vereinbarten Stundenhonorar des Beraters.
Falls die Gemeinde sich in einem laufenden Verfahren der Dorferneuerung bzw. Städtebauförderung befindet, fällt der Eigenanteil weg bzw. verringert sich.

Alternative bzw. begleitende Instrumente

» Gestaltungsbeirat

» Gestaltungshandbuch

Umsetzungsbeispiele

» Gemeinde Ettringen

» Gemeinde Wolfertsschwenden

» Markt Irsee

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Es empfiehlt sich, eine Rahmenplanung zu erstellen, in der sowohl die zu erfüllenden Kriterien für eine Gestaltungsberatung als auch die ortsbildprägenden Anwesen selbst definiert sind. Diese stellt zugleich eine inhaltliche Orientierungshilfe, als auch eine Entscheidungshilfe für den Gemeinderat dar, für welche Gebäude eine Beratung gewünscht ist bzw. gebilligt wird

» Es sollte darauf geachtet werden, dass die Beratung möglichst frühzeitig stattfindet, um sie noch in den Planungsprozess miteinfließen lassen zu können

» Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Beratung nur um Impulse handelt und nicht um Planungsleistungen

» Grundsätzlich können Gestaltungsberatungen natürlich auch nur bei aktuellen Bedarfsfällen bei Bau- und Umbauabsichten durchgeführt werden

Vorteile

» Bürger erhalten Impulse, wie sie zur Weiterentwicklung des Ortsbildes beitragen können

» Bewirkt oft Dominoeffekt: »Wenn mein Nachbar einen schönen Hofraum hat, möchte ich das auch.«

» Die Gemeinde zeigt durch das Programm, dass ihr die Ortsbildpflege etwas wert ist (Vorbildfunktion)

» Sensibilisierung für das Thema Gestaltung / Ortsbildpflege

Nachteile / Konflikte

» Die Beratungen sind unverbindlich. Es obliegt dem Bauherren, ob er diese in Anspruch nehmen will

» Es ist nicht auszuschließen, dass die Leistungen in Anspruch genommen, die Empfehlungen aber nicht umgesetzt werden

» Es entstehen der Gemeinde Kosten

GESTALTUNGSHANDBUCH / BAUFIBEL
nach §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Kurzbeschreibung

Das Gestaltungshandbuch ist ein Instrument zur Beratung von Bauwilligen. In einer Broschüre werden sämtliche Wesensmerkmale, die die Bau- und Siedlungsstruktur eines Dorfes prägen, zusammengetragen und anschaulich dargestellt.
Das Handbuch dient als Empfehlung und Impulsgeber für Bauwillige. Es beinhaltet Vorschläge, was im Sinne einer ortsbildgerechten Bauweise zu berücksichtigen ist (Architektur, gestalterische Elemente etc.). Ergänzend sind in einem Gestaltungshandbuch i. d. R. auch Empfehlungen zur Anlage von Gärten und Freiflächen enthalten.

Ein Gestaltungshandbuch dient darüber hinaus dem Gemeinderat bei der Beurteilung von Baugesuchen. Ferner sind die Inhalte des Gestaltungshandbuches bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Erstellt wird ein Gestaltungshandbuch meist in Zusammenarbeit mit einem Vertreter der Bauverwaltung, der Kreisheimatpflege sowie einem Architekten / Landschaftsplaner.

Nachdem sich die Wesensmerkmale von Dorf zu Dorf oft nicht maßgeblich unterscheiden, bietet sich auch die übergemeindliche Erstellung einer Baufibel / eines Gestaltungshandbuches an. Oftmals wird eine Baufibel parallel zu einer Gestaltungssatzung erstellt. Sie stellt die inhaltliche Grundlage der Satzung dar.
Auch kommunale Förderprogramme können auf der Grundlage eines Gestaltungshandbuches eingerichtet werden (z. B. Förderung von Umnutzungsvorhaben, welche nach den Kriterien des Handbuches durchgeführt werden).

Anwendungsbereiche

» Empfehlungen für Bürger / Private Bauherren bei geplanten Umbau- und Neubaumaßnahmen
» Unterstützende Beratung zur städtebaulich-architektonischen Beurteilung von Baugenehmigungen innerhalb des Dorfgebietes nach § 34 (»Passt das geplante Vorhaben in unser Ortsbild?«)

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Herausarbeiten der dorftypischen
» Wesens- / Gestaltungsmerkmale
» Gebäudeformen, -proportionen und Kubaturen
» Fassadengestaltungen
» Fenster, Türen
» An- und Vorbauten
» Dachflächen und Dachaufbauten
» Baumaterialien
» Einfriedungen
» Pflanzempfehlungen
» etc.

Rechtliche Grundlagen

» § 1 Abs. 6 , Nr. 11, BauGB

Fachplaner

erforderlich
» Architekt / Landschaftsarchitekt
» Kreisheimatpfleger
» Kreisbauverwaltung

Bearbeiter / Beteiligte

» Gemeindeverwaltung
in Zusammenarbeit mit o. g. Fachplanern
» Ggf. Projektgruppe

Zeitbedarf

ca. 6 - 12 Monate

Fördermöglichkeiten

Ggf. ist eine Kofinanzierung über die Dorferneuerung bzw. Städtebauförderung möglich

Flächenumgriff

Gesamtort mit Schwerpunkt Altort

Ablauf

» Der Gemeinderat beschließt die Erstellung / Erarbeitung eines Gestaltungshandbuches
» Ggf. Gründung einer Projektgruppe
» Beauftragung eines Planers

» Städtebauliche Analyse mit Herausarbeitung der ortsbildprägenden Elemente und Wesensmerkmale (offener Prozess mit dem Gemeinderat)

» Abstimmung / Rückkopplung der Inhalte mit der Bauverwaltung am Landratsamt und der Kreisheimatpflege

» Zusammenstellung der Wesensmerkmale in einer Broschüre

» Öffentlichkeitswirksame Vorstellung der Broschüre und ihrer Inhalte / Sensibilisierung der Bürger

» Ggf. Erlass einer Gestaltungssatzung

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Flurkarte / Luftbild

» Ggf. historische Pläne

Kosten

Honorarkosten für Fachplaner

Alternative Instrumente

» Gestaltungsberatung

» Gestaltungsbeirat

» Gestaltungssatzung

Umsetzungsbeispiele

» Markt Irsee

» Gemeinde Irsingen

» Gemeinde Boos

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Es empfiehlt sich vorab eine städtebauliche Rahmenplanung zu erstellen, in der die ortsbildtypischen Wesensmerkmale herausgearbeitet werden

» Idealerweise sollte die Erstellung einer Baufibel mit Öffentlichkeitsarbeit gekoppelt werden (Informationsveranstaltungen zur Dorfgeschichte, Baukultur, Architektur etc.), um die Bevölkerung für das Thema Ortsbildgestaltung zu sensibilisieren und zugleich die Bekanntheit und Akzeptanz des Gestaltungshandbuches / der Baufibel zu erhöhen. (Eine Broschüre für die Schublade hat keinen Nutzen!)

» Die Gemeinde sollte sich bei Baugenehmigungen bzw. eigenen Bauvorhaben konsequent an die Einhaltung der Empfehlungen halten (Vorbildfunktion)

» Allen Bauwilligen sollte das Gestaltungshandbuch vor Konkretisierung ihrer Planungen überreicht werden, mit der Bitte, sich an die Empfehlungen zu halten

» Auf die Einhaltung der Empfehlungen sollte hingewiesen werden, auch bei Themen, die nicht Inhalt der Genehmigungsunterlagen sind (insbesondere Einfriedungen, Gartengestaltungen etc.)

» Um die Einhaltung der Empfehlungen zu gewährleisten bzw. zu optimieren, empfiehlt es sich, insbesondere in ortsbildprägenden Bereichen (Altort), eine Gestaltungssatzung zu erlassen

Weiterführende Infos

» Baufibel für das Allgäu und das bayerische Bodensee-Ufer, Autor: Heinrich Götzger, Verlag: Callwey, 1943

Vorteile

» Allen Bauwilligen können klare und anschauliche Empfehlungen zur gewünschten baulichen Entwicklung vermittelt werden

» Der Gemeinderat hat eine gute Beratungsgrundlage in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung bzw. bei Bauvoranfragen und Bauanträgen

» Alle Bauvorhaben werden nach vergleichbaren Maßstäben bewertet

» Die Sensibilität für bewusstes, dorfgerechtes Bauen wird gesteigert

Nachteile / Konflikte

» Die Einhaltung der Empfehlungen ist freiwillig

» Die Ablehnung von Bauanträgen ist rechtlich auch dann nicht möglich, wenn diese den Gestaltungsempfehlungen widersprechen.

Kurzbeschreibung

In der Gemeinde wird ein Gremium etabliert, das den Gemeinderat bei der Bewertung und Genehmigung von Bauvorhaben berät. Die Mitglieder sind i. d. R. keine Mitglieder des Gemeinderates. Sie haben ausschließlich beratende Funktion und beraten einerseits den Gemeinderat vor dessen Beschlussfassung und andererseits private Bauherren bzgl. angepasster baulicher Gestaltung ihrer Bauvorhaben. Die Zusammensetzung und Größe des Gremiums ist nicht vorgegeben (ab einer Person). Die Mitglieder sollten erfahren und kompetent in städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Fragen sein (Architekt, Landschaftsarchitekt, Planer, Vertreter des Landratsamtes, Handwerker, Historiker o. ä.).

Der Gestaltungsbeirat kann ggf. bei der Erarbeitung eines Gestaltungshandbuches mitwirken und dieses als Beratungsgrundlage mit heranziehen.

Anwendungsbereiche

z. B.

» Unterstützende Beratung zur städtebaulich-architektonischen Beurteilung von Bauanträgen für Genehmigungen innerhalb des Dorfgebietes nach § 34 (mit der Fragestellung »Passt das geplante Vorhaben in unser Ortsbild?«)

» Überprüfung, ob Bauvorhaben die Kriterien des Bebauungsplanes erfüllen.

» Gestalterische Beratung von Privatbürgern, wenn diese einen Umbau oder Neubau in der Ortsmitte planen – sowohl Gebäude als auch Freiflächen (z. B. »Wie können ortsbildprägende Strukturen aufgegriffen und dennoch zeitgemäßes Wohnen ermöglicht werden?«)

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

» Herausarbeiten der dorftypischen Wesens- / Gestaltungsmerkmale

» Empfehlungen / Beratungen bzgl. der Architektur von Einzelgebäuden im Dorfgebiet, baulicher Gestaltungselemente (Kubatur, Fassadengestaltung, Fenster, Türen, An- / Vorbauten, Dachflächen / Dachaufbauten, Baumaterialien etc.)

» Anlage von Freiflächen, Vorgärten, Hofflächen, Einfriedungen, Straßenbegleitflächen etc.

Flächenumgriff

Gesamtort oder Altort

Ablauf

» Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage vor (z. B. im Dorfgebiet nach § 34) Die Plangrundlagen werden dem Gestaltungsbeirat zur Prüfung übergeben

» Der Gestaltungsbeirat prüft, ob das Bauvorhaben den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht und berät Gemeinderat bzw. Bauausschuss, ob dem Bauvorhaben zugestimmt werden kann oder ob es ggf. überarbeitet werden sollte

» Bei Bedarf entwickelt der Gestaltungsbeirat Optimierungsvorschläge, die vom Bürgermeister oder Mitgliedern des Gestaltungsbeirates mit dem Bauwilligen diskutiert werden

» Alternativ hat der Bauwillige vor Beginn seiner Planungen die Möglichkeit, sich vom Gestaltungsbeirat beraten zu lassen (Architektur, Stellung, Freiflächengestaltung etc.).

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Flurkarte / Luftbild

» gegebenenfalls historische Pläne

» Objektpläne

Kosten

Aufwandsentschädigung für die Mitglieder des Gestaltungsbeirates

Alternative Instrumente

» Gestaltungsberatung

» Gestaltungshandbuch

» Gestaltungssatzung

Umsetzungsbeispiele

Bisher keine

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Die Mitglieder des Gestaltungsbeirates sollten in der Gemeinde bekannt /akzeptiert sein

» Der Gemeiderat ist und bleibt das entscheidende Gremium

» Es sollte dennoch vorab ein Grundsatzbeschluss im Gemeinderat gefasst werden, dass den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates Folge geleistet wird – sofern nicht grundlegende Argumente dagegen sprechen

» Es ist darauf zu achten, dass keine »Konkurrenz« zwischen Gemeinderat und Gestaltungsbeirat entsteht. Die Rollenverteilung ist von Beginn an allen Beteiligten klar zu erläutern

» Ein Gestaltungsbeirat kann auch interkommunal tätig sein. Es empfiehlt sich, mit Nachbargemeinden abzustimmen, ob ein gemeinsamer Gestaltungsbeirat eingerichtet werden sollte

» Idealerweise sollte die Etablierung eines Gestaltungsbeirates mit Öffentlichkeitsarbeit gekoppelt werden (Informationsveranstaltungen zur Dorfgeschichte, Baukultur, Architektur etc.), um die Bevölkerung für das Thema Ortsbildgestaltung zu sensibilisieren und zugleich die Bekanntheit und Akzeptanz des Gestaltungsbeirates zu erhöhen

Vorteile

» Der Gemeinderat kann sich vom Gestaltungsbeirat Empfehlungen einholen

» Der Gemeinderat hat eine gute Entscheidungsgrundlage in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung bzw. bei Bauvoranfragen und Bauanträgen

» Alle Bauvorhaben werden nach vergleichbaren Maßstäben bewertet

» Die Sensibilität für bewusstes, dorfgerechtes Bauen wird gesteigert

» Wertungen / Empfehlungen (was ist positiv / was ist negativ) werden von den Bauwilligen / Bürgern ggf. besser akzeptiert, als wie wenn diese von Mitgliedern des Gemeinderates ausgesprochen würden

Nachteile / Konflikte

» Gestaltungsbeirat hat lediglich beratende Funktion

» Die Ablehnung von Bauanträgen ist rechtlich auch dann nicht möglich, wenn der Gestaltungsbeirat diese negativ bewertet

» Basiert alles auf Freiwilligkeit: wenn ein Bauwilliger keine Beratung möchte, ist dies zu akzeptieren

3D-VISUALISIERUNGEN ZU ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Kurzbeschreibung

3d-Visualisierungen sind ein ergänzendes Instrument zur Veranschaulichung unterschiedlicher Entwicklungsszenarien und Planungsvarianten. Durch die Überführung der zweidimensionalen Planung in eine dreidimensionale Darstellung lassen sich Entwurfsideen räumlich besser vorstellen und Vor- und Nachteile von Planungsvarianten leichter herausarbeiten (z. B. unterschiedliche Kubaturen und Gebäudehöhen, Ausrichtungen von Gebäuden und der daraus resultierenden Schattenwurf auf umliegende Grundstücke etc.).
Gerade in Gremien kann die dreidimensionale Darstellung aus verschiedenen Blickrichtungen zum einfachen Erfassen verschiedener Problemstellungen beitragen und so eine Grundlage für Entscheidungen darstellen. Die Spanne der zur Verfügung stehenden Stilmittel reicht von der handgezeichneten Gestaltungsskizze über den Modellbau bis zum computergenerierten fotorealistischen 3d-Rendering mit Schattenmodell.

Anwendungsbereiche

z. B.

» Hilfsmittel zur Vorstellung und Diskussion unterschiedlicher Entwicklungsszenarien bzw. Planungsvarianten in Gremien, z. B. Gemeinderat, Bürgerinformationsveranstaltungen etc.

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Darstellung z. B. von

» Städtebaulicher Neuordnung im Dorfkern
» Ersatzbauten für bestehende Gebäude im Dorfkern
» Neubebauung von Baulücken im Dorfkern
» Entwicklungsszenarien einer möglichen Nachverdichtung im Dorfkern
» Entwicklungsszenarien für die Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand
» Neugestaltungen innerörtlicher Platz- und Straßenräume

Fachplaner

Ggf. erforderlich falls noch keine Planung vorliegt

» Architekt / Stadtplaner
» Landschaftsarchitekt
» Büro für (Architektur-) Visualisierung

Bearbeiter / Beteiligte

» Bürgermeister
» (Bau)verwaltung
» Gemeinderat / Marktgemeinderat
» ggf. Fachplaner
» ggf. Visualisierungsbüro

Zeitbedarf

Abhängig von Art und Umfang

Flächenumgriff

Variabler Geltungsbereich

Ablauf

» Ggf. Erarbeitung möglicher Szenarien / Entwürfe durch Fachplaner
» Festlegung der Art der Darstellung (Stil, Detaillierungsgrad etc.), gewünschter Bildansichten, Blickrichtungen, ggf. Flugrouten bei einer Animation oder Material bei Modellbau
» Ggf. Übergabe der Planungsdaten an externes Büro für Visualisierung oder Modellbau mit Vorgaben zu Darstellungsart und Detaillierungsgrad

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Flurkarte / Luftbild
» gegebenenfalls Fotos
» Planungsszenarien (CAD)

Kosten

Abhängig von Umfang und Art der Darstellung und des notwendigen bzw. gewünschten Detaillierungsgrades (von der skizzenhaften 3d-Darstellung über Fotomontage bis hin zu fotorealistischen Renderings und Animationen)
Von 1.000 € bis 25.000 € und mehr.

Alternative Instrumente

» Phantomgerüst

Umsetzungsbeispiele

» Stadt Kempten: Nordspange
» Niederraunau: Innerörtlicher Bebauungsplan
» Stadt Kempten: Neugestaltung Hildegardplatz
» Gemeinde Fellheim: Innerörtliche Entwicklungsszenarien

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Reduzierung der Darstellung auf den Kern der gewünschten Aussage

» Sorgfältige Auswahl der Darstellungsart und des Detaillierungsgrades, um sich in der Diskussion nicht in nebensächliche Details zu verlieren (»Weniger ist mehr«)

» Umliegenden Bestand mitdarstellen um eine gesamtheitliche Beurteilung der Situation zu ermöglichen

» Aussagekräftige Ansichten und Blickrichtungen festlegen, die kritische Punkte beleuchten (z. B. Engstellen, ortsbildprägende Gebäudeansichten o. ä.)

Vorteile

» Erleichtert die Vorstellung, wie eine Planung in der Realität wirken würde

» Gutes Instrument um hohe Akzeptanz für ein Planungsvorhaben in der Öffentlichkeit zu schaffen (»What You See Is What You Get«)

» Planungsvarianten bzw. Entwicklungsszenarien können leichter auf ihre Wirkung und ihre Vor- und Nachteile abgeklopft werden (z. B. durch realistische Schattensimulation, Darstellung der Höhenentwicklung gegenüber der bestehenden Bebauung usw.)

Nachteile / Konflikte

» Falsch gewählte Art der Darstellung, bzw. falscher Grad der Detaillierung kann vom Wesentlichen ablenken und dann erst recht zur Ablehnung führen

Kurzbeschreibung

Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen bieten die Möglichkeit, zu einem geplanten Bauvorhaben unterschiedliche planerische Ansätze von verschiedenen Architekten zu erhalten ohne dass für jeden Teilnehmer die vollen Planungskosten nach HOAI fällig werden. Ausgelobt wird ein, dem Vorhaben angemessenes, Preisgeld i. d. R. für drei Preisträger.
Differenziert wird nach Architekturwettbewerben, städtebaulichen sowie freiraumplanerischen Wettbewerben, auch Kombinationen der genannten Wettbewerbsarten sind möglich. Daneben wird unterschieden zwischen sogenannten offenen Wettbewerben (bei denen jeder qualifizierte Planer teilnehmen kann), beschränkten / nichtoffenen Wettbewerben (bei denen ein Vorauswahlverfahren stattfindet) sowie Mehrfachbeauftragungen bei denen die Ausloberin gleichzeitig mehrere Büros mit einer Aufgabe betraut und gemäß HOAI vergütet.
Schließlich wird noch differenziert zwischen Realisierungs- und Ideenwettbewerb. Dem Realisierungswettbewerb ist die verbindliche Beauftragung eines Preisträgers und die Realisierung des damit gewählten Wettbewerbsbeitrages nachgeschaltet. Der Ideenwettbewerb dient zur Findung konzeptioneller Lösungen und hat nicht zwingend eine Realisierung bzw. Beauftragung zur Folge.
Die Betreuung des Wettbewerbs übernimmt i. d. R. ein, von der Gemeinde beauftragtes, qualifiziertes Planungsbüro, das für die formell und rechtlich einwandfreie Abwicklung des Verfahrens sorgt. Je nach Größe des Bauvorhabens und entsprechenden zu erwartenden Planungskosten sind unterschiedliche Verfahren (RPW, VgV etc.) anzuwenden.
Nach Auslobung und Bearbeitungszeitraum werden die eingereichten Arbeiten geprüft und von einer Jury aus Sach- und Fachpreisrichtern beurteilt.

Anwendungsbereiche

z. B.

- Neu- oder Umgestaltung hochwertiger, repräsentativer oder sensibler Bereiche (z. B. zentraler historischer Plätze) im Rahmen eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs
- Umnutzung hochwertiger historischer Bausubstanz (z. B. ehemalige Gaststätte zu neuem Rathaus) im Rahmen eines Architekturwettbewerbs
- Ausweisung eines neuen Baugebietes am Dorfrand oder Nachverdichtung im Dorfkern mit hoher Wohnqualität im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes
- Neubau von großen öffentlichen oder privaten Gebäuden

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Erarbeitung / Gestaltung z. B. von

- repräsentativen, multifunktionalen Plätzen für die Dorfgemeinschaft
- dorfgerechtem, attraktivem Wohnraum im Ortskern durch Nachverdichtung
- dorfgerechtem, attraktivem Wohnraum am Ortsrand in einem Neubaugebiet
- architektonischen Lösungen für eine Umnutzung von historischer Bausubstanz ggf. mit Erweiterung / Anbau unter Berücksichtigung des dörflichen Kontextes
- Neubauten in sensibler Lage

Planungsart / Verfahrensart

- Realisierungs- und Ideenwettbewerb (RPW 2013)
- Offener Wettbewerb (RPW 2013)
- Nichtoffener Wettbewerb (RPW 2013)
- Kooperatives Verfahren (RPW 2013)
- Mehrfachbeauftragung
- Verhandlungsverfahren
- Wettbewerblicher Dialog
- etc.

Rechtliche Grundlagen

- Vergabeverordnung (VgV), ab Überschreitung eines Schwellenwertes

Fachplaner

Erforderlich, je nach Wettbewerbsthema

- Architekt / Stadtplaner
- Landschaftsarchitekt

Bearbeiter / Beteiligte

- Bürgermeister
- (Bau)verwaltung
- Gemeinderat / Marktgemeinderat
- Planungsbüro zur Wettbewerbsbetreuung
- Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern
- ggf. Fachplaner
- ggf. Architektenkammer

Zeitbedarf

Ca. 3 - 6 Monate

Fördermöglichkeiten

» Ggf. Städtebauförderung

Eigentumsverhältnisse

Prüfung der Eigentumsverhältnisse. Überplanung privater Grundstücke je nach Art des Verfahrens ggf. möglich

Flächenumgriff

Variabler Geltungsbereich

Ablauf

» Beschluss des Gemeinderates zur Auslobung eines Wettbewerbes

» Auslobung des Wettbewerbs mit Beschreibung der Aufgabe und der Wettbewerbsbedingungen. Definition der Anforderungen und der Zielvorstellungen, Benennung der zu erbringenden Leistungen und der Kriterien zur Beurteilung der Entwurfsvorschläge

» ggf. Auswahlverfahren bei nichtoffenem Wettbewerb

» Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe durch Teilnehmer

» Preisgerichtssitzung, Protokoll und Honorierung der Preisträger

» Öffentliche Ausstellung

» Vergabe des Planungsauftrages an einen der Preisträger, i. d. R. den 1. Preisträger

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Auslobungstext mit Aufgabenbeschreibung

» Flurkarte / Luftbild

» Vermessung

» Fotodokumentation des Wettbewerbsgebietes

» ggf. historische Fotos

» ggf. angrenzende Planungen

» ggf. Fachplanungen

» ggf. Bestandspläne (Sparten etc.)

» ggf. Untersuchungen (Baugrunduntersuchung etc.)

Kosten

Abhängig von Umfang und Art des Bauvorhabens sowie der gewählten Wettbewerbsart. Von 25.000 € bis 100.000 €

Umsetzungsbeispiele

» Stadt Immenstadt: Bahnhofstraße (Mehrfachbeauftragung)

» Stadt Füssen: Guggemoswiese

» Gemeinde Wolfertsschwenden

» Gemeinde Seeg: Siedlung a. d. Schule (Mehrfachbeauftragung)

» Gemeinde Amberg

» Markt Pfaffenhausen

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Aufgabe möglichst präzise im Auslobungstext beschreiben

» Auswahl eines erfahrenen Büros für die Wettbewerbsbetreuung

» Auswahl geeigneter Fachpreisrichter für die Aufgabenstellung

» (Für den Auftraggeber kostenfreie) Beratung durch die Bayerische Architektenkammer (ByAK) in Anspruch nehmen

Weiterführende Infos

» www.byak.de/start/architektur/vergabe-und-wettbewerb

Vorteile

» Kostengünstiges Instrument um eine große Bandbreite an Planungsansätzen für repräsentative, komplexe oder sensible Bauvorhaben innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes zu erhalten

Nachteile / Konflikte

» Bei größeren Bauvorhaben über dem Schwellenwert (Beachtung der VgV) ist eine europaweite Ausschreibung gesetzlich vorgeschrieben.

» Es besteht die Möglichkeit, dass ein ortsfremdes, ortsunkundiges Planungsbüro den Zuschlag erhält

Werkzeugkasten

Flächen-/ Immobilienerfassung und Vermarktung

Vorkaufsrecht 112
Kommunales Flächenmanagement / Baulandkataster 114
Checkliste »Landwirtschaftliche Hofstellen und Nutzflächen« 116
Kommunale Förderprogramme für Gebäudeeigentümer 118
Kommunale Baulandstrategie / Grundstückspolitik / Zwischenerwerb 120



§ VORKAUFSRECHT

Kurzbeschreibung

Das gemeindliche Vorkaufsrecht ist ein Hilfsmittel für die Gemeinden zur Sicherung der Durchsetzung von Bauleitplänen sowie von städtebaulichen Maßnahmen.
Es ein Instrument des vorausschauenden Grunderwerbs durch das insbesondere bei der Innenentwicklung der Zugriff auf städtebaulich bedeutsame Grundstücke (bebaut / unbebaut) gesichert werden kann.
Voraussetzung ist, dass sich die Fläche im Geltungsbereich eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches (z. B. Bebauungsplan, festgelegtes Sanierungsgebiet, Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, Wohnbaufläche gemäß FNP) befindet und ein Verwendungszweck zum Wohl der Allgemeinheit nachgewiesen werden kann.

Insbesondere bei unbebauten Bereichen innerhalb eines Bebauungsplanes sowie bei der Planung von städtebaulichen Maßnahmen kann das Vorkaufsrecht angewendet werden, wenn dies zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig ist bzw. wenn städtebauliche Störungen dadurch verhindert werden können. Für letztere ist es ausreichend, wenn die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst hat.

Die Gemeinde kann eine Fläche zu den selben Bedingungen kaufen, zu denen sie der Eigentümer verkauft hat und greift in den Verkaufsvorgang ein.

Es ist zu unterscheiden zwischen Allgemeinem Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) und Besonderem Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB). Letzteres dient insbesondere der frühzeitigen Bodenvorratspolitik. Für dieses ist eine eigene Satzung zu erlassen.

Anwendungsbereiche

Vorsorgende Flächensicherung im Zuge von städtebaulichen Entwicklungsvorhaben:

- in Bebauungsplangebieten (hier nur für öffentliche Zwecke oder für ökologische Ausgleichsflächen)
- in Umlegungsgebieten
- in förmlich festgesetzten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten
- im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung
- für Außenbereichsflächen, für die der Flächennutzungsplan Wohnnutzung vorsieht (nur unbebaute Flächen)
- für unbebaute Flächen, die nach §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB überwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden dürfen
- von, zum Zwecke des Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhaltenden Bereichen, insbesondere von Flächen in Überschwemmungsgebieten (Diese müssen in einem Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sein)

Achtung: Der Gebietsbezug des Vorkaufsrechts ist nicht immer deckungsgleich mit dem Grundstück, sondern kann auch nur Teilflächen umfassen. Bei Erbbaurecht bzw. Recht nach dem Wohneigentumsgesetz steht der Gemeinde kein Vorkaufrecht zu

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

- Das Vorkaufsrecht gibt der Gemeinde die Möglichkeit, durch einen eigenen Grundstückserwerb selbst die Bauleitplanung und andere städtebauliche Maßnahmen als Grundstückseigentümer aktiv durchzusetzen
- Störungen oder Beeinträchtigungen der Verwirklichung der Bauleitplanung oder anderer städtebaulicher Maßnahmen können abgewendet werden
- Das Vorkaufsrecht darf nur dann ausgeführt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Ein konkreter Verwendungszweck muss vorliegen

Planungsart / Verfahrensart

- Festlegung eines klar definierten Geltungsbereiches
- Beschluss als Satzung (Begründung ist nicht erforderlich)

Rechtliche Grundlagen

- §§ 24 und 25 BauGB

Fachplaner

keine

Bearbeiter / Beteiligte

- Bürgermeister
- (Bau)verwaltung
- Gemeinderat / Marktgemeinderat

Zeitbedarf

Kurzfristige Umsetzung,
formale Fristen (Ladungsfrist etc.) sind zu berücksichtigen

Eigentumsverhältnisse

Private Flächen

Flächenumgriff

Größe und Abgrenzung sind flexibel (in Abhängigkeit der zugrundeliegenden städtebaulichen Maßnahme)
Der Geltungsbereich (für § 25 BauGB) muss klar abgegrenzt werden. Das Vorkaufsrecht kann für ganze Grundstücke oder Teile von Grundstücken angewendet werden.

Ablauf

Für **§ 24** müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

» Gebietsausweisung bzw. wirksam werden der städtebaulichen Maßnahmen
» Prüfen des Allgemeinwohlvorbehalts
» Angabe eines Zweckes
» Ausübung des Vorkaufsrechtes

Bei **§25** (Besonderes Vorkaufsrecht) kann die Gemeinde ihr Vorkaufrecht durch Satzung begründen. Dies ist nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (nur unbebaute Gebiete) möglich oder in Bereichen, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht (bebaute und unbebaute Gebiete). Der Erlass der Satzung ist Voraussetzung für die Anwendung des Vorkaufsrechtes:

» Der planerische Wille der Gemeinde zu einer bestimmten städtebaulichen Maßnahme muss gegeben sein (idealerweise Beschluss). Ein förmlicher Aufstellungsbeschluss (z. B. BP) muss noch nicht vorliegen, ist jedoch zu empfehlen
» Abgrenzung eines eindeutigen Geltungsbereiches (Lageplan / Flurnummern)
» Eine Begründung ist nicht erforderlich aber empfehlenswert
» Beschluss der Satzung und ortsübliche Bekanntmachung
» Keine Anzeige- oder Genehmigungspflicht gegenüber Bauaufsichtsbehörde

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Flurkarte
» Betroffener Bebauungsplan
» Flächennutzungsplan
» Städtebauliche Planungen

Kosten

Evtl. Notar- bzw. Rechtsanwaltskosten für Beratungsleistungen

Alternative Instrumente

» Vorausschauende Bauflächenpolitik
» Zwischenerwerb

Umsetzungsbeispiele

» Gemeinde Ettringen, OT Kirchsiebnach
» Stadt Mindelheim

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Bezüglich des Kaufpreises ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde, wenn die Bedingungen für § 24 / 25 gegeben sind, nur den Verkehrswert des Grundstückes zu bezahlen hat, nicht den Kaufpreis. Ggf. ist ein Entschädigungswert zu berücksichtigen.
» In allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches besteht eine Grundstückssperre. Die Gemeinde muss per Negativtest bestätigen, dass kein Vorkaufsrecht vorliegt oder sie das Vorkaufsrecht nicht in Anspruch nimmt (Beweisführung für Grundbuchamt)
» Der Vorkaufsberechtigte hat alle kaufvertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen, wie z. B. Beurkundungs-, Vollzugs-, Schätzkosten, Maklerprovision (in üblicher Höhe)
» Das besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) eignet sich als Instrument für die Bodenvorratspolitik

Vorteile

» Gemeinde hat die Möglichkeit, Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung in bestimmten Bereichen nehmen
» Unerwünschte Entwicklungen können verhindert werden
» Unkomplizierte Umsetzung (Satzungsbeschluss)

Nachteile / Konflikte

» Kann zu Konflikten und Ärger führen
» Die Teilflächenausübung (Vorkaufsrecht bezieht sich nur auf einen Teil des Grundstückes) führt in der Praxis oftmals zu Problemen

Kurzbeschreibung

Das Kommunale Flächenmanagement ist ein Instrument zur Steuerung der gemeindlichen Entwicklung. Es hat das Ziel, die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme konstant bei allen Planungsschritten zu verwirklichen.

Es beinhaltet die vollständige Erfassung vorrangig innerörtlicher Entwicklungspotenziale (z. B. auf Baulücken, Brachflächen, durch An- und Aufbauten), ihre laufende Einspeisung in aktuelle Planungsprozesse und ihre kontinuierliche Fortschreibung.
Hierzu ist ein Fragebogen zu entwickeln, mit welchem die relevanten Angaben zu Verfügbarkeit / Bebaubarkeit / Verkaufsbereitschaft etc. des Grundstückes systematisch erfasst werden können. (Vorlagen hierzu hält das LfU Bayern Flächenmanagement / Baulückenaktivierung bereit).

Sämtliche Flächenressourcen (Leerstände, Brachflächen, unbebaute Grundstücke etc.) innerhalb der Gemeinde / des Dorfes werden in einer (GIS-basierten) Datenbank / Baulandkataster erfasst und verwaltet. Die Datenbank ermöglicht es der Gemeinde vorhandene innerörtliche Potenziale zu erkennen und bei baulicher Entwicklung entsprechend zu berücksichtigen. Die Gemeinde kann diese Kataster veröffentlichen, sofern die Grundstückseigentümer nicht widersprochen haben. (Die geplante Veröffentlichung ist einen Monat vorher öffentlich bekannt zu machen, mit Hinweis auf Widerspruchsrecht des Grundstückseigentümer).

Ergänzend hierzu kann / soll die Vermarktung von innerörtlichen Grundstücken unterstützt bzw. initiiert werden.

Anwendungsbereiche

Insbesondere zu empfehlen wenn

- » ein hoher Anteil an leerstehender bzw. in absehbarer Zeit leerfallender Bausubstanz (z. B. landwirtschaftliche Hofstellen) im Altort vorhanden ist
- » eine hohe Anzahl unbebauter Grundstücke (ohne Bauzwang) innerhalb von erschlossenen Baugebieten vorhanden ist
- » gewerbliche Brach- / Konversionsflächen im Ortsbereich liegen
- » Außenentwicklung nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist (z. B. keine Verfügbarkeit, topographische / naturräumliche Barrieren etc.)
- » Außenentwicklung bewusst eingedämmt werden soll

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

- » Aktivierung von (innerörtlichen) Bauflächenpotenzialen
- » Grundstücksvermarktung

Planungsart / Verfahrensart

- » Informelles Instrument (nicht rechtsverbindlich)

Rechtliche Grundlagen

- » § 200 Abs. 3 BauGB

Fachplaner

Kommunaler Mitarbeiter oder externer Dienstleister

Bearbeiter / Beteiligte

- » Bürgermeister
- » Mitarbeiter der (Bau)verwaltung (Datenbank / GIS)
- » Gemeinderat / Marktgemeinderat
- » Ggf. Innenentwicklungsbeauftragter

Zeitbedarf

Ca. 6 - 12 Monate für die Ersterfassung (Information der Bürger, Erfassung von Leerständen, Abfrage der Verkaufsbereitschaft etc.). Danach dauerhafte Aktualisierung durch einen Mitarbeiter der Verwaltung

Fördermöglichkeiten

- » Förderfähig im Rahmen von Dorferneuerungsverfahren / Städtebauförderung

Eigentumsverhältnisse

Alle privaten und öffentlichen Grundstücke

Flächenumgriff

Gesamtort (Hauptort und / oder Ortsteile)

Ablauf

- » Grundsatzbeschluss im Gemeinderat zum Flächenmanagement
- » Information der Öffentlichkeit über Ziele und Vorteile des Flächenmanagementes
- » Erhebung der innerörtlichen Bauflächen sowie der leerstehenden umbau- und sanierungsbedürftigen Gebäude (Fragebogen zur Klärung der Verkaufsbereitschaft)
- » Eintragung in Datenbank (z. B. Datenbank des LfU) oder in ein GIS System der Gemeinde

» Klärung der Verkaufsbereitschaft
» Einrichtung einer internetgestützten Grundstücksbörse
» Maßnahmen zur Vermarktung (z. B. Weitergabe der Daten an Makler, Banken etc.)

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Flurkarte
» Datenbank (idealerweise GIS-basiert)
» Fragebögen

Kosten

Anfallend ggf. für Software (Datenbank / GIS) und Personalkosten (sofern die Erstellung der Datenbank / Befragung der Eigentümer / Vermarktung außerhalb der Verwaltung erfolgen soll)

Alternative Instrumente

keine

Umsetzungsbeispiele

Bisher keine geeigneten Beispiele vorhanden

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Flächenmanagement greift nicht kurzfristig. Deshalb ist es ratsam, die Potenziale bereits frühzeitig – wenn noch kein konkreter Bedarf besteht – zu erfassen. So kann bei zukünftigen Entwicklungsvorhaben darauf zurückgegriffen werden
» Es ist hilfreich, im Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss zum Flächenmanagement herbeizuführen und die angestrebten Handlungsschritte klar zu definieren
» Benennung von klaren Zuständigkeiten für die Bearbeitung
» Erstellung eines Zeitplanes für die Bearbeitung
» Eine intensive Kommunikation nach innen (Gemeindeverwaltung, Kommunalpolitik) und nach außen (Bürger, Unternehmer etc.) ist unerlässlich
» Information der Eigentümer über Förder- und Entwicklungsmöglichkeiten, um Anreize für Verkauf zu schaffen
» Die Vorteile von innerörtlichen Flächen gegenüber Neubaugebieten sollten aufgezeigt werden: »Werbung« für Wohnen im Ortskern
» Ggf. kann es hilfreich sein, einen »Innenentwicklungsbeauftragten« zu ernennen, der sich federführend um die Erfassung / Aktivierung / Vermarktung von innerörtlichen Bauflächenpotenzialen kümmert und die Gemeinde / Verwaltung in dieser Aufgabenstellung unterstützt. Ggf. können mehrere Gemeinden einen gemeinsamen »Innenentwicklungsbeauftragten« ernennen (z. B. innerhalb einer VG)
» Es empfiehlt sich eine Koppelung mit dem Instrument »Kommunale Baulandstrategie«, damit die Gemeinde frühzeitig Kenntnis über leerstehende bzw. leerfallende Gebäude / Grundstücke erlangt und diese rechtzeitig erwerben kann

Weiterführende Infos

» Website des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/index.htm

Vorteile

» Innerörtliche Potenziale können genutzt werden und die Außenentwicklung dadurch reduziert werden
» Schaffung eines Bewusstseins für vorhandene Brach- und Freiflächen

Nachteile / Konflikte

» Selbst wenn die Flächen erfasst sind, hat die Kommune keinen Zugriff darauf (Privatbesitz)
» Eine verbindliche Erfassung der tatsächlichen Verfügbarkeit ist nicht möglich, da sich Rahmenbedingungen schnell ändern können (z. B. durch Erbe, Eigenbedarf etc.)
» Einrichtung und Pflege der Datenbank ist arbeits- und zeitintensiv

Kurzbeschreibung

Dieses Instrument dient dazu, einen Überblick über die gegenwärtige sowie mittel- bis langfristige Struktur der örtlichen Landwirtschaft und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung des Dorfes zu erhalten.

Es geht darum, alle Landwirtschaftsbetriebe dahingehend zu analysieren, wie lange sie noch in welcher Form und welchem Umfang bewirtschaftet werden und was dies für Auswirkungen auf die zukünftige Siedlungsentwicklung haben kann.

Es geht weniger um eine verbindliche, parzellenscharfe Erfassung, als vielmehr darum, dass die Gemeindeverwaltung sich einen klaren und ehrlichen Überblick über den agrarstrukturellen Wandel und dessen Auswirkungen auf das eigene Dorf verschaffen und diese Kenntnisse bei der Entwicklung von Wohnbauflächen / Ausweisung von Wohnbauland miteinfließen lassen kann.

Der Gemeinde soll dadurch eine vorausschauende Siedlungspolitik- und Bauflächenpolitik ermöglicht werden.

Ggf. ist es möglich zusätzlich zu den Hofstellen auch die zugehörigen Flurstücke in die Betrachtung miteinzubeziehen hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Eignung für Siedlungsentwicklung bzw. Ausgleichsflächen.

Anwendungsbereiche

» Jedem Dorf, das noch landwirtschaftliche Hofstellen im Ortsbereich aufweist, wird die Erstellung einer solchen Checkliste empfohlen

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

» Erfassung der Zukunftshöfe im Ort (»Wo ist eine mittel- bis langfristige landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen?«) und ihre Auswirkungen auf die umliegende Siedlungsentwicklung (Mindestabstände)

» Erfassung von auslaufenden Hofstellen (»Wo ist ein Nutzungsende bereits absehbar?«)

» Erfassung von bereits leerstehenden Hofstellen (auch, wenn diese ggf. noch bewohnt sind)

» Erfassung der sozialen Hintergründe, der geplanten Hofnachfolge, der Konsequenzen des Generationswechsels (»Wird die Landwirtschaft aufgegeben oder weiter bewirtschaftet? Falls ja: wann? Sind Erben da, die das Anwesen weiter bewohnen bzw. nutzen wollen? Ist ein Verkauf des Anwesens zu erwarten?«)

» Ableitung von Konsequenzen für die Siedlungsentwicklung (»Wo sind kurzfristige und realistische Flächenpotenziale für die Innenentwicklung zu erwarten? Wo nicht?«)

» etc.

Planungsart / Verfahrensart

» Informelles Instrument (nicht rechtsverbindlich)

» Internes Arbeitspapier für die Gemeinde

Rechtliche Grundlagen

keine

Fachplaner

keine

Bearbeiter / Beteiligte

» Bürgermeister

» Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung

» Ggf. 1 - 2 Bürger mit guter Ortskenntnis

Zeitbedarf

ca. 2 - 4 Wochen

Fördermöglichkeiten

keine

Eigentumsverhältnisse

Privatflächen

Flächenumgriff

Gesamtort (Hauptort und / oder Ortsteile), z. T. Gemeindeflur

Ablauf

» Diskussion und Abstimmung im Gemeinderat, ob eine solche Checkliste erstellt werden soll

» Festlegung einer kleinen Arbeitsgruppe

» Erfassung und Darstellung aller landwirtschaftlichen Hofstellung in einer Karte (DFK oder Luftbild)

» Erarbeitung einer Liste zu allen Hofstellen mit:
  » Zukunftsbetrieb ja / nein
  » Fläche steht kurzfristig zur Verfügung
  » Fläche steht mittel- bis langfristig zur Verfügung
  » Fläche bleibt bis auf weiteres in Privatbesitz bzw. Nutzung durch Eigentümer
  » Flächen die zum Schutz aktiver Höfe und damit nicht für Siedlungs- und Innenentwicklung geeignet sind (Mindestabstände)
  » Ggf. zusätzlich: Flächen die sich für zukünftige Wohnbauentwicklung bzw. Ausgleichsflächen anbieten
  » Bei Unklarheiten ggf. Verifizierung durch persönliche Abfrage

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Flurkarte, Luftbild

» Ggf. Katasterauszüge (Besitzverhältnisse)

Kosten

keine

Alternative Instrumente

» Flächenressourcenmanagement (Überführung der Ergebnisse in eine Datenbank)

Umsetzungsbeispiele

Bisher keine geeigneten Beispiele vorhanden

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Es ist ratsam, die Potenziale bereits frühzeitig, wenn noch kein konkreter Bedarf besteht, zu erfassen, um bei zukünftigen Entwicklungsvorhaben darauf zurückgreifen zu können

» Die Arbeitsgruppe sollte möglichst klein gehalten werden und über sehr gute Ortskenntnisse verfügen. Je kleiner, desto besser

» Nachdem es um sehr persönliche Anliegen geht, ist Diskretion erforderlich

» Die Checkliste ist nicht verbindlich, sie ist lediglich als internes Arbeitspapier zu sehen.

Vorteile

» Einfache und unkomplizierte Erarbeitung

» Einfache Darstellung von verfügbaren Flächenpotenzialen

» Keine aufwändige Datenerfassung (Befragung, Einpflege in Datenbank o.ä.)

» Die Gemeinde kann vorausschauend planen und bei Bedarf direkten Kontakt aufnehmen

Nachteile / Konflikte

» Keine verbindlichen Daten, lediglich Einschätzungen

» Rahmenbedingungen können sich kurzfristig ändern

» Sensible Themen (Tod, Erbe, Hofnachfolge) sind nicht öffentlich zu thematisieren

Kurzbeschreibung

Instrument zur gezielten Unterstützung von Privatmaßnahmen, welche dazu beitragen, die Innenentwicklung im Sinne der Gemeinde voranzubringen und die Ortskerne zur vitalisieren.
Art und Umfang der Förderung kann von der Gemeinde selbst bestimmt werden, sie umfasst Maßnahmen im Ortskernbereich und kann z. B. Folgendes beinhalten: Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen, Erwerb von Altbestand, Beratungen, Pflanz- und Grünmaßnahmen, Abrissvorhaben, Grundstückserwerb, Grundstücksvermarktung, Anfertigung von Baugutachten (Altbauten) etc..
Das Förderprogramm benötigt eine rechtlichen Grundlage (z. B. Satzung).
Besonders empfehlenswert sind Kommunale Förderprogramme gekoppelt mit restriktiver Baulandpolitik (Maßnahmen zur Innenentwicklung fördern und gleichzeitig Außenentwicklung reduzieren).

Anwendungsbereiche

z. B.

- Insbesondere geeignet für Gemeinden ohne Siedlungsdruck mit erhöhtem Anteil leerstehender bzw. leerfallender Bausubstanz im Altortbereich
- Instrument zur gezielten Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Für Dörfer die noch einen hohen Anteil an ortsbildprägender Bausubstanz haben und in denen eine Störung der (noch weitestgehend intakten) Siedlungsstruktur durch ortsunverträgliche Einzelmaßnnahmen droht

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

- Aktivierung von innerörtlichen Bauflächen (Prämie für den Erwerb eines Grundstückes im Innenbereich, z. B. 2,50 € / m² – gedeckelt auf max. ca. 2.000 € / Prämie)
- Bezuschussung des Erwerbs von Altbestand (z. B. bis 10.000 € verteilt auf mehrere Jahre (»Jung kauft Alt«) sowie ggf. der Erstellung von Gutachten zur Bausubstanz
- Beratungsmaßnahmen für Haus- und Hofgestaltung (z. B. 500 € für Beratung durch Architekt / Landschaftsarchitekt)
- Bezuschussung von Abrisskosten bei Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Folgenutzung (z. B. max. ca. 10.000 €)
- Bezuschussung von ortsbildverträglichen Sanierungsmaßnahmen an historischer Bausubstanz (prozentual bzw. ca. max 5.000 €)
- Bezuschussung von form- und materialgerechten Sanierungen
- Kinderbonus beim Erwerb einer Fläche im Innenbereich
- Zuschüsse für die Pflanzung von Hofbäumen oder die Anlage von Streuobstbeständen
- etc.

Planungsart / Verfahrensart

- Kommunales Förderprogramm
- Gegebenenfalls gekoppelt mit Satzung zur räumlichen und inhaltlichen Abgrenzung (z. B. Erhaltungssatzung)

Rechtliche Grundlagen

keine

Fachplaner

keine

Bearbeiter / Beteiligte

- Bürgermeister
- (Bau)verwaltung
- Gemeinderat / Marktgemeinderat

Zeitbedarf

Ca. 1 - 3 Monate

Fördermöglichkeiten

- Förderfähig über Städtebauförderung
- Überprüfung vor Verfahrensbeginn

Eigentumsverhältnisse

Privateigentümer

Flächenumgriff

- Variabler Geltungsbereich
- Teilflächen des Ortskernbereiches
- Gesamter Ortskernbereich

Ablauf

- Beschlussfassung im Gemeinderat
- Ausarbeitung eines Musterprogrammes und Diskussion im Gemeinderat
- Beschluss im Gemeinderat
- Öffentliche Bekanntmachung

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Flurkarte / Luftbild zur räumlichen Abgrenzung

» ggf. Fotos

Kosten

Abhängig von den Förderinhalten

Alternative Instrumente

keine

Umsetzungsbeispiele

» Stadt Crailsheim (»Crailsheimer Modell«)

» »Kommunales Förderprogramm Lebendige Ortskerne« der Gemeinden Alerheim, Deiningen, Wechingen (Lkr. Donau-Ries)

» Markt Irsee

» Gemeinde Ettringen

» Stadt Marktoberdorf

» Markt Babenhausen (Fassadenprogramm)

» Gemeinde Hiddenhausen, NRW (»Jung kauft Alt«)

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Idealerweise koppeln mit städtebaulicher Analyse bzw. Erstellung eines Gestaltungshandbuches, um einen klaren und einheitlichen Rahmen für Förderbewilligungen zu haben (z. B. Sanierungsmaßnahmen nur förderfähig, wenn sie im Wesentlichen dem Gestaltungshandbuch entsprechen)

» Rechtliche Verankerung muss geklärt sein (z. B. über Satzung)

» Bereits vorab Bereitstellung einer entsprechenden Summe im Gemeindehaushalt

» Parallel dazu sollte die Außenentwicklung entsprechend reduziert werden: Vorbildfunktion der Gemeinde »Innen im Einklang mit Außen«

» Ortsbildverträgliche Sanierung und Gestaltung von öffentlichen Gebäuden / Flächen im Altort (Vorbildfunktion der Gemeinde)

Vorteile

» Es können Anreize zur Aktivierung der Innenentwicklung geschaffen werden

» Der Gemeinderat befasst sich intensiv mit den städtebaulichen Wertigkeiten und Zielen des Dorfes: »Der Weg ist das Ziel«

» Verwaltung und Gemeinde werden (besser) informiert über und involviert in Entwicklungsvorhaben im Ortskernbereich

» Die Umsetzung von gestalterischen Zielen kann (mit)gesteuert werden

» Freie Entscheidung des Gemeinderates, welche Maßnahmen gefördert werden sollen und welche nicht

Nachteile / Konflikte

» Kosten für die Gemeinde

» Potenzielle Konflikte bei der Beurteilung, ob eine Maßnahme die Förderkriterien erfüllt oder nicht

» Mehraufwand für die Verwaltung

Kurzbeschreibung

Mit einer gezielten kommunalen Baulandstrategie hat die Gemeinde die Möglichkeit ihre Siedlungsentwicklung besser zu steuern – ohne sich Zwängen, die sich insbesondere aus Grundstücksverfügbarkeiten ergeben, unterordnen zu müssen. Somit sollen die Flächen entwickelt werden, welche aus kommunaler Sicht gewünscht und geeignet sind. Insbesondere die Innenentwicklung kann dadurch optimiert werden, um die Außenentwicklung auf das notwendige Minimum zu reduzieren zu können. Die Gemeinde kann mit Hilfe dieses Instrumentes frühzeitig erforderliche Flächenpotenziale sichern, um insbesondere auch der eigenen Jugend die Gelegenheit zu bieten, im Dorf bleiben zu können.

Durch aktive und vorausschauende Grundstückspolitik und Bodenmanagement sichert sich die Gemeinde potenzielle Entwicklungs- und Bauflächen, bevor konkreter Bedarf und Siedlungsdruck vorhanden ist bzw. bevor Flächen im FNP als geplante Bauflächen dargestellt sind. Erworben werden können / sollen innerörtliche Flächen ebenso wie Flächen am Ortsrand bzw. in der freien Flur.

Ob sie später als innerörtliche Nachverdichtung, Baulandausweisung am Ortsrand, als Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen oder als (landwirtschaftliche) Tauschflächen herangezogen werden, ist zum Zeitpunkt des Erwerbes oftmals noch nicht absehbar bzw. relevant für den Kauf.

Die Gemeinde muss somit zwar in Vorleistung gehen, kann die Grundstücke jedoch zu einem vergleichsweise günstigen (landwirtschaftlichen) Grundstückspreis erwerben. Die Bodenwertsteigerung durch eine spätere Baulandausweisung und Baureifmachung verbleibt dadurch bei der Gemeinde.

Grundstücksspekulationen und überhöhte Kaufpreise können durch eine vorausschauende Baulandpolitik vermieden werden. Durch einen kommunale Zwischenerwerb kann die Gemeinde die gewünschte Siedlungsentwicklung besser steuern und begibt sich nicht in Abhängigkeiten von Grundstückseigentümern. Die Grundstücke sind im Bedarfsfall schnell verfügbar.

Durch die Wertsteigerung der Grundstücke im Rahmen der späteren Baureifmachung kann die Gemeinde u. a. die Planungskosten oder Infrastrukturmaßnahmen finanzieren.

Bei der Vermarktung kann die Gemeinde bestimmte Nutzungen oder soziale Zwecke berücksichtigen.

Anwendungsbereiche

» Vorsorgendes Instrument zur flexiblen Steuerung der Siedlungsentwicklung einer Gemeinde

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

» Kommunaler Erwerb von Grundstücken bevor konkreter Bedarf entsteht
» Erworben werden können:
  » bebaute oder unbebaute Grundstücke im Innenbereich
  » Grundstücke im Anschluss an die Siedlungsfläche
  » Grundstücke im Außenbereich (als Ausgleichsflächen bzw. Tauschflächen)

Planungsart / Verfahrensart

» Kein Verfahren
» Ggf. Grundsatzbeschluss im Gemeinderat

Rechtliche Grundlagen

keine

Fachplaner

» Ggf. bei Bedarf Fachberatung (Finanzierung / Immobilienwirtschaft)
» Ggf. Beauftragung einer Grundstücks- / Entwicklungsgesellschaft (z. B. Bayerngrund o.ä.)

Bearbeiter / Beteiligte

» Bürgermeister
» (Bau)verwaltung
» Gemeinderat / Marktgemeinderat
» Kümmerer / Ortsbeauftragter

Zeitbedarf

Regelmäßige Kauf-/ und Grundstücksverhandlungen durch Bügermeister, ggf. Beratungen

Fördermöglichkeiten

keine

Eigentumsverhältnisse

Private Flächen

Flächenumgriff

Größe und Abgrenzung flexibel

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Flurkarte und Katasterauszüge

Kosten

keine

Umsetzungsbeispiele

» Gemeinde Weyarn

» Markt Irsee

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Es gilt der Grundsatz: »Innen günstiger als Außen«

» Grundsatzbeschluss im Gemeinderat ist sehr hilfreich, damit der Bürgermeister Handlungsspielraum hat und ggf. kurzfristig Grundstücke erwerben kann ohne hierfür eigens die Zustimmung bzw. einen Beschluss des Gemeinderats zu benötigen

» Ist nur dann zielführend, wenn die Grunstückspolitik vorausschauend, langfristig und konsequent betrieben wird

» Wenn für eine Gemeinde organisatorischer Aufwand bzw. das finanzielle Risiko einer aktiven Grundstückspolitik / Zwischenerwerb zu hoch ist, kann sie dies an eine Grundstücks- / Entwicklungsgesellschaft übertragen (z. B. Bayerngrund, Bau- und Land-Entwicklungsgesellschaft Bayern GmbH, Bayerische Landessiedlung GmbH etc.)

» Idealerweise koppeln mit den Instrumenten »Kommunales Flächenmanagement« bzw. der »Erfassung Landwirtschaftlicher Hofstellen« damit die Gemeinde (frühzeitig) weiß, welche Flächen / Grundstücke zum Verkauf stehen

Vorteile

» Gemeinde kann bei Bedarf flexibel und schnell über Baulandpotenziale verfügen

» Gemeinde begibt sich nicht in Abhängigkeiten von Grundstückseigentümern und deren Verkaufsbereitschaft

Nachteile / Konflikte

» Erfordert ausreichende Finanzierungsmittel der Gemeinde

Werkzeugkasten

Dorfränder / Grünstruktur

Landschaftsplan (integriert in Flächennutzungsplan) 84
Grünordnungsplan 124
Eingriffs-Ausgleichs-Regelung im Ortskern und am Ortsrand 126
Freiwilliger Landtausch 128
Baumkataster / Checkliste »Grünflächen und Grünstrukturen« 130
Wasserrechtsverfahren im Rahmen von Dorfrand- und Dorfkerngestaltungsmaßnahmen 132



Kurzbeschreibung

Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald Veränderungen von Natur- und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. In den Grünordnungspläne sind Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebietes dargestellt. Sie stellen eine Konkretisierung der Ziele des Landschaftsplanes für einen bestimmten Bereich dar.
Ziel des Grünordnungsplans ist es, Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu vermeiden, zu vermindern oder zu kompensieren – eine umweltverträglichere Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung soll so realisiert werden. Überdies ist es Aufgabe des Grünordnungsplans, bedarfsangemessen Grün- und Freiflächensicherung und –entwicklung im Siedlungsgebiet zu betreiben.

In Bayern ist der Grünordnungsplan unmittelbarer Bestandteil eines Bebauungsplanes und wird dadurch auch rechtsverbindlich. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, den Grünordnungsplan als eigenständige Satzung zu erlassen, wenn für ein Gebiet kein Bebauungsplan erforderlich ist. Themen dieser Pläne können beispielsweise Arten- und Biotopschutz sein, Erholung und Spielen sowie auch die gestalterische Wirkung des Grüns.

Ein selbstständiger Grünordnungsplan kann insbesondere erforderlich werden, wenn für größere zusammenhängende Freiflächen, für die Festsetzungen zur baulichen Nutzung nicht erforderlich sind, landschaftspflegerische Maßnahmen festzusetzen sind. Für das Aufstellungsverfahren, die Genehmigung und die Rechtswirkung gelten die Bestimmungen für Bauleitpläne entsprechend.

Anwendungsbereiche

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- die weitgehende Erhaltung von Grünbeständen
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen
- die Minimierung der Negativwirkungen einer geplanten Bebauung
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung
- die Begrünung der Straßenräume
- die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eines Plangebietes

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Der Grünordnungsplan trifft z. B. Empfehlungen bzw. Regelungen zu

- Gestaltung von (öffentlichen) Grünflächen
- straßenbegleitender Durchgrünung (öffentlich / privat)
- Ortsrandeingrünung (öffentlich / privat)
- Gestaltung von Freiflächen
- Flächenversiegelung, Wasserrückhalt
- Bepflanzungen / Pflanzenauswahl
- Flächen für den ökologischen Ausgleich (im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bzw. nach BayKomV)

Planungsart / Verfahrensart

- Formelle Planung (rechtsverbindlich)
- I. d. R.: Integration des Gründordnungsplanes in einen Bebauungsplan und somit verbindlich
- In Bayern ist auch die Erstellung als eigenständiger Plan möglich

Rechtliche Grundlagen

- § 11 BNatSchG in Verbindung mit Art. 4 BayNatSchG

Fachplaner

erforderlich

- Landschaftsplaner
- Ggf. sonstiger Fachplaner (Wasser, Baugrund, Emissionen etc.)

Bearbeiter / Beteiligte

- Bürgermeister
- (Bau)verwaltung
- Gemeinderat / Marktgemeinderat
- Fachplaner

Zeitbedarf

Ca. 3 - 6 Monate

Fördermöglichkeiten

keine

Eigentumsverhältnisse

Überplanbar sind Privatflächen und öffentliche Flächen. Idealerweise sollten sich die Flächen jedoch in Besitz der Gemeinde befinden

Flächenumgriff

Variabler Geltungsbereich

Ablauf

» Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat
» Auftragsvergabe an Planer
» Inhaltliche Vorabstimmung mit Landratsamt
» Abstimmung Verwaltung – Planer
» Vorstellung / Diskussion / Billigung Vorentwurf im Gemeinderat
» Beteiligungsverfahren (frühzeitig) nach § 3 Abs.1 / 4 Abs.1 BauGB
» Abwägung und Billigung Entwurf
» Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.2 / 4 Abs.2 BauGB
» Abwägung und Satzungsbeschluss
» Öffentliche Bekanntmachung

Arbeitsmaterialien

z. B.

» Digitale Flurkarte
» Luftbild
» Landschaftsplan
» Fachplanungen
» ggf. angrenzende Bebauungspläne
» ggf. Visualisierung

Kosten

Planungshonorar; abhängig von Umgriff

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Der Grünordnungsplan bietet Gemeinden die Möglichkeit gestalterische Grünmaßnahmen, die der Aufwertung des Ortsbildes dienen, verbindlich festzusetzen, z. B. Ortsrandeingrünung
» Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung sollten auf öffentlichen Flächen stattfinden (Gewährleistung der Umsetzung); Falls private Ortsrandeingrünung vorgesehen wären, müsste deren Umsetzung konsequent eingefordert / kontrolliert werden, was in der Praxis kaum möglich ist
» Ausgleichsflächen können lokalisiert und festgesetzt werden

Vorteile

» Rechtsverbindliches Instrument zur Festsetzung von ökologischen bzw. grünordnerischen Maßnahmen
» Die Entwicklung des Ortsrandes kann gesteuert / festgesetzt werden

Nachteile / Konflikte

» Grünordnerische Festsetzungen / Empfehlungen im Privatbereich sind nicht Bestandteil der Genehmigungsplanung. Daher ist ihre tatsächliche Umsetzung kaum steuerbar bzw. kontrollierbar

Kurzbeschreibung

Die Gemeinden sind gemäß § 15 BNatschG verpflichtet, Eingriffe durch die Bauleitplanung auszugleichen oder zu ersetzen. Im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ist zu ermitteln in welchem Umfang und welcher Art der Ausgleich zu erbringen ist. Eingriffe und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
Der Ausgleich ist verpflichtend und wird über Darstellungen und Festsetzungen als »Flächen für Ausgleich« geregelt. Die Umsetzung kann ggf. auch über städtebauliche Verträge bzw. geeignete Maßnahmen auf, von der Gemeinde bereitgestellten, Flächen erfolgen. Der Vollzug ist über § 135 a BauGB geregelt.
Die Gemeinde hat mit diesem Instrument die Möglichkeit, die rechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Gestaltung und Entwicklung des Ortsrandes zu nutzen, ihn somit aufzuwerten und langfristig zu sichern. So können ortsbildprägende Grünstrukturen am Ortsrand, wie z. B. durchgängige Streuobstgürtel oder Gehölzhecken gepflanzt werden oder Gewässerbegleitflächen aufgewertet werden.
Die Ausgleichsmaßnahme muss dabei nicht im räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liegen. Daher können Maßnahmen zur Ortsrandsicherung auch durch Bebauungspläne erfolgen, die an anderer Stelle lokalisiert sind.
Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Maßnahmen zur Aufwertung von Ortsrandsituation unabhängig von einem Bauleitplanverfahren über die sogenannte Ausgleichsflächenkonzeption zu planen und diese umsetzen.
Wird eine solche Ausgleichsmaßnahme bereits im Vorab umgesetzt, besteht die Möglichkeit, sie dem kommunalen Ökokonto beim LfU zu melden. Die so gutgeschriebene Maßnahme wird verzinst und kann in einem späteren bauleitplanerischen Verfahren verrechnet bzw. abgebucht werden.

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

» Planung / Konzeption / Umsetzung von ökologisch wertvollen Ausgleichsflächen am Ortsrand, z. B.
  » Entwicklung von zusammenhängenden Streuobstbeständen
  » Entwicklung von standortgerechten Hecken- und Gehölzstrukturen
  » Entwicklung von Hochstaudenfluren / Blühstreifen
  » Freihaltung / Entbuschung von Hangkanten / Magerwiesen
  » Aufwertung von Bachläufen (Renaturierungen, Entwicklung zusammenhängender Uferbegleitgehölze)
  » (Weiter)Entwicklung von Alleen, Baumreihen
  » Pflanzung markanter Einzelbäume (»Landmarks«)
  » Aufwertung siedlungsnaher Waldrandsituationen (Aufbau standortgerechter Waldränder, Umbau von Fichtenforsten in naturnahe Laubmischwaldbestände)

Anwendungsbereiche

z. B.

» Dörfer mit gut einsehbaren und ortsbildprägenden Ortsrandsituationen
» Dörfer mit fehlenden bzw. ungenügenden Ortsrandeingrünungen
» Dörfer mit noch punktuell vorhandenen hochwertigen Ortsrandstrukturen, die vernetzt werden sollen
» Dörfer mit zusammenhängenden Ortsrandbereichen bzw. innerörtlichen Grünflächen, die langfristig von Bebauung freigehalten werden sollen

Planungsart / Verfahrensart

» Umsetzung / Rechtverbindlichkeit im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens (Regelverfahren)
» Ggf. ergänzend: informelles Ausgleichsflächenkonzept

Rechtliche Grundlagen

» § 13 und § 15 BNatschG
» in Zusammenhang mit § 2 Abs. 4 BauGB

Fachplaner

erforderlich
» Landschaftsarchitekt

Bearbeiter / Beteiligte

» Bürgermeister
» Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung

Zeitbedarf

Abhängig von Art des Verfahrens / Vorgehens:
Zeitdauer Bauleitplanverfahren ca. 6 Monate,
Ausgleichsflächenkonzept ca. 3-6 Monate

Eigentumsverhältnisse

Flächen sollten idealerweise in Besitz der Gemeinde sein. Andernfalls städtebaulicher Vertrag bzw. langfristige dingliche Sicherung der Flächen erforderlich. Eintragung von Grunddienstbarkeit für die Dauer des Eingriffs

Flächenumgriff

Gemäß § 14 BayKompV muss die Ökokontomaßnahme eine Aufwertung von mindestens 15.000 Wertpunkten erbringen oder die Ökokontofläche mindestens 2.000 m² umfassen, bei besonderer ökologischer Bedeutung der Maßnahmen, insbesondere bei hoher Wertigkeit des Ausgangszustands, in begründeten Fällen auch weniger. Im Rahmen der Eingriffsregelung in der

Bauleitplanung ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich

Ablauf

Falls im Rahmen der Bauleitplanung:

» Diskussion, Festlegung und Beschlussfassungen von Ausgleichsflächen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens

Falls als Ausgleichsflächenkonzept:

» Festlegung der gewünschten Entwicklungsflächen (»Wo besteht Handlungs- / Aufwertungsbedarf am Ortsrand?«)

» Ermittlung der zur Verfügung stehenden Flächen

» Überprüfung ob die gewünschten Entwicklungsflächen verfügbar sind (ggf. über Erwerb / Tausch)

» Ausarbeitung eines Ausgleichsflächenkonzeptes auf Grundlage der tatsächlich verfügbaren Flächen (ggf. optional zusätzlich Überplanung von Flächen die erst kurz-/ mittelfristig verfügbar sind): Ausarbeitung von Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung und ggf. Ermittlung der zu generierenden Punkte (gem. BayKomV)

» Abstimmung der Ausgleichsflächen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt

» Umsetzung einzelner Maßnahmen im Rahmen von zukünftigen Bauleitplanverfahren oder alternativ

» Vorzeitige Umsetzung von Maßnahmen, Meldung im kommunalen Ökokonto (LfU), Verzinsung der Maßnahmen und Anrechnung der Maßnahme beim nächsten Ausgleichsflächenbedarf der Gemeinde

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Flurkarte / Luftbild

» ggf. Katasterauszüge / Besitzverhältnisse

Kosten

Separates Ausgleichsflächenkonzept (abhängig von den zu überplanenden Flächen): ca. 5.000 bis 10.000 €

Alternative Instrumente

» Ortsrandgestaltung über grünordnerische Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes

Umsetzungsbeispiele

» Gemeinde Biessenhofen, OT Hörmannshofen

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Generell sollten Eingriffe vermieden bzw. auf das notwendige Minimum reduziert werden

» Falls Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, sollte geprüft werden, ob diese am Ort des Eingriffs erbracht werden können

» Die Gemeinde sollte, noch bevor Handlungsdruck entsteht, bewusst und ausführlich über das Thema Ortsrand diskutieren: »Wo sind Wertigkeiten? Wo wollen wir den Ortsrand erhalten und weiterentwickeln? Wo soll / kann Siedlungsentwicklung stattfinden?«

» Die Gemeinde sollte permanent den Verkauf / die Verfügbarkeit von potenziellen Ausgleichsflächen im Auge haben und Flächen erwerben

» Dabei sollten auch Flächen erworben werden, die im Bedarfsfall als Tauschflächen (für Landwirte) zur Verfügung gestellt werden können

» Die Gemeinde hat die Möglichkeit auf den gemeindeeigenen Flächen eine mit der UNB abgestimmte Ausgleichsflächenkonzeption zu erarbeiten (ohne rechtsverbindliche Meldung an das LfU). Die Rechtskraft als Ausgleichsfläche erfolgt erst durch Zuweisung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens.

» Eine konzeptionelle Überplanung von nicht verfügbaren Privatflächen ist nicht zielführend

» Eine ökologische Aufwertung der Flächen muss gegeben sein: Je geringer die ökologische Wertigkeit im Bestand (z. B. intensive landwirtschaftliche Nutzflächen) desto höher die Aufwertungsmöglichkeit

+ Vorteile

» »Zwei Fliegen mit einer Klappe«: Ausgleichsflächen sind rechtlich notwendig, zugleich kann damit die Ortsrandeingrünung optimiert werden

» Die Maßnahmen und deren Umsetzung sind rechtlich fixiert

» Durch ein Ausgleichsflächenkonzept können ökologisch sinnvolle und aufeinander abgestimmte Maßnahmen realisiert werden

» Durch vorausschauende Flächensicherung und ein Ausgleichsflächenkonzept entfällt für die Gemeinde der Druck, bei jedem Bauleitplanverfahren die erforderlichen Ausgleichsflächen zu beschaffen.

» Durch die Diskussion wird das Bewusstsein für die Wertigkeit des Ortsrandes gesteigert

– Nachteile / Konflikte

» Flächenverfügbarkeit, insbesondere am Ortsrand, für ökologische Maßnahmen ist oftmals gering (Bauerwartungsland, Grundstücksspekulationen)

Kurzbeschreibung

Der Freiwillige Landtausch ist ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und wird durch das Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) geleitet. Er dient, durch Tausch und Zusammenlegung von Grundstücken, vorrangig der Verbesserung der Agrarstruktur. Landwirte können dadurch Arbeitsaufwand und Kosten bei der Bewirtschaftung ihrer Flächen reduzieren.

Auch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege können durch einen Freiwilligen Landtausch ermöglicht und unterstützt werden.

Der Freiwillige Landtausch bietet den Gemeinden damit die Möglichkeit, durch Tausch von Grundstücken Flächen z. B. für die Entwicklung von durchgängigen Ortsrandeingrünungen, die Aufwertung von Bachauen oder den Erhalt historischer Streuobstbestände zu gewinnen.

Der Landtausch ist insbesondere dann hilfreich, wenn zwar keine Verkaufsbereitschaft, aber dennoch Tauschbereitschaft seitens der betroffenen Grundstückseigentümer besteht. Voraussetzung hierfür ist, dass die Gemeinde über ausreichende und geeignete landwirtschaftliche Flächen als Tauschflächen verfügt .

Auf Antrag der betroffenen Grundstückseigentümer werden zusammen mit dem Amt für Ländliche Entwicklung und gegebenfalls zugezogenen Helfern die Inhalte des Flächentauschs zusammengetragen und der Tauschplan erstellt. Dieser bildet die Grundlage für die Änderungen in Liegenschaftskataster und Grundbuch.

Anwendungsbereiche

» Instrument zur Gewinnung von Entwicklungsflächen für die Aufwertung von Ortsrändern / Grünstrukturen bzw. Gewässerläufen, wenn Tauschbereitschaft der betroffenen Grundstückeigentümer besteht

» Zu beachten: Der Freiwillige Landtausch nach dem Flurbereinigungsgesetz dient nicht zur Gewinnung von Bauland!

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

» Tausch und Zusammenlegung von landwirtschaftlichen Flurstücken. In begründeten Fällen können auch Teilflächen getauscht werden

Planungsart / Verfahrensart

» Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz

Rechtliche Grundlagen

» Flurbereinigungsgesetz §§ 103a bis 103i

Bearbeiter / Beteiligte

» Grundstückseigentümer

» Amt für Ländliche Entwicklung und /oder beauftragter Helfer

» (Privateigentümer)

» (Bürgermeister / Gemeindeverwaltung)

Zeitbedarf

Ca. 1 Jahr

Eigentumsverhältnisse

Das Verfahren führt zu einer Änderung der Eigentumsverhältnisse landwirtschaftlicher Flächen auf Grundlage des Tauschplans. Eventuell erforderliche, neue Flurstücksgrenzen werden in der Natur vermessen und abgemarkt. Eine notarielle Beurkundung entfällt

Flächenumgriff

Größe und Abgrenzung ist flexibel. Um unnötige Aufwendungen bzw. Vermessungen zu vermeiden sollten ganze Grundstücke getauscht werden.

Ablauf

» Antrag durch die Tauschpartner (Gemeinde, private Grundstückseigentümer) beim Amt für Ländliche Entwicklung

» Information und Beratung der Tauschpartner durch das Amt für Ländliche Entwicklung oder den beauftragten Helfer

» Tauschverhandlungen geleitet vom Amt für Ländliche Entwicklung oder dem beauftragten Helfer

» Bei Bedarf: Vermessungs- und Abmarkungsarbeiten durch das zuständige Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung im Auftrag des Amtes für Ländliche Entwicklung

» Aufstellung des Tauschplanes durch die Tauschpartner mit Unterstützung des Amtes für Ländliche Entwicklung

» Ausarbeitung der Unterlagen zur Umschreibung von Grundbuch und Kataster durch das Amt für Ländliche Entwicklung

» Berichtigung der öffentlichen Bücher auf Ersuchen des Amtes für Ländliche Entwicklung

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Flurkarte

» Orthophoto mit Digitaler Flurkarte

Kosten

Verfahrenskosten (Personalaufwand, Helfervergütung, Vermessungsarbeiten, Berichtigung von Kataster und Grundbuch) werden vom Freistaat Bayern übernommen. Eventuelle Kosten für Abmarkungsmaterial und Feldgeschworene sind von den Grundstückseigentümern zu tragen

Alternative Instrumente

» Notarielle Beurkundung

» Umfassendere Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Beschluss des Gemeinderates, der den Bürgermeister ermächtigt den Tausch durchzuführen

» Ferner ist ein Grundsatzbeschluss hilfreich, der es dem Bürgermeister ermöglicht, kurzfristig (Tausch)grundstücke erwerben zu können, ohne hierfür eigens die Zustimmung / einen Beschluss des Gemeinderats zu benötigen

» Einvernehmen der Tauschpartner ist zwingend erforderlich (bereits zur Antragsstellung)

» Idealerweise sollten ganze Flurstücke getauscht werden, um Vermessungen zu vermeiden

Vorteile

» Gemeinde kann Grundstücke erwerben, deren Eigentümer nicht verkaufen, sondern Ersatzland haben wollen

» Landwirte verlieren keine landwirtschaftlichen Nutzflächen

» Tausch wertgleicher Flurstücke ist einkommenssteuerfrei

» Ersparnis von Kosten und Gebühren

Nachteile / Konflikte

» Die Gemeinde muss bereit sein, für Eingrünungsmaßnahmen eigene Flächen zu tauschen

» Tauschbereitschaft des Eigentümers muss gegeben sein

» Entsprechende Tauschflächen müssen vorhanden sein

» Lange Verfahrenszeit: das Verfahren dauert ca. ein Jahr

Kurzbeschreibung

Sämtliche im Dorf vorhandenen Baumbestände (Baumkataster) und / oder Grünflächen werden erfasst, bewertet und dokumentiert.
Das Bewusstsein für Bäume / Grünflächen und ihre Bedeutung wird dadurch gesteigert. Bei jeglichen Entwicklungsvorhaben kann diese Bestandserfassung herangezogen und entsprechend in die Planung integriert werden. Es werden sowohl öffentliche als auch private Grünstrukturen erfasst.
In einem Baumkataster wird der innerörtliche Baumbestand insbesondere entlang von Straßen- und Platzräumen erfasst (Lokalisation, Baumart, Alter, Eigentümer, Risikoeigenschaft / Verkehrssicherheit, Vitalität, Schäden etc.). Jeder Baum wird hierzu nummeriert und in einer Tabelle / Plan bzw. einer Datenbank erfasst (analog oder digital). Neben der Wertigkeit der Bäume für das Ortsbild bzw. die Ökologie bietet das Baumkataster den Gemeinden eine Hilfestellung bei der Baumkontrolle / Baumpflege insbesondere entlang von Straßen.
Neben den öffentlichen Bäumen können auch Privatbäume erfasst werden, sofern sie eine Bedeutung für den Straßenraum / das Ortsbild haben (z. B. Hofbäume, Kastanienbestände in Biergärten, markante Bäume an Sichtachsen etc.).

Anwendungsbereiche

» Die Erstellung eines Baumkatasters empfiehlt sich insbesondere bei Gemeinden mit einer hohen Anzahl ortsbildprägender Bäume bzw. großen Baumbeständen (z. B. Alleen, Bäume in Parkanlagen, Friedhöfen, historischen Biergärten etc.). Es dient vorrangig der Baumkontrolle und Pflege.
» Eine Checkliste »Grünflächen und Grünstrukturen« empfiehlt sich Gemeinden, die (noch) einen hohen Anteil an historisch gewachsenen innerörtlichen Grünflächen aufweisen, wie z. B. Angerflächen, Streuobstbestände entlang des einstigen Ortsrandes, Freiflächen mit historischen Sonderfunktionen (Pfarrwiese), offene Bachauen etc.

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

» (Ortsbildprägende) Einzelbäume
» Baumreihen (Alleen)
» Baumgruppen
» Angerflächen
» Obstgärten, -wiesen
» Krautgärten
» Parkflächen
» Hangkanten
» Freiwachsende Hecken- und Gehölzstrukturen
» Bachläufe
» Bachauen, vernässte Bereiche
» Gewässerbegleitsäume
» etc.

Planungsart / Verfahrensart

keine

Rechtliche Grundlagen

» Bundesnaturschutzgesetz (BNatschSchG) §§ 29 und 22
» Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Art. 12 / Art. 51

Fachplaner

erforderlich
» Sachverständige (Landschaftsplanung / -bau)
» Kreisfachberater

Bearbeiter / Beteiligte

» Gemeindeverwaltung
» Gemeinderat
» ggf. Bauhof (Zustandserfassung)

Zeitbedarf

Ca. 3 Monate

Fördermöglichkeiten

keine

Eigentumsverhältnisse

Private und öffentliche Baum- und Grünbestände

Flächenumgriff

Gesamtort inkl. Ortsrand

Ablauf

» Der Gemeinderat beschließt die Erstellung eines Baumkatasters bzw. einer Checkliste »Grünflächen / Grünstrukturen«

» Es wird ein Verantwortlicher (z. B. Verwaltungsmitarbeiter) bestimmt, der die Erstellung koordiniert

» Ggf. empfiehlt sich die Gründung einer Projektgruppe aus Mitgliedern des Gemeinderates, der Verwaltung sowie Sachverständigen

» Erfassung der Baumbestände / Grünstrukturen und ihrer Bedeutung für das Dorf. Einarbeitung in Karte (und ggf. Datenbank)

» Vorstellung und Diskussion im Gemeinderat

» Grundsatzbeschluss, dass hochwertige Grünstrukturen / Baumbestände bei Planungs- und Entwicklungsvorhaben eine besondere Gewichtung zukommt

» Sicherung hochwertiger Grünstrukturen durch entsprechende Darstellung / Kennzeichnung im Flächennutzungsplan, Übernahme in Verordnungen oder Satzungen (z. B.»Verordnung zum Schutz des Baumbestandes«) bzw. Festsetzungen in Bebauungsplan (Erhalt Bestandsbäume)

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Ggf. historische Pläne

» Flurkarte / Luftbild

Kosten

Je nach Art der Durchführung und Umfang des Gebietes

Umsetzungsbeispiele

» Bad Grönenbach (Baumkataster)

» Stadt Kempten i. Allgäu (Baumkataster)

» Stadt Memmingen (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet)

» Stadt Bad Wörishofen

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Die Erstellung eines Baumkatasters ist vorrangig als Instrument für die Baumkontrolle / -pflege geeignet. Es ist nur dann empfehlenswert, wenn gewährleistet werden kann, dass die Datenbank kontinuierlich gepflegt und aktualisiert wird. Zusätzlich zu Baumarten und -zuständen kann die Wertigkeit für das Ortsbild erfasst werden

» Die Erstellung einer Checkliste für Grünflächen ist eine gute Maßnahme, um den Gemeinderat und die Bürger für die Wertigkeit der Grünstrukturen zu sensibilisieren

» Wenn eine Gemeinde besonders hochwertige und ortsbildprägende innerörtliche Grünstrukturen aufweist und deren Erhalt sicherstellen will (z. B. Freihalten von Bebauung), ist eine entsprechende Festsetzung über ein formelles Instrument der Bauleitplanung (z. B. Bebauungsplan) erforderlich

Vorteile

» Unkomplizierte Erstellung

» Gut geeignet zur Sensibilisierung für lokale Grünstrukturen

» Gut geeignet als vorbereitende Maßnahme für geplante FNP-Fortschreibungen / Aufstellung von Bebauungsplänen

Nachteile / Konflikte

» Kataster / Checkliste hat lediglich informellen Charakter, sofern die Inhalte nicht in eine Satzung / Verordnung bzw. Bauleitplanung integriert werden

» Große Gefahr, dass im Entstehungsprozess des Baumkatasters größere Bäume auf Privatgrundstücken von den Eigentümern entfernt werden

Kurzbeschreibung

Sind bei einem Bauvorhaben (z. B. der Teilöffnung eines Baches, Bachverlegung) Auswirkungen auf das Grundwasser, auf Rückhalteflächen, das Abflussverhalten oder den Zustand eines Gewässers zu erwarten, so ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt zu stellen (Planfeststellung oder Plangenehmigung).

Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wurde.

Vorhaben, für die ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist, sind in Plänen und Beilagen (Unterlagen) so darzulegen, dass das Vorhaben selbst und seine Auswirkungen, insbesondere auf den Wasserhaushalt, die Gewässereigenschaften, den Zustand der Gewässer und andere Umweltbereiche ersichtlich sind. Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen kann die Genehmigungsbehörde die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes fordern.

Im Zuge dieser landschaftspflegerischen Planungen werden – neben den hydrologischen und ökologischen Erfordernissen – auch gestalterische Maßnahmen erarbeitet, die als Instrument zur Gestaltung innerörtlicher Grünstrukturen bzw. Ortsrandstrukturen genutzt werden können.

Anwendungsbereiche

» Jedes Vorhaben, das Auswirkungen auf Rückhaltefunktion, Abflussverhalten oder Gewässerqualität von Gewässern (Grundwasser / Oberirdische Gewässer) haben kann, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. In Dörfern bzw. an deren Rändern sind dies v. a. Vorhaben, die eine Verlegung, Öffnung, Kanalisierung oder Renaturierung von Dorfbächen, offenen Gräben oder Stillgewässern (sofern diese an natürliche Gewässer angebunden sind) beinhalten

» Auch bei der Erstellung von Bebauungsplänen kann ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden. Inbesondere dann, wenn durch die geplante Überbauung der natürliche Wasserrückhalt oder das Abflussverhalten von Oberflächengewässer beeinträchtigt wird (z. B. bei Bebauung von Hanglagen)

» Im Zuge baulicher Veränderungen / Bauvorhaben in Talauen bzw. Gebieten mit niedrigen Grundwasserflurabständen kann eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

» Uferbereiche entlang von Fließgewässern (Bäche, Flüsse)

» Bachbegleitgehölze

» Uferbereiche von Stillgewässern (Teiche, Weiher, Seen)

» Pflanzungen im Rahmen von Maßnahmen zum Wasserrückhalt (z. B. bei Bebauungsplänen)

» Pflanzungen im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen

» etc.

Planungsart / Verfahrensart

Je nach Art, Umfang und Auswirkung des Vorhabens werden unterschiedliche Verfahrensarten notwendig:

» Planfeststellung (bei Vorhaben für die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist)

» Plangenehmigung (bei kleineren Vorhaben, für die keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht). Für Maßnahmen innerhalb des Dorfes ist aufgrund der Geringfügigkeit der Umweltauswirkungen oftmals eine Plangenehmigung ausreichend

Rechtliche Grundlagen

» Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

» Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

» Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV)

Fachplaner

erforderlich

» Hydrologe

» Landschaftsarchitekt

» in enger Abstimmung mit dem zuständigen Mitarbeiter der Unteren Wasserrechtsbehörde im Landratsamt

Bearbeiter / Beteiligte

» Gemeindeverwaltung

Zeitbedarf

Ca. 6 - 8 Wochen

Fördermöglichkeiten

keine

Eigentumsverhältnisse

Private und öffentliche Flächen

Flächenumgriff

Abhängig von der Art der Eingriffes

Ablauf

» Erstellung der Genehmigungsunterlagen und Einreichung bei der Unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes zur Prüfung und Genehmigung

» Bei Bedarf Überarbeitung oder Erstellung zusätzlicher Unterlagen (z. B. Landschaftspflegerischer Begleitplan)

Arbeitsmaterialien

Zum Beispiel

» Flurkarte / Luftbild

» Hydrologische Karten und Gutachten

Kosten

Abhängig vom Umfang der Maßnahme und seinen Auswirkungen

Alternative Instrumente

keine

Umsetzungsbeispiele

» Gemeinde Rammingen: Ökologischer Gewässerausbau Wörthbach

» Gemeinde Günzach: Ökologischer Gewässerausbau

» Stadt Marktoberdorf: Ökologischer Gewässerausbau des Ettwieser Baches im Baugebiet »Gwend«

» Stadt Buchloe: Gennach-Renaturierung

» Markt Türkheim

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Wasserrechtsverfahren (im Umfeld der Dörfer) bewusst nutzen, um gestalterische Maßnahmen zur Aufwertung innerörtlicher Grünstrukturen bzw. Ortsrandstrukturen zu entwickeln

Vorteile

» Klarlegung der ökologischen Zusammenhänge

» Erreichung der Genehmigungsfähigkeit

Nachteile / Konflikte

» Kostenaufwand

» Zeitaufwand

Werkzeugkasten

Empfehlungen zur Umsetzung

Anregungen und Impulse zu Methodik und begleitender Vorgehensweise für eine nachhaltige und tragfähige Struktur zur Ortsbildpflege

Beteiligung der Bürger, Abstimmung mit Behörden, Fördermöglichkeiten 136
Kommune – Kirche – Gesellschaft 138
Ehrenamt – Bürgerschaftliches Engagement 144
Heimat, Identität und Profil 145
Soziale Gemeinde / Netzwerk Kommune – Kirche – Gesellschaft 146



Ortsbildpflege geht nur zusammen mit den Bürgern!



Dorfentwicklung ist Herzenssache – Sensibilisieren Sie die Bürger Ihres Dorfes!

Nur wenn es gelingt, den Bürger/innen die Werte ihres Dorfes begreiflich zu machen und sie dafür zu begeistern, ist eine umfassende Ortsentwicklung langfristig erfolgreich.
Wecken Sie deshalb das Interesse der Bürger in ihrem Dorf mit Impulsvorträgen, Informationsveranstaltungen, Führungen, Dorfbegehungen usw.

Arbeiten Sie gemeinsam mit den Bürger/innen die Werte Ihres Dorfes heraus, erarbeiten Sie **Ziele und Leitbilder** für Ihre Dorfentwicklung (z. B. im Rahmen der Dorferneuerung bzw. Städtebauförderung) und **nutzen Sie vorhandene Angebote und Hilfestellungen** (z. B. Besuch der Schule für Dorf und Landentwicklung). **Nutzen Sie alle Medien** (Flyer, Postwurfsendungen, Internet und Soziale Medien). **Führen Sie viele persönliche Gespräche. Geben Sie nicht auf.** Gehen Sie in allen Bereichen mit gutem Beispiel voran.

Ortsbildpflege und Innenentwicklung braucht einen »Lokalen Beauftragten«, einen »Kümmerer«

Machen Sie die Ortsbildpflege zu einem eigenständigen Thema in Ihrer Gemeinde: Innenentwicklung bzw. Ortsbildpflege ist eine wichtige und umfangreiche Aufgabenstellung, die nicht alleine vom Bürgermeister und der Verwaltung gestemmt werden kann.

Bauen Sie ein Netzwerk auf, das sich diesem Thema gemeinsam annimmt: Vom hiesigen Zimmermann, über den ortsansässigen Architekten, den Historiker bis hin zum Finanzberater können und sollen sich hier Personen zusammenfinden, die sich dem Thema gemeinsam und ganzheitlich annehmen. Dies kann auf verschiedenste Art und Weise geschehen:
Durch Fachvorträge zum Thema Ortsbildpflege, Beratungsgespräche mit Bauwilligen, den Erfahrungsaustausch mit anderen Gemeinden, die Initiierung von Erfahrungsaustäuschen, eine Besichtigungsfahrt zu gelungenen Umnutzungsbeispielen in der Umgebung, der Kontakt zu Bauherren usw.

Suchen Sie, wählen Sie, bestimmen Sie einen »Kümmerer« Unterstützen Sie ihn, lassen Sie ihn nicht allein im Regen stehen, schätzen Sie seine Mitarbeit, honorieren Sie auf kreative Weise seine Leistungen. Stellen Sie ihm Helfer und Gleichgesinnte zur Seite. Grenzen Sie aber seine zu erbringenden Aufgaben ab, überfordern Sie ihn nicht, sonst gibt er schnell auf. Wenn es kritisch wird, muss der Bürgermeister hinter ihm stehen.



Unterstützung und Beratung von Bauwilligen

Bieten Sie Bauwilligen in Ihrer Gemeinde ein transparentes Angebot zur Unterstützung von Entwicklungsvorhaben im Altortbereich an. Dieses Angebot sollte von den ersten Überlegungen und Ideen bis hin zur gelungenen Realisierung reichen: Von der Beratung und Hilfe bei Grundstücksangelegenheiten über die dorfgerechte Planung und Gestaltung, bis hin zur Baugenehmigung und Umsetzung.

Frühzeitige Abstimmung mit Beteiligten und Behörden

Innenentwicklung ist ein komplexes und sensibles Thema. Dabei werden sehr viele private als auch öffentliche Interessen und Belange berührt (Eigentum, Baurecht, Emissionsschutz, Nachbarschaften, Grenzabstände, Verkehr, Landwirtschaft etc.).

Bedenken Sie, dass eine frühzeitige Abstimmung mit Genehmigungs- und Fachbehörden dabei helfen kann etwaige Problem frühzeitig zu erkennen, Konflikte zu vermeiden und somit Planungsprozesse zu erleichtern und zu beschleunigen.

Fördermöglichkeiten klären

Entwicklungsmaßnahmen (sowohl privat als auch öffentlich) sind maßgeblich davon abhängig, ob sie finanziert werden können. Deshalb ist die (frühzeitige) Klärung von Fördermöglichkeiten, Finanzierungsmöglichkeiten und -modellen unerlässlich.

Welche Förderungen sind möglich:

» Öffentliche Fördermittel und -programme (z. B. Dorferneuerung, Städtebauförderung, Wohnungspakt Bayern)

» Kommunale Förderprogramme der Gemeinde (z. B. Unterstützung bei Umnutzungen und Sanierungsmaßnahmen im Altort)

» Ggf. Förderprogramme des Landkreises

» Fachliche Förderungen (z. B. Landwirtschaft, Denkmalpflege)

» Öffentliche Fördermöglichkeiten für private Vorhaben (z. B. KfW-Förderungen)

» etc.

Welche sonstigen Formen einer Finanzierung, Unterstützung, Realisierung sind möglich / denkbar?

» Kooperationen mit lokalen Immobilienträgern, Geldinstituten

» Kooperation mit Genossenschaften (z. B. Wohnbau)

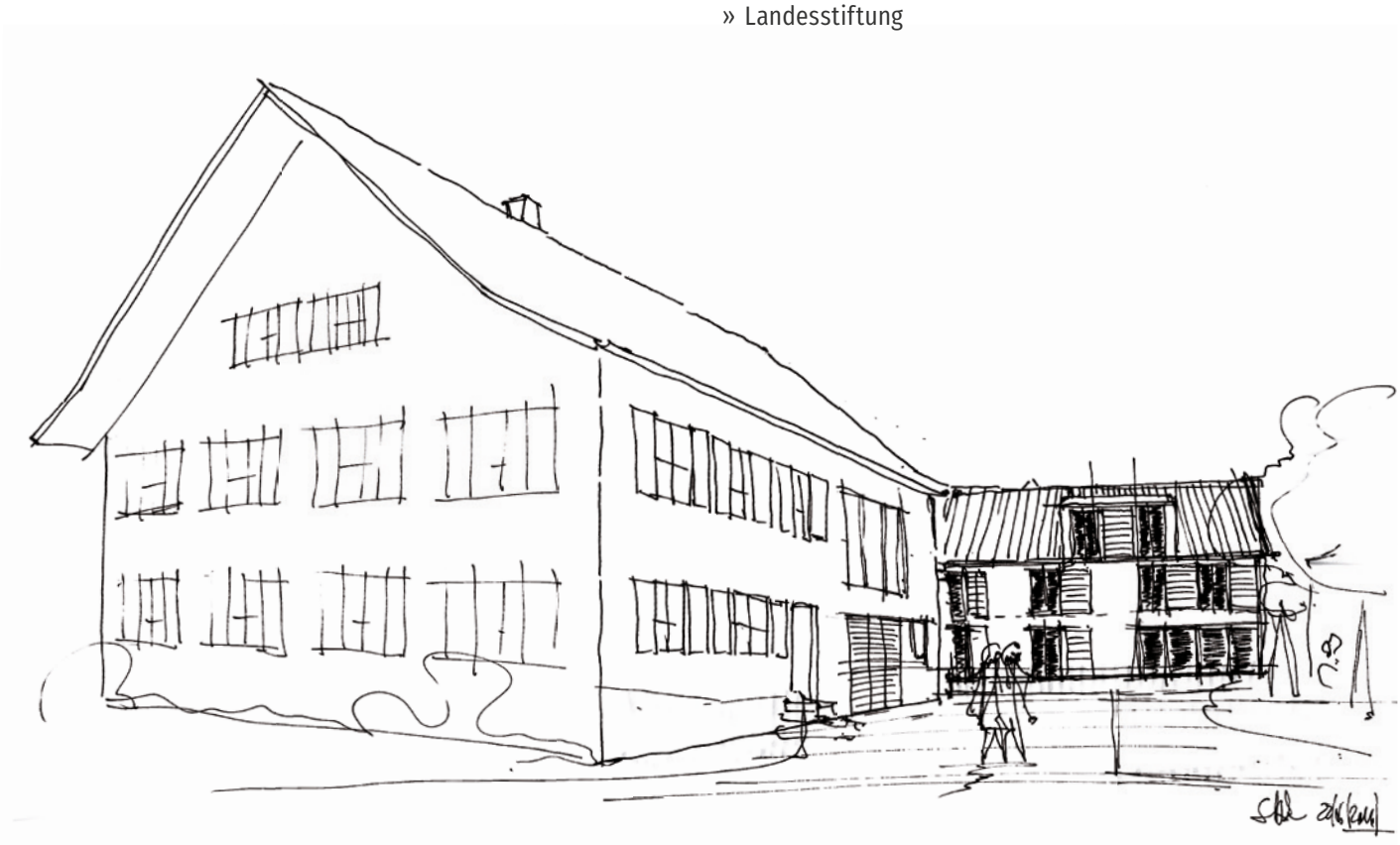
» Sponsoring / Kooperationen mit lokalen Handwerksbetrieben

» Public-Private-Partnerships

» Spenden

» Naturschutz bzw. sonstige Stiftungen

» Landesstiftung



Die Umsetzung von Projekten der Gemeinde, als auch die freiwillige Umsetzung von privaten Maßnahmen nach Zielen und Vorgaben im Rahmen des öffentlichen Interesses hängt sehr stark vom Funktionieren einer Sozialen Gemeinde ab. Wie kann man eine »Soziale Gemeinde« definieren?

Rolle der Kirche und der Kommunen für die »Soziale Gemeinde«

Was ist eine »Soziale Gemeinde«?

Ein friedliches Zusammenleben von Menschen in einer überschaubaren Gemeinschaft, in der zufriedene Bürger in gegenseitigem Respekt und Toleranz, in sozialer Verantwortung verbunden »Werte leben« und miteinander ihr Wohnumfeld gestalten.

Unverzichtbare Grundlage für das Funktionieren einer »Sozialen Gemeinde« ist das strukturierte Zusammenspiel von bürgerschaftlichem Engagement, staatlicher und kommunaler Daseinsvorsorge und kirchlichem Handeln.

Das nachfolgende Schaubild zeigt die an diesem Zusammenspiel beteiligten Akteure. Dabei wird deutlich, dass eine »Soziale Gemeinde« auf vielen Füßen steht und dabei die Strukturen, Einrichtungen und Beteiligten vor Ort eine maßgebliche Rolle spielen:

Im Rahmen des von LARS consult durchgeführten Forschungsprojektes »Kommune – Kirche – Gesellschaft« konnte deutlich herausgearbeitet werden, dass die Kirchen nach wie vor einen wichtigen Beitrag zum Funktionieren der »Sozialen Gemeinde« leisten.

Aus diesem Grund ist es für den Erfolg von geplanten öffentlichen und privaten Maßnahmen und Vorhaben sehr wichtig, die Kirchen, ihre Vertreter und engagierten Mitglieder in die geplanten Prozessabläufe einzubeziehen. Dies nicht nur, weil die Kirchen sehr oft Gebäude und Grundstücke in wichtigen zentralen Bereichen der Dörfer besitzen, sondern weil sie durch ihre vielseitigen Aktivitäten mit vielen Bürgern in Kontakt und Verbindungq stehen und hier indirekt oder direkt einen positiven Einfluss auf das Verhalten oder die Entscheidungen von Bürgern nehmen können, unabhängig davon, ob diese Bürger ehrenamtlich für die Kirche oder die Gemeinde tätig sind, im Bewusstsein, dass im Durchschnitt über 50 % der bürgerschaftlich engagierten aus dem kirchlich-sozialen Bereich kommen und in Zukunft die »Soziale Gemeinde« mit ihren vielschichtigen, umfangreichen Aufgaben nur dann funktioniert, wenn das bürgerschaftliche, ehrenamtliche Engagement in einer Gemeinde funktioniert.

Aus diesem Grund übernehmen wir Auszüge dieser Untersuchung in diesen Text, weil auch die dörfliche Entwicklung stark von freiwilligem bürgerschaftlichem Engagement abhängt.

Abb.: Wer nimmt aktiv Einfluss auf die Dorfgemeinschaft? Wer kümmert sich heute um´s »Soziale Dorf«?

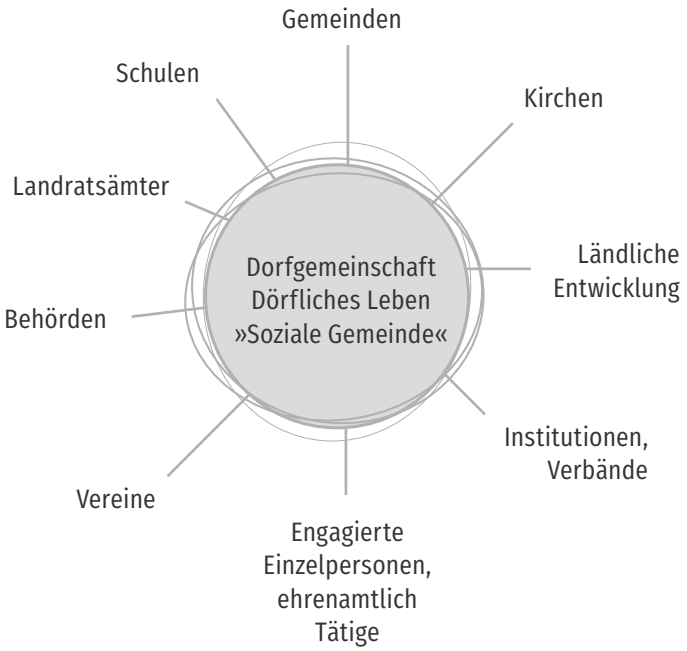
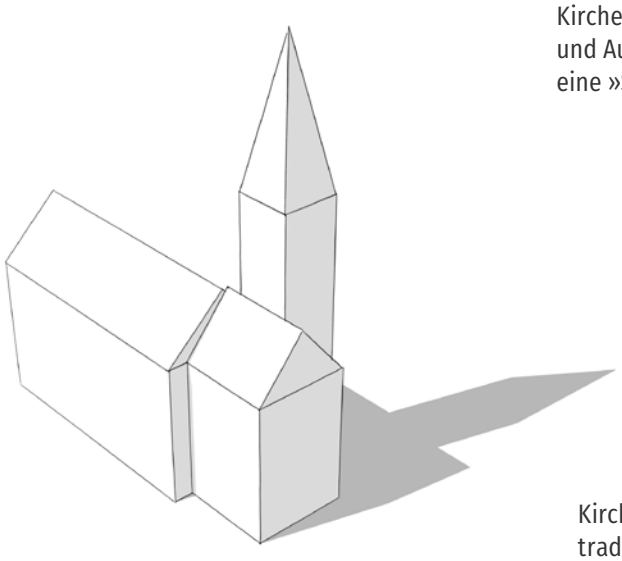


Abb.: Die Rolle der Kirche in der Kommune



Eine Vielzahl an Funktionen und Aufgaben, die schwerpunktmäßig mit der Kirche in Verbindung gebracht werden, ist in der Praxis untrennbar mit den kommunalen Einrichtungen und Aufgaben sowie mit den Vereinen vor Ort verbunden, wie z. B. im sozialen Bereich, in der Kinder- und Jugendarbeit, in der Kultur- und Brauchtumspflege oder im Bereich der Dorfgemeinschaft.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die vielseitigen Wirkungen kirchlicher Aktivitäten auf die Bürger auf. Diese bewirken letztendlich auch das Funktionieren der Dorfgemeinschaft, da die Bürger soziale Verantwortung nicht nur für ihre Familie sondern für das ganze Dorf übernehmen.

Wirkungen der kirchlichen Aktivitäten auf die Menschen

ca. 5.290 Aktivitäten in der Kirche, kirchlicher Gruppen und Laieninitiativen in einem Kirchenjahr in den 5 Untersuchungsräumen

Eucharistiefeiern und weitere liturgische Feiern

- Sozialer Treffpunkt
- Aufbau sozialer Beziehungen
- Ort der Gemeinschaftsbildung
- Förderung gemeinschaftlichen Denkens und Handelns
- Kennenlernen
- Kommunikation
- Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen
- Traditions- und Brauchtumsvermittlung
- Wertevermittlung
- Ruhe und Entschleunigung
- Geistige Gesundheit
- Transzendente Erfahrungen
- Kunst und Kultur Erfahrungen
- Emotionale Stärkung
- Konzentrationsförderung
- Stärkung und Stützung bei »Lebenswenden«
- Glaubensbildung

Bildungsarbeit

- Charakterbildung
- Wissensvermittlung
- Lernen von Fähigkeiten
- Verhaltensbildung
- Mit den eigenen Grenzen umgehen lernen
- Persönlichkeitsbildung
- Horizonterweiterung
- Toleranzvermittlung
- Traditionsvermittlung

Soziales Engagement

- Persönlichkeits- und Charakterbildung
- Soziales Verantwortungsbewusstsein
- Solidaritätssteigerung
- Vermittlung und Stärkung von Fähigkeiten
- Hilfsbereitschaft entwickeln
- Aktive Hilfe
- Mitgefühl wecken
- Bescheidenheit erzeugen
- Den Umgang mit Menschen lernen
- Zuverlässigkeit
- Organisationsfähigkeit
- Pünktlichkeit
- Toleranz
- Kommunikation
- Respekt und Wertschätzung
- Selbstbewusstsein fördern

Feiern und Veranstaltungen

- Lernen von Fähigkeiten
- Zuverlässigkeit
- Organisationsfähigkeit
- Pünktlichkeit
- Verantwortungsbewusstsein
- Gemeinschaftsgefühl
- Toleranz und Offenheit
- Rücksichtsnahme
- Begeisterungsfähigkeit
- Kommunikation
- Horizonterweiterung
- Erfahrungen sammeln
- Rollenverhalten
- Gelassenheit

Dorfgemeinschaft, Dörfliches Leben, Soziale Gemeinde, Lebensqualität

Bewertung und Erkenntnisse für die »Soziale Gemeinde«

Erkenntnisse zur Rollenverteilung und gemeinschaftsbildendem Handeln

» Die Kirche hat eine gemeinschaftsbildende und heimatstiftende Wirkung und stellt mit ihren Angeboten (pastoral / sozial) einen wichtigen Bestandteil innerhalb des dörflichen Lebens und der Dorfgemeinschaft dar. Die Angebote werden in ihrer Quantität und ihrer Qualität unterschätzt. Dieser hohe Stellenwert der Kirche innerhalb der Dorfgemeinschaft wurde von nahezu allen Akteuren unterbewertet und unterschätzt.

» Eine abnehmende Präsenz der Kirche in den Dörfern im Rahmen der Zentralisierung ist mit großen Ängsten und Bedenken der Bürger vor Ort verbunden. Es werden negative Auswirkungen auf die Dorfgemeinschaft und ein rückläufiges Engagement der bisher ehrenamtlich tätigen Bürger vor Ort befürchtet.

» Die Entwicklung einer sozialen Dorfgemeinschaft wird sowohl von den Kirchen, als auch von den Kommunen als Aufgabe nur teilweise und unbewusst wahrgenommen. Aus diesem Grund wird sie, wenn überhaupt, in der Regel nur unstrukturiert und nicht zielorientiert angegangen.

» Die Akzeptanz für ein strukturiertes, konzeptionelles Vorgehen ist in Bereichen, wie erneuerbare Energien oder bauliche Entwicklung, wesentlich höher als im sozial-kulturellen Bereich.

» Jede liturgische Feier (Messen, Wortgottesdienste, Andachten etc.) ist von großer Bedeutung für die Dorfgemeinschaft bzw. das soziale Leben im Dorf. Dieser sozialgesellschaftliche Aspekt wird in der Regel nicht bewusst wahrgenommen und unterbewertet.

» Die Bedeutung der Vereine als wichtiger Bestandteil des dörflichen Lebens und einer funktionierenden sozialen Dorfgemeinschaft wird, trotz umfassenden Veränderungen in der Art und den Strukturen der Vereine, von allen Beteiligten bestätigt und hervorgehoben.

» Zur Zukunftsfähigkeit der Vereine gibt es sehr divergente Feststellungen. Der zunehmende Mitgliederschwund und die nachlassende Bereitschaft, Führungspositionen einzunehmen, lassen zukünftig einen großen Aderlass an aktiven Vereinen befürchten. Es gibt dazu vielschichtige Gründe. Der demographische Wandel, fehlende oder falsche Nachwuchsaktivierung und unterlassene inhaltliche Umstrukturierungen sind nur einige der Gründe hierfür.

» Zentralisierungsbewegungen und –bestrebungen, sowohl in den Kommunen, als auch in den Kirchen, sind nicht grundsätzlich negativ für eine soziale Dorfgemeinschaft, aber nur wenn die vorhandenen Aktivitäten dabei vor Ort gestärkt bzw. neue initiiert werden.

» Aufgrund der gesteigerten Mobilität, der immer umfangreicheren, spezifischeren Anforderungen an Kinder und Jugendliche, wird es immer schwerer diese im Dorf zu verwurzeln. Kinder und Jugendliche sind ein unverzichtbarer Teil der heutigen und zukünftigen Dorfgemeinschaft – eine Erkenntnis, die sich durch die gesamte Untersuchung bei allen Beteiligten zog.

» Im Zuge der zunehmenden Öffnung der Grenzen und der Entwicklung zu einer multikulturellen, pluralistischen Gesellschaft gewinnt auch in kleinen Gemeinden das Thema »Integration von Randgruppen« an Bedeutung.

» Eine funktionierende soziale Dorfgemeinschaft wird von allen Beteiligten in allen Untersuchungsräumen, mit den unterschiedlichsten Dorfgrößen und Strukturen, als eine wesentliche Grundlage für eine hohe Wohn- und Lebensqualität angesehen.

» Die kirchlichen Angebote im Laufe eines Kirchenjahres werden sich in Zukunft sowohl quantitativ als auch in ihrer Art und ihren Standorten stark verändern. Zum einen, weil sie ehrenamtlich nicht mehr leistbar sind, zum anderen, weil kein Bedarf mehr besteht bzw. weil neue Ansprüche gestellt werden. Insgesamt bedeutet dies grundsätzlich keine Verschlechterung für die Situation der Dorfgemeinschaft, eine Verringerung der im kirchlichen Bereich Engagierten ist jedoch zu erwarten.

Erkenntnisse zur Wertebildung

» Viele der tragenden Werte (wie z. B. Gemeinschaftssinn, Respekt, Verantwortungsbewusstsein etc.) innerhalb einer funktionierenden Dorfgemeinschaft sind – bedingt durch sich ändernde gesellschaftliche Rahmenbedingungen – einem starken Wandel unterworfen. Dies hat Auswirkungen auf die dörfliche Gemeinschaft. Die Akteure vor Ort befürchten, dass durch einen Wertewandel ohne Einflussnahme die funktionierende und selbsttragende Basis, die Balance der sozialen Gemeinde, langfristig verloren gehen kann.

» Der Kirche kommt eine zentrale Bedeutung in der Wertebildung / -vermittlung zu. Es ist die Frage, wer bei einem weiteren Rückzug der Kirchen aus dem Leben der Dörfer bzw. der einzelnen Menschen, in Zukunft die Vermittlung ethisch-moralischer und christlicher Werte übernehmen kann bzw. übernehmen soll und wie dies erfolgen soll.

» Die Wertevermittlung in der Gemeinde / Dorf funktioniert langfristig nur, wenn sie geplant, strukturiert und mit den weiteren beteiligten Gruppierungen abgestimmt und umgesetzt wird. Die Ausarbeitung eines Konzepts ist notwendig.

» Es herrschte Unklarheit bei den Beteiligten ob eine geplante, zielgerichtete Wertevermittlung notwendig ist.

» Die Frage, ob die Kirchen im Bereich der Wertebildung, z. B. durch die Gemeinden, durch beauftragte Freischaffende oder nur durch eine Kooperation der genannten ersetzt werden können, wird sehr kontrovers und emotional diskutiert.

» Die Kompetenz und Akzeptanz der Gemeinde im Bereich der Wertebildung wird teilweise in Frage gestellt.

» Es liegt im ureigenen Interesse, sowohl der Kommunen, als auch der Kirchen, dass der soziale Frieden bestehen bleibt, der auch eng mit den Wertvorstellungen der Bürger zusammen hängt. Aufgrund der Veränderungstendenzen muss es zu einer Neuorganisation und Neuverteilung der Aufgaben der Wertebildung in der Zukunft kommen.

Erkenntnisse zu Strukturen und Gremien

» Ein neuer Netzwerk- oder Nachbarschaftsverein könnte eine Heimat für eine Vielzahl in der Gemeinde und den Kirchen freiwillig sozial engagierten Personen sein. Er ermöglicht ein querschnittsorientiertes Organisieren und Arbeiten. Er trägt zur verbesserten Vernetzung und Zusammenarbeit aller sozial engagierten Gruppierungen und Initiativen innerhalb der Kommune und den Gemeinden bei. Er widmet sich insgesamt den sozialkulturellen Anliegen der Kommune, der Kirchen und Bürger vor Ort und trägt damit gleichzeitig dazu bei, die Bürgermeister, Pfarrer und hauptamtlich Tätigen zu entlasten.

» Das Gremium des Pfarrgemeinderates vor Ort wird von den Akteuren als unverzichtbarer Bestandteil und wichtige Säule einer funktionierenden Dorfgemeinschaft angesehen. Eine Auflösung hätte einen deutlichen Verlust an lokalem ehrenamtlichem Engagement zur Folge. (Je höher der lokale Bezug, desto höher die Bereitschaft).

» Wo, verbunden mit der Gründung der Pfarreiengemeinschaften, die lokalen Strukturen vor Ort (Pfarrgemeinderat) erhalten geblieben sind, ist nach wie vor ein hohes Engagement und Angebot vor Ort erkennbar.

» Die Gremien vor Ort brauchen eine klare Legitimation, dies wird durch die Wahl erreicht. Insbesondere auf Ebene der Pfarrgemeinderäte wird eine Ernennung von Zuständigen als sehr bedenklich erachtet, zum einen hinsichtlich der Verpflichtung des »Ernannten« zum anderen hinsichtlich dessen Akzeptanz in der Bevölkerung.

» In den kommunalen Verwaltungen / Strukturen gibt es keinen klar definierten Verantwortlichen für kirchliche Themen.

» Die Gremien und Strukturen der Gemeinde sind konfessionsübergreifend (evangelischer Pfarrer in katholischer Gemeinde; bei der Wahl des Gemeinderates spielt die Konfession keine bzw. kaum eine Rolle).

» Die Bedeutung eines kirchlichen Gremiums sowie dessen Entscheidungsfähigkeit hängt nach wie vor stark von der Person des Pfarrers ab.

» Das hauptamtliche (kirchliche) Personal kann die im Rahmen der Neustrukturierungen zunehmenden Aufgaben nicht länger alleine bewältigen. Es bedarf einer Entlastung.

» Durch eine gewisse Zusammenlegung von bisher eher gering beanspruchten bzw. besuchten weltlichen und kirchlichen Einzelaktivitäten in kleineren Pfarreien und Gemeinden, könnten dann sowohl die Qualität der Veranstaltungen, als auch die Besucherzahlen gesteigert werden. Für die lokale Akzeptanz des Angebotes ist es besonders wichtig, dass in der Organisation und Durchführung zentrierter Aktivitäten Vertreter aller bisher beteiligten Kommunen und Pfarreien miteinbezogen werden und aktiv mitwirken.

Erkenntnisse zur Vernetzung und Kommunikation

» Es gibt bislang keine instrumentalisierte Form eines regelmäßigen, informellen Austauschs zwischen den kirchlichen und den kommunalen Gremien (Gemeinderat – Pfarrgemeinderat). Gegenwärtig erfolgt der Austausch oftmals direkt zwischen Bürgermeister und Pfarrer und ist stark projektorientiert. (z. B. Finanzierung Kirchensanierung, Kindergarten, Friedhofssatzung etc.)

» Kirchen und Kommune haben teilweise deckungsgleiche Aufgabenstellungen und Interessen, beispielsweise die Achtung der Schöpfung und des Naturhaushalts, aber eine gegenseitige Abstimmung im Rahmen der Aufarbeitung erfolgt gar nicht, oder nur bedingt:
  » Solche gemeinsamen Aufgabenstellungen sollten auf die Tagesordnung der regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Treffen der Gemeinderäte und Pfarrgemeinderäte mit einer klaren gemeinsamen Agenda gesetzt werden.
  » Beiden Beteiligten muss bewusst werden, dass sie in einem gemeinsamen Boot sitzen, gemeinsam in die gleiche Richtung rudern und die gleichen Ruderer in Anspruch nehmen, deren Zeit und Kraft aber begrenzt ist.

» Kirchliche Angebote stehen zunehmend in »Konkurrenz« zu weltlichen Angeboten. Dieser Wettbewerb hat sich mit dem ablaufenden gesellschaftlichen Wandel verstärkt. Die Stellung der Kirche in der Lebenswelt des Einzelnen hat sich verändert (Bsp.: Früher war es der Besuch der Messe am Sonntag »Standard«, heute findet zeitgleich ein Fußballturnier o. ä. statt). Eine Abstimmung / Kooperation zwischen Vereinen / Gruppierungen und Kirchen erfolgt nur begrenzt.

» Der landesweit erkennbare Trend, dass die Ökumene immer mehr an Bedeutung gewinnt, trifft auch im Untersuchungsraum zu: die Konfessionszugehörigkeit spielt innerhalb der Bevölkerung zunehmend eine untergeordnete Rolle. Der Wunsch nach mehr ökumenischen Angeboten wurde innerhalb der Basisgruppen klar geäußert.

» Parallel zum gegenwärtigen Trend, dass Bürgermitwirkung immer wichtiger wird, herrscht auch innerhalb der Untersuchungsräume klare Zustimmung darüber, dass die Einbeziehung, Beteiligung und Mitwirkung von Bürger/innen in die Vorbereitungsprozesse und Ausarbeitung von Entscheidungshilfen für kommunale und kirchliche Entscheidungen immer wichtiger wird.

» Auf kirchlicher Seite hat sich jedoch gezeigt, dass die Gläubigen in die Veränderungsprozesse nicht ausreichend einbezogen worden sind, was für Unmut, Missstimmung und Frustration sorgt.

» Die Zusammenarbeit und die Kommunikation innerhalb der kirchlichen Gruppierungen und insbesondere auch zwischen

den Pfarrgemeinderäten der einzelnen Pfarreien finden zum Teil nicht, oder nur in geringem Umfang statt.

» Eine Vernetzung aller in einer Gemeinde oder einem Dorf engagierten kirchlichen Gruppen und sozial engagierten Laieninitiativen besteht in der Regel nicht, oder nur in ungenügender Form. Eine regelmäßige strukturierte Kommunikation zu spezifischen Themen findet ebenfalls kaum statt.

» Bei immer größer werdenden politischen und kirchlichen räumlichen Einheiten sind der Bürgermeister und der Pfarrer mit der notwendigen Organisation und Durchführung der Kommunikations- und Vernetzungsaktivitäten zeitlich überfordert.

» Aufgrund der größeren Räume und größeren Entfernungen ist es sinnvoll lokale Ansprechpartner bzw. Verantwortliche für die Zusammenarbeit von Kirche und Kommune zu benennen. Eine kontinuierliche Kommunikation benötigt Strukturen.

» Die Zusammenarbeit zwischen den katholischen und evangelischen Kirchengemeinden ist unstrukturiert und findet nur in Ausnahmefällen zu speziellen Fragestellungen statt. Ein regelmäßiger Gedankenaustausch zu Grundsatzthemen wird auf der unteren Ebene kaum praktiziert.

» In der Zusammenarbeit, im gemeinschaftlichen Handeln, in der Abstimmung und Koordination von Aktivitäten zwischen der Katholischen und der Evangelischen Kirche lässt sich noch vieles verbessern und optimieren. Auch hier fehlt in den meisten Fällen ein echtes, strukturiertes gemeinsames Vorgehen.

» Die öffentlich wirksamen Kirchenfeste bzw. Veranstaltungen erreichen auch eine hohe Zahl von »Nicht-Kirchgängern« und Gruppierungen, die keinen direkten Bezug zur Kirche haben. Dies führt zum einen zur Anerkennung der Aktivitäten und Leistungen bis hin zur Annäherung an die Kirche und zur Identifizierung mit dem Ort.

» Dorf- und Kirchenfeste sind als verbindendes Element sehr wichtig für die Dorfgemeinschaft (gemeinsame Vorbereitung, Ort der Kommunikation, Kennenlernen, gemeinsames Feiern etc.). Sie prägen den dörflich-kulturellen Jahresablauf. Der Anlass und Hintergrund des Festes ist dabei oftmals zweitrangig (kirchlich oder weltlich).

» Eine ausreichende Zahl von Kommunikations- und Treffpunkten für die verschiedensten Gruppen der Bürger ist ein äußerst wichtiges Element für eine lebendige dörfliche Gemeinschaft.

» Als eine große gemeinsame Schnittmenge zwischen kirchlichen und kommunalen Akteuren wird das Zusammenspiel der verschiedenen Generationen gesehen. Dabei werden nicht nur die dringend notwendigen neuen Wohnformen für die ältere Generation, sondern insbesondere das gegenseitige Zusammenwirken von Jung und Alt, als wichtig erachtet.

» Bestimmte, in einzelnen Pfarreien oder Gemeinden, parallel durchgeführte ähnlich gelagerte Einzelaktivitäten könnten auch durch mehrere Pfarreien bzw. übergemeindlich organisiert bzw. besucht oder genutzt werden.





Erkenntnisse zu bürgerschaftlichem Engagement

» Es ist zu unterscheiden zwischen dem persönlichen Engagement bei Initiativen aus persönlicher Betroffenheit (gegen Straßenausbau, Windkraft etc.) und dem Engagement aus uneigennützigem, öffentlichem Interesse.

» Der Ursprung des ehrenamtlichen Engagements liegt in den Kirchen. Je höher der Anteil der Kirchenanhänger innerhalb einer Kommune, desto größer ist das Potential und insbesondere die tatsächliche Bereitschaft für ein ehrenamtliches Engagement. Diese Erkenntnisse aus den Basisgruppen werden auch durch die wissenschaftliche Studie »Ehrenamtsatlas 2009« bestätigt.

» Die Art und die Beweggründe für das bürgerschaftliche Engagement sind einer großen Veränderung unterworfen.

» Ohne ein umfangreiches ehrenamtliches Engagement werden sich die vielseitigen Aufgabenstellungen für eine soziale Gemeinde in der Zukunft nicht bewältigen lassen, dabei spielt das Engagement der kirchlichen Gruppierungen und sozial engagierten Laieninitiativen eine besondere Rolle.

» Nehmen die Anhänger der Kirchen, dem jetzigen Trend entsprechend, weiter ab, droht auch das, aus dem kirchlichen Lager kommende, ehrenamtliche Potential abzunehmen. Die soziale Gemeinde verändert sich und verliert einen wesentlichen Teil ihrer Basis.

» Im kirchlichen Bereich ist deutlich ein gewisser Unmut und Unzufriedenheit über die Art und den Einsatz sowie die Anerkennungskultur der Laienarbeit zu spüren.

» Die Lebensqualität innerhalb einer Dorfgemeinschaft wird sehr stark durch die ehrenamtliche Tätigkeit der Menschen vor Ort geprägt.

» Auch das Ehrenamt braucht eine Entlastung, es wird oft unbewusst überbeansprucht, was zu einer nachlassenden Bereitschaft führen kann.

» Das bürgerschaftliche Engagement für länger andauernde Tätigkeiten und Verantwortungsübernahme, z. T. über Jahre gehend, nimmt eindeutig ab, während die Bereitschaft zum Engagement für temporäre, kurzzeitige und projektorientierte Tätigkeiten zunimmt.

» Die Aktivierung von Bürgern für eine ehrenamtliche Tätigkeit erfolgt in der Regel unstrukturiert nach dem Zufallsprinzip. Sie muss in Zukunft strukturiert, bewusst und zielorientiert erfolgen, sonst droht eine weiterer Motivationsverlust und Rückgang der ehrenamtlich Tätigen.

» Ehrenamtliches Engagement bedarf Motoren und Vorbildern. Der ehrenamtliche Einsatz von anerkannten Persönlichkeiten kann stark zur Motivierung und Aktivierung beitragen.

» Ehrenamtliche Tätigkeit benötigt eine gute und kontinuierliche Unterstützung und Begleitung durch Verantwortliche aus den Kommunen und Kirchen.

» Die Anerkennung und Wertschätzung der ehrenamtlich Tätigen muss ein elementarer Bestandteil für den dauerhaften Erhalt des ehrenamtlichen Engagements sein.

» Bestimmte ehrenamtliche Tätigkeiten bedürfen einer Qualifizierung und Professionalisierung.

» Durch die Kirche erfolgt eine emotionale Berührung des Menschen mit allen Sinnen, (Glockenklang, Orgelspiel, Weihrauch, Kerzen, Gewänder etc.) während auf der weltlichen Ebene mehr die Bedeutung im Rationalen und Sachlichen liegt. Durch diese sensibilisierende Emotionalisierung erfolgt eine erfolgreiche Motivierung und Aktivierung zum bürgerschaftlichen Engagement.

» Das bürgerschaftliche Engagement ist eine der wesentlichen Grundlagen einer funktionierenden Dorfgemeinschaft. Es besteht die breite Sorge, dass dieses freiwillige Engagement sich wesentlich verringert und sich dadurch das dörflich-soziale Leben negativ entwickelt.

Erkenntnisse zu Heimat, Identität und Profil

» Bereits die optische Wirkung der Kirche mit Kirchturm in der Mitte des Ortes besitzt eine heimatstiftende Wirkung.

» Besonders wichtige Bausteine des Heimatgefühls sind auch die vielseitigen Angebote der Kirchen während eines Kirchenjahres, verbunden mit wichtigen Elementen der Brauchtumspflege, Traditionen und ritualisierten Events. Sie tragen wesentlich zur Identifikation eines Großteils der Bürger mit ihrer Gemeinde bei.

» Je höher der Identifikationsgrad eines Menschen mit seiner Heimat ist, desto größer ist seine Bereitschaft, aktiv ehrenamtlich tätig zu werden. Das bedeutet, je höher der Anteil der Bevölkerung ist, der sich mit seiner Heimat, seinem Dorf identifiziert, desto positiver wirkt sich dies auf das dörfliche Leben und eine soziale Dorfgemeinschaft aus.

» Sowohl den Kirchen als auch den Kommunen ist mehrheitlich nicht bewusst, dass Identifikation, Heimatverbundenheit, ehrenamtliches Engagement, eine soziale, lebendige Dorfgemeinschaft und Lebensqualität untrennbar miteinander verbunden sind.

» Interessant ist, dass sich die Bürger wesentlich stärker mit ihrer politischen Gemeinde als mit ihrer Pfarrei identifizieren. Dies gilt insbesondere auch für die Zielgruppe der Gläubigen und regelmäßigen Kirchgänger.

» Die Bedeutung der Kirche im Ort wird selbst von Nicht-Kirchgängern als sehr hoch eingeschätzt.

» Die Kirchen bieten insbesondere auch für Neubürger viele Möglichkeiten eines Zugangs in die Dorfgemeinschaft.

» Gemeinden und Kirchen müssen alles tun, um die Identität der Gemeinde, und damit das Identitätsbewusstsein der Bürger mit ihrer Gemeinde, zu stärken, um damit eine der wesentlichen Grundlagen für eine funktionierende, soziale Dorfgemeinschaft langfristig zu sichern.

» Den Gemeinden muss bewusst werden, dass die Kirchen mit ihrer heimatstiftenden Wirkung einen wesentlichen Beitrag im Wettbewerb der Gemeinden um den Menschen, insbesondere Familien mit Kindern, leisten können. Damit kommt einer intensiven Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und den Kirchen eine besondere Bedeutung zu, die nicht nur im rein sozialen Bereich begründet ist.

» Je stärker die Identifikation der Bürger mit ihrem Ort ist, umso höher ist das bürgerschaftliche Engagement in der Dorfgemeinschaft.



Markt Irsee, Lkr. Ostallgäu

Kurzbeschreibung

Neben der baulichen und identitätsstiftenden Bedeutung für das Ortsbild und die Bedeutung für die Seelsorge haben sich sehr enge Verflechtungen zwischen den Kirchen und den Kommunen entwickelt, welche bis in die Gegenwart maßgeblich das dörfliche Leben prägen. Durch bauliche Einrichtungen (Schule, Friedhof, Pfarrhof, Kindergärten etc.), mit zahlreichen sozialen Einrichtungen und Tätigkeiten (Kindergarten, Caritas, Frauenbund, Bücherei etc.), Brauchtumspflege (Fronleichnam, Weihnachten, Palmsonntag, Maiandachten, Flurprozessionen) sowie natürlich der gesamten pastoralen und seelsorgerischen Bedeutung (Gottesdienste, Seelsorge, Wertevermittlung) sind die Kommunen eng organisatorisch mit den Kirchen vernetzt. Die Kirche prägt das Dorfleben und den Jahresablauf maßgeblich.
Vor dem Hintergrund der ablaufenden gesellschaftlichen Veränderungen und der Umstrukturierungen der Pastorallandschaft (Bildung von Pfarreiengemeinschaften) wird sich auch die Bedeutung und die Rolle der Kirche innerhalb des Dorfes stark verändern. Spürbarer Rückzug der Kirche aus dem ländlichen Raum, Konzentration der Aktivitäten auf die größeren zentralen Orte.

Im Rahmen einer Studie wurde die Bedeutung der Kirche für ein Dorf und die Verflechtungen zwischen den Kirchen und Kommunen an ausgewählten Untersuchungsräumen im Unterallgäu analysiert (»Netzwerk Kirche und Kommune – Interaktive Kommunal – Pastoral und Ländliche Entwicklung«) und daraus ableitend Handlungsempfehlungen zum Erhalt und zur Entwicklung der »Sozialen Gemeinde« entwickelt.

Jedes Dorf im Unter- und Ostallgäu ist von diesem Veränderungsprozess betroffen. Da die Dorfgemeinschaft die tragende Säule für jegliche Entwicklung im Dorf darstellt empfiehlt es sich, dass sich die Gemeinden im Sinne einer ganzheitlichen Dorfentwicklung diesem Thema annehmen und es zu einem eigenen Projekt in ihren Dörfern machen.

Grundlage sind die erarbeiteten Empfehlungen zum Erhalt der »Sozialen Gemeinde« (zu beziehen über Verein »Soziale Gemeinde im Unterallgäu e.V.«). Hier wird in zahlreichen praxisnahen Einzelschritten erläutert, wie die Gemeinden dieses Thema für sich aufbereiten können.

Es soll eine, genau auf das Dorf angepasste Struktur entwickelt werden, welche sich dem Dorfleben und dem sozialen Erhalt der Gemeinde annimmt. Diese Struktur (z. B. Netzwerkverein, Dorfkümmerer o. ä.) soll die zentrale Anlaufstelle und der »Motor« im Dorf für den Erhalt und Ausbau der Dorfgemeinschaft und des dörflichen Lebens werden.

Anwendungsbereiche

- Die tragenden Säulen des dörflichen Lebens werden herausgearbeitet
- Es wird analysiert, welche Bedeutung die Kirche für den Ort hat und was bei ungesteuerter Entwicklung zu verschwinden droht
- Es werden die Wechselwirkungen zwischen Kirche und Kommune herausgearbeitet und analysiert, wo Synergien möglich sind
- Es soll gemeinsam eine, genau auf das Dorf angepasste Struktur entwickelt werden, welche sich dem Dorfleben / Soziale Gemeinde annimmt. (Netzwerkverein, Dorfkümmerer etc.)

Steckbrief

Inhalte / Zu ordnende Details

Empfehlungen zu

- Rollenverteilung und gemeinschaftsbildendem Handeln
- Wertebildung
- Strukturen und Gremien
- Vernetzung und Kommunikation
- Bürgerschaftlichem Engagement
- Heimat, Identität und Profil

Fachplaner

Ggf. anfängliche Hilfestellung z. B. durch Mitglieder des Vereins »Soziale Gemeinde im Unterallgäu e.V.«, Referent für kirchliche Gemeindeentwicklung

Bearbeiter / Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat
- Kirchenverwaltung
- Pfarrgemeinderat
- Vereine, ehrenamtlich aktive Bürger

Zeitbedarf

Ca. 1 Jahr für die Durchführung, danach Etablierung einer dauerhaften Struktur die sich um die Dorfgemeinschaft kümmert

Fördermöglichkeiten

Im Rahmen der Dorferneuerung

Flächenumgriff

Gesamtort oder Gemeinde

Ablauf

» Kontaktaufnahme Bürgermeister – Pfarrer: beidseitiges Interesse und Bereitschaft zur Mitarbeit muss gegeben sein

» Der Gemeinderat beschließt dieses Projekt durchzuführen

» Der Pfarrgemeinderat beschließt das Projekt durchzuführen

» Gemeinsame Sitzung zum Projektstart (Information)

» Gründung einer Projektgruppe

» Regelmäßige Information der kommunalen und kirchlichen Gremien über die Arbeit der Projektgruppe

» Etablierung von regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen der Gremien mit gemeinsamer Diskussion von Themen zur »Sozialen Gemeinde«

» Gründung Netzwerkverein o. ä. als dauerhafte Einrichtung in der Gemeinde

Kosten

Durchführung ehrenamtlich möglich,
Beratungskosten nach Aufwand

Umsetzungsstrategien, Praxistipps und Empfehlungen

» Das Projekt setzt voraus, dass sowohl die politische als auch die kirchliche Gemeinde Interesse daran hat und zusagt, das Projekt bestmöglich zu unterstützen

» Es sollte versucht werden sowohl die evangelischen als auch die katholischen Gemeinden von Beginn an in den Prozess zu integrieren

» Alle Gruppierungen und Vereine, die zum sozialen Dorfleben beitragen, sollten ebenfalls frühzeitig in den Prozess integriert werden

Vorteile

» Identitätssteigernd

» Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen Kirchen und Kommunen

» Schaffung von Synergien

» Sämtliche Themen, die das ganze Dorf betreffen, werden behandelt und können später beim Netzwerkverein (o. ä.) angesiedelt werden

» Es gibt EINE zentrale Anlaufstelle, bei der alle Themen, die sich mit dem Dorf in seiner Gesamtheit befassen, zusammenlaufen (klare Ansprechpartner und Zuständigkeiten)

Nachteile / Konflikte

» Unterschiedliche Auffassungen zur Rolle der Kirchen treten offen zu Tage und können zu nachhaltigen Differenzen führen

Die häufigsten Problemstellungen aus der Praxis mit Lösungsansätzen

Best Practice - Beispiele

... bei Neubauten bzw. baulichen Veränderungen im Altortbereich

Umnutzung leerstehender Bausubstanz 150
Grenzabstände bei Ersatzbauten oder Umnutzungen im Innenbereich 158
Neubau mit Abrücken von der ortsbildprägenden Raumkante 160
Änderung der Kubatur innerhalb prägender Raumkanten 162
Grundstücksteilungen bzw. Grundstückszusammenführungen 164
Neubau von Geschosswohnungsbauten in gewachsenen Dorfstrukturen 166
Neue en innerhalb gewachsener Dorfbild-Ensembles 168
Abstand von Neubauten zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben 170

... bei Siedlungserweiterungen im Innen- und Außenbereich

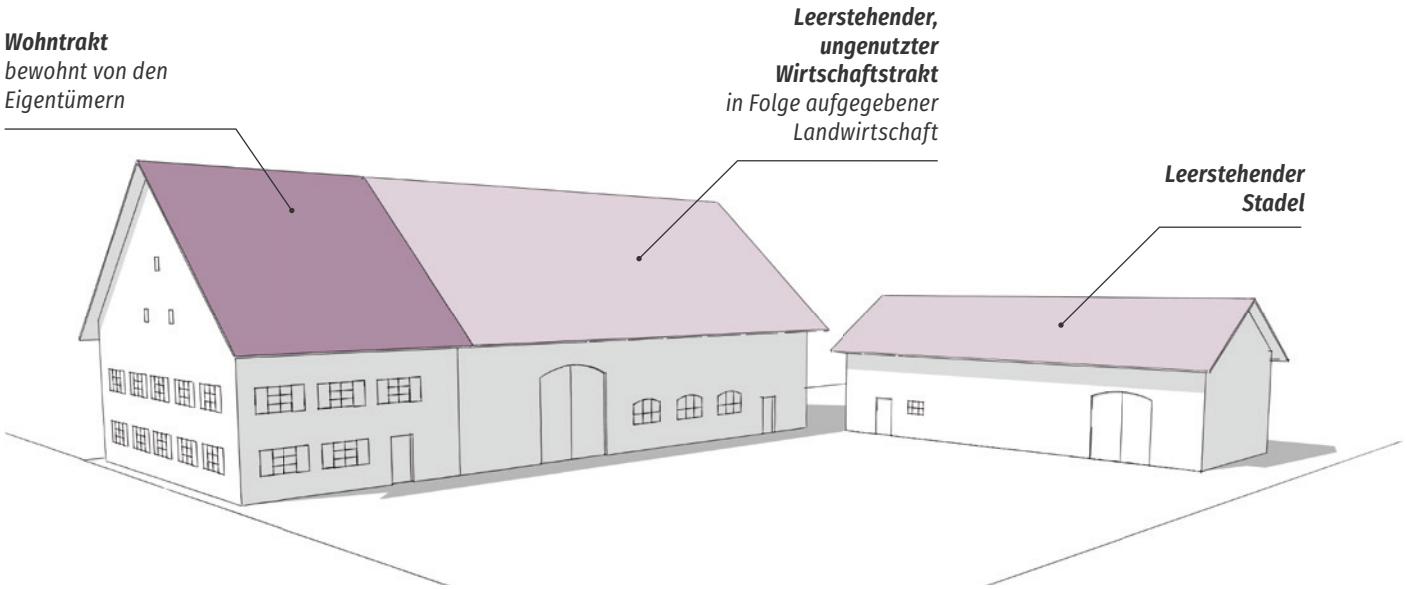
Bauliche Entwicklungen am gewachsenen Ortsrand 172
Fehlende oder standortfremde Ortsrandeingrünung 174
Berücksichtigung und Erhalt von ortbildprägendem Grün, landschaftsprägenden Topographien, Bachläufen und Blickbezügen im Rahmen von Nachverdichtung und Siedlungsentwicklung 176
Veränderungen von Einfriedungen in den gewachsenen Ortskernen / Ortsrändern 182



Bestandssituation

Durch den kontinuierlich ablaufenden agrarstrukturellen Wandel kommt es zu einer Vielzahl von Hofaufgaben mit einem nachfolgenden Leerstand des Wirtschaftstraktes. Statt eines Abbruches kommt in vielen Fällen eine Nachnutzung (Wohnen / Mischnutzung) nach erfolgtem Umbau in Frage. Für die spätere Nutzung ergeben sich verschiedene grundsätzliche Möglichkeiten.

Bestandssituation



Folgende Veränderungen treten häufig in der Praxis auf

» Der Eigentümer bewohnt den Wohntrakt. Der Wirtschaftstrakt wird kurz bis mittelfristig keiner neuen Nutzung zugeführt (bzw. allenfalls untergeordnete Nutzungen z. B. Lager, Garage), das gesamte Gebäude bleibt im Bestand erhalten, der Bauzustand verschlechtert sich

» Der Eigentümer erweitert seinen Wohnraum in Teilbereiche des Wirtschaftstraktes. Ein weiterer Teil bleibt leerstehend bzw. wird abgebrochen

» Der Eigentümer baut den gesamten Wirtschaftstrakt zu Wohnraum aus, zur Weitervermietung bzw. zur Veräußerung von Eigentumswohnungen

» Der Eigentümer wohnt nicht selbst im Gebäude und beabsichtigt das Gebäude für eine Umnutzung, einen Abbruch bzw. Ersatzbau zu verkaufen

Lösungsansätze

Nachfolgend werden spezifische Lösungen für die vorher erwähnten Nutzungsalternativen dargestellt.

Empfehlungen und Strategien für die Gemeinde zur Erhöhung der Umnutzungsbereitschaft und zur Unterstützung von Bauwilligen:

» Unterstützung durch Beratung / Übernahme der Kosten

» Bereitstellung von kommunalen Fördermitteln, in Abhängigkeit von Größe und Art des geplanten Wohnraumes (z. B. familienfreundliche Wohnungen)

» Bereitstellung von Tauschflächen / Ersatzwohnraum

» Mithilfe bei der Suche nach Mietern / Käufern

» Mithilfe bei der Suche nach Investoren (z. B. für Gesamtnutzung)

» Bestmögliche Beschleunigung der notwendigen Genehmigungsverfahren (Bauanträge)

» Entgegenkommen bei evtl. notwendigen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen (Wasser / Abwasser)

Empfehlungen und Strategien für die Gemeinde zur Aktivierung der Innenentwicklung bzw. Erhöhung der Umnutzungsquote:

» Die Gemeinde erfasst alle Gebäude, die kurz- oder mittelfristig für potenzielle Umnutzung in Frage kommen (leerstehende bzw. leerfallende Hofstellen)

» Die Gemeinde führt mit allen Eigentümern bzw. deren Familien Gespräche bzgl. der Bereitschaft einer möglichen Umnutzung (Welche Gebäude sollen ggf. umgenutzt werden? Welche für Eigenbedarf? Welche werden veräußert?)

» Die Gemeinde stellt dabei eine zeitliche Prioritätenliste auf

» Die Gemeinde erfasst im Rahmen ihrer Baulandpolitik und der damit verbundenen Bedarfsermittlung den realen Bedarf für die Außen- und Innenentwicklung (in Abhängigkeit voneinander)

» Die Gemeinde prüft, ob öffentliche Nutzungen oder gewünschte dörfliche Infrastruktur (Dorfladen, Mehrgenerationenwohnen, Betreutes Wohnen, Ärztehaus, Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge etc.) in bestehender Bausubstanz im Ortskern untergebracht werden können

» Die Gemeinde führt im Gemeinderat einen Beschluss herbei, in dem die Möglichkeiten / Kriterien der kommunalen Unterstützung von Umnutzungsvorhaben festgelegt werden

» Die Gemeinde prüft, ob die Aufnahme in ein staatliches Förderprogramm möglich ist (z. B. Dorferneuerung / Städtebauförderung, Wohnungspakt Bayern etc.) und stellt ggf. den erforderlichen Antrag

» Die Gemeinde engagiert sich intensiv und frühzeitig in der Klärung der Nachbarschaftsverhältnisse im Innenbereich (Landwirtschaft, Wohnen, Grenzanliegen, Stellplätze, Zufahrt etc.)

» Die Gemeinde klärt frühzeitig den Bedarf bzw. die Notwendigkeit der Einleitung von formalen Planungsinstrumenten (z. B. Bebauungsplan, Veränderungssperre o. ä.)

» Die Gemeinde erarbeitet bei Bedarf frühzeitig informelle Konzepte bzw. Detailplanungen für Bereiche mit mehreren benachbarten Umnutzungsvorhaben

» Die Gemeinde ist behilflich bei der Regelung von steuerlichen Fragestellungen

» Die Gemeinde erarbeitet eine Zusammenstellung (z. B. Flyer), die kompakt und verständlich die Vorteile einer Nachnutzung in leerstehender innerörtlicher Bausubstanz aufzeigt (z. B. zentrale Lage / kurze Wege, großzügige Grundstücke, Erschließung bereits vorhanden, umgebende Bebauung / Nachbarschaft ist bekannt, gewachsene Grünstrukturen, große Garten- und Freiflächen etc.)

» Die Gemeinde erarbeitet ebenfalls Kriterien und Empfehlungen für Gestaltungsdetails im Rahmen der Umnutzungs- und Umbaumaßnahmen von Gebäuden z. B. zu Kubatur, zu Dachformen, zu Einfriedungen etc. (diese Kriterienliste kann dann ggf. Grundlage für ein kommunales Förderprogramm sein)

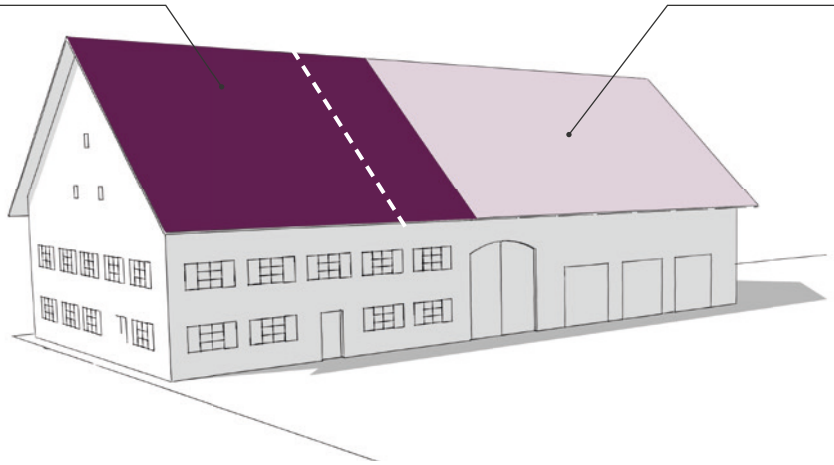
» Die Gemeinde organisiert Vorträge, Veranstaltungen, Besichtigungsfahrten etc. für die Bürgerschaft (z. B. zum Thema »Beispielhafte Umnutzungen im Innenbereich«)

» Bei denkmalgeschützten Gebäuden begleitet und unterstützt die Gemeinde die Bauwilligen bei Gesprächen mit den Denkmalschutzbehörden

Lösungsansatz 1: Erweiterung des Wohnraumes in Teilbereiche des Wirtschaftstraktes

Wohntrakt *bleibt erhalten und wird in Richtung des Wirtschaftstraktes erweitert*

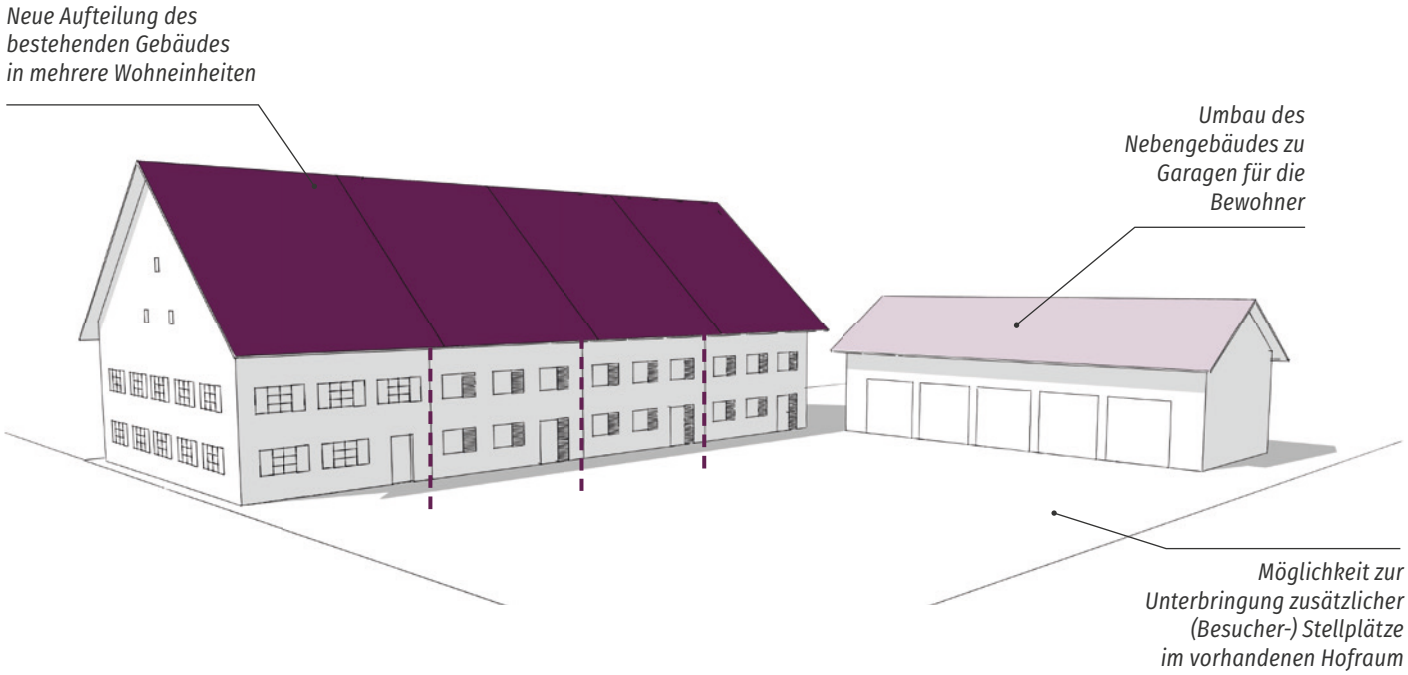
Wirtschaftstrakt *bleibt ungenutzt, wird teilweise abgebrochen oder erhält untergeordnete Nutzung, z. B. als Garage oder Lager*



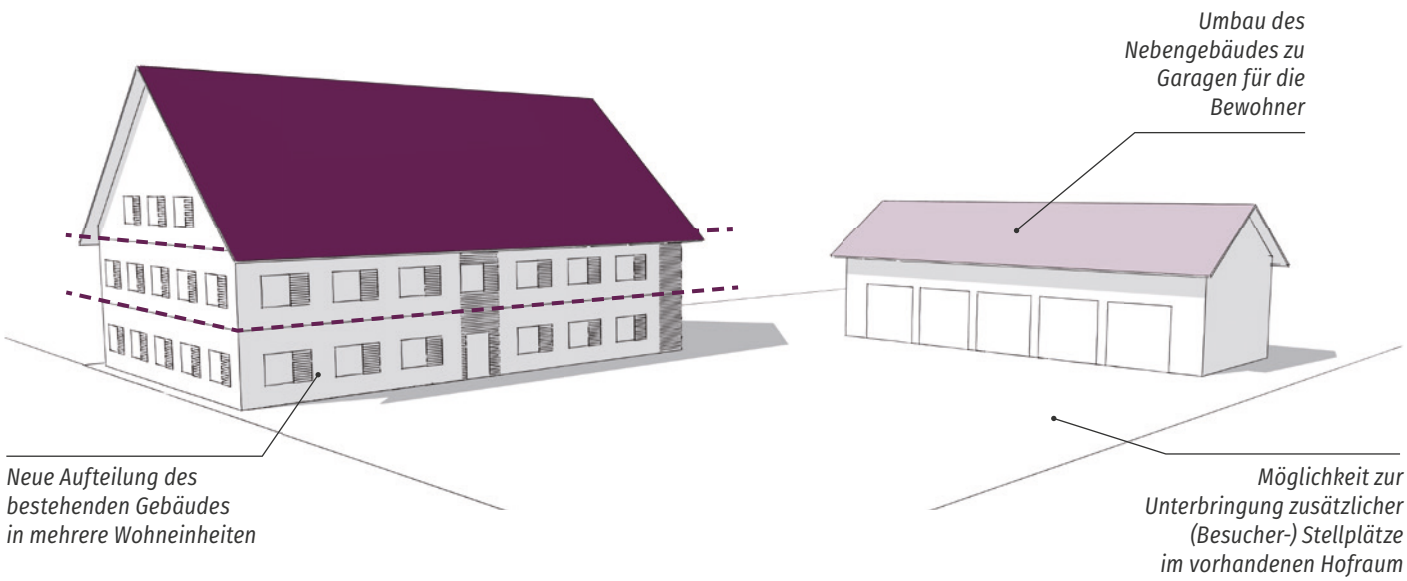
Leerstehender Stadel *wird abgebrochen oder erhält untergeordnete Nutzung*

Fortsetzung auf der nächsten Seite ->

Lösungsansatz 2: Unterbringung mehrerer Wohneinheiten durch vertikale Teilung der bestehenden Kubatur



Lösungsansatz 3 : Unterbringung mehrerer Wohneinheiten durch horizontale Teilung der bestehenden Kubatur



Themen, die im Zuge von Umnutzungsvorhaben von, bzw. mit dem Bauherrn erörtert werden sollten:

» Welche Nutzungen sind denkbar? Wohnen? Öffentliche Nutzungen? Gewerbliche Nutzungen? Mischnutzungen?

» Soll – wie bislang – nur eine Wohneinheit geschaffen werden oder sollen mehrere Wohneinheiten untergebracht werden? Was sind die Konsequenzen z. B. in Bezug auf Stellplätze, Erschließung, Zufahrten etc.?

» Falls mehrere Wohneinheiten geplant sind: vertikale oder horizontale Teilung des Gebäudes?

» Sollen / können Nebengebäude bzw. Garagen im Hauptgebäude untergebracht werden?

» Welche baulichen Veränderungen sind erforderlich um den Anforderungen an zeitgemäßem Wohnen gerecht zu werden (z. B. Dachaufbauten, Fensteröffnungen, Solaranlagen, etc.) und wie können diese in städtebaulich angepasster Form umgesetzt werden?

» Können die historischen Grünbestände (z. B. Hofbaum, Streuobst etc.) erhalten werden?

» Sind Konflikte mit nachbarschaftlicher Bebauung zu erwarten (Landwirtschaft, Grenzabstände etc.)

Neben der Wohnnutzung bieten die Dorfkerne vielseitige Potenziale für die Unterbringung öffentlicher Einrichtungen bzw. bedarfsgerechter dörflicher Grundversorgung

Beispiele aus den Landkreisen:

» Barrierefreies Wohnen im Altortbereich »Soziale Mitte«, Ettringen

» Selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Alter in Gemeinschaft und Solidarität / Mehrgenerationenhäuser, als Chance für Innenbereichslagen, z. B. Sontheim, Ettringen, Pfaffenhausen

» Betreutes Wohnen in der Ortsmitte in Salgen, Umnutzung der ehemaligen Dorfwirtschaft (geplant)

» Umnutzungen von Althofstellen für Vereinsheim / kulturelle Einrichtungen, z. B. »Klingendes Mesnerhaus« Ettringen, Pfarrstadel Engetried, Gasthaus Traube Mindelheim

» Folgenutzung Rathaus / Dorfgemeinschaftshaus, z. B. am Standort der ehemaligen Molkerei Wolfertschwenden, »Alte Post« Stötten a. Auerberg, Stammelhof Lamerdingen

» Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstelle zur Bäckerei in Irsee

» Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Synagoge Fellheim

Fortsetzung auf der nächsten Seite ->



Nachnutzung Althofstelle in Kammlach, Lkr. Unterallgäu

Umnutzung leerstehender Bausubstanz





Umnutzung eines ehemaligen Bauernhauses in Westerheim, Lkr. Unterallgäu – links: historische Ansicht / rechts: saniertes Anwesen





Umnutzung eines ehemaligen Bauernhauses in Lachen, Lkr. Ostallgäu – links: historische Ansicht / rechts: Umbau





Umnutzung eines ehemaligen Bauernhauses in Lachen, Lkr. Ostallgäu – links: historische Ansicht / rechts: Umbau



Saniertes und umgenutztes Bauernhaus / Ebenhofen, Lkr. Ostallgäu



Erhalt und Umnutzung des bestehenden Wohntraktes eines ehemaligen Bauernhauses / Mauerstetten, Lkr. Ostallgäu

Umnutzung leerstehender Bausubstanz



Umbau des ehemaligen Stammelhofes zum Rathaus in Lamerdingen, Lkr. Ostallgäu



»Klingendes Mesnerhaus«, Vereinsheim / Ettringen, Lkr. Unterallgäu



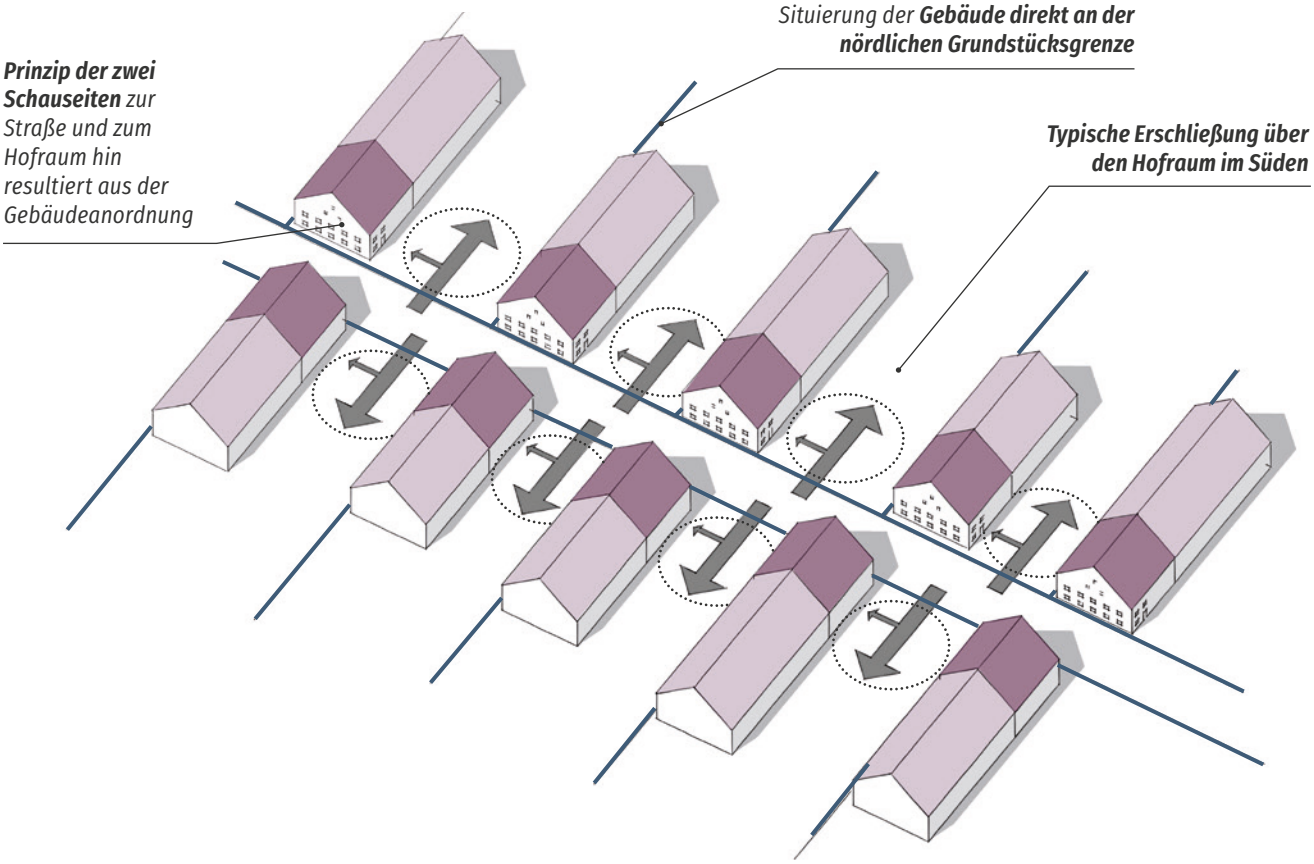
Umnutzung eines landwirtschaftlichen Anwesens zu einer Bäckerei in Markt Irsee, Lkr. Ostallgäu



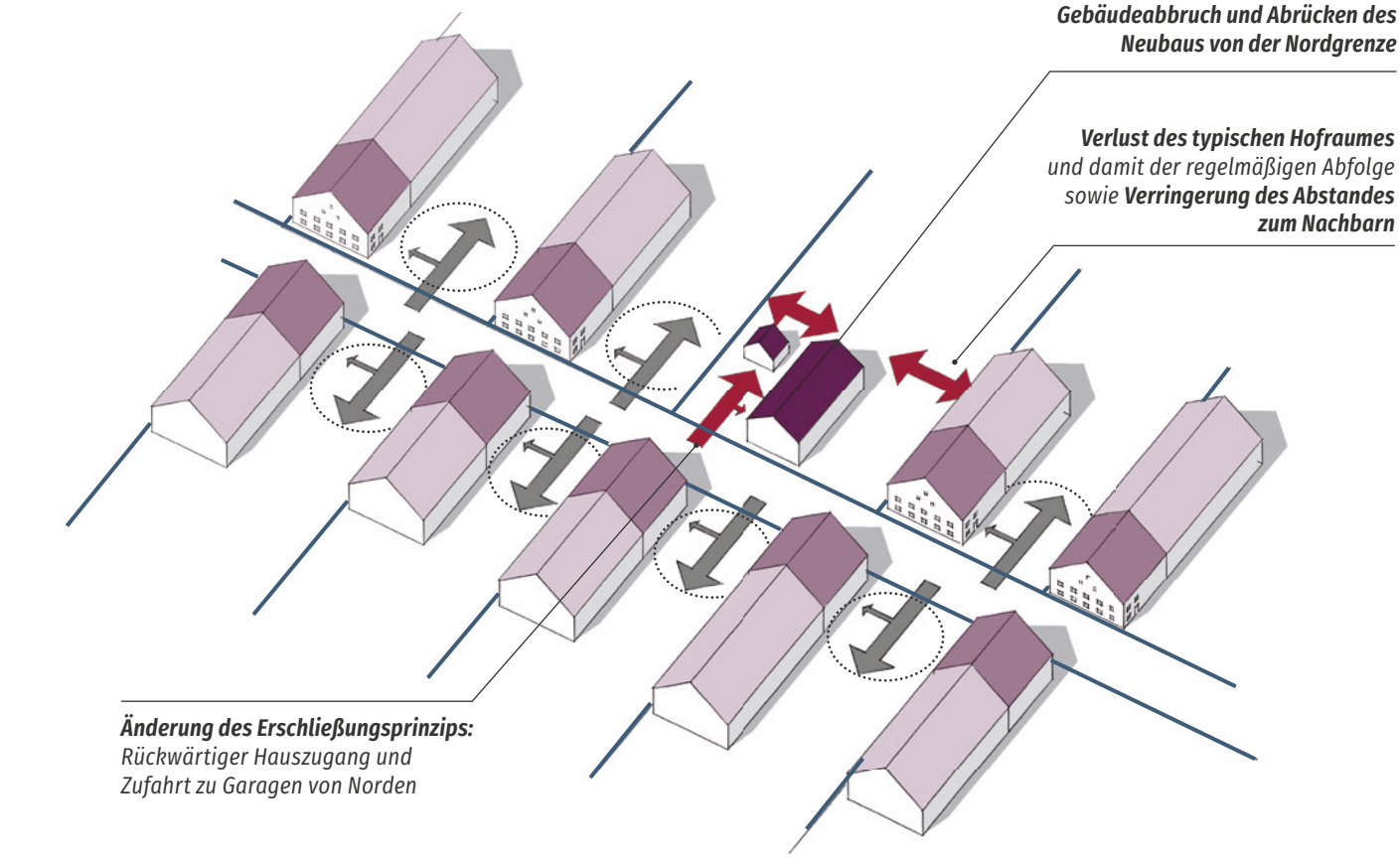
Folgenutzung Rathaus am Standort der ehemaligen Molkerei / Wolfertschwenden, Lkr. Unterallgäu

Grenzabstände bei Ersatzbauten oder Umnutzungen im Innenbereich

Bestandssituation



Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen



Bestandssituation

Im Laufe der historischen Siedlungsentwicklung haben sich in den Allgäuer Dörfern - bedingt durch strategische, klimatische, naturräumliche, funktionale und topographische Gegebenheiten - Strukturen und Regelmäßigkeiten entwickelt, die noch bis heute am städtebaulichen Erscheinungsbild in den Ortskernbereichen erhalten und klar ablesbar sind. Es hat sich in vielen Dörfern oftmals das Prinzip einer »halboffenen« Bauweise entwickelt:

» Haus / Hofstelle steht nahe der, oder direkt auf der »unattraktiveren« Grundstücksgrenze (überwiegend nördlich). **Achtung: die daraus resultierenden Grenzabstände entsprechen nicht den Vorgaben gemäß Bayerischer Bauordnung!**

» Im Süden schließt unmittelbar an das Hauptgebäude der große Hofraum an. Dieser dient der Erschließung des Grundstücks. Auch der Hauseingang erfolgt von der Hofseite aus.

» Durch diese Stellung / Anordnung des Hauses ergeben sich die zwei »Schauseiten«: Richtung Hof und Richtung Straße

» In der Summe ergibt sich aus dieser Anordnung die städtebauliche Struktur mit klaren Gesetzmäßigkeiten und Abhängigkeiten. Wird diese Struktur an einer Stelle unterbrochen hat dies Auswirkungen auf das gesamte benachbarte Siedlungsgefüge.

Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen

Ein Anlieger möchte ein, an die nördliche Grundstücksgrenze angrenzendes, bestehendes Gebäude abbrechen und einen Neubau an gleicher Stelle errichtet. Für den Neubau schreibt jedoch die Bayerische Bauordnung (BayBO) die Einhaltung von Grenzabständen vor. Damit kann der Neubau nicht mehr an den ursprünglichen Standort gebaut werden, sondern muss von der Grundstücksgrenze abrücken (Grenzabstand). Diese gesetzlich vorgeschriebene Abrückung hat weitreichende Konsequenzen, nämlich:

» Das Gebäude rückt weiter in den Hofraum hinein: Dadurch Auflösung der gesamten ortsbildprägenden Systematik der Gebäudeanordnung!

» Der ursprüngliche Hof(raum) wird verkleinert und verliert seine ursprüngliche Bedeutung

» Verlust des Prinzips der zwei Schauseiten

» Veränderung des Erschließungsprinzips: Die Zufahrt erfolgt nicht mehr über den Hofraum, sondern oftmals über die rückwärtige (nördliche) Seite des Grundstückes

» Verringerung des Abstands zum südlich angrenzenden Nachbarn

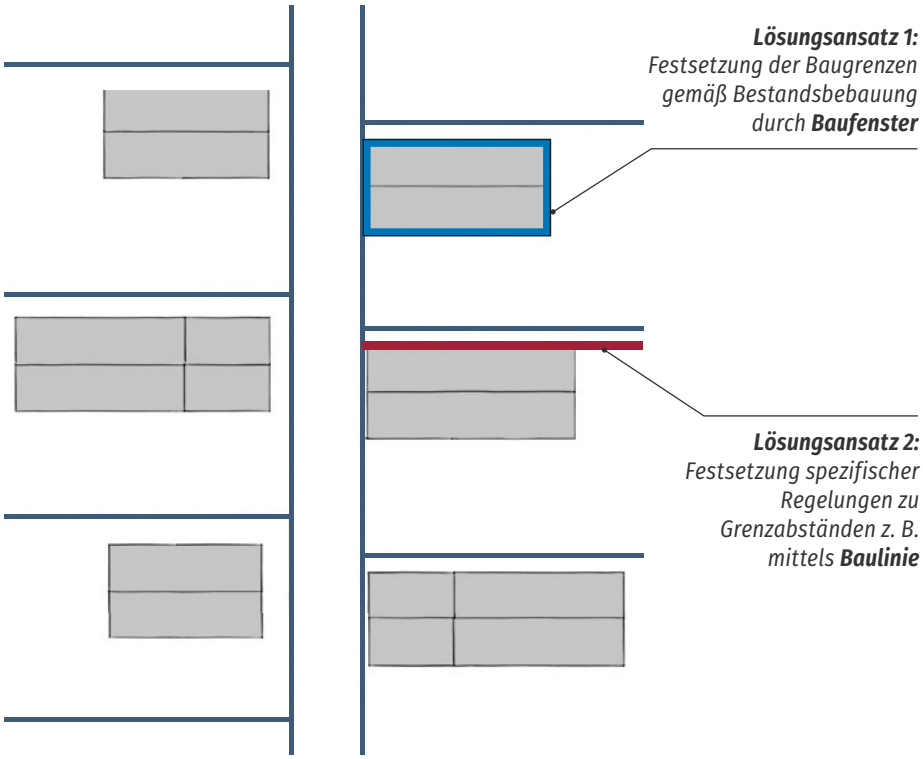
» Gefahr eines »Dominoeffektes«, jede bauliche Veränderung hat Auswirkungen auf die angrenzenden Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Höfe

» Sobald ein Neu- bzw. Ersatzbau im Dorf in dieser Weise von der Grenze abrückt ist die regelmäßige Struktur unterbrochen

Lösungsansätze

Gelöst werden kann dieses Thema nur mit einem formalen Instrument der Bauleitplanung. Einen relativ einfachen, aber gleichzeitig effektiven Lösungsansatz hält hier beispielsweise das Prinzip des **einfachen innerörtlichen Bebauungsplanes** bereit: Über diesen können mittels Festsetzungen z. B. **Bauweise, Baugrenze, Baulinie oder die zulässigen Grenzabstände außerhalb der BayBO** festgelegt werden. Damit lässt sich auf sanftem Weg steuern, dass auch bei Ersatzbauten die bestehende charakteristische Siedlungsstruktur des Dorfes beibehalten und zeitgemäß weiterentwickelt werden kann. Sollen mehrere Kriterien geregelt werden (z. B. Kubaturen, Dachformen, Baulinien, Wohneinheiten und Garagen o.ä..) ist es empfehlenswert einen **qualifizierten innerörtlichen Bebauungsplan** aufzustellen.

Exemplarische Darstellung Bebauungsplan (Ausschnitt)



Neubau mit Abrücken von der ortsbildprägenden Raumkante

Bestandssituation

Die Gebäude eines charakteristischen Straßendorfes stehen firstständig in regelmäßigem Abstand zur Straße und bilden so eine durchgängige und prägende Raumkante. Die Fassaden stehen mehr oder weniger dicht an der Straße und begrenzen damit optisch den Straßenraum.

Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen

Ein bestehendes Gebäude in dieser Raumkante soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der geplante Neubau hat eine ähnliche Kubatur wie das bestehende Gebäude, soll jedoch von der Straße weiter in das Grundstück zurückversetzt werden.

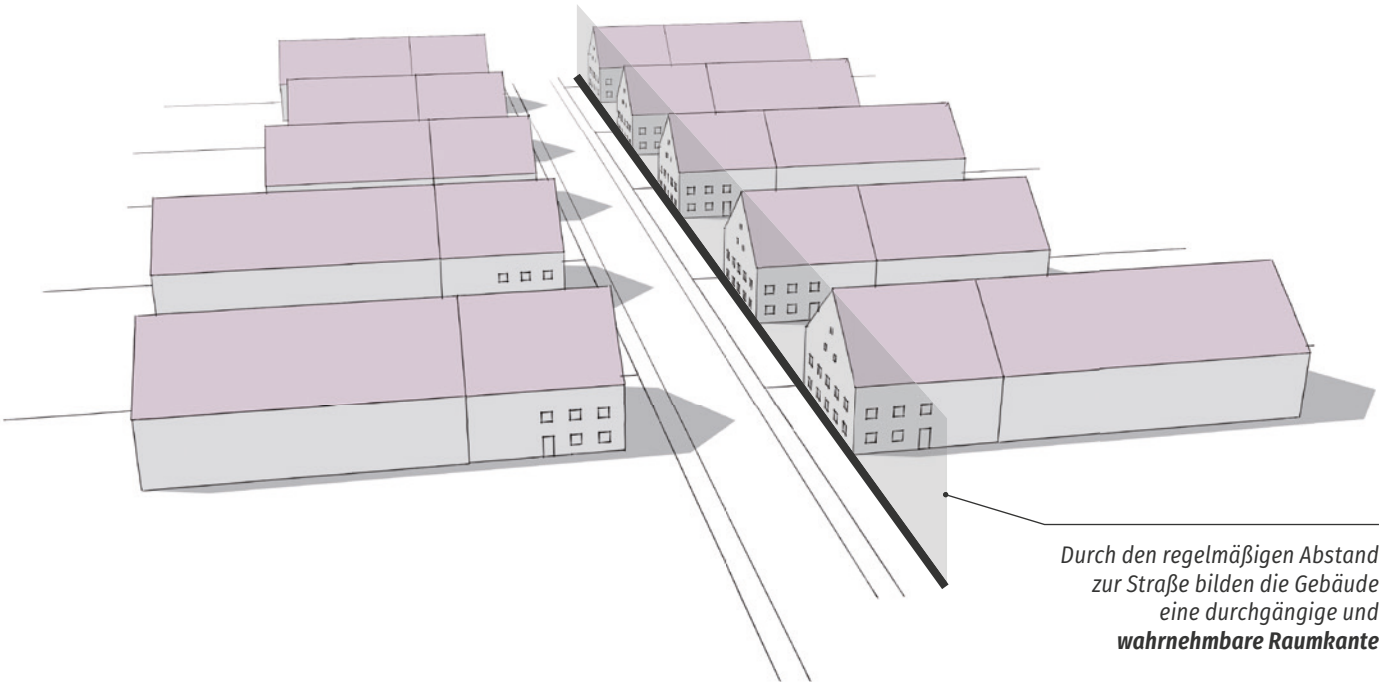
Durch das Rückversetzen des Neubaus wird die geschlossene Raumkante aufgebrochen, es entsteht eine »Zahnlückenwirkung«. Das ruhige Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes wird gestört und das charakteristische, regionaltypische Ortsbild droht verloren zu gehen, insbesondere wenn die Zurückversetzung eines Baukörpers zum Präzedenzfall für andere Vorhaben dieser Art wird. Wenn für den Innerortsbereich kein Bebauungsplan vorliegt, unterliegt die Zulässigkeit des Vorhabens dem § 34 BauGB, d. h. es muss sich »in seiner Eigenart in die umgebende Bebauung einfügen«. Nachdem diese Vorgabe nur sehr vage und sehr dehnbar ist, können Baugenehmigungen von Seiten der Gemeinde und des Landratsamtes auf der Grundlage des § 34 BauGB kaum bzw. nur in sehr begründeten Ausnahmefällen versagt werden. Die Situierung des Gebäudes ist kein Grund, um eine Baugenehmigung zu versagen. D. h. die Gemeinde sowie das Landratsamt müssen die Genehmigung zu einem Bauvorhaben erteilen, auch wenn es aus städtebaulicher Sicht eine negative Änderung des charakteristischen Ortsbildes zur Folge hat.

Lösungsansätze

Nachdem dieses Anliegen – insbesondere im Zuge des agrarstrukturellen Wandels – zunehmend auftritt und keine Einzelfallentscheidung ist bzw. bleiben wird, ist es ratsam für den Ortskernbereich, einen (einfachen) **Bebauungsplan zur Innenentwicklung** aufzustellen. Denn bereits durch ein oder zwei solcher »Rücksprünge« kann die gesamte historisch gewachsene, charakteristische Siedlungsstruktur spürbar unterbrochen werden. Mit einem Bebauungsplan kann insbesondere für Straßendörfer bzw. Dörfer mit klar ablesbarer Gebäudeanordnung, bei konsequenter Anwendung in der Genehmigung, die Eigenart und Charakteristik des Straßendorfes auch in Zukunft gesichert werden.

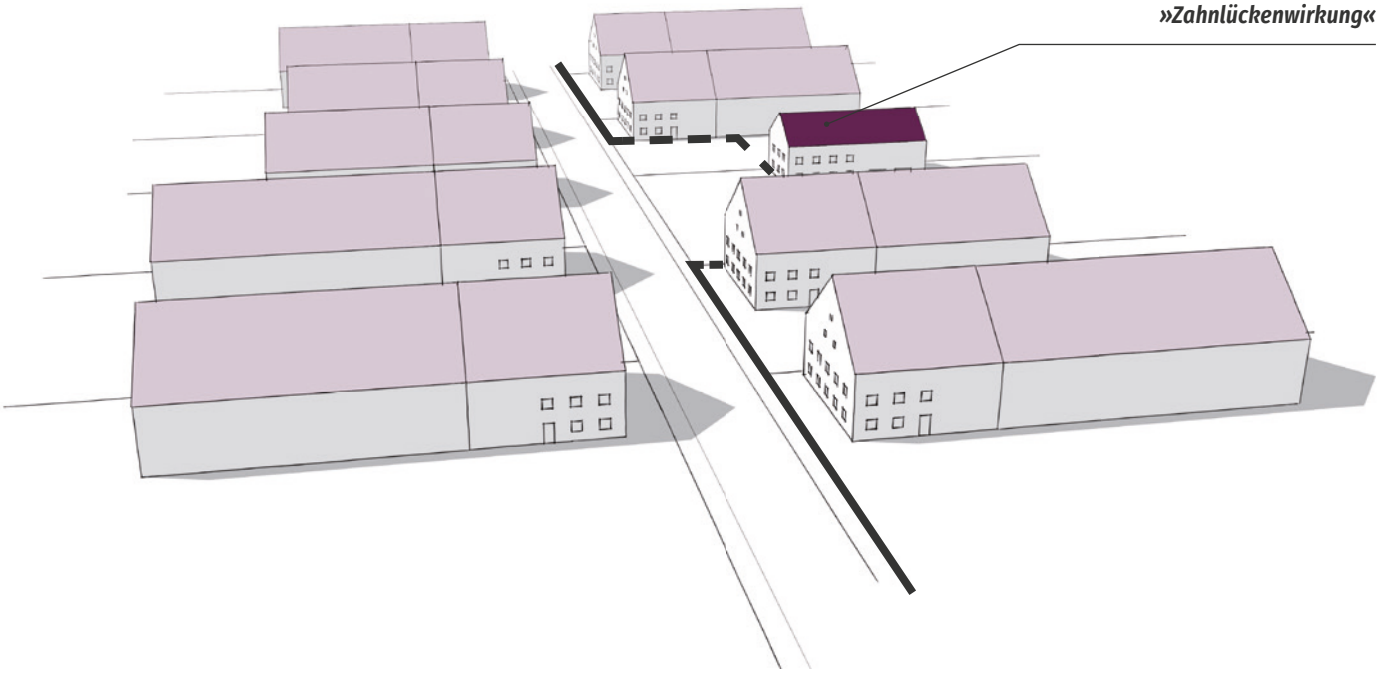
Im Rahmen eines Bebauungsplanes kann z. B. eine Baulinie entlang des Straßenraums definiert werden. Da durch den stark zugenommenen motorisierten Verkehr bei einem Neubau der verständliche Wunsch besteht, das Gebäude zumindest ein Stück von der Straße abzurücken, kann im Bebauungsplan anstelle einer fixen Baulinie auch ein gewisser Spielraum festgesetzt werden, z. B. in Form einer maximal erlaubten Abrückung von der Straßenmittelachse. In diesem Toleranzbereich ist die Verschiebung der neuen Hauskante möglich. Durch diese Möglichkeit kann die Wohnqualität entlang des Straßenraumes optimiert und zugleich gewährleistet werden, dass die grundlegende charakteristische Raumkante und Siedlungsstruktur auch in Zukunft als Qualität und Eigenart erhalten bleibt.

Bestandssituation

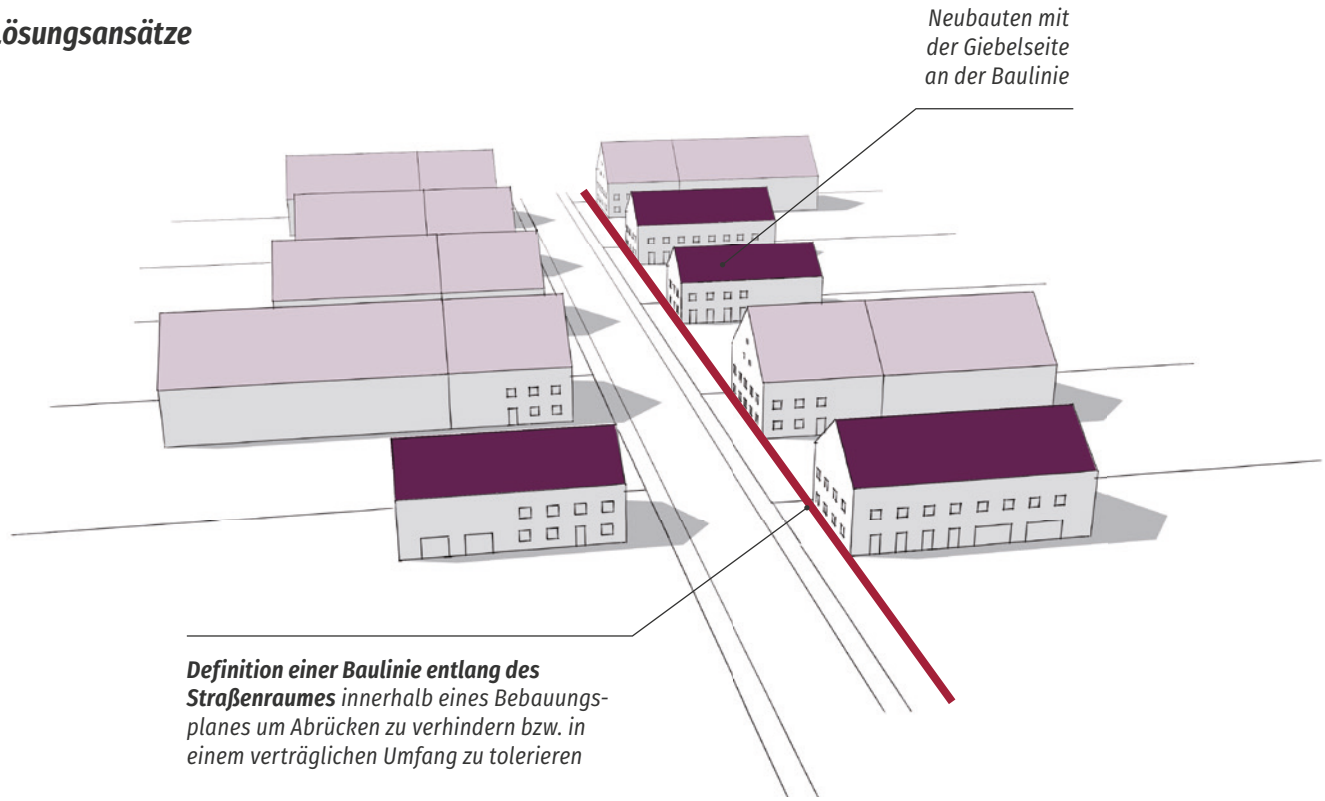


Durch den regelmäßigen Abstand zur Straße bilden die Gebäude eine durchgängige und ***wahrnehmbare Raumkante***

Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen



Lösungsansätze

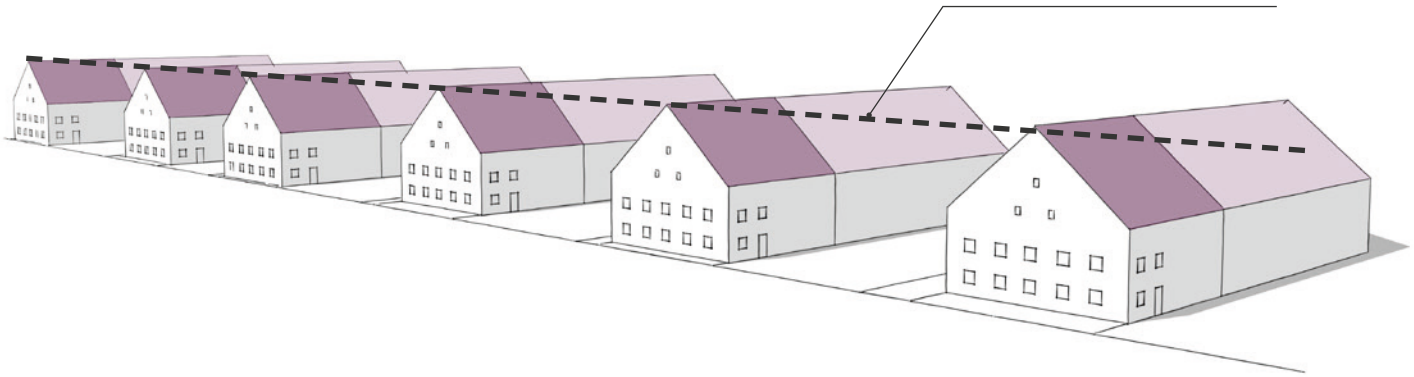


Änderung der Kubatur innerhalb prägender Raumkanten

Bestandssituation

Die bestehenden Gebäude bilden entlang des Straßenraumes eine prägende Raumkante. Diese entsteht neben der gleichen Ausrichtung und den einheitlichen Firsthöhen in erster Linie durch die ähnlichen Kubaturen (z. B. Langhäuser) der Gebäude in Form homogener Dachneigungen, einem Satteldach als gemeinsamer Dachform sowie einer einheitlichen Geschossigkeit.

Bestandssituation

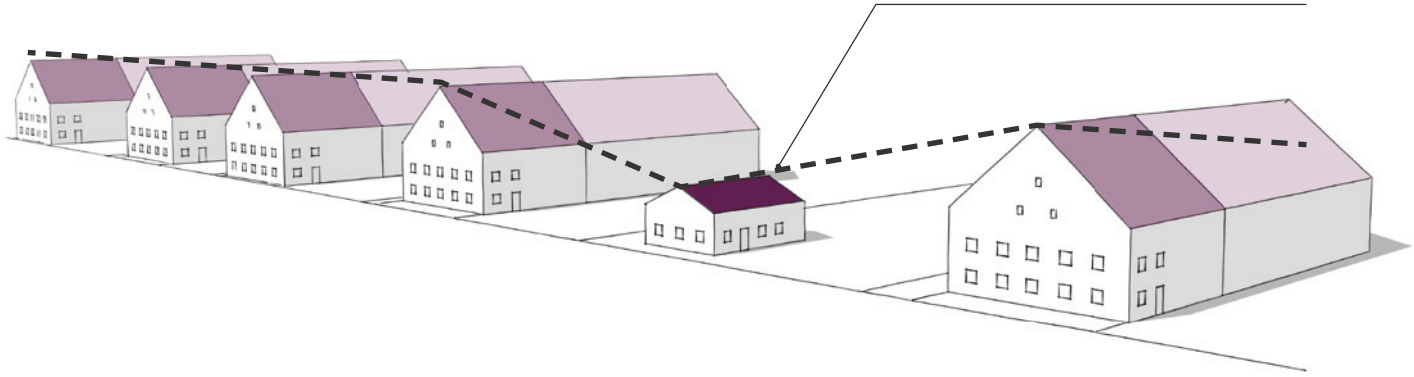


Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen

Ein bestehendes Gebäude soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau soll etwa an der gleichen Stelle situiert werden, unterscheidet sich jedoch in seiner Kubatur deutlich von den benachbarten Bestandsgebäuden: Der geplante Ersatzbau ist erheblich kleiner, das gewählte Satteldach weist eine andere Dachneigung auf, als die umgebenden Baukörper.

Durch den geplanten Ersatzbau werden die charakteristischen Regelmäßigkeiten unterbrochen und das ruhige Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gestört. Das charakteristische, regionaltypische Ortsbild geht in diesem Bereich verloren.
Wenn für den Innerortsbereich kein Bebauungsplan vorliegt, unterliegt die Zulässigkeit des Vorhabens dem § 34 BauGB, d. h. es muss sich »in seiner Eigenart in die umgebende Bebauung einfügen«. Nachdem diese Vorgabe nur sehr vage und sehr dehnbar ist, können Baugenehmigungen von Seiten der Gemeinde auf der Grundlage des § 34 BauGB kaum bzw. nur in sehr begründeten Ausnahmefällen versagt werden. Ein Pultdach, Zeltdach eine reduzierte Wandhöhe o. ä. allein genügen dabei nicht aus. D. h. die Gemeinde muss die Genehmigung zu einem Bauvorhaben erteilen, auch wenn es aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle ein Bruch der Siedlungsstruktur darstellt.

Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen



Lösungsansätze

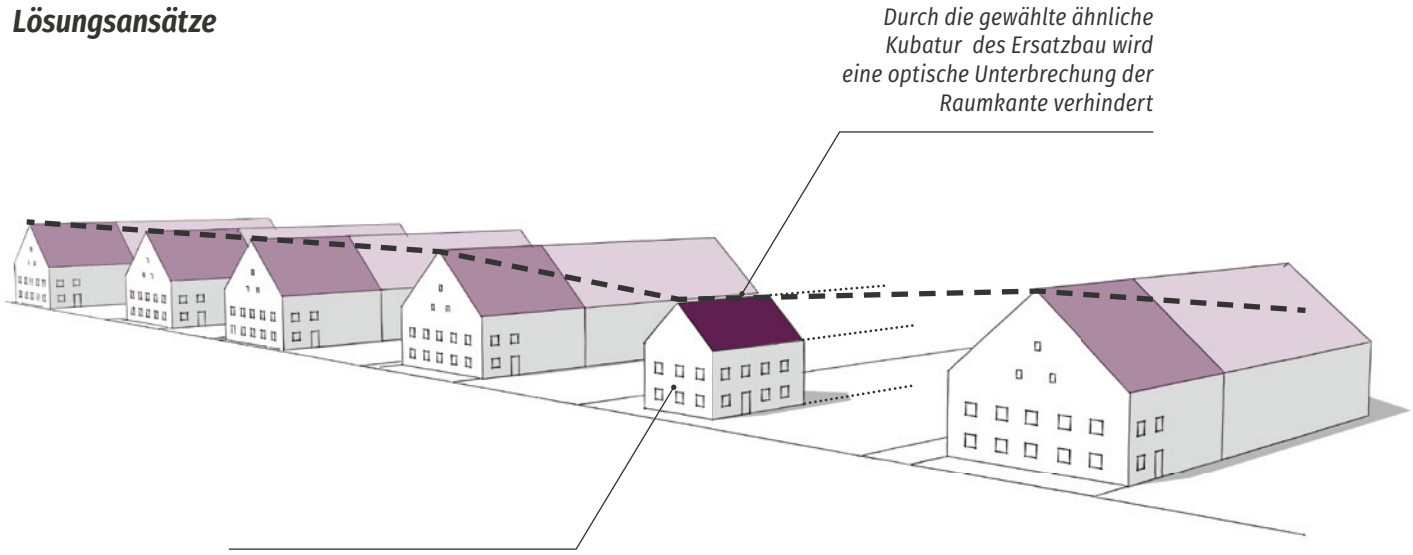
Grundsätzlich empfiehlt es sich, dass insbesondere Gemeinden mit noch sehr gut erhaltenen, charakteristischen und spezifischen Siedlungsstrukturen einen städtebaulichen Rahmenplan (informelles Instrument, nicht rechtsverbindlich) erstellen, in welchem die Mindestkriterien festgelegt werden, die es zu erhalten bzw. angepasst weiter zu entwickeln gilt. Auf diese Weise wird das Bewusstsein für die vorhandenen Werte gesteigert und der Gemeinderat hat zudem eine Entscheidungshilfe bei der Bewertung und Beurteilung von Bauvorhaben.

Im beispielhaften vorliegenden Änderungsvorhaben sollte die Gemeinde in einem ersten Schritt versuchen, dem Bauwilligen in einem offenen Gespräch die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde zu erläutern und ihn bitten, seine Planungen ggf. dahingehend anzupassen.

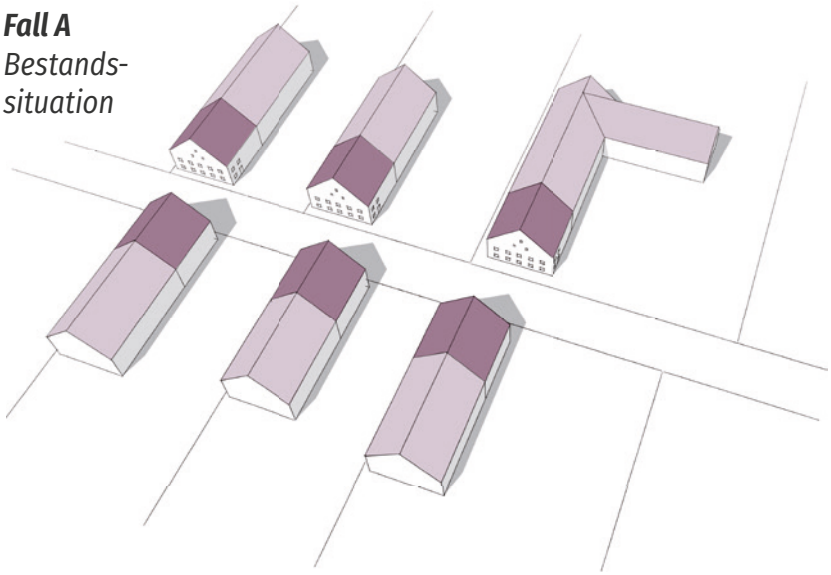
Sollte dieser Weg nicht zielführend sein, muss die Gemeinde auf formale Instrumente der Bauleitplanung zurückgreifen, da nur so verbindliche Regelungen zur Kubatur von Neu- und Ersatzbauten im Innerortsbereich festgesetzt werden können. Es empfiehlt sich, einen (Teil-)Bereich des Altortes in dem das Bauvorhaben liegt abzugrenzen und hierfür einen innerörtlichen Bebauungsplan zu erstellen. Sollte ein städtebauliches Konzept vorliegen, können dessen Inhalte in den Bebauungsplan übernommen werden.

Im Bebauungsplan können verbindliche Regelungen zu Firsthöhe, Wandhöhe, Geschossigkeit, Dachlandschaft, Dachform, Dachneigung, sowie Dachaufbauten getroffen werden. Je nachdem wie detailliert und umfangreich Art und Maß der baulichen Entwicklung gesteuert werden sollen, ist die Aufstellung eines einfachen oder eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich bzw. zielführend. Wenn bereits ein Bauantrag eingereicht wurde, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

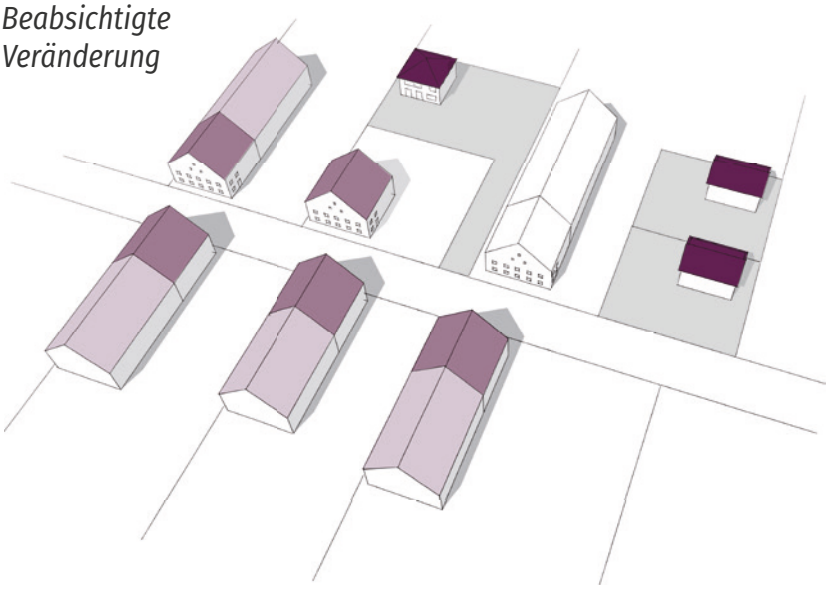
Lösungsansätze



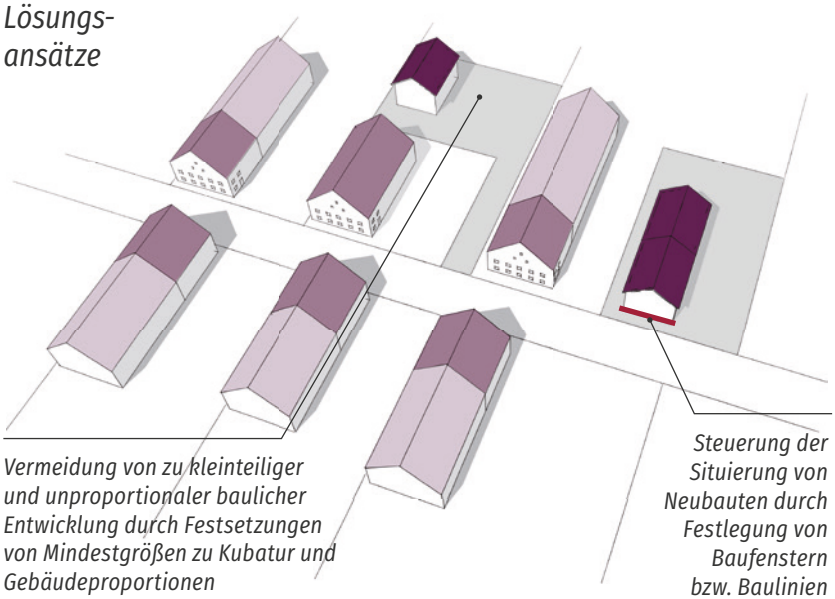
Fall A
Bestands-situation



Beabsichtigte Veränderung



Lösungs-ansätze



Vermeidung von zu kleinteiliger und unproportionaler baulicher Entwicklung durch Festsetzungen von Mindestgrößen zu Kubatur und Gebäudeproportionen

Steuerung der Situierung von Neubauten durch Festlegung von Baufenstern bzw. Baulinien

Bestandssituation

Innerhalb des Altortes ordnen sich die Hofstellen giebelseitig zur Straße an. Die Grundstücke sind langgestreckt und weisen Flächengrößen von 2.000 bis 3.000 m² auf. Die Grundstruktur der Gebäudeanordnung / Erschließung hat sich historisch entwickelt und weist bei allen Anwesen im Altort eine sehr ähnliche Systematik auf: Das Hauptgebäude (i. d. R. ein stattliches langgestrecktes Wohnstallgebäude) befindet sich nahe der nördlichen Grundstücksgrenze, im Süden schließt sich der offene Hofraum an, im rückwärtigen Bereich befinden sich teilweise Querbauten bzw. untergeordnete Wirtschaftsgebäude. Durch diese ähnliche Systematik der Gebäudekubaturen und -anordnungen erhält das Dorf sein charakteristisches und in sich stimmiges Erscheinungsbild.

Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen

Im Zuge des agrarstrukturellen Wandels wird die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es drohen folgende Veränderungen:

Fall A: Die Wohngebäude der ehemaligen Hofstellen sind noch bewohnt. Die Eigentümer beabsichtigen, im rückwärtigen Bereich Wohngebäude zu errichten (z. B. Einfamilienhäuser für die Kinder). Ggf. werden hierfür Teile des Wirtschaftstraktes abgebrochen. Durch Grundstücksteilungen sollen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ein bis zwei Baugrundstücke entstehen. Die Erschließung der Gebäude soll über den ehemaligen Hofraum erfolgen. Durch diese Bauvorhaben erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, dass (die gegenwärtig noch von den Eltern) bewohnten Hauptgebäude kurz- bis mittelfristig leerfallen bzw. ersatzlos abgerissen werden.

Fall B: Zwei benachbarte Hofstellen stehen zum Verkauf. Ein Investor beabsichtigt beide zu kaufen, die Grundstücke zusammenzuführen und an dieser Stelle einen zeitgemäßen Wohnkomplex zu errichten. Zur optimierten Ausnutzung des Grundstückes sowie der Wohnqualität, soll das geplante Gebäude zurückversetzt traufständig zur Straße hin errichtet werden.

Lösungsansätze

In beiden beispielhaft genannten Änderungsvorhaben besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Bauvorhaben dieser Art sind somit im gewachsenen Ortskernbereich grundsätzlich zulässig.

Die Gemeinde sollte daher überlegen, welche Auswirkungen das Bauvorhaben (und dessen Konsequenzen, wie z. B. der Abriss des Hauptgebäudes) mittel- bis langfristig auf das Dorfbild haben wird. Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass bestehende ortsbildprägende Gebäude saniert / umgenutzt werden, bzw. dass an ihrer Stelle angepasste Ersatzbauten errichtet werden.

Wenn Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind, sollte die Gemeinde **in einem ersten Schritt versuchen, dem Bauwilligen in einem offenen Gespräch die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde zu erläutern und ihn bitten, seine Planungen ggf. dahingehend anzupassen.**

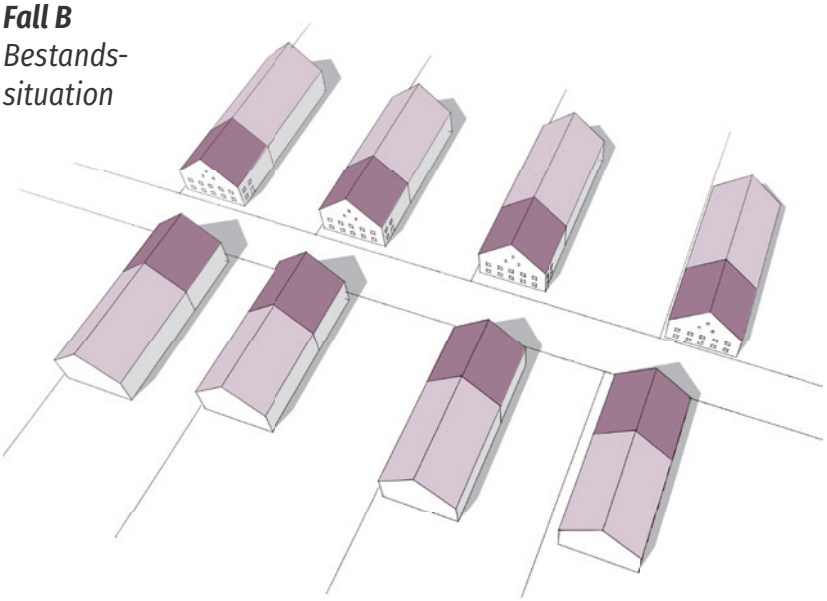
Sollte dieser Weg nicht zielführend sein, kann die Gemeinde eine verbindliche Regelung zu Art und Maß für Neu- und Ersatzbauten im Innerortsbereich nur über das formelle Instrument der Bauleitplanung erreichen.
Es empfiehlt sich, für den Altort, bzw. einen ausgewählten Teilbereich des Ortes, einen **innerörtlichen Bebauungsplan** zu erstellen. Sollte ein städtebauliches Konzept vorliegen, können dessen Inhalte in den Bebauungsplan übernommen werden. Durch die Festlegung von Baufenstern bzw. Wohneinheiten kann insbesondere eine ortsverträgliche Nachverdichtung gesteuert werden.
Darüber hinaus können Mindestkriterien zur baulichen Gestaltung getroffen werden.

Insbesondere Gemeinden mit noch sehr gut erhaltenen, charakteristischen und spezifischen Siedlungsstrukturen ist anzuraten, einen **städtebaulichen Rahmenplan** (informelles Instrument, nicht rechtsverbindlich) zu erstellen, in dem die Mindestkriterien festgelegt werden, welche es zu erhalten bzw. angepasst weiter zu entwickeln gilt und wo und in welchem Umfang Nachverdichtung möglich ist. **Auf diese Weise wird das Bewusstsein für die vorhandenen Werte gesteigert und gleichzeitig dem Gemeinderat eine Entscheidungshilfe für die Bewertung und Beurteilung von Bauvorhaben an die Hand gegeben.** Idealerweise sollte ein solcher Rahmenplan aufgestellt werden, bevor konkrete Baugesuche vorliegen. Im Falle ungewünschter Entwicklungen kann dieser Rahmenplan dann (im Gesamten oder für Teilbereiche) ziemlich schnell in ein rechtsverbindliches Instrument übergeführt werden.

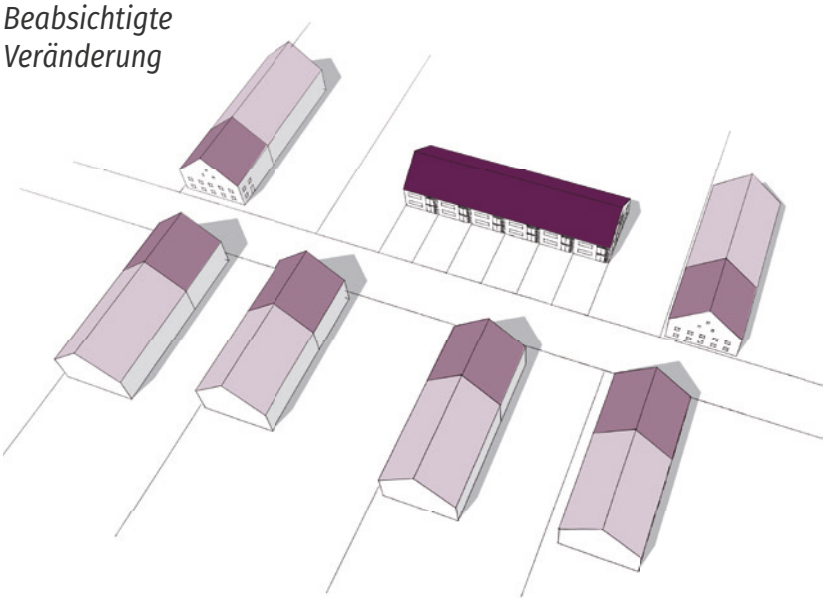
Sollte bereits ein konkretes Bauvorhaben vorliegen, ist der Erlass einer **Veränderungssperre** erforderlich.

Fall B

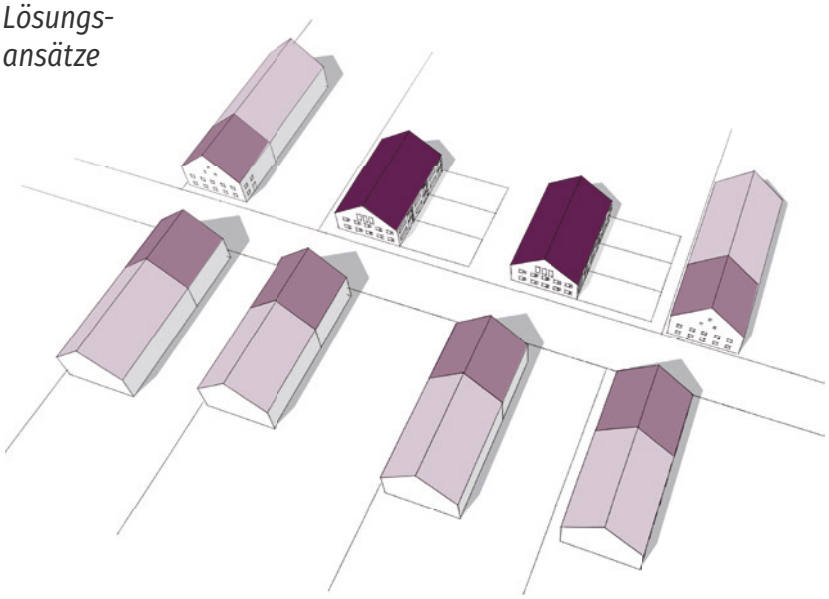
Bestandssituation



Beabsichtigte Veränderung



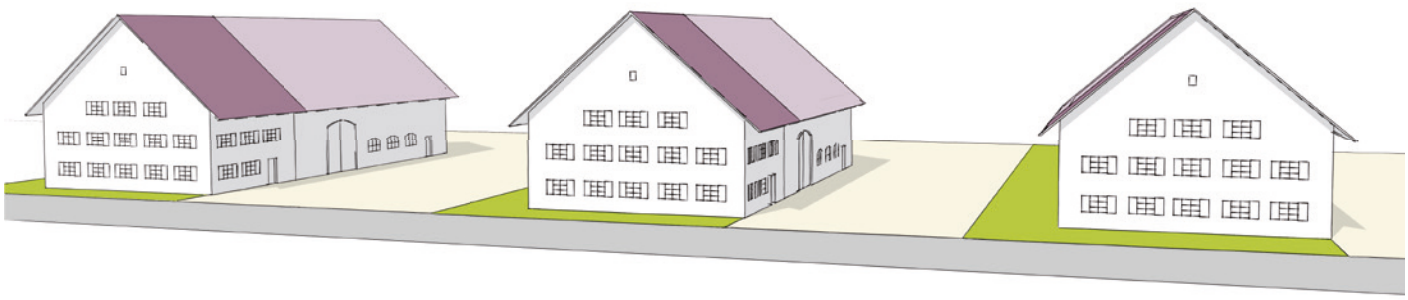
Lösungsansätze



Bestandssituation

Die Gemeinde liegt in strategisch günstiger Lage (z. B. Nahe der Autobahn bzw. der nächsten größeren Stadt) und weist dadurch einen gewissen Siedlungsdruck auf. Der Bedarf an Wohnraum ist hoch. Entlang der Ortsstraße befinden sich in regelmäßiger Anordnung mehrere stattliche landwirtschaftliche Hofstellen, die regionaltypische bauliche Wesensmerkmale aufweisen und dadurch das Erscheinungsbild des Altortes prägen.

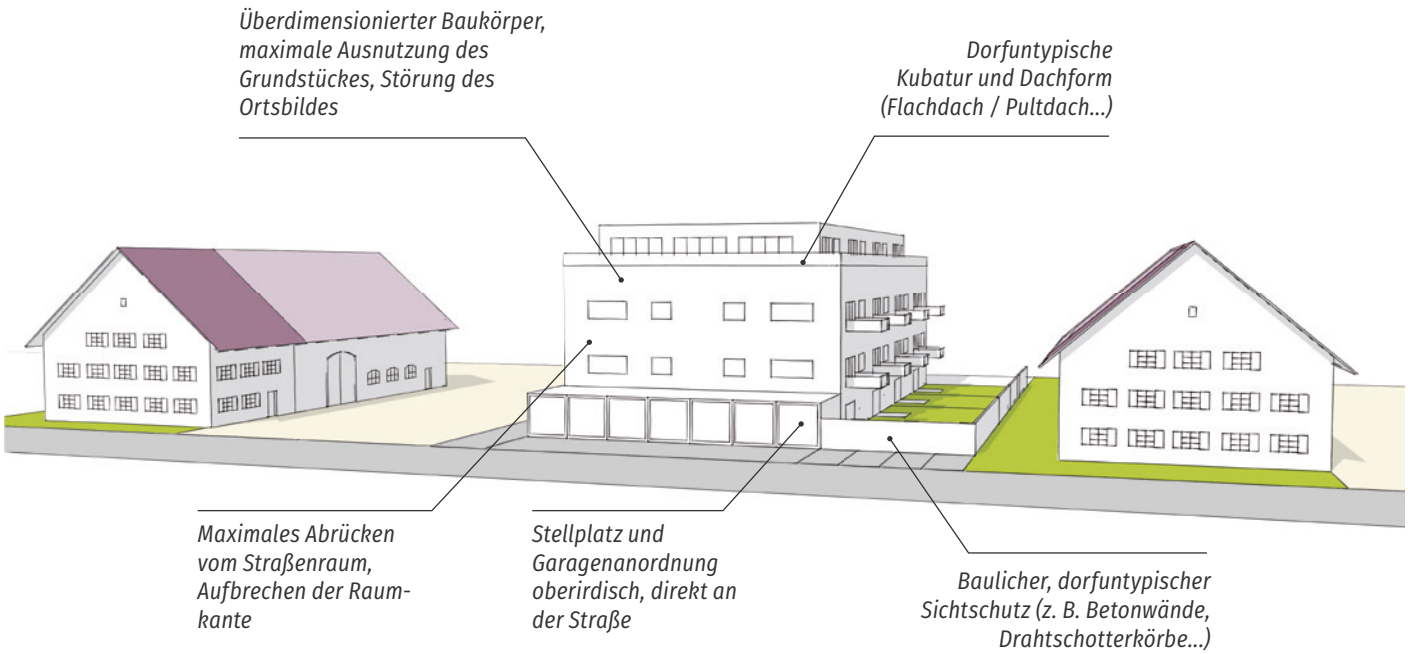
Bestandssituation



Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen

Ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Das Gebäude soll ausschließlich für die Errichtung von Wohnraum genutzt werden. Um die höchste Effizienz zu erzielen ist die Errichtung möglichst vieler kleiner Wohneinheiten (Single-Wohnungen) geplant. Das Gebäude liegt im Altort (unbeplanter Innenbereich). Das Bauvorhaben unterliegt somit der Baugenehmigung nach § 34 BauGB.
Zur Erzielung der größtmöglichen Effizienz soll das Baugrundstück optimal ausgenutzt werden. Der Baukörper weist in seiner Kubatur und Gestaltung keine bzw. kaum regionaltypische Wesensmerkmale auf. Die erforderlichen Stellplätze sollen in möglichst kostengünstiger Weise oberirdisch auf dem Grundstück untergebracht werden.

Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen



Lösungsansätze

Der Gemeinderat sollte sich sehr intensiv mit dem Bauvorhaben und dessen Konsequenzen befassen, v. a. hinsichtlich:

» Ortsbild
» Sozialgefüge im Dorf
» Verkehrsaufkommen
» Emissionen (z. B. Lärm)

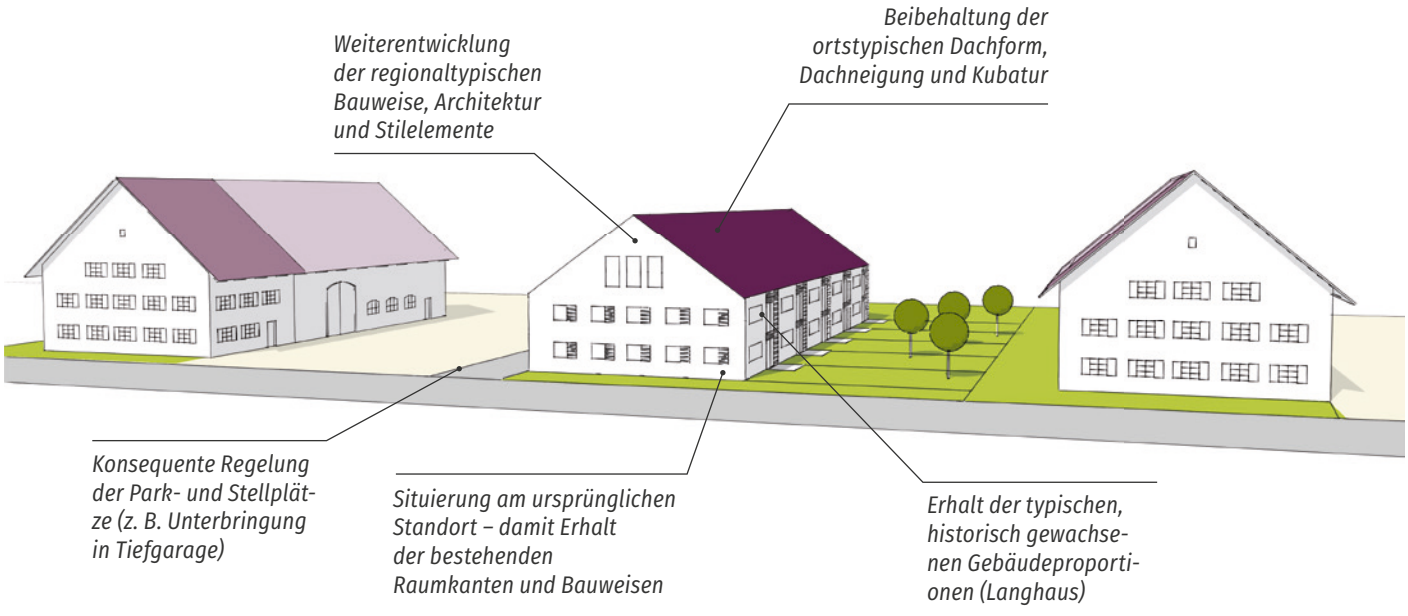
Fragestellungen:

» Passt dieses Gebäude in unser Dorf?
» Was bedeutet dies für die Nachbarschaft?
» Welche Konflikte / Probleme sind zu erwarten?
» Wieviele Personen werden in diesem Gebäude wohnen?
» Wer wird in diesem Gebäude wohnen (Eigenbedarf / Externe)?
» Bietet das Gebäude auch Wohnraum für Familien bzw. ältere Menschen?

Bedenken und offene Fragen sollten zusammengetragen werden. Darauf aufbauend sollte der Bürgermeister bzw. die Gemeindeverwaltung in einem ersten Schritt versuchen, dem Bauwilligen in einem offenen Gespräch die Zielsetzungen der Gemeinde sowie die Bedenken zum Bauvorhaben zu erläutern und ihn bitten, seine Planungen ggf. dahingehend anzupassen.
Sollte dieser Weg nicht zielführend sein, **ist der einzig verbleibende Weg für die Gemeinde, die Erstellung eines Bebauungsplanes, da eine verbindliche Regelung für Neu- und Ersatzbauten im Innerortsbereich nur über dieses formelle Instrument der Bauleitplanung erreicht werden kann.** Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist insbesondere den Gemeinden zu empfehlen, in denen kurz- bis mittelfristig weitere Wohnbauvorhaben dieser Art zu erwarten sind.
Sollte der Bauantrag bereits eingereicht sein, muss die Gemeinde in einem ersten Schritt die Zurückstellung des Baugesuches beantragen und / oder eine Veränderungssperre erlassen sowie den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan erlassen.
Es empfiehlt sich, einen (Teil-)Bereich des Altortes abzugrenzen in dem auch das Bauvorhaben liegt und für diesen Bereich einen innerörtlichen Bebauungsplan zu erstellen. Sollte ein städtebauliches Konzept vorliegen, können dessen Inhalte in den Bebauungsplan übernommen werden.
Im Bebauungsplan können neben Regelungen zu Kubatur und Grundzügen der Gestaltung (Firsthöhe, Wandhöhe, Proportionen, Geschossigkeit, Dachlandschaft, Dachform, Dachneigung etc.) auch Festsetzungen zur Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten getroffen werden. Darüber hinaus ist eine Regelung bzgl. Anzahl und Gestaltung von Garagen / Stellplätzen möglich und dringend zu empfehlen (z. B. Unterirdische Unterbringung der nachzuweisenden Anwohnerstellplätze über Festsetzung einer Tiefgarage ab einer gewisse Anzahl von Wohneinheiten). Im Bereich der Dorfstraßen sind auch Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern etc. dringend angeraten.

Je nachdem, wie detailliert und umfangreich Art und Maß der baulichen Entwicklung gesteuert werden sollen, ist die Aufstellung eines einfachen oder eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich bzw. zielführend.
In manchen Gemeinden kann bereits ein einfacher Bebauungsplan ausreichend sein, in dem z. B. die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten sowie Grundzüge der Kubatur festgesetzt sind, um die Entwicklung von ungewünschten verdichteten Geschosswohnungsbauvorhaben zu steuern bzw. vermeiden zu können.

Lösungsansätze

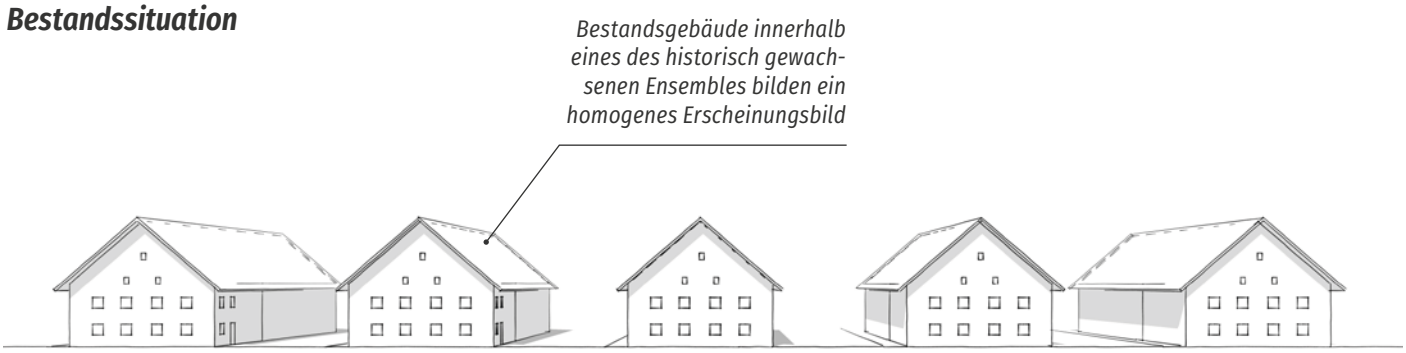


Neue Dachformen innerhalb gewachsener Dorfbild-Ensembles

Bestandssituation

Die bestehenden Gebäude bilden entlang des Straßenraumes ein homogenes Erscheinungsbild in Form eines historisch gewachsenen Ensembles: Dieses resultiert neben der gleichen Ausrichtung und den einheitlichen Firsthöhen in erster Linie durch die ähnlichen Kubaturen der Gebäude in Form homogener Dachneigungen, einem Satteldach als gemeinsamer Dachform sowie einer einheitlichen Geschossigkeit.

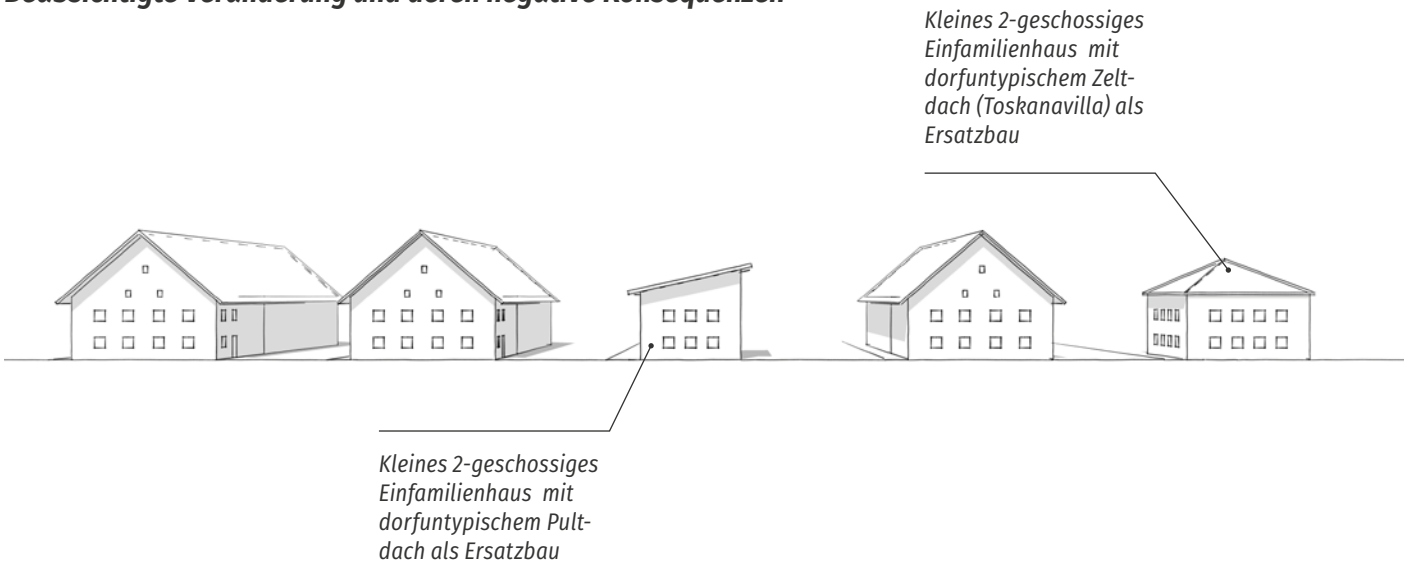
Bestandssituation



Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen

Baufällige Gebäude innerhalb des Ensembles sollen abgerissen und durch kleinere Ersatzbauten in Form von 2-geschossigen Einfamilienhäusern mit Pult- und Zeltdach (Toskanavilla) errichtet werden. Die Konsequenz wäre an dieser Stelle eine »Zerstörung« des homogenen Erscheinungsbildes innerhalb des Ensembles durch Einführung abweichender, dorfuntypischer Dachformen (Pultdach / Zeltdach / Flachdach).

Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen



Lösungsansätze

Um die Wirkung des Ensembles und damit das Erscheinungsbild des Dorfes nachhaltig zu wahren, selbst wenn weitere Ersatzbauten hinzukommen, ist es wichtig einerseits die vorhandenen Proportionen zu erhalten, als auch eine einheitliche Dachform beizubehalten. Dazu ist ein (verbindlich einzuhaltender) Gestaltungsrahmen festzulegen, in dem sich Planungen von Neu- oder Ersatzbauten bewegen müssen. Dieser beinhaltet folgende Eckpunkte:

» Festlegung der Dachform (auch für Nebengebäude): Satteldach

» Regelungen zu Dachaufbauten

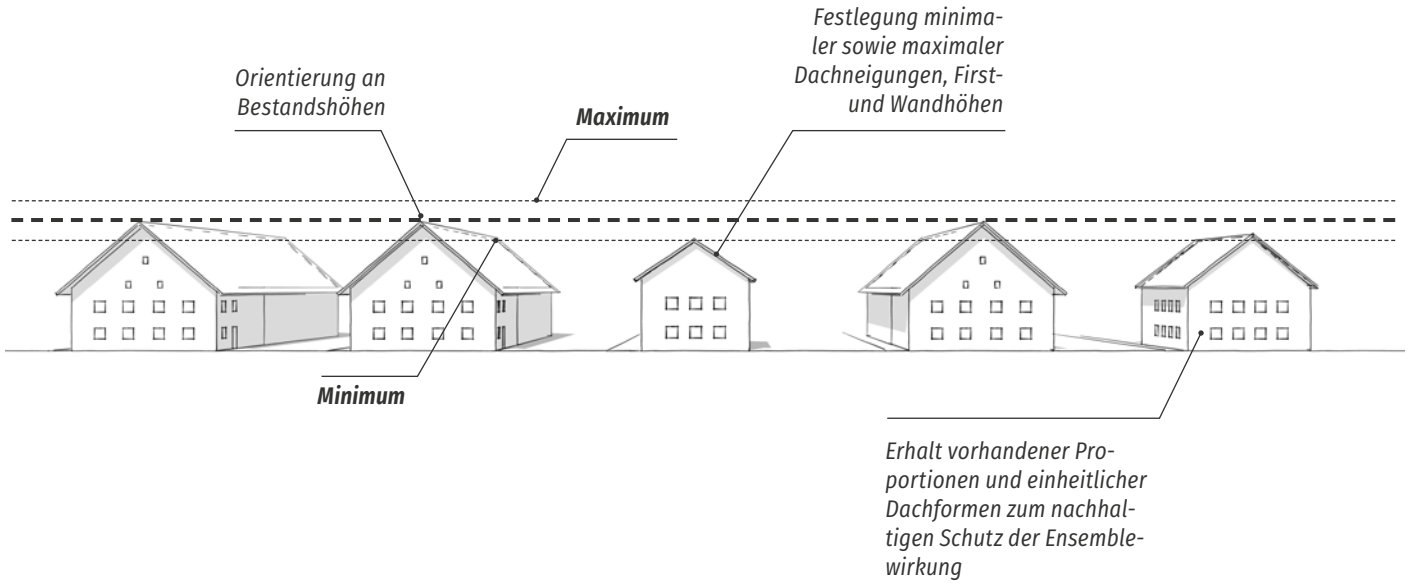
» Festlegung der minimalen und maximalen Dachneigung (z. B. min. 22° bis max. 30°)

» Festlegungen von minimalen und maximalen Firsthöhen (z. B. min. 9 m bis max. 12 m)

» Festlegung von minimalen und maximalen Wandhöhen (z. B. min. 5,5 m bis max. 6,0 m)

Dabei sollten sich die maximalen Werte immer an den Bestandsgebäuden des Ensembles orientieren und die unteren Grenzwerte so festgelegt werden, dass weiterhin ein homogenes Bild gewährleistet wird. Zwischen Minimal- und Maximalwerten kann vom Bauherrn bzw. Planer frei gestaltet werden.

Lösungsansätze



In einem ersten Schritt sollte die Gemeinde versuchen, dem Bauwilligen in einem offenen Gespräch die von der Gemeinde verfolgten Ziele (Wahrung des Ortsbildes) zu erläutern und ihn bitten, seine Pläne dahingehend zu anzupassen. Sollte dies nicht zielführend sein, bleibt der Gemeinde der Weg über ein formelles Instrument der Bauleitplanung. Eine rechtsverbindliche Umsetzung der Ziele kann nur über einen (einfachen) Bebauungsplan erzielt werden. Hier können detaillierte Regelungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachgestaltung und Gebäudehöhen festgesetzt werden. Mit einer solchen Festsetzung gelten für alle Bauwilligen die gleichen Rahmenbedingungen und der Gemeinderat hat eine klare Beurteilungsmöglichkeit und Rechtsgrundlage, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Alternativ kann überprüft werden, ob im spezifischen Einzelfall ggf. auch andere Instrumente zielführend sein könnten, z. B. Gestaltungssatzungen oder Erhaltungssatzungen. Voraussetzung für den Einsatz dieser Instrumente ist, dass noch ablesbare, zusammenhängende, historisch geprägte Siedlungsbereiche vorhanden sind.

Abstand von Neubauten zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben

Bestandssituation

Innerhalb des Dorfes befinden sich seit jeher landwirtschaftliche Hofstellen. Im rückwärtigen Bereich schließen unbebaute (oftmals hofeigene) Grünflächen bzw. Obstgärten an.

Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen

Fall A: Der Landwirt bzw. ein Familienmitglied beabsichtigt, im Nahbereich zu einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ein Wohngebäude zu errichten.

Fall B: Im rückwärtigen Bereich eines Hofes grenzen Freiflächen des Betriebes selbst oder eines Nachbarn an, welche verfügbar sind und auf denen im Sinne der Nachverdichtung, innerörtliches Bauland erschlossen werden soll.

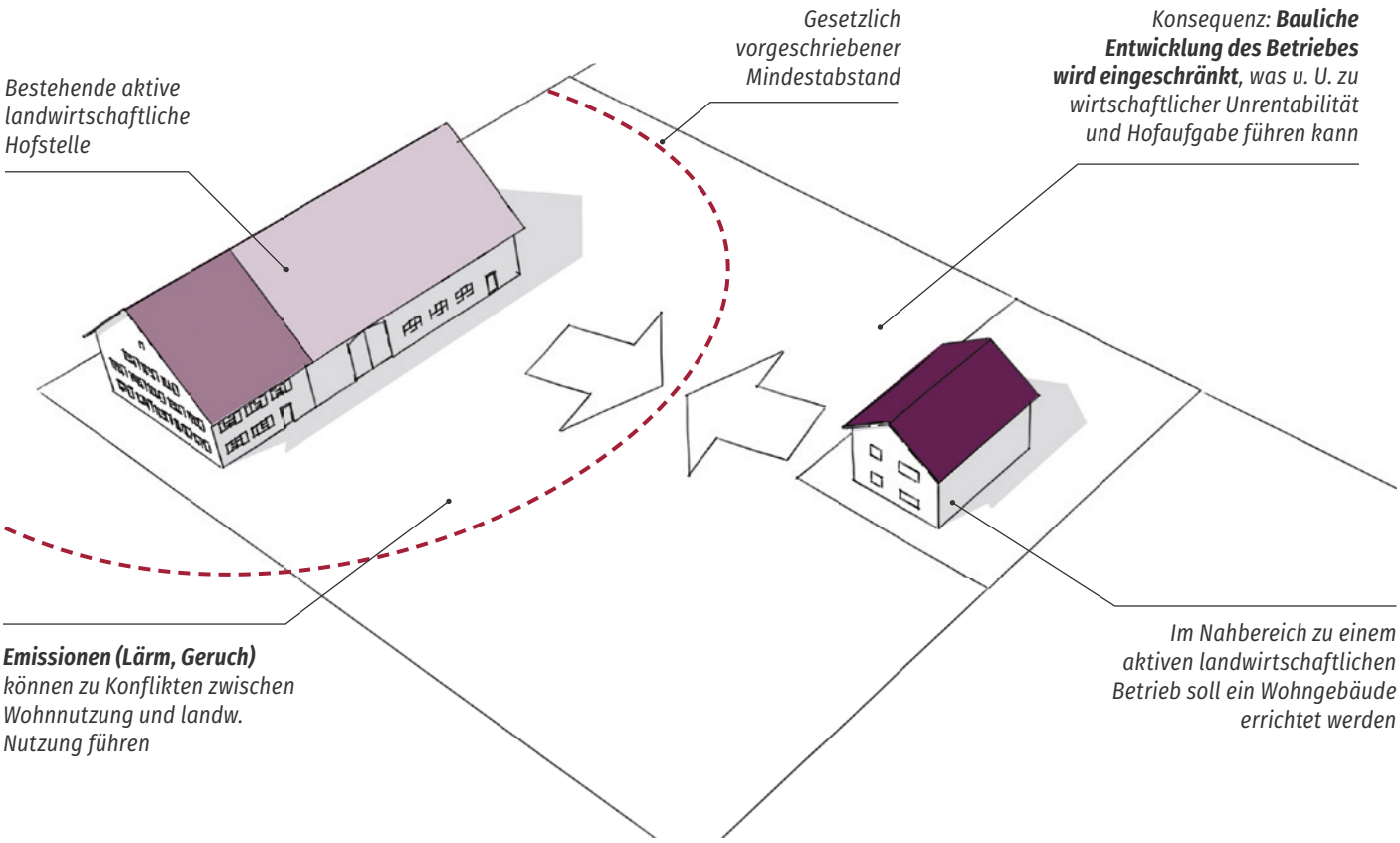
In beiden Fällen rückt die Wohnbebauung nahe an die landwirtschaftliche Hofstelle heran. Selbst unter Wahrung der vorgegebenen Mindestabstände (Lärm und Geruch) entstehen Konflikte zwischen der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung. Maßgeblich zu berücksichtigen ist dabei, dass die Errichtung von Wohngebäuden den landwirtschaftlichen Betrieb in seiner Entwicklungsmöglichkeit einschränkt! Dies betrifft zum einen bauliche Erweiterungen, kann jedoch darüber hinaus auch Einschränkungen in den Betriebsabläufen (z. B. Ernte in der Nachtzeit) oder der Betriebsart (z. B. Tierhaltung) mit sich bringen. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung von Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes unbedingt im Vorab mit allen Konsequenzen zu diskutieren! Unabhängig davon, ob die Wohnbauentwicklung vom Landwirt selber ausgeht, von der Kommune oder von sonstigen Interessenten.

Lösungsansätze

Übergeordnetes Ziel: Erhalt der Landwirtschaft im Dorf.
Bei jedem Entwicklungsvorhaben im Umfeld von landwirtschaftlichen Hofstellen sollte sich die Gemeinde – idealerweise gemeinsam mit dem Landwirt – folgende Fragen beantworten:

- Ist die betroffene Hofstelle ein Zukunftsbetrieb oder ein auslaufender Betrieb (Ist die Hofnachfolge gesichert?)
- Falls Zukunftsbetrieb: Ist eine Aussiedlung angedacht / machbar?
- Liegen Erweiterungsabsichten an der bestehenden Hofstelle vor (konkret oder angedacht)?

Fall A: Errichtung eines Wohngebäudes im Nahbereich



» Wo liegt der Betriebsschwerpunkt? Handelt es sich um reinen Ackerbaubetrieb oder um Viehhaltung?

» Sind dem Landwirt alle Konsequenzen einer Wohnbebauung bewusst - insbesondere für die Bewirtschaftung / Entwicklungsmöglichkeit seines Betriebes? – **Eine umfassende Aufklärung über die Konsequenzen ist unerlässlich!**

Nachdem die Rahmenbedingungen in Bezug auf die landwirtschaftliche Hofstelle geklärt sind, kann die Vorgehensweise für eine Wohnbauentwicklung abgeleitet werden:

» Gibt es Alternativstandorte für die angedachte Wohnbauentwicklung – ohne Konflikte mit der Landwirtschaft?

» Zeitpunkt der Bebauung: Kann die angedachte Wohnbauentwicklung ggf. erst im Rahmen des mittel- bis langfristigen Wohnflächenbedarfs umgesetzt werden (z. B. wenn absehbar ist, dass der Hof in ca. 10 Jahren aufgegeben wird? Ggf. Festlegung von Bauabschnitten (kurz-, mittel-, langfristig)

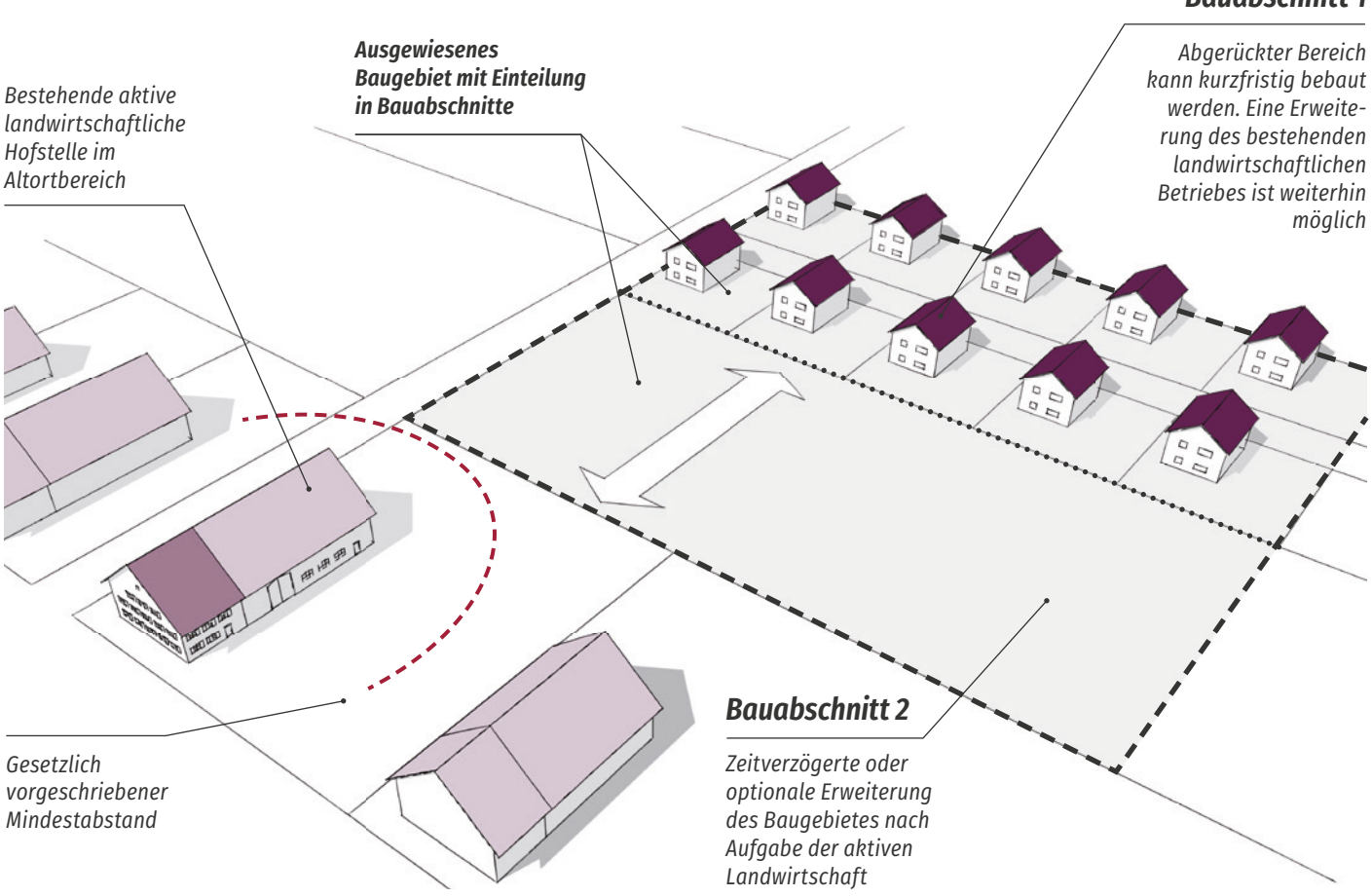
» Falls Bebauung: Festlegung von ausreichend Mindestabständen, unter Berücksichtigung der Exposition / Hauptwindrichtung (Vorgaben durch das zuständige Landwirtschaftsamt bzw. Immissionsschutzbehörde am Landratsamt)

Empfehlung: Die Landwirtschaft sollte in den Dörfern gehalten werden. Sie trägt zum Erhalt der baulichen Strukturen bei und ist darüberhinaus eine der tragenden Säulen des (sozialen) Dorflebens. Landwirte »beleben« das Dorf.

Wenn dieses Ziel ernsthaft verfolgt wird, heißt es im Umkehrschluss: Erhalt der Landwirtschaft vor Wohnbauentwicklung in zu engem räumlichen Abstand! Und wenn Wohnbauentwicklung, dann nur nach intensiver Vorabstimmung mit dem betroffenen Landwirt und mit Festlegung eines ausreichenden Abstandes gemäß Immissionsschutzerfordernissen.

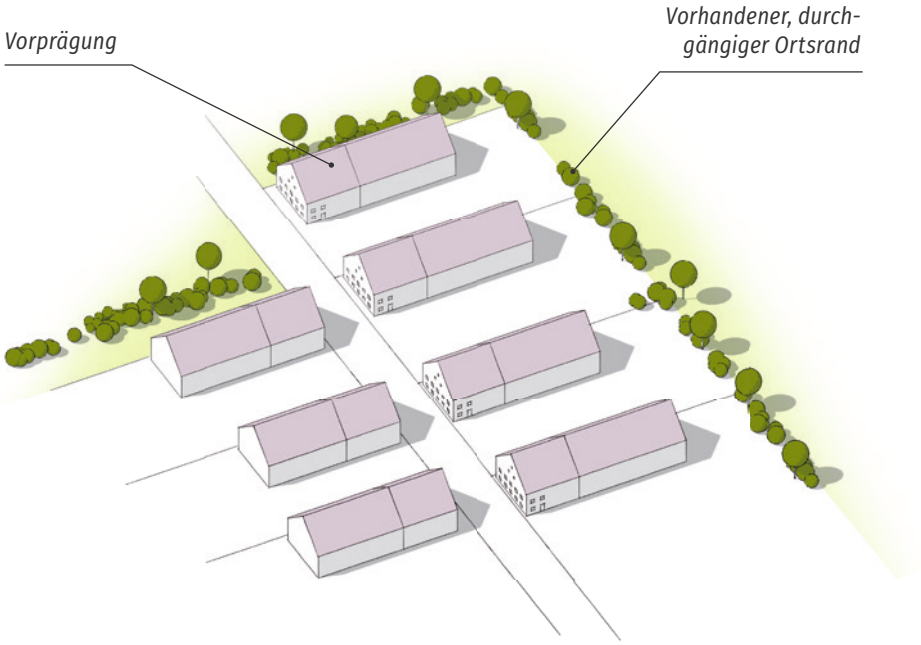
Sollte die Ausweisung von Wohnbauflächen (Bebauungsplan) im Umfeld eines (noch) aktiven landwirtschaftlichen Betriebes dennoch geplant / erforderlich sein, so ist es ratsam, die geplanten etwaigen Entwicklungsvorhaben mit dem Betriebsleiter abzustimmen und die Umsetzung des Baugebietes – unter Wahrung der erforderlichen Mindestabstände – in mehreren zeitlichen Etappen zu realisieren (beginnend mit den betriebsfernen Bereichen).

Fall B: Innerörtliche Nachverdichtung, Ausweisung von Bauland

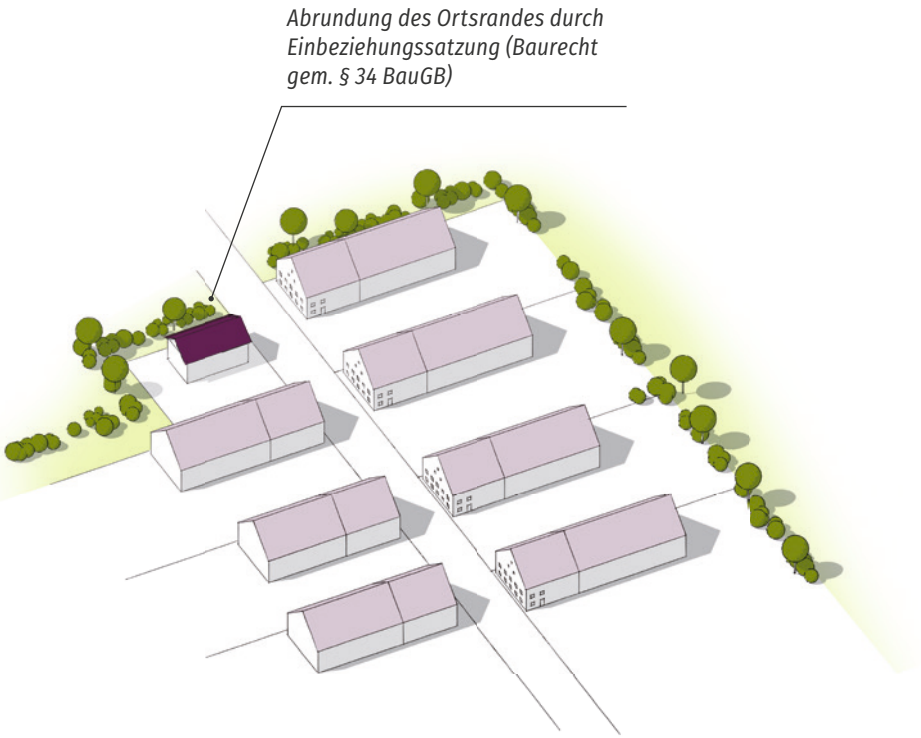


Fall A: Anwendungsbereich Einbeziehungssatzung

Bestandssituation



Beabsichtigte Veränderung



Bestandssituation

Entlang des gewachsenen Dorfkernbereiches (Dorfgebiet nach § 34 BauGB) hat sich ein strukturreicher Ortsrand entwickelt, ohne größere Störungen und Unterbrechungen. Der Übergang zur umgebenden Landschaft ist gewachsen und gestuft. Dieser Ortsrandbereich prägt das Erscheinungsbild des Dorfes (von innen und außen) und stellt ein wichtiges Identitätsmerkmal dar.

Beabsichtigte Veränderung

Im rückwärtigen Bereich eines Grundstückes am unmittelbaren Ortsrand ist die Errichtung eines Einfamilienhaus geplant. Der Gemeinde liegt ein entsprechender Bauantrag des Interessenten hierzu vor. Nachdem das Bauvorhaben am Rand bzw. außerhalb des Dorfgebietes (§ 34 BauGB) liegt, besteht hier grundsätzlich kein Baurecht. Es stellt sich die Frage, ob diese Entwicklung gewünscht ist, bzw. mit welchem Instrument hier Baurecht geschaffen werden kann.

Lösungsansätze

Die Schaffung von Baurecht am gewachsenen Ortsrand ist – in begründeten Fällen – möglich. Es gibt hierzu das **Instrument der Einbeziehungssatzung,** das bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen angewendet werden kann (siehe Fall A).

Aber...

bevor sich die Gemeinde entschließt, Baurecht zu schaffen ist es unerlässlich im Vorab zu prüfen, welche Konsequenzen diese Entwicklung für das Dorf hat, ob diese Entwicklung wirklich gewünscht ist und welche Folgewirkungen die Zustimmung für den Gesamtort haben könnte (Präjudizierung weiterer Bauvorhaben). Folgende Fragen sind daher von der Gemeinde vor der Schaffung von Baurecht eingehend zu prüfen:

» Ist der vorliegende Bedarf begründet? (Rein ökonomische Interessen des Bauherren sollten dabei nachrangig berücksichtigt werden)

» Gibt es alternative Standorte (z. B. Baugebiete, Leerstände innerorts) die vorrangig bebaut werden könnten?

» Besteht die Möglichkeit über Tauschflächen das Bauvorhaben an anderer Stelle zu verwirklichen?

» Ist eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle verträglich? Für das Ortsbild? Für die Landschaft? Für die nachbarschaftliche Nutzung? Für die Ökologie?

» Wie erfolgt die Erschließung? Zufahrt? Garagen?

» Wer stellt den Antrag? (Junger Einheimischer, der andernfalls ggf. abwandern würde oder Fremder der ggf. einen schönen / günstigen Bauplatz sucht?)

Daraus ableitend sollte der Gemeinderat den Entschluss fassen, ob das Bauvorhaben ausgewiesen oder ermöglicht werden soll.

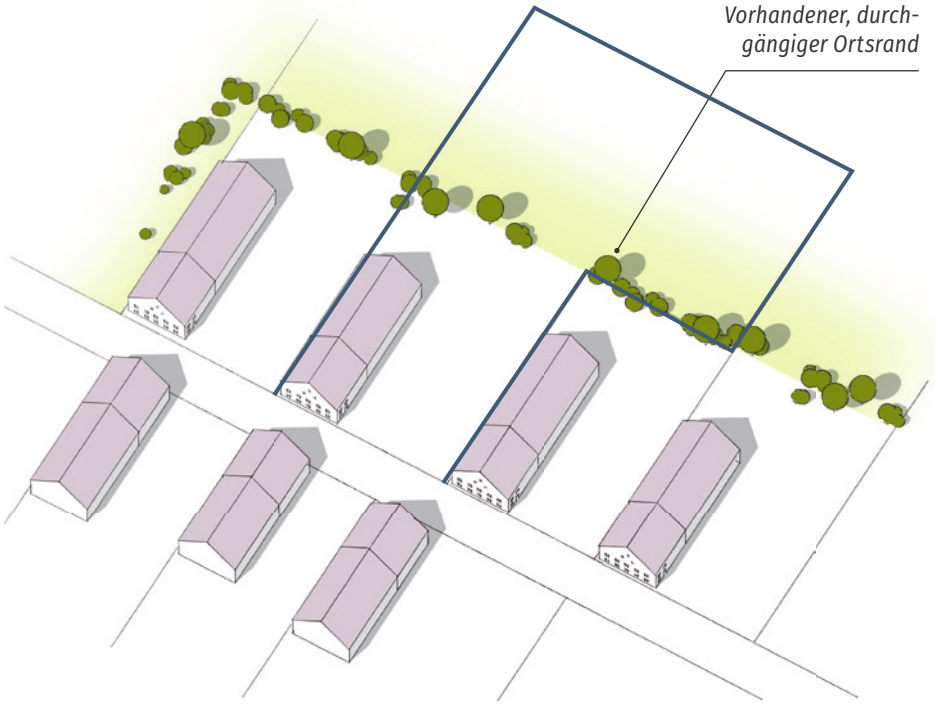
Bei der Entscheidung sollte berücksichtigt werden, dass die Entscheidung ein Präzedenzfall sein wird: wenn – ohne konkrete Begründung – eine Zustimmung erteilt wird, tut sich die Gemeinde schwer, weitere ähnlich geartete Anträge abzulehnen.

Falls sich die Gemeinde dazu entschließt, das Bauvorhaben zu realisieren, ist die Einbeziehungssatzung ein geeignetes Instrument, um für einen begrenzten Bereich (i. d. R. 1 - 2 Wohngebäude) Baurecht zu schaffen. Wenn sich das Vorhaben an gut einsehbarer Stelle befindet, empfiehlt es sich, im Rahmen der Satzungserstellung, Mindestkriterien zur baulichen Gestaltung des Vorhabens (z. B. Größe, Ausrichtung, Dachform) festzusetzen. Empfehlenswert ist darüberhinaus die gewünschte Gestaltung des Ortsrandes klar zu regeln (z. B. Anlage eines Gehölzsaumes, Streuobstbestandes etc.). Sollte ein ökologischer Ausgleich erforderlich sein ist es zu empfehlen, dass dieser mit einer standortgerechten Ortrandeingrünung kombiniert wird.

Wenn das Bauvorhaben den gewachsenen Ortsrand maßgeblich verändert und einen höheren Regelungsbedarf aufweist (z. B. Erschließung), dann ist die Realisierung nur über die Aufstellung eines **qualifizierten Bebauungsplanes** möglich (siehe Fall B).

Fall B: Anwendungsbereich qualifizierter Bebauungsplan

Bestandssituation

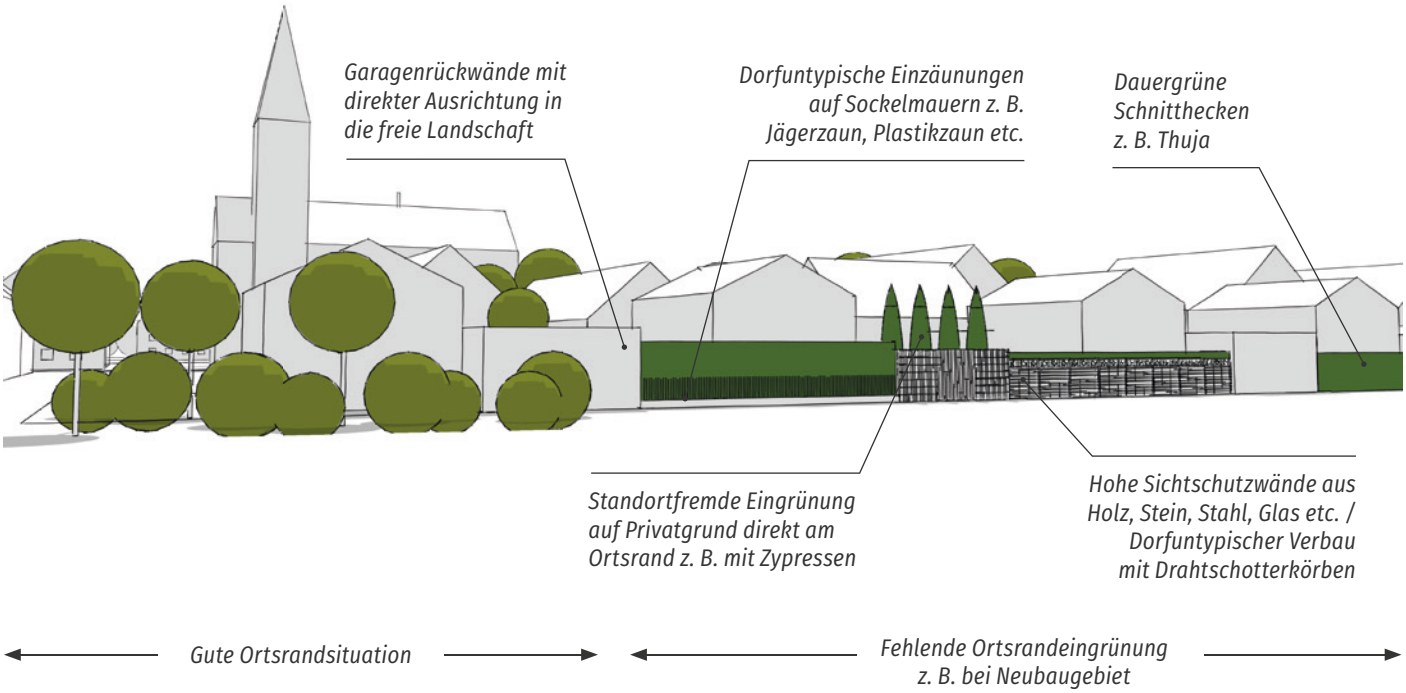


Beabsichtigte Veränderung



Fehlende oder standortfremde Ortsrandeingrünung

Bestandssituation



Bestandssituation

Der optische, in die freie Landschaft wirkende, Abschluss des Ortes wird geprägt durch verschiedenste Einfriedungen privater Grundstücke (Sichtschutzwände, Zäune, Drahtschotterkörbe etc.), Garagenrückwände und standortfremde Bäume und Hecken (Thujen, Zypressen etc.). Diese Situation kann aus der Tatsache resultieren, dass es sich um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) handelt. Sie kann aber auch im Zuge eines geplanten Wohnbaugebietes entstanden sein, wenn im Bebauungsplan keine entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt wurden, bzw. die Einhaltung von Festsetzungen durch die Gemeinde nicht überprüft bzw. kontrolliert wurden.

Beabsichtigte Veränderung

Am Ortsrand soll ein neues Baugebiet entstehen. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, dass der Ortseingrünung ein besonderes Gewicht zukommen soll: Der Ortsrand soll mit standortgerechten Gehölzen abgerundet und aufgewertet werden um eine dorfgerechte Einbindung des Ortes in die umliegende, freie Landschaft zu erreichen - sowohl unter optisch-ästhetischen als auch klimatisch-ökologischen Gesichtspunkten.

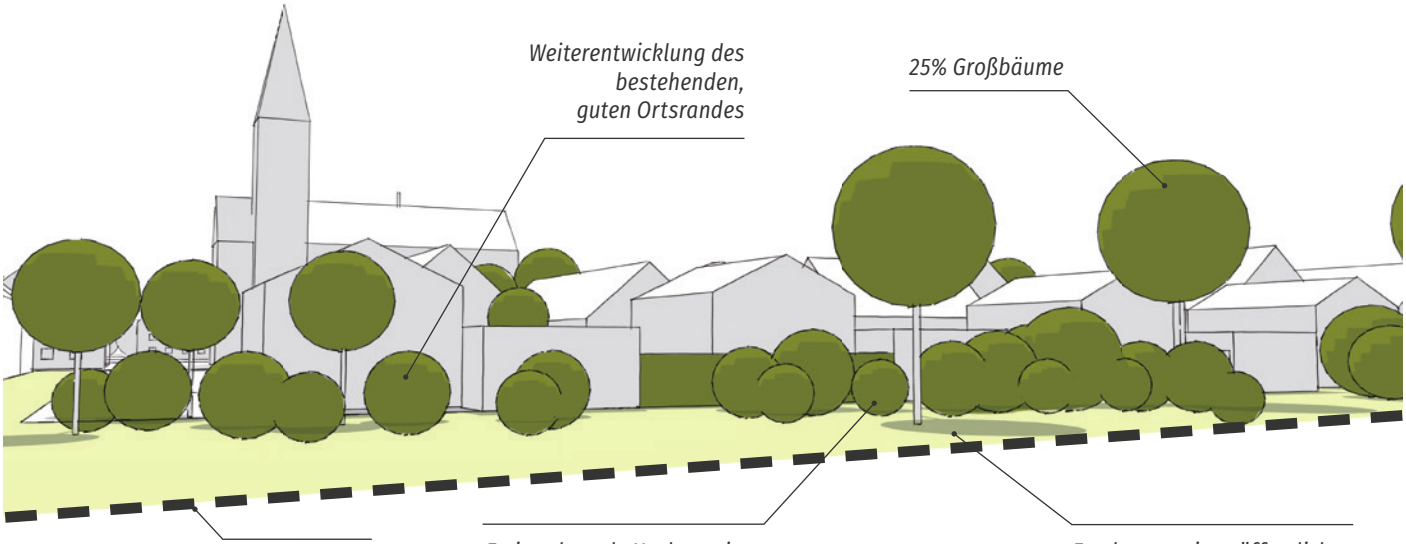
Lösungsansätze

In einem ersten Schritt ist zu überprüfen, ob das Baugebiet den (vorläufigen) Ortsrand markiert, oder ob eine kurz- bis mittelfristige Weiterentwicklung der Bebauung in diesem Bereich geplant ist. Bei absehbarer Siedlungserweiterungen machen grünordnerische Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung eher weniger Sinn, hier ist im Rahmen der Bauleitplanung vielmehr zu überprüfen, ob die Möglichkeit besteht, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, um den Ortsrand an anderer Stelle (z. B. entlang eines Bachlaufes) aufzuwerten.

Anders stellt es sich bei Baugebieten dar, deren Weiterentwicklung nicht vorgesehen bzw. nicht absehbar ist. Hier empfiehlt es sich, den Ortsrand als durchgängigen Grünzug »Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung« mit einer Breite von etwa 5 m festzusetzen, z. B. durch eine durchgängige, lockere Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen (ca. 25% Großgehölze, der Rest als freiwachsende Hecken ggf. Streuobst). Zur Gewährleistung der Umsetzung ist es empfehlenswert, dass die Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund stattfindet. Ausweisungen auf privaten Gartenflächen werden in der Praxis oftmals nicht umgesetzt bzw. kontrolliert.

Auch auf die Ausgleichsbilanzierung wirkt sich die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung positiv aus: die Ausweisung einer »Ortsrandeingrünung« wird nicht als Eingriffsfläche bewertet und reduziert somit den Ausgleichsbedarf.

Lösungsansätze



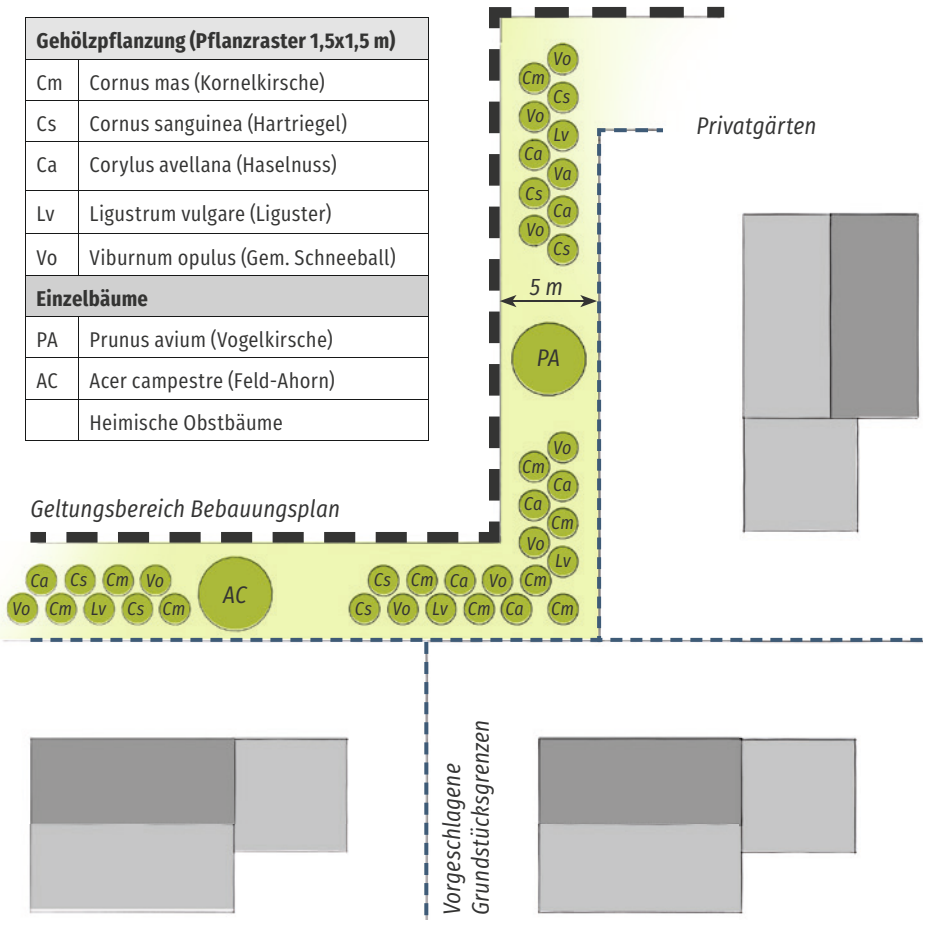
Exemplarischer Ausschnitt Ortsrandeingrünung

im Rahmen eines Bebauungsplanes

Ein zielführender und oftmals praktizierter Weg ist, dass die Anlage der Ortseingrünung erstmalig durch die Gemeinde erfolgt und der Streifen danach den Anliegern zur Nutzung (und Pflege) überlassen wird.

Eine weitere Möglichkeit zur dauerhaften Sicherung der Ortsrandeingrünung ist die Situierung und Anlage von erforderlichen Ausgleichsflächen entlang des Ortsrandes bzw. im Bereich ortsbildprägender Grünstrukturen. Auf diese Weise kann die gesetzlich erforderliche Kompensationspflicht mit Ortsrandeingrünung verknüpft werden. Möglich ist hier z. B. die Anlage von Streuobstwiesen, Gehölzsäumen, Blühstreifen o. ä.. Auch die Renaturierung von Bachläufen oder die Aufwertung von Bachauen kann als Ausgleichsfläche anerkannt und entwickelt werden.

Gehölzpflanzung (Pflanzraster 1,5x1,5 m)	
Cm	Cornus mas (Kornelkirsche)
Cs	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Ca	Corylus avellana (Haselnuss)
Lv	Ligustrum vulgare (Liguster)
Vo	Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Einzelbäume	
PA	Prunus avium (Vogelkirsche)
AC	Acer campestre (Feld-Ahorn)
	Heimische Obstbäume



Bestandssituation

Unsere Dörfer werden nicht nur durch ihre Gebäude und baulichen Strukturen geprägt, sondern auch maßgeblich durch Grünstrukturen, die umgebende Landschaft und markante Blickbezüge. Aus dem Zusammenspiel von Gebäuden und Landschaft ergibt sich das Erscheinungsbild des Dorfes.

Beispiele hierfür sind:

» Vorhandene Blickbezüge aus dem Dorf in die freie Landschaft

» Vorhandene Blickbezüge aus der freien Landschaft in das Dorf

» Betonung / Hervorhebung der Wahrnehmung von ortsbildprägenden Gebäuden durch umgebende Grünstrukturen bzw. Topographie (z. B. Pfarrwiese um das Pfarrhaus, Kirchberg)

» Zusammenhängende Streuobst- / Grünbestände entlang des historischen Ortsrandes

» Unbebaute Hangkanten / Geländestufen, die den Ort durchziehen (Ober- und Unterdorf)

» Punktuelle ortsbildprägende Einzelbäume, Grünstrukturen (z. B. Hofbäume, Kastanienbestände im Umfeld historischer Brauereien)

» Straßenbegleitende Baumreihen und Alleen, die den Ort mit Sonderbauten wie z. B. Kirchen, Bahnhöfen, herrschaftlichen Anwesen o. ä. verbinden

» Durchgängige unbebaute, offene Talräume

Beabsichtigte Veränderungen und deren negative Konsequenzen

Blickbezüge, Grünstrukturen, Topographie, Landschaft und ihre Bedeutung für die Charakteristik des Dorfes werden oftmals nur unbewusst bzw. untergeordnet wahrgenommen. Da im Zuge von Planungen und Baulandentwicklung das Hauptaugenmerk oftmals auf der städtebaulichen Gestaltung der Gebäude und der Funktionalität sowie Erschließung liegt, verschwinden solche Strukturen teilweise unbeabsichtigt in Folge der städtebaulichen Entwicklung.

Beispiele hierfür sind:

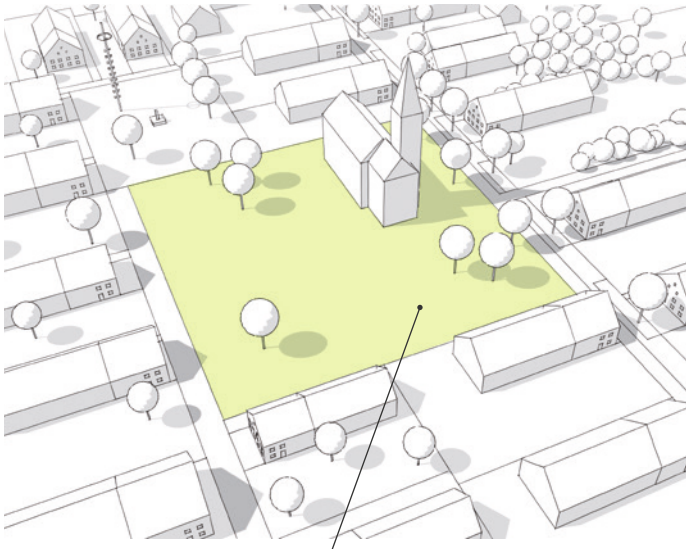
» Im Zuge der Nachverdichtung sollen die rückwärtigen Bereiche einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut werden. Durch die angedachte Situierung der Gebäude wird eine bislang offene Sichtachse vom Ortskern zur umgebenden Landschaft und Silhouette des Nachbardorfes unterbrochen

» Eine Allee zum außerhalb gelegenen Bahnhof wird durch Baulandausweisung am Ortsrand sukzessive zurückgebaut, verändert und unterbrochen

» Der Kirchenanger soll im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung teilweise überbaut werden. Bestehende Blickbezüge zur Kirche gehen verloren. Das gesamte Kirchenumfeld verliert visuell an Bedeutung und an Ruhe.

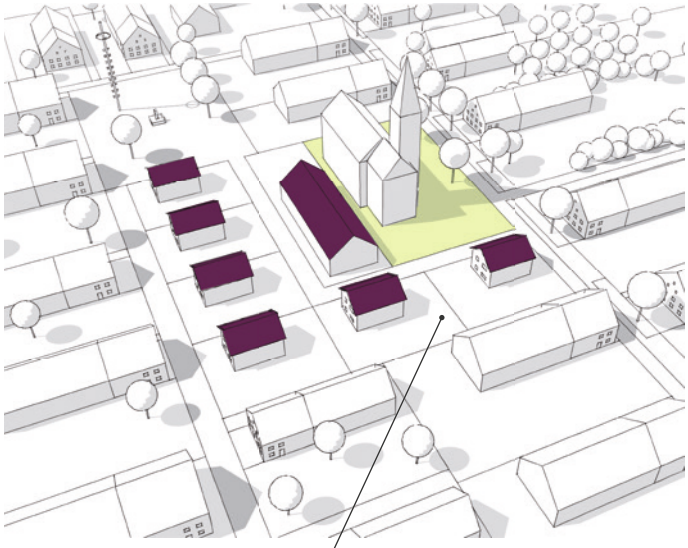
Innerörtliche Freiflächen

Bestandssituation



Historisch gewachsene, innerörtliche Freifläche mit Baumbestand und interessanten Blickbezügen

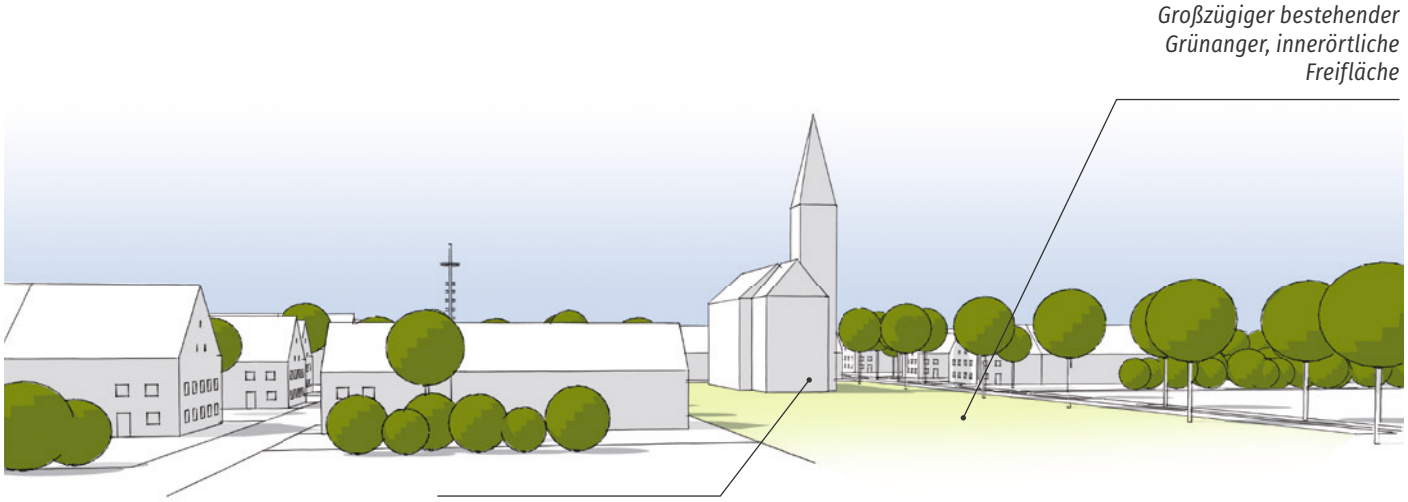
Beabsichtigte Veränderung



Verlust der innerörtlichen Freifläche, der gewachsenen Grünstrukturen und Blickbeziehungen durch Nachverdichtung

Innerörtliche Blickbeziehungen

Bestandssituation



Beabsichtigte Veränderung



» Am Ortsrand verläuft der Dorfbach. Die Freiflächen zwischen Ortsrand und Bach sollen bebaut werden. Die Bebauung rückt – soweit es der Hochwasserschutz zulässt – an den Bachlauf, bzw. quert diesen. Die öffentliche Zugänglichkeit und die bislang durchgängige lineare Grünstruktur entlang des Bachlaufes gehen verloren.

» Ein Dorf wird von einer ortsbildprägenden Hangkante durchzogen und klar in ein »Oberdorf« und ein »Unterdorf« getrennt. Im Bereich der Hangkante liegt eine Bauvoranfrage vor. Obwohl es sich »nur« um ein Gebäude handelt, wird dadurch die Hangkante als durchgängig wahrnehmbare Grünstruktur unterbrochen. Das Gebäude ist von weither einsehbar. Die ruhige, gliedernde und charakteristische Bedeutung der Hangkante unterbrochen. Folgebebauungen sind zu erwarten.

Fortsetzung auf der nächsten Seite ->

Lösungsansätze

Es empfiehlt sich, bei der Prüfung und Beurteilung von baulichen Entwicklungen folgende Fragen zu stellen:

» Werden durch das geplante Vorhaben Blickbezüge beeinträchtigt oder verändert?

» Was ist davor? Was ist dahinter? Was ist daneben?

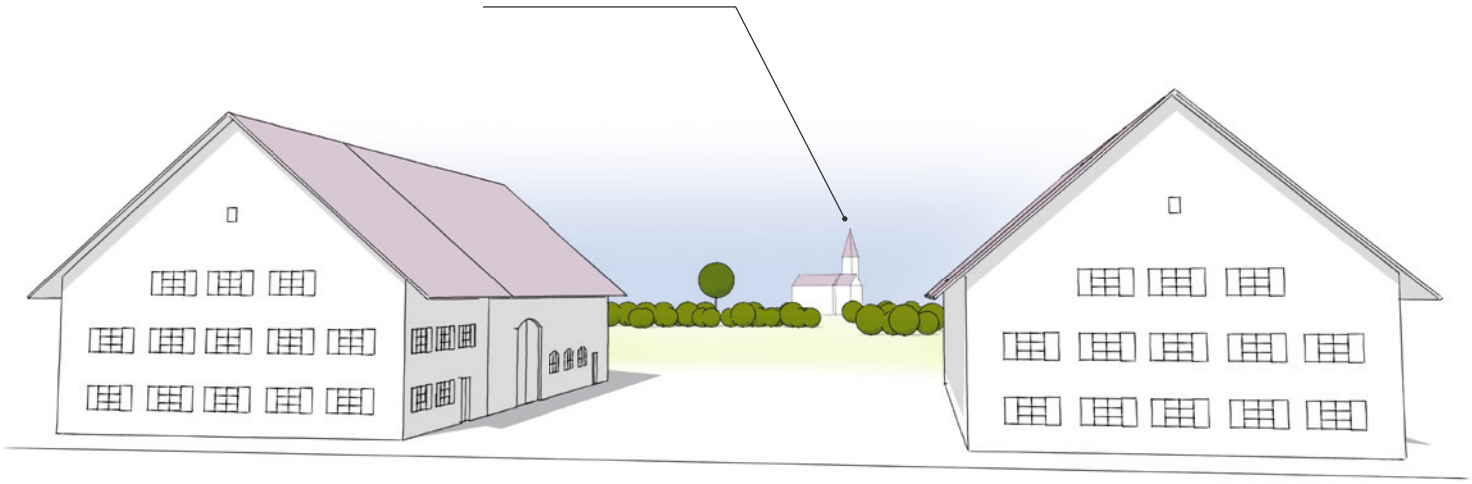
» Verändert das Vorhaben das Erscheinungsbild des Dorfes von außen? Von wo aus ist es einsehbar?

» Was hat der Baugrund bislang für eine Funktion für das Ortsbild? War er »nur« eine Wiese / Freifläche oder hatte er eine bestimmte Funktion?

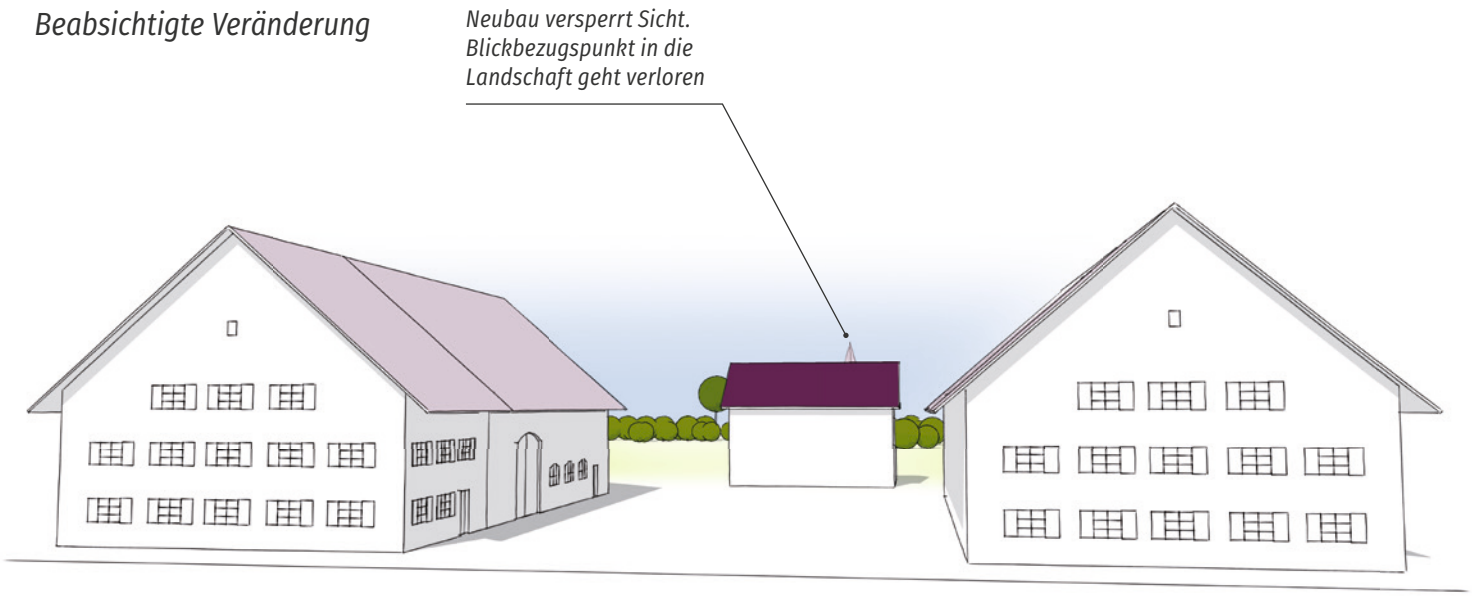
Um Bereiche und Grünstrukturen, die von besonderer Bedeutung für das Ortsbild sind, langfristig von Bebauung freizuhalten bzw. vor ungewollten baulichen Entwicklungen zu sichern, sind diese auf unterschiedlichen Ebenen der Bauleitplanung bzw. der Baugenehmigung entsprechend zu berücksichtigen:

1. Auf Ebene des **Flächennutzungsplanes** müssen ortsbildprägende Grünstrukturen als Grünflächen (ggf. mit Zweckbestimmung) dargestellt werden. Damit können historisch gewachsene, ortsbildprägende Grünstrukturen am Ortsrand sowie innerorts von Bebauung freigehalten werden (Baurecht nach § 34 BauGB). Ortsbildprägende Sichtachsen, Topographien, Talräume etc. sind entsprechend herauszuarbeiten und darzustellen.

Innen-Außen-Sichtbezüge
Bestandssituation



Beabsichtigte Veränderung

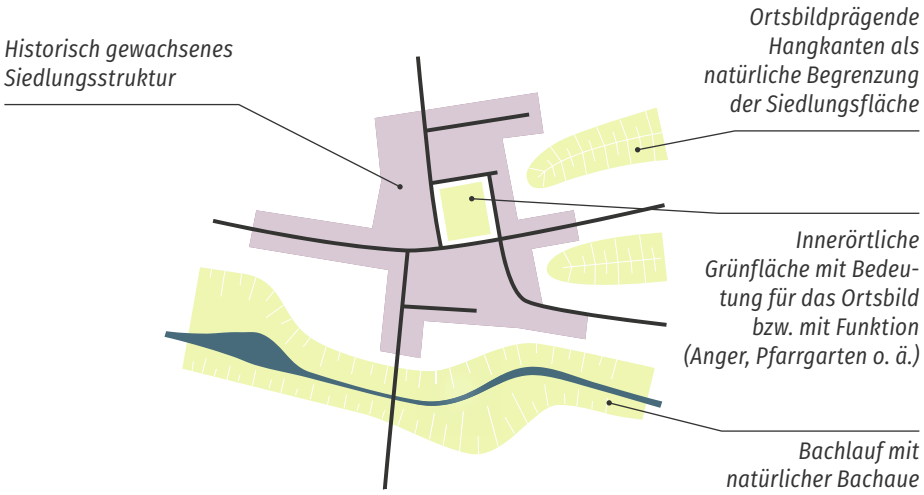


2. Im Rahmen der Aufstellung sämtlicher **Bebauungspläne** (innerörtlicher, qualifizierter, einfacher / Wohnen, Gewerbe, Sonstige) sind die o. g. Fragestellungen ebenfalls zu diskutieren.
Gegebenenfalls können Flächen, die von Bebauung freigehalten werden sollen, durch entsprechende Festsetzungen bzw. Situierung von Ausgleichsflächen gesichert bzw. aufgewertet werden (z. B. Streuobstbestände am Ortsrand, Offenhaltung von ortsbildprägenden Hangkanten, Aufwertung von Bachauen etc.)

3. Bei **Einzelgenehmigungen / Baugesuchen** (z. B. im Altortbereich nach § 34 BauGB), sind diese Kriterien ebenfalls zu prüfen. Sind Beeinträchtigungen zu erwarten, so sollte der Bauwillige in einem offenen Gespräch darauf hingewiesen werden und gemeinsam nach Möglichkeiten gesucht werden, ob z. B. durch eine Änderung der Lage oder Größe eine Verbesserung der Situation erzielt werden kann. Sollte dies nicht zielführend sein und ist durch das Vorhaben eine maßgebliche Störung / Beeinträchtigung einer ortsbildprägenden Grünstruktur zu erwarten, besteht nur die Möglichkeit, eine **Rückstellung des Baugesuches** bzw. eine **Veränderungssperre** zu erlassen und die Grünstruktur durch die Aufstellung eines (innerörtlichen) Bebauungsplanes zu sichern.

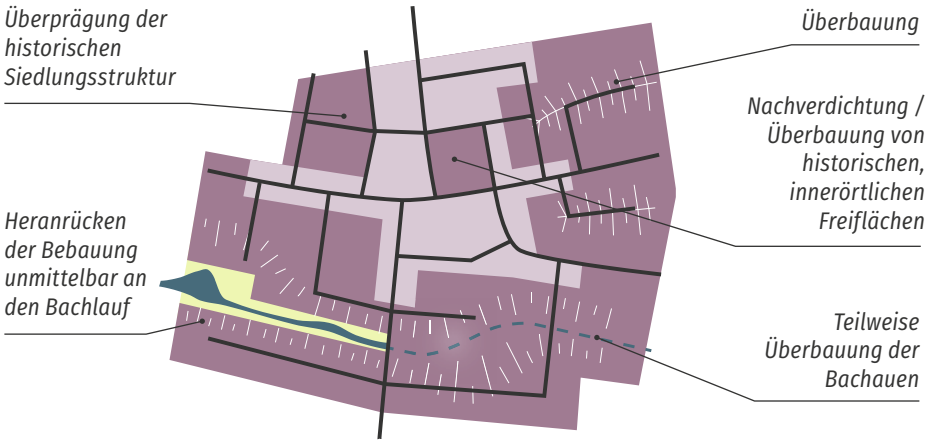
Erhalt historisch gewachsener Grünstrukturen

Bestandssituation



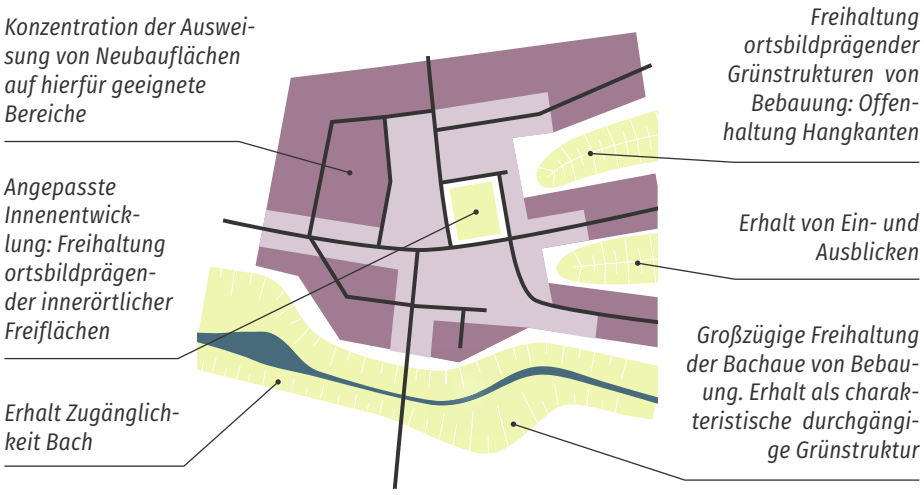
Beabsichtigte Veränderung

Kompakte Arrondierung von Wohnbauflächen an den Altort



Lösungsansätze

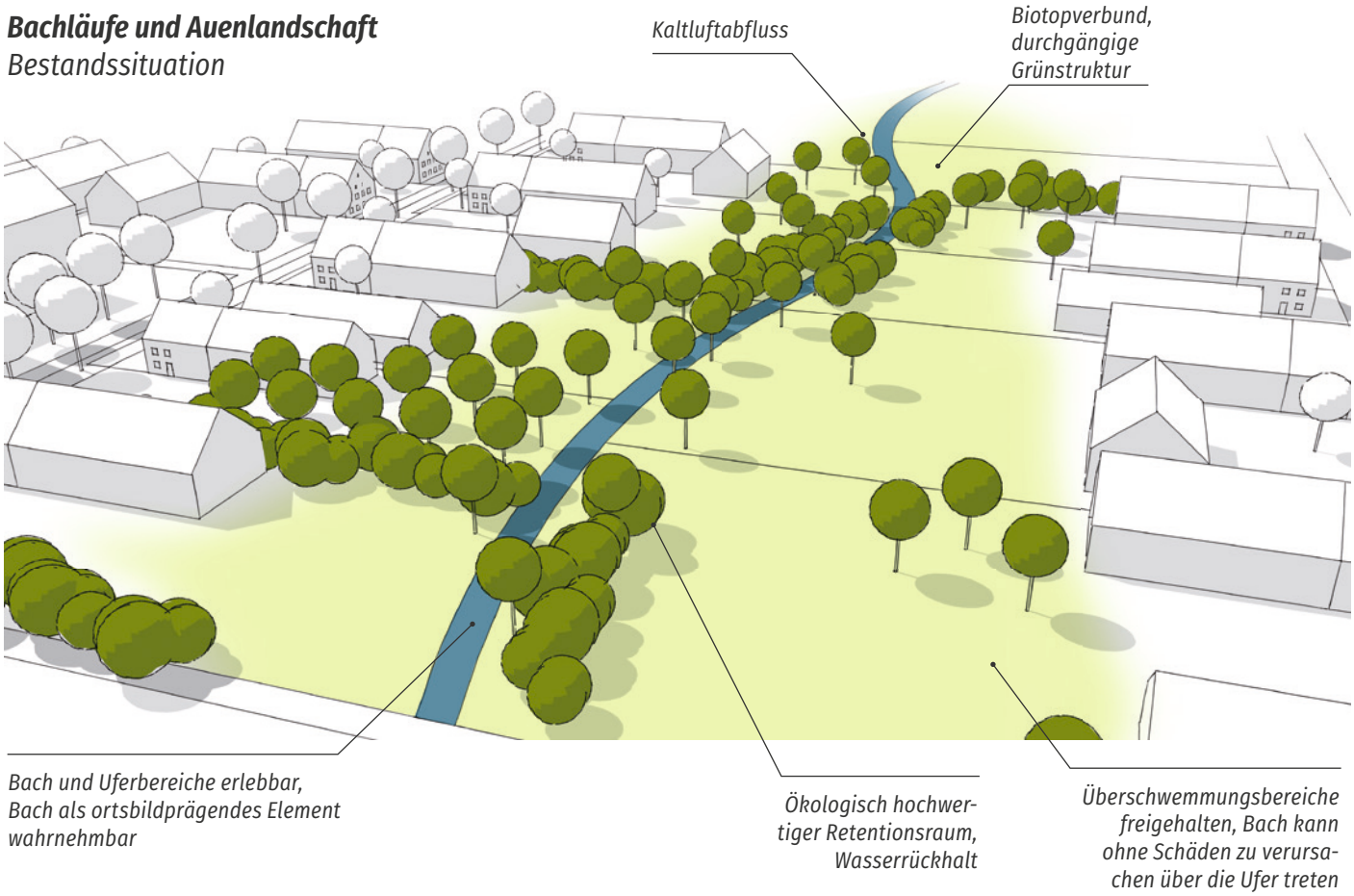
Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der historischen Dorfstruktur



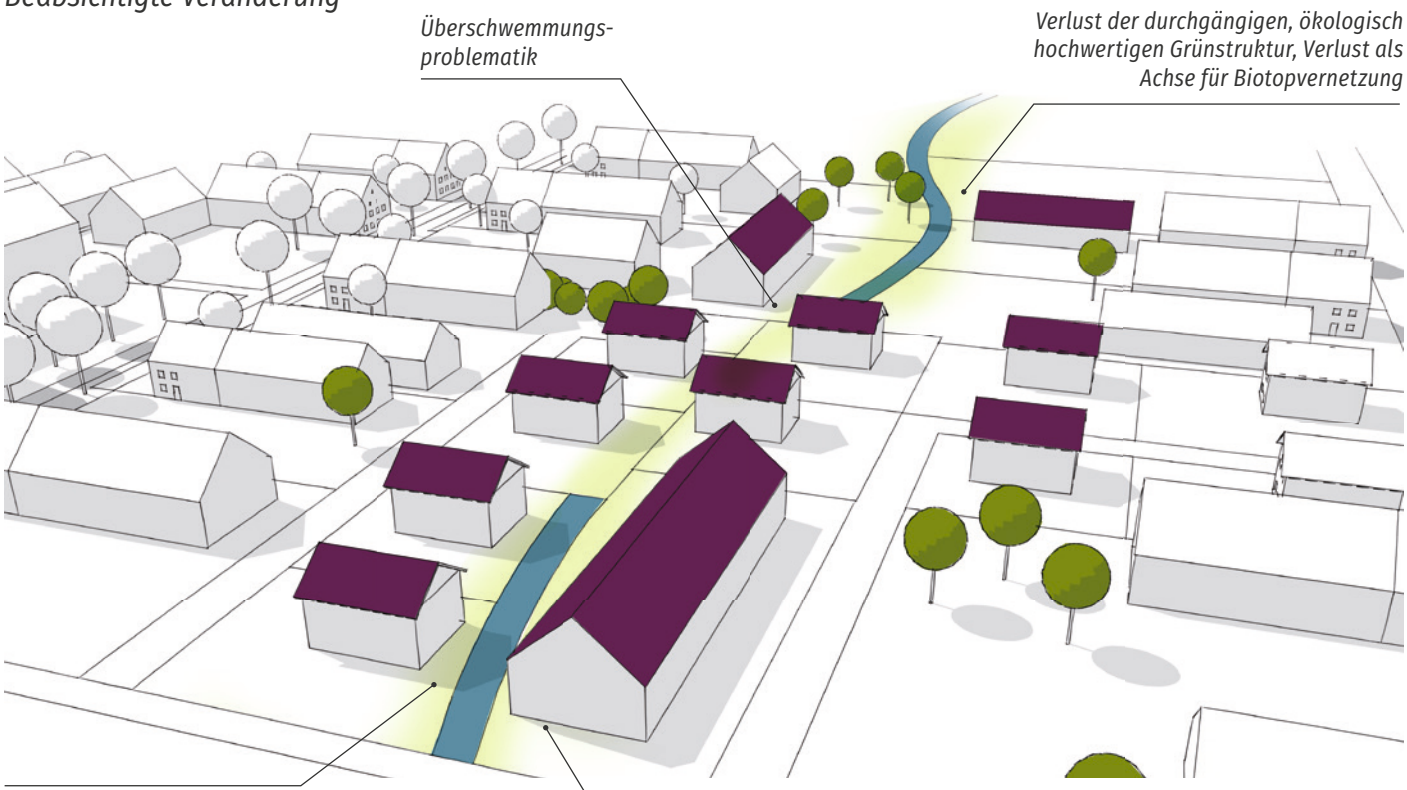
Fortsetzung auf der nächsten Seite ->

Bachläufe und Auenlandschaft

Bestandssituation



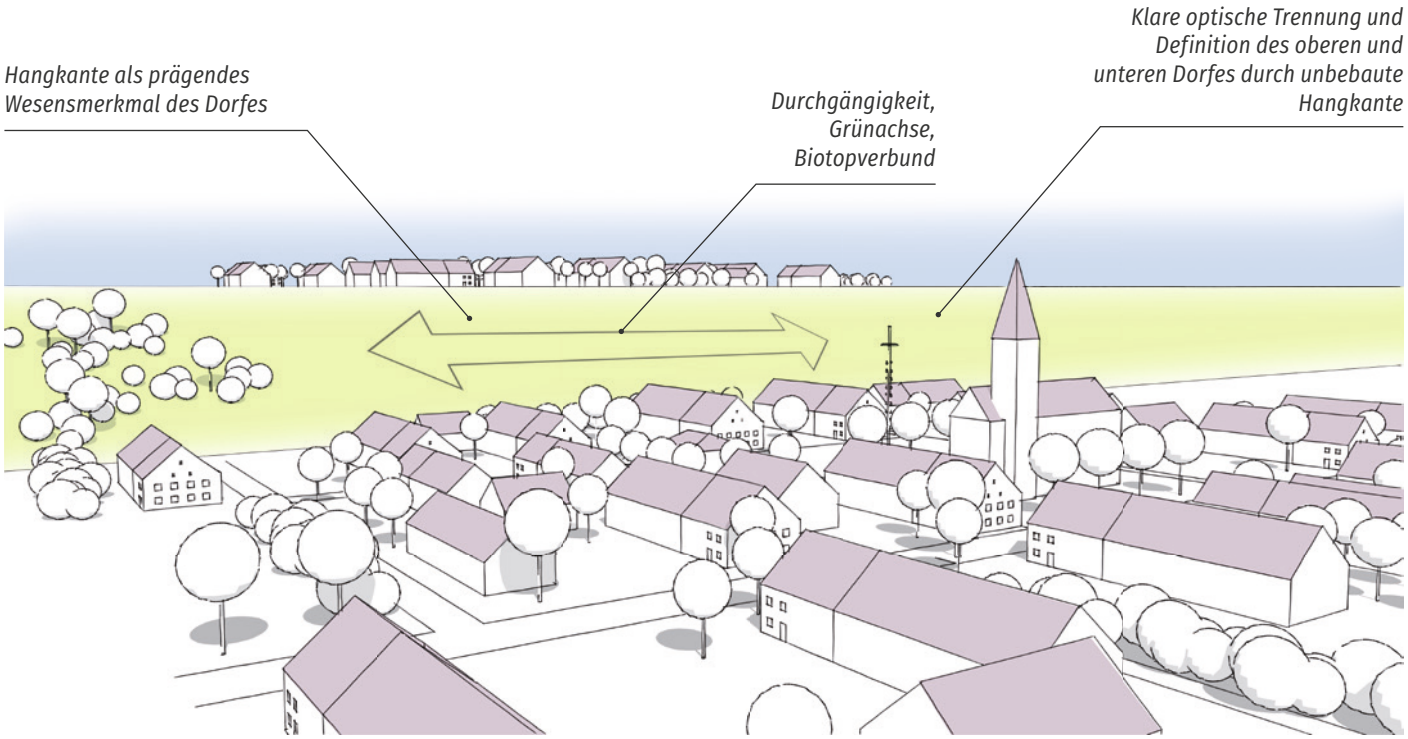
Beabsichtigte Veränderung



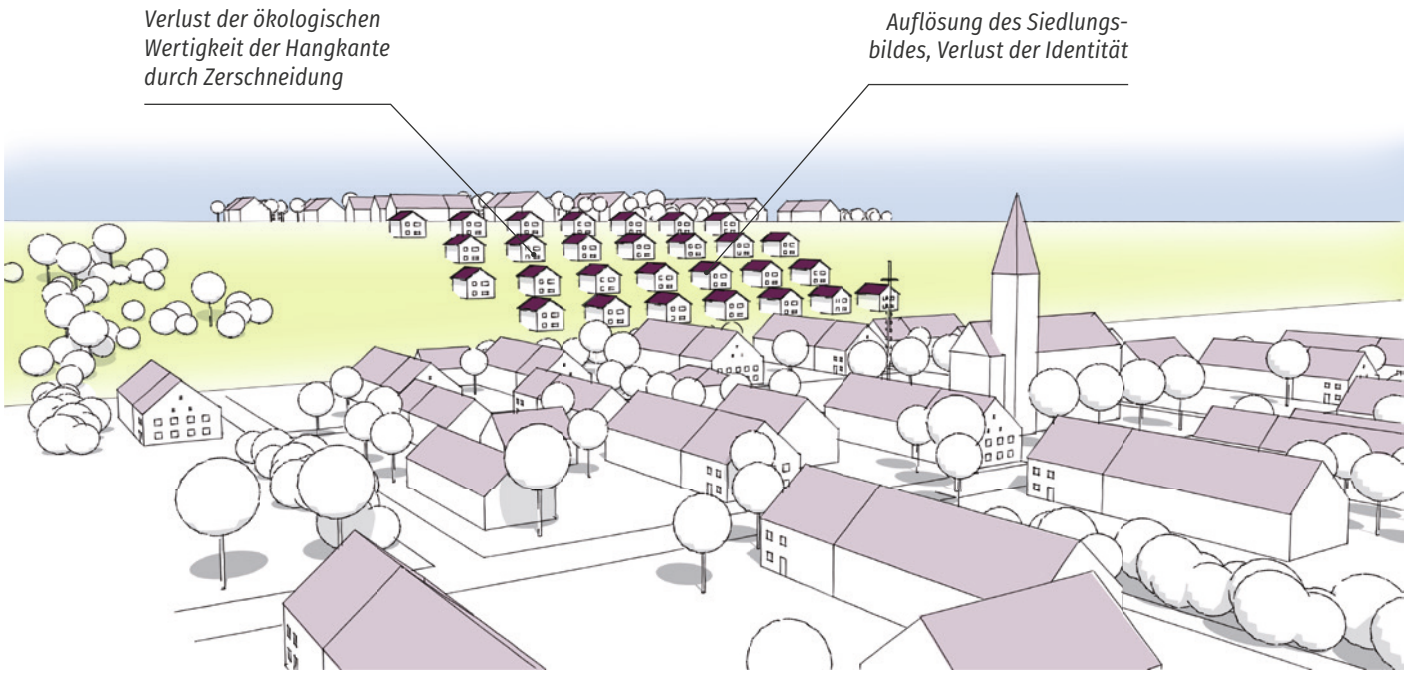
Fortsetzung auf der nächsten Seite ->

Landschaftsprägende Topographie – Hangkanten

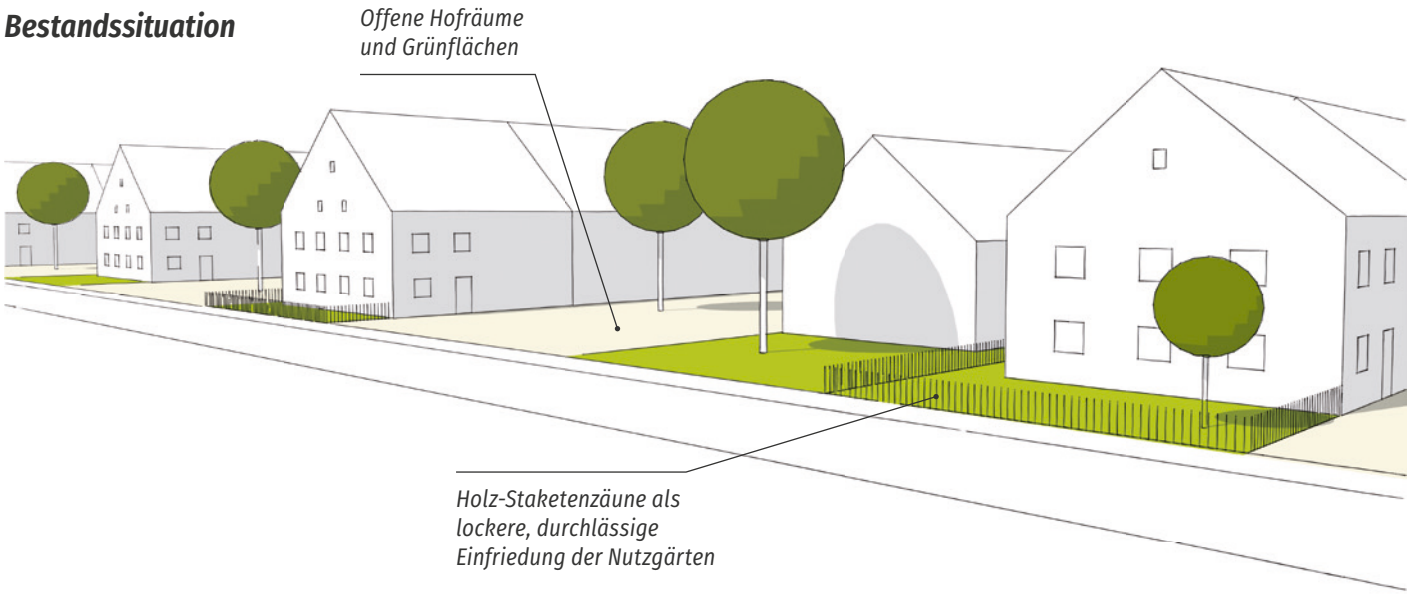
Bestandssituation



Beabsichtigte Veränderung



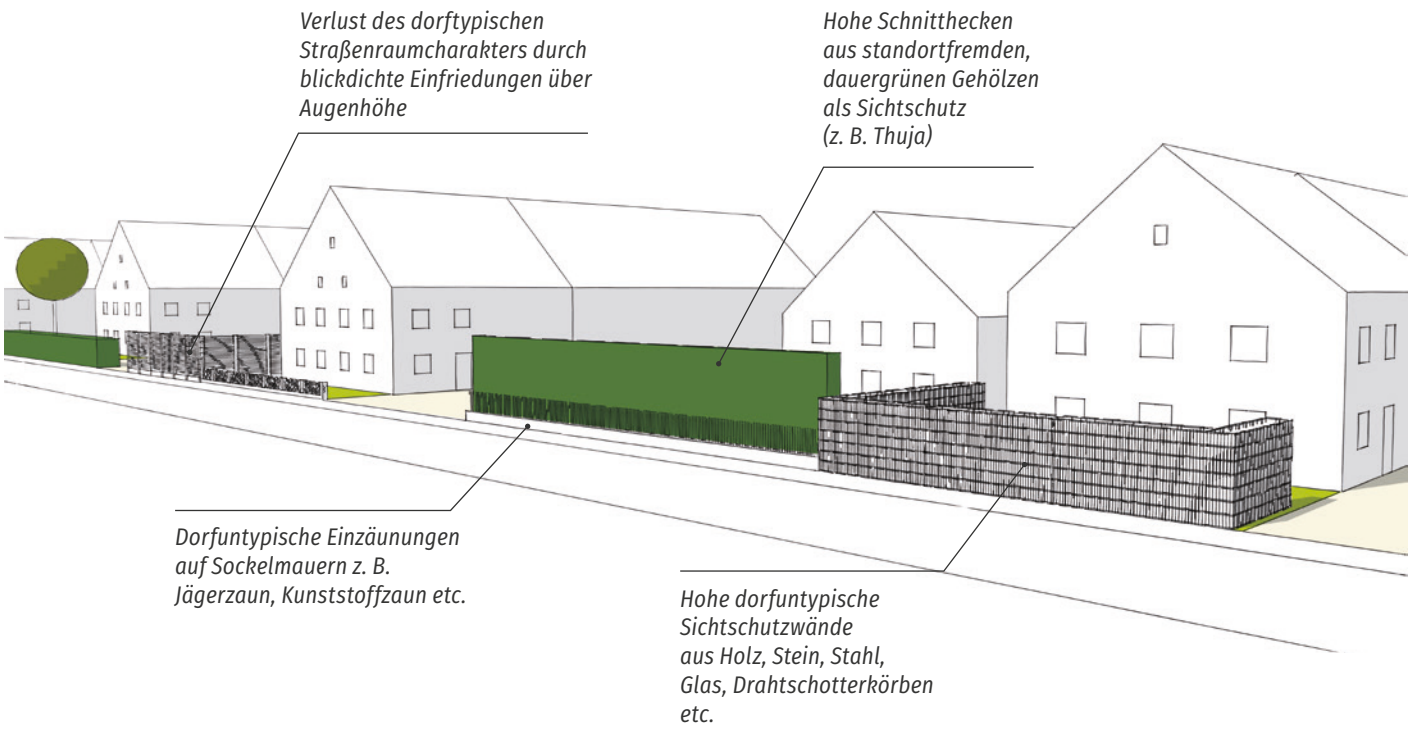
Bestandssituation



Bestandssituation

Im Bereich des Altortes wird der Straßenraum und das innerörtliche Erscheinungsbild sehr stark durch die Hofräume sowie Vor- und Nutzgärten der landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt: Die Strukturen sind sehr aufgelockert, die Gebäude gut einsehbar. Die Einfriedungen bestehen überwiegend aus Holz-Staketenzäunen oder schmiedeeisernen Zäunen. Untergeordnete Grünflächen (z. B. zwischen den Grundstücken) sowie die Hofräume sind nicht eingefriedet. In den Hofräumen befinden sich vereinzelt Hofbäume. Zwischen den Hofstellen befinden sich Frei- / Grünflächen (unbefestigte Zufahrten, Lagerflächen etc.), welche oftmals mit Ruderalvegetation, Stauden, standorttypischen Gehölzen (z. B. Holunder) bewachsen sind. Die Durchlässigkeit ist sehr hoch. Es bestehen offene Blickbezüge zu den Wohngebäuden, den Hofräumen und teilweise zur freien Landschaft (in den rückwärtig angrenzenden Bereichen).

Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen



Beabsichtigte Veränderung und deren negative Konsequenzen

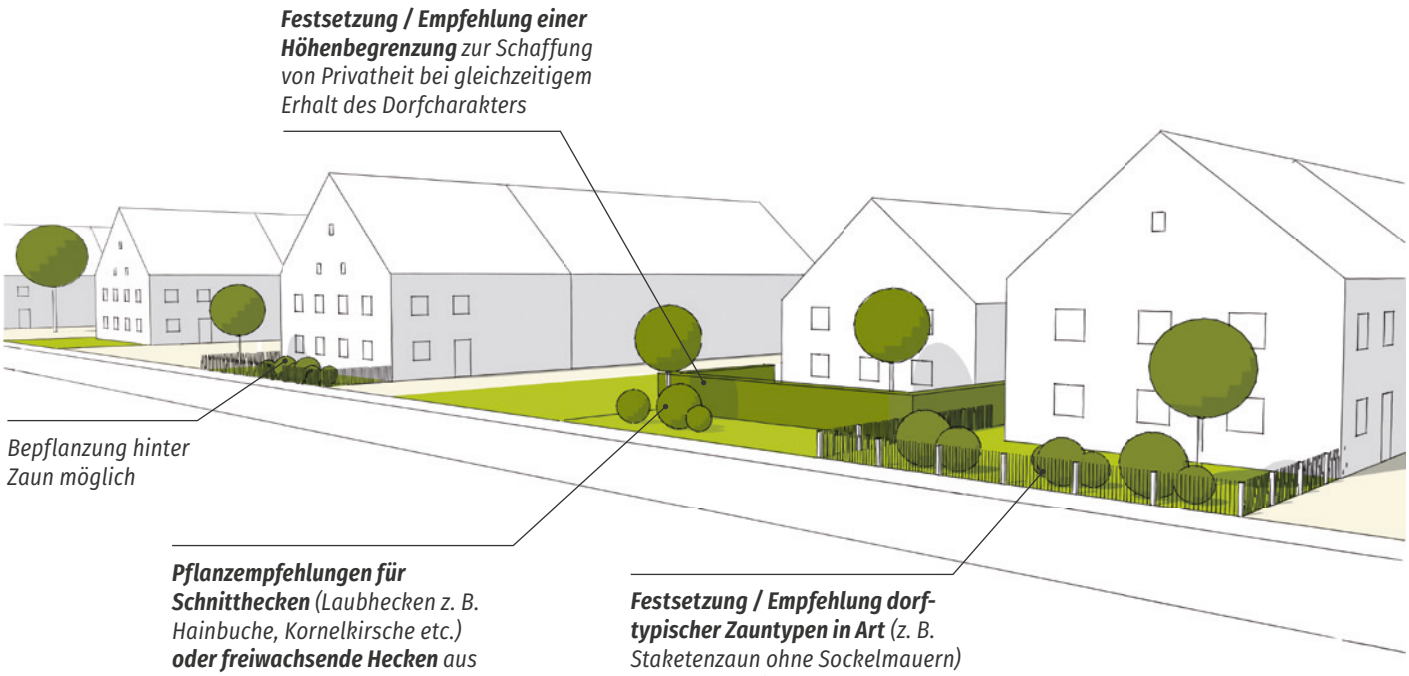
Im Zuge von Umbauten, Sanierungen, Generationswechseln und Umnutzungen (von Landwirtschaft zu Wohnen) werden neben den Gebäuden auch die straßenbegleitenden Garten-, Hof und Freiflächen verändert. Die Einfriedung der Grundstücke hat oftmals auch die Funktion der Schaffung von Sichtschutz von und zum Straßenraum.
Nachdem diese nicht Teil des Bauantrags sind, bzw. losgelöst von Bauvorhaben erfolgen, hat die Gemeinde oftmals keine Kenntnis über diese Maßnahmen, vielmehr verändern sich diese Bereiche weitgehend unbemerkt und sukzessive.
Anstelle der Staketenzäune und der lockeren regionaltypischen Bepflanzungen treten vermehrt hohe Sichtschutzzäune (Gabionen, Drahtschotterkörbe, Holz-Sichtschutzelemente), Thuja-Schnitthecken etc. auf. Das Erscheinungsbild des Altortes wird maßgeblich geprägt durch die straßenbegleitenden Einfriedungen. Durch die Veränderungen der Vorgärten und insbesondere der neuzeitlichen Einfriedungen (Materialien, Gestaltung) wird das Gesamterscheinungsbild des Dorfes sehr stark verändert und oftmals negativ beeinträchtigt.

Lösungsansätze

Um ungewollten Entwicklungen entgegenzusteuern, kann die Gemeinde durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit versuchen, ihre Bürger für eine dorfgerechte Gestaltung der Vorgartenbereiche und der Einfriedungen zu sensibilisieren (Informationsveranstaltungen, Artikel im Gemeindeblatt, Flyer, Infoblätter für Bauwillige, Würdigungen von ortsgerechten Maßnahmen, Gestaltungsberatungen, Gestaltungshandbuch etc.). Auch durch die Teilnahme an Dorfwettbewerben (z.B. »Unser Dorf hat Zukunft«) kann ein Anreiz für Bürger geschaffen werden, das Augenmerk stärker auf eine dorfgerechte Gestaltung von Garten- und Freiflächen zu richten.

Ergänzend hierzu hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Gestaltung der Einfriedungen und Freiflächen über eine Gestaltungssatzung zu regeln, oder als Festsetzungen in einen Bebauungsplan zu übernehmen (Art der Einfriedungen, Höhe der Einfriedungen, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern etc.). Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Regelungsmöglichkeiten hier eher gering ausfallen und insbesondere die Kontrolle der Umsetzung sehr schwierig (da genehmigungsfrei) und ggf. konfliktbehaftet ist. Umso mehr ist eine Sensibilisierung der Bürger unverzichtbar, wenn ortsuntypische Entwicklungen vermieden bzw. ersetzt werden sollen.

Lösungsansätze



Was können wir selbst in unserem Dorf in die Hand nehmen?

Empfehlungen zur Vorgehensweise vor Ort

Erfahren Sie hier, wie Sie in 3 einfachen Schritten den ersten Grundstein für eine nachhaltige, zukunftsorientierte Entwicklung Ihres Dorfes legen können! Alles was Sie dafür benötigen ist etwas Zeit, ein paar grundlegende Arbeitsmaterialien und eine Handvoll interessierter Mitstreiter.



Erfahren Sie hier, wie Sie in 3 einfachen Schritten den Grundstein für eine zukunftsorientierte Entwicklung Ihres Dorfes legen können:

Schritt 1
GRUNDLAGEN ERSTELLEN

In Schritt 1 ...

... gründen Sie ein kleines Projektteam

... arbeiten Sie eine Kartiergrundlage aus

... entdecken Sie, wie sich Ihr Dorf mit der Zeit entwickelt hat

... diskutieren Sie die Qualitätsmerkmale Ihres Dorfes

Schritt 2
ERFASSEN UND BEWERTEN

Was haben wir (noch)?

In Schritt 2 ...

... kartieren Sie bei einem Dorfspaziergang die Besonderheiten und Merkmale Ihres Dorfes

... diskutieren Sie, welche dieser Merkmale ihr Dorf tatsächlich unverwechselbar machen

Schritt 3
ENTWICKELN

Wo wollen wir hin?

In Schritt 3 ...

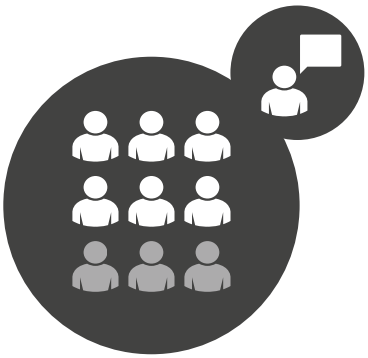
... stellen Sie fest, welche negativen Veränderungsprozesse in Ihrem Dorf bereits stattgefunden haben,

... leiten daraus Bereiche mit Handlungsbedarf ab,

... diskutieren das Ergebnis mit dem Gemeinderat und legen gemeinsam eine Strategie zur Weiterentwicklung Ihres Dorfes fest

Schritt 1

Los geht's - Gründen Sie Ihr Projektteam



Ziel

Gründung eines Projektteams und Wahl eines Sprechers

Vorgehensweise

Wer kann mitmachen?

Jeder Bürger des Dorfes. Sinnvoll ist die Einbindung des Bürgermeisters, sowie mindestens eines Vertreters des Gemeinderates und der Gemeindeverwaltung. Für Baufragen ist es zudem hilfreich, einen entsprechenden Fachmann mit an Bord zu haben (z. B. Bau-Ingenieur, Architekt)

Wieviele Mitglieder sollte ein Projektteam haben?

7 - 10 Mitglieder sind optimal

Warum wird ein Sprecher gewählt?

Der gewählte Sprecher hat die Aufgabe, die erarbeiteten Ergebnisse z. B. im Gemeinderat vorzustellen. Gleichzeitig ist er der Ansprechpartner für Anregungen die von außen kommen.

Beschaffen Sie sich Ihre Arbeitsgrundlagen

Ziel

Beschaffen von Arbeitsunterlagen

Vorgehensweise

Was wird benötigt?

Historische Karte (Urkataster)
Flurkarte (Katasterauszug)
Luftbild (Orthofoto)

Woher bekomme ich diese Unterlagen?

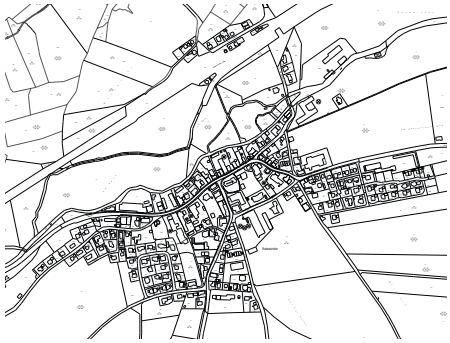
Fragen Sie bei Ihrer Gemeindeverwaltung nach. Diese kann Ihnen die benötigten Arbeitsmaterialien besorgen und maßstäbliche Ausdrucke erstellen.

Auf was muss ich achten?

Achten Sie darauf, dass **alle Karten den gleichen Maßstab** haben um die Pläne einfach überlagern zu können. Je nach Dorfgröße ist ein **Maßstab zwischen 1 : 2.000 und 1 : 5.000** sinnvoll. Beschränken Sie sich nicht nur auf Ihr Dorf selbst, sondern **wählen Sie einen großzügigen Kartenausschnitt** der die umgebende Landschaft mitdarstellt.



Historische Karte *(Urkataster)*



Flurkarte *(Katasterauszug)*



Luftbild *(Orthofoto)*

Entdecken Sie, wie sich Ihr Dorf über die Zeit entwickelt hat

Ziel

Abgleich der historischen mit der aktuellen Siedlungsstruktur

Vorgehensweise

Nehmen Sie die **Flurkarte** zur Hand und stellen Sie alle Gebäudegrundrisse schwarz dar. Das Ergebnis ist ein sogenannter **»Schwarzplan«** (siehe nebenstehende Abbildung). Anschließend machen Sie das Gleiche mit den Grundrissen in der **historischen Karte.**

Schließlich überlagern Sie die beiden erstellen Pläne (siehe Abbildung unten). Sie können nun **den historischen Ortskern ablesen** und feststellen, wo sich in Ihrem Ort noch **historische Bausubstanz** erhalten hat.



Schwarzplan aus der aktuellen Flurkarte

Warum erstellt man einen Schwarzplan?

Ein Schwarzplan hilft dabei, leicht zwischen bebauter und unbebauter Fläche zu unterscheiden und die Siedlungsstruktur einer Siedlung zu erkennen.

Praxistipp

Sollten Sie nicht die Möglichkeit haben, die Pläne computerbasiert zu erstellen, legen Sie einfach ein Transparentpapier über Flurkarte bzw. historische Karte und pausen die Gebäude mit einem Filzstift ab. Wichtig dabei ist, **dass die Kartengrundlagen den gleichen Maßstab haben,** um die beiden Pläne anschließend deckungsgleich übereinander legen zu können.



Überlagerung der aktuellen (grau) und historischen Siedlungsstruktur (blau)

Diskutieren Sie die Qualitätsmerkmale Ihres Dorfes!

Ziel

Liste der individuellen Qualitäten und Besonderheiten Ihres Dorfes

Vorgehensweise

Nebenstehend finden Sie eine **beispielhafte Auflistung verschiedenster Qualitätskriterien**, die man innerhalb eines Dorfes antreffen kann.
Diese reichen von **sichtbaren Qualitäten** (wie z. B. einem historischen Gebäude) bis zu **unsichtbaren Qualitäten** (wie z. B. einem beliebten Treffpunkt), die für Außenstehende nicht offensichtlich sind.

Welche Qualitäten finden sich in Ihrem Dorf?

Diskutieren Sie im Projektteam, welche individuellen Qualitäten und Besonderheiten Ihr Dorf aufweist. Nutzen Sie dazu die nebenstehende Basisliste und ergänzen und streichen Sie nach Belieben.
Das Ergebnis der Diskussion ist eine Liste mit den Qualitäten und Besonderheiten Ihres eigenen Dorfes.

Praxistipp

Im Glossar finden Sie **Begriffserklärungen** zu den verwendeten Fachbegriffen

Raumbildung

- Regelmäßigkeiten in den Gebäudestellungen, Raumkanten
- Gebäudeensembles (Nebeneinander von homogenen Kubaturen, Gebäudetypen)
- Markante Gebäudestellungen
- Bündelung von Blickbezügen / Sichtbeziehungen
- Durchlässigkeiten / Fußwege
- Bauweise

Städtebau und Architektur

- Regionaltypische Gebäudemerkmale (historisch / zeitgemäß)
- Gebäude mit (historischen) Sonderfunktionen
- Historische Elemente
- Hochwertige Fassadengestaltungen

Schutzstatus

- Baudenkmäler
- Bodendenkmäler
- Naturdenkmäler
- Biotope

Kommunikations- und Treffpunkte

- Treffpunkte mit Bedeutung für das Dorfleben
- Kommunikationsräume
- Stark frequentierte Platzräume
- Aufenthaltsqualität der Straßenräume
- „Krautgärten“ / Kleingärten

Gewässer

- Markante Bachläufe
- Offene Gewässer
- Markante Brücken
- Historische Brunnenanlagen

Grünstrukturen und Freiflächen

- Prägende Einzelbäume
- Optisch wirksame Alleen
- Dorfanger
- Wege mit Rainen / Plätze mit Ruderalfluren
- Prägende Obstwiesen
- Markante Gehölzbestände
- Besonders öffentlich erlebbare Höfe und Gärten
- Optisch wirksame Topographie / prägende Hangkanten
- Besonders historische, gewachsene Ortsränder

Klima und Energie

- Windschutzhecken
- Wasserkraft (Öl-, Mahl-, Sägemühlen, Hammerschmieden...)
- Nachhaltige integrierte Energiekonzepte

Schritt 2

Kartieren Sie Ihr Dorf bei einem Dorfspaziergang...

Ziel

Eine Karte in der die Qualitätsmerkmalen Ihres Dorfes verortet und erfasst sind.

Vorgehensweise

Teilen Sie sich in 2er- oder 3er-Gruppen auf.
Anschließend geht jede Gruppe für sich mit Luftbild und der erarbeiteten Qualitätskriterienliste durch das Dorf.
Markieren Sie jede Stelle an der Sie eine Qualität Ihres Dorfes entdecken mit einem entsprechenden Symbol oder Farbpunkt.

Beispiele

Für das altehrwürdige ehemalige Schulhaus vergeben Sie z. B. einen »Städtebau / Architektur« - Punkt.
Die majestätische alte Linde mitten in der Ortsdurchfahrt markieren Sie mit einem »Grünstrukturen« - Punkt.
Der kleine Kiesplatz in der Dorfmitte neben dem Bäcker, an dem man sich gerne für einen kleinen Ratsch trifft, erhält einen »Kommunikations- und Treffpunkte« - Punkt.
Die fünf regelmäßig nebeneinanderstehenden Bauernhäuser entlang der Ortsdurchfahrt markieren Sie z. B. mit einem Strich als »Raumkante« usw.



Luftbild von Ruderatshofen mit Markierung der festgestellten Qualitäten

… und führen Sie alle Ergebnisse in EINER Karte zusammen

Ziel

Eine gemeinsame Karte in der alle kartierten Qualitätsmerkmale der einzelnen Gruppen zusammengeführt sind

Vorgehensweise

Übertragen Sie in ein neues Luftbild die von den einzelnen Gruppen getroffenen Markierungen.

Beispiele

Hat nur eine Gruppe einen bestimmten Punkt markiert, dann wird dieser in der Ergebniskarte auch mit nur einem Punkt dargestellt. Haben drei Gruppen die gleiche Stelle markiert, dann übertragen Sie an dieser Stelle auch drei Punkte auf die Ergebniskarte.
Dies sind möglicherweise drei gleiche Punkte, können aber auch unterschiedliche Punkte sein, wenn z. B. die historische Gastwirtschaft von einer Gruppe wegen der schönen Architektur markiert wurde und eine andere Gruppe das Gasthaus als Treffpunkt wahrnimmt.

Diese Art der Übertragung macht so schnell sichtbar, welche Punkte mehr und welche insgesamt weniger bedeutsam wahrgenommen werden.



Luftbild von Ruderatshofen mit zusammengeführten Punkten aller Projektgruppen Es ergeben sich an bestimmten Punkten Häufungen

Entdecken Sie, welche Elemente das Dorf zu IHREM DORF machen

Ziel

Eine Karte in der die **identitätsstiftenden Elemente** Ihres Dorfes verzeichnet sind

Vorgehensweise

Diskutieren Sie anhand der im vorigen Schritt erstellten Ergebniskarte, **welche der aufgenommenen Punkte Ihr Dorf tatsächlich einzigartig und unverkennbar machen.** Ein Anhaltspunkt dafür können (müssen aber nicht) Punkthäufungen in der Ergebniskarte sein.

Stellen Sie sich die Frage, ob das Verschwinden eines bestimmten Punktes ein besonders großer Verlust für Ihr Dorf wäre.

Stimmen Sie in der Projektgruppe zu jedem einzelnen markierten Punkt ab. Ergibt sich für einen Punkt eine Mehrheit, so markieren Sie diesen Punkt in einem neuen Luftbild wieder mit einem enstprechenden Symbol bzw. Farbe.

So entsteht eine ausgedünnte Karte, in der nur noch die wesentlichen, die identitätsstiftenden Elemente Ihres Dorfes dargestellt sind.



Luftbild von Ruderatshofen mit Markierung der identitätsstiftenden Elemente, die Ruderatshofen unverwechselbar machen

Schritt 3 Legen Sie Handlungsbereiche fest

Ziel

Eine Karte mit Abgrenzung von Bereichen, in denen **Handlungsbedarf** besteht **um die Identität und Einzigartigkeit des Dorfes zu erhalten, weiterzuentwickeln oder wiederherzustellen.**

Vorgehensweise

Betrachten Sie die im vorigen Schritt erarbeitete Karte.
Die Bereiche, an denen von Ihnen viele identitätsstiftende Punkte markiert wurden, sind besonders sensible Bereiche Ihres Dorfes. Hier wirkt sich jede Veränderung (z. B. der Abbruch eines historischen Gebäudes) **deutlich erlebbar unmittelbar auf das Erscheinungsbild des gesamten Dorfes aus** und muss deshalb mit Blick auf die Konsequenzen besonders abgewägt werden. In unserem Beispiel sind das die erhaltenswerten Gebäude im Altortbereich. **Grenzen Sie diesen Bereich mit einem grünen Stift ab.**
Neben dem sensiblen Altortbereich gibt es in Ihrem Dorf sicher auch weitere Bereiche, an denen Handlungsbedarf besteht. Das können z. B. **Bereiche sein in denen bereits Fehlentwicklungen stattgefunden haben**. Ein klassisches Beispiel ist hier die fehlende Ortsrandeingrünung an einem Neubaugebiet. Markieren Sie diese Bereiche mit einem roten Stift.



Luftbild von Ruderatshofen mit Darstellung der Handlungsbereiche



Herzlichen Glückwunsch!

Sie haben mit Ihrer Arbeit den Grundstein
für eine nachhaltige und qualitätvolle
Entwicklung Ihres Dorfes gelegt!
Nun geht´s in den Endspurt:

Diskutieren Sie Ihr Ergebnis untereinander aber insbesondere auch im Gemeinderat und leiten Sie gemeinsam Ziele für die Weiterentwicklung Ihres Dorfes ab

Ziel

Diskutieren Sie das Ergebnis im Gemeinderat und leiten Sie gemeinsam Ziele ab. Besprechen Sie das weitere Vorgehen und legen Sie gemeinsam mit dem Gemeinderat eine Strategie zur Weiterentwicklung Ihres Dorfes fest.

Vorgehensweise

Vereinbaren Sie mit Bürgermeister und Gemeinderat einen Termin an dem Sie die **Ergebnisse Ihrer Arbeit vorstellen** dürfen.

Der Sprecher des Projektteams bzw. Vertreter des Teams stellen dem Gemeinderat die erarbeiteten Ergebnisse vor.

Erläutern Sie kurz die charakteristischen Elemente Ihres Dorfes, die daraus resultierenden Handlungsbereiche sowie festgestellte Defizite.

Diskutieren Sie anschließend mit dem Gemeinderat das Ergebnis und **leiten Sie daraus inhaltliche Ziele für die Weiterentwicklung Ihres Dorfes ab.** Ziele können zum Beispiel sein:

» Erhalt der historischen Bausubstanz
» Erhalt des typischen Ortsbildes
» Belebung des Ortskernes durch Beseitigung von Leerständen
» Verbesserung der Ortsrandeingrünung
» etc.



Schließlich erarbeiten Sie gemeinsam mit Bürgermeister und Gemeinderat Strategien zum Erreichen der gemeinsam formulierten Ziele. Sichten Sie dazu den **Werkzeugkasten** und prüfen Sie, **welche Instrumente zum Erreichen Ihrer Ziele** in Frage kommen.

Bauen Sie sich eine dauerhafte Struktur auf, die sich dem Thema der angepassten Entwicklung des Dorfes annimmt

Ergänzend zur Diskussion der inhaltlichen / städtebaulichen Ziele ist es unerlässlich, dass sich die Gemeinde eine Strategie überlegt, wie diese Ziele nachhaltig und dauerhaft umgesetzt werden können:

» **Wer kümmert sich um das Thema?**
Suche eines (oder mehrerer) »Kümmerer« der Ansprechpartner für dieses Thema ist und Projekte initiiert. (Der Kümmerer kann ein fachkundiger im Ort verwurzelter Bürger sein und muss nicht aus der Verwaltung oder dem Gemeinderat kommen)

» **Verankerung des Themas in möglichst vielen kommunalen Entwicklungsbereichen!**
» Nur wenn sich das Thema der ortsbildverträglichen Weiterentwicklung **dauerhaft als »roter Faden«** durch sämtliche Bereiche der kommunalen Entwicklung zieht, kann es gelingen, das Dorf in seiner spezifischen Charakteristik zu erhalten
» Motivation und Überzeugung
» **Je mehr Bürger für eine aktive Mitarbeit gewonnen bzw. von den Zielen überzeugt werden können, desto höher sind die Erfolgsaussichten**

Zusammenfassung / Dank

Ein Handbuch für die Praxis hat immer den Anspruch, dass es dann auch von den potentiellen Interessenten in die Hand genommen und zumindest in Teilen gelesen wird.

Wenn dann noch der Anspruch besteht, es soll ganz unterschiedlichen Zielgruppen, nämlich auf der einen Seite den Bürgermeistern und Gemeindeverwaltungen und auf der anderen Seite den Gemeinderäten und auch den Bürgern nützlich sein und Handwerkszeug und Instrumente liefern mit denen sie alle in ihrem Dorf arbeiten können, um es lebens- und liebenswert zu erhalten, dann besteht die Gefahr, dass es zu dick, umfangreich und trocken wird.

In intensiven Gesprächen in der Lenkungsgruppe und mit den Auftraggeber haben wir uns dann entschieden, nicht nur etwas für das Hirn, sondern auch etwas für´s Auge, die Ohren und für Herz und die Gefühle zu bieten.

Dieses Informationspaket soll nicht nur Fachfragen beantworten, sondern es soll auch emotional eine Stimmung für unsere Dörfer, ihre Qualitäten und Werte und ihre unverwechselbaren Charaktere und Eigenarten erzeugen.

Wenn uns dies gelingt, die Bürger wieder für ihre Dörfer, ihre Heimat zu begeistern, dann sind sie auch bereit sich zu engagieren, Arbeit auf sich zu nehmen – und das in der Regel in ihrer Freizeit – um das zu erhalten und qualitätvoll weiterzuentwickeln, was ihr Dorf zu ihrem einzigartigen, unverwechselbaren zu Hause, zu ihrer persönlichen Heimat macht.

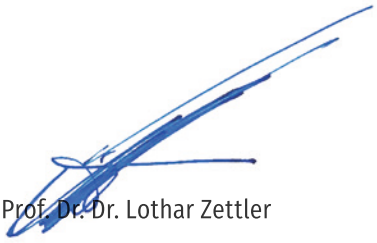
Der erste Schritt ist getan, die Arbeitsgrundlage geschaffen. In den nächsten Schritten wollen wir den Entscheidungsträgern in Veranstaltungen die Inhalte näherbringen, sie motivieren und aktivieren, damit sie als Multiplikatoren wieder ihre Bürger für eine Zusammenarbeit und Mitarbeit gewinnen können.

Es geht um unsere Dörfer und Siedlungen!
Hier müssen private und öffentliche Interessen an einem Strang ziehen, wenn wir wollen, dass auch noch unsere Kinder und Enkel sagen können: »Das ist mein Dorf, da bin ich daheim.«

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Mitgliedern des Lenkungsausschusses für ihre intensive Mitarbeit, ihre Beiträge, die vielen Diskussionen und die Erledigung der »Hausaufgaben« bedanken und natürlich für die Geduld und Toleranz gegenüber unserem Büro, wenn wir sie über Gebühr in Anspruch genommen haben.

Herzlichen Dank natürlich bei meinen Mitarbeitern Simone Knupfer und Lothar Beck, die sich für dieses Projekt nicht nur mit ihrer Ratio, sondern auch mit ihrer Emotion eingesetzt haben.

Letztendlich natürlich Dank an die beiden Landkreise mit Frau Landrätin Maria Rita Zinnecker und Herrn Landrat Hans-Joachim Weirather, dass wir für sie arbeiten durften.



Prof. Dr.-Dr. Lothar Zettler

Anhang

Weiterführende Informationen

Glossar / Begriffserklärung	198
Schlagwortverzeichnis	200
Abbildungsnachweis	201



Glossar / Begriffserklärung

Biotop

Ein Biotop ist ein räumlich begrenzter Lebensraum, der eine angepasste Lebensgemeinschaft (Biozönose) beherbergt. Das Biotop ist geprägt durch eine spezielle Kombination von abiotischen Umweltfaktoren und hebt sich dadurch von benachbarten Lebensräumen ab.
Ein Biotop ist z. B. ein Bach, ein Weiher, eine Streuobstwiese, eine Feuchtwiese, eine Hecke usw.
Im Rahmen der Bayerischen Biotopkartierung sind sämtliche bekannten Biotope erfasst (Lage, Abgrenzung, Zustand und Schutzstatus). Diese sind für alle Gemeinden online abrufbar (FIN-web). Die Gemeinde kann sich dadurch einen ersten Überblick über die ökologische Wertigkeit der Grünstrukturen im bzw. um das Dorf verschaffen.

Baudenkmal

Unter einem Baudenkmal versteht man laut Bayrischem Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine bauliche Anlage oder Teile davon aus vergangener Zeit, einschließlich dafür bestimmter historischer Ausstattungsstücke [...] deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.
Als Baudenkmäler gelten auch Gartenanlagen und Ensembles, letztere auch dann, wenn nicht jedes einzelne dazugehörige Bauwerk ein Baudenkmal ist, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist.

Baugrenze

Die Baugrenze ist ein Begriff aus dem öffentlichen Baurecht und ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 22 definiert. Eine Baugrenze umgrenzt den Raum, der für die Bebauung vorgesehen ist. Diese Grenze darf durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Wenn die Anordnung und Stellung des Gebäudes möglichst genau definiert werden soll (z. B. im Altortbereich, in Straßendörfern), empfiehlt es sich, möglichst enge Baugrenzen festzusetzen. In Neubaugebieten oder haufendörflich geprägten Siedlungsstrukturen hingegen können auch große Baufenster festgesetzt werden, die dem Bauherren einen gewissen Spielraum bzgl. der Größe und Anordnung des Gebäudes lassen.

Baulinie

Die Baulinie ist ein Begriff aus dem öffentlichen Baurecht und ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 23 Abs. 2 definiert. Ist eine Baulinie in einem Bebauungsplan festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Es kann allenfalls ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Diese Festsetzung wird insbesondere im innerörtlichen Bereich verwendet, um historisch gewachsene, regelmäßige Gebäudeanordnungen zu sichern (z. B. im Straßendorf).

Bauweise

Die Bauweise ist ein Begriff des öffentlichen Baurechts und ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 22 definiert. Die Bauweise beschreibt die Stellung der Gebäude in Bezug zur seitlichen Grundstücksgrenze. Man unterscheidet zwischen offener (Errichtung von Einzelhäusern mit Grenzabstand) und geschlossener Bauweise (Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand). Letzterer ist v. a. in den Stadtkernen und Altstädten vorzufinden. In den Dorfkernbereichen des Allgäus haben sich oftmals halboffene Bauweisen entwickelt (Errichtung von Einzelgebäuden mit Grenzabstand, der jedoch unter den Mindestabständen, der Bayerischen Bauordnung liegt). Wird ein Gebäude abgerissen kann es aus diesem Grund nicht am Originalstandort neu errichtet werden.

Bodendenkmal

Ein Bodendenkmal ist ein im Boden oder auch Gewässer verborgenes Zeugnis der Kulturgeschichte bzw. Zeugnis menschlichen (auch tierischen und pflanzlichen) Lebens. Dazu zählen Überreste früherer Befestigungsanlagen, Siedlungen, Kult- und Bestattungsplätze, Produktionsstätten, Wirtschaftsbetriebe, Verkehrswege und Grenzziehungen.

Ensemble

Als (Gebäude)Ensemble bezeichnet man in Architektur und Städtebau eine Gruppe von Gebäuden, Baukonstruktionen und Freiräumen, die im Zusammenhang eine besondere städtebaulich, kulturelle oder ästhetische Qualität haben.
Im Denkmalschutz wird der Begriff Ensembleschutz für bauliche Gruppen verwendet, die aufgrund ihres Zusammenspiels als erhaltungswürdig erachtet werden und geschützt werden sollen. Auch wenn die einzelnen Gebäude kein Denkmal sind, kann das (Gebäude)Ensemble unter Ensembleschutz stehen.

Freiraum

Freiraum ist ein in den Gebiets- und Bauplanungen (Landschaftsplanung, Landschaftsarchitektur, Städtebau, Architektur) verwendeter Begriff. Er beschreibt alle nicht durch Gebäude bebauten Flächen und umfasst sowohl Gärten, Straßen, Plätze, Parkanlagen und Friedhöfe als auch Gewässer, Wälder und Felder.

Gewachsener Ortsrand

Unter einem gewachsenen Ortsrand versteht man die Grünstrukturen am Ortsrand, die sich aus naturräumlichen und klimatischen Gegebenheiten sowie der ursprünglichen Nutzung entwickelt haben. Dies sind z. B. Windschutzhecken, Gehölzsäume oder Streuobstgärten.

Gebäude mit (historischer) Sonderfunktion

Gebäude mit Sonderfunktion sind z. B. die Kirche (mit Friedhof), das Rathaus, der Maierhof (ein Bauernhof, in dem früher der Verwalter, der »Meier« eines adligen oder geistlichen Gutshofes lebte), das

Schulhaus, die Mühle, die Molkerei etc.
Dabei muss das Gebäude seine Sonderfunktion nicht mehr zwangsläufig auch heute noch besitzen. Ein Beispiel dafür wäre die ehemalige Dorfschule die heute zum Wohngebäude umgenutzt ist.

Grenzabstände

Bei der Errichtung von Gebäuden sind gesetzliche Abstandsflächen einzuhalten, die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 6 definiert sind. Ein Abweichen von den gesetzlichen Abstandsflächen ist gem. Art. 81 Abs. 1 Satz 6 BayBO in begründeten Fällen möglich.
Von Abstandsflächen kann nur abgesehen werden, wenn diese planungsrechtlich festgesetzt werden (z. B. Festsetzungen zu Bauweise und Baugrenzen im Bebauungsplan).

Historische Elemente

Historische Elemente, die sich im Dorfbereich finden sind z. B. Fassadengestaltungen, Fassadenspaliere, Einfriedungen (Zäune), Kriegerdenkmäler, Bauerngärten, Eiskeller etc.

Identitätsstiftendes Element

Unter identitätsstiftenden Elementen versteht man Eigenarten oder auch Alleinstellungsmerkmale z. B. innerhalb eines Dorfes die das Dorf gegenüber anderen Dörfern abheben und es bestenfalls unverwechselbar und einzigartig machen. Dies kann z. B. ein besonderes Baudenkmal sein, eine topographische Besonderheit oder ein Naturdenkmal.

Kubatur

Der Begriff Kubatur bezeichnet im Bauwesen das Volumen eines Bauwerks, unabhängig von der Gestaltung oder der Materialität. Der Begriff bezeichnet ursprünglich ein geometrisch messbares Volumen, wird aber in der Architektur oft im Sinne von Gestalt / Form eines Baukörpers gebraucht. Die Kubatur eines Gebäudes ergibt sich im Wesentlichen aus der Gebäudehöhe, der Gebäudelänge und Gebäudebreite sowie der Dachform.

Kommunikationsraum

Unter Kommunikationsräumen versteht man Plätze oder (Treff)Punkte, an denen Kommunikation innerhalb der Dorfgemeinschaft stattfindet. Diese Punkte / Räume können sowohl im Außen- als auch Innenbereich liegen und müssen nicht räumlich scharf abgegrenzt sein. Kommunikationsräume können z. B. der Dorfplatz, die Kirche bzw. der Kirchenvorplatz, der Friedhof, das Dorfgemeinschaftshaus oder die Gastwirtschaft sein. Aber ebenso der örtliche Metzger oder Bäcker, an dem man sich beim wöchentlichen Einkauf zum »Ratschen« trifft.

Markante Freifläche

Unter markanten Freiflächen versteht man Flächen und Plätze, die durch ihre Lage, Größe und / oder Einsehbarkeit das Ortsbild prägen, wie z. B. ein Grünanger, die Pfarrwiese, der Dorfplatz, eine innerörtliche Streuobstwiese etc.

Markante Gebäudestellung

Von einer markanten Gebäudestellung spricht man, wenn ein Gebäude aufgrund seiner Lage oder Stellung in besonderem Maße das Ortsbild prägt. Dies kann z. B. die Situierung eines Gebäudes auf einer Anhöhe oder in einer Sichtachse sein.

Naturdenkmal

Ein Naturdenkmal ist ein unter Naturschutz stehendes Landschaftselement. Damit sollen bestimmte Erscheinungsformen der Natur, wie Felsformationen oder Quellen, Einzelbäume oder Alleen, aus ökologischen, wissenschaftlichen, geschichtlichen oder heimatkundlichen Gründen unter Schutz gestellt werden.

Raumkante

Von einer (prägenden) Raumkante spricht man, wenn mehrere Gebäude in gleichem bzw. regelmäßigem Abstand durchgängig zu einer Straße oder einem Platz angeordnet sind. Ihre Fassaden begrenzen optisch den Straßenraum. Beispiele für Raumkanten finden sich in den typischen Allgäuer Straßendörfern. Hier reiht sich – wie an einer Perlenschnur – Fassade an Fassade.

Regionaltypische Gebäudemerkmale

Unter regionaltypischen Gebäudemerkmalen versteht man Gestaltungselemente, die sich an Gebäuden in einer Region ständig wiederholen und so das typische Ortsbild prägen. Dies sind z. B. Verbretterungen, Fensteranordnungen, Fenstergrößen, Fensterläden, Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen etc.

Schwarzplan

Der Schwarzplan ist ein Instrument der Stadtplanung zur Darstellung von Gebäuden in einem ausgewählten Planausschnitt. Alle anderen Planelemente wie beispielsweise Straßen, Vegetation oder Gewässer werden ausgeblendet. Durch diese Modifikation kann klar zwischen bebauter (schwarz dargestellt) und unbebauter Fläche (weiß dargestellt) unterschieden werden. Mit Hilfe dieses Planes lässt sich die Stadtmorphologie und deren Entwicklung untersuchen.

Windschutzhecke

Windschutzhecken sind ausgedehnte linien- bis saumartige, gepflanzte Baum- und Strauchhecken, die senkrecht zur Hauptwindrichtung gepflanzt werden und sowohl dem Windschutz als auch unerwünschten Auswirkungen starker Windexposition dienen, wie z. B. Verdunstungsverlusten (Evapotranspirationsverlusten), starker Abkühlung, Bodenerosion etc.. Solche Gehölzhecken finden sich in den Allgäuer Dörfern hauptsächlich auf der Westseite und sind Bestandteil eines historisch gewachsenen Ortsrandes.

Schlagwortverzeichnis

0-9
3d-Visualisierung 106

A
Angerdorf 34
Architekturwettbewerb 108
Ausgleichsfläche 126

B
Baudenkmal 198
Baufibel 102
Baugrenze 159, 198
Baulandkataster 114
Baulandstrategie 120
Baulinie 159, 198
Bauweise 159, 198
Baumkataster 130
Bebauungsplan 70, 72, 74, 198
Biotop 198
Bodendenkmal 198

D
Dachform 168
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen (DEB) 88
Dorfanalyse 29 ff.
Dorferneuerung 92 ff.
Dorftypen 31
Dorfwettbewerb 90

E
Einbeziehungssatzung 80
Einfriedungen 182
Eingriffs-Ausgleichs-Regelung 126
Ensemble 66, 198
Erhaltungssatzung 76
Ersatzbau 158, 162

F
Flächenmanagement 114
Flächennutzungsplan (FNP) 84
Förderprogramm 118
Freiraum 198

G
Geschosswohnungsbau 166
Gestaltungsbeirat 104
Gestaltungsberatung 100
Gestaltungshandbuch 102
Gestaltungssatzung 78
Grenzabstand 158
Grünflächen 130
Grünordnungsplan 124
Grünstrukturen 130
Grundstückspolitik 120
Grundstücksteilung 164
Grundstückszusammenführung 164

H
Haufendorf 32
Haustypen 36
Hofstelle 38

I
Informeller Rahmenplan 86

K
Kommunales Denkmalkonzept (KDK) 88
Kubatur 162, 199

L
Landschaftsplan 84
Landtausch 128
Leerstand 150
Leitbildstudie 27

N
Nachverdichtung 176
Naturdenkmal 199

O
Ortsabrundungssatzung 80
Ortsrandeingrünung 70, 126, 174

R
Raumkante 160, 162, 199

S
Schwarzplan 199
Siedlungsentwicklung 30, 176
Siedlungsstruktur 30
Soziale Gemeinde 146
Städtebauförderung 96
Straßendorf 33

U
Umnutzung 150, 158

V
Veränderungsprozesse 24
Veränderungssperre 82
Vorkaufsrecht 112

W
Wasserrechtsverfahren 132
Windschutzhecke 199

Z
Zwischenerwerb 120

Abbildungsnachweis

***Seeg mit Allgäuer Alpen**, Bildrechte: Anton Hohenadl* *Titelseite*
***Steg in den Hopfensee**, Bildrechte: Lothar Beck* *7*
***Bauernhof in Ollarzried**, Bildrechte: LARS consult* *13*
***Allee in Nassenbeuren**, Bildrechte: Markus Orf* *14*
***Ortsdurchfahrt Rammingen**, Bildrechte: LARS consult* *15*
***Kapelle in Freien**, Bildrechte: LARS consult* *15*
***Spalierobst in Kirchheim**, Bildrechte: Markus Orf* *16*
***Bauernhof in Pfronten**, Bildrechte: Anton Hohenadel* *16*
***Auf dem Weg nach Görwangs**, Bildrechte: LARS consult* *17*
***Sitzbank in Ebenhofen**, Bildrechte: LARS consult* *18*
***Pfarrhof in Wald**, Bildrechte: Anton Hohenadl* *19*
***Bauernhöfe in Dillishausen**, Bildrechte: LARS consult* *19*
***Ortsrand in Herretshofen**, Bildrechte: LARS consult* *20*
***Blick auf Ruderatshofen**, Bildrechte: LARS consult* *20*
***Streuobstwiese in Ottobeuren**, Bildrechte: Markus Orf* *21*
***Dorfbach in Ruderatshofen**, Bildrechte: LARS consult* *22*
***Bauernhof bei Görwangs**, Bildrechte: LARS consult* *22*
***Blick auf Görwangs**, Bildrechte: LARS consult* *23*
***Mühle in Ruderatshofen**, Bildrechte: LARS consult* *23*
Schwarzpläne von Boos 1854 und 2017 *26*
***Blick auf Sulzschneid**, Bildrechte: LARS consult* *27*
***Blick auf Ruderatshofen**, Bildrechte: LARS consult* *30*
***Dorftypen** nach Born M. (1977): Geographie der ländlichen Siedlungen, 1. Aufl. Stuttgart S. 156 ff.* *31*
Ruderatshofen – Schwarzplan, Urkataster und Luftbild *32*
Loppenhausen – Schwarzplan, Urkataster und Luftbild *33*
Herretshofen – Schwarzplan, Urkataster und Luftbild *34*
***Charakteristische Hausformen des Allgäus** nach Gebhart H. und Frei H. (1999): Bauernhäuser in Bayern, Dokumentation Band 7 Schwaben, Kreuzlingen/München, S. 347* *35*
***Regionale Haustypen im Ost- und Unterallgäu** nach Gebhart H. und Frei H. (1999): Bauernhäuser in Bayern, Dokumentation Band 7 Schwaben, Kreuzlingen/München, S. 296 f., 308, 311 ff., 321* *36 f.*
***Typische Hofstelle**, Grafik und Bildrechte: LARS consult* *38*
***Klima-Schichtung / Regelmäßigkeiten der Siedlungslagen** nach Skizze Anton Hohenadl* *39*
***Typische Situierung von Hofstellen im Straßenraum**, Grafik: LARS consult* *39*
***Das intakte Dorf - Dorfbild / Städtebau**, Grafik: LARS consult* *40*
***Veränderungen des Dorfes bei ungesteuerter Entwicklung – Dorfbild / Städtebau**, Grafik: LARS consult* *41*
***Renaturierte Günz in Erkheim**, Bildrechte: LARS consult* *43*
***Das intakte Dorf - Freiflächen und Grünstrukturen**, Grafik: LARS consult* *44*
***Veränderungen des Dorfes bei ungesteuerter Entwicklung – Freiflächen und Grünstrukturen**, Grafik: LARS consult* *45*
***Sanierter Bauernhof in Guggenberg**, Bildrechte: LARS consult* *50*
***Dorfteich in Pfronten,** Bildrechte: Anton Hohenadl* *50*
***Bachrenaturierung am Ortsrand in Rammingen**, Bildrechte: LARS consult* *51*
***Jüdischer Friedhof in Fellheim**, Bildrechte: LARS consult* *51*
***Dorf in der Landschaft – Zaiertshofen**, Bildrechte: Markus Orf* *51*
***Ortsmitte von Aitrang**, Bildrechte: LARS consult* *52*
***Ehemalige Synagoge in Fellheim**, Bildrechte: Manuel Weigele / ALE Schwaben* *52*
***Linde mit Bildstock an der Kapelle in Rammingen,** Bildrechte: Markus Orf* *53*
***Ersatzbau in Nassenbeuren**, Bildrechte: LARS consult* *53*
***Wohn- und Geschäftshaus in Mindelheim**, Bildrechte: LARS consult* *54*
***Neubau in Stadeloptik in Attenhausen**, Bildrechte: LARS consult* *54*
***Pfarr-und Begegnungszentrums Pfaffenhausen,** Bildrechte: Architekturbüro Jakob* *55*
***Wohnhausneubau mit Vorbild Stadel in Roßhaupten**, Bildrechte: Anton Hohenadl* *55*
***Kirchenanger in Rieder,** Bildrechte: LARS consult* *56*
***Renaturierte Günz in Erkheim**, Bildrechte: LARS consult* *57*
***Fußläufige Durchlässe in Irsee**, Bildrechte: LARS consult* *57*
***Umnutzung eines Bauernhofes in Oberkammlach**, Bildrechte: LARS consult* *58*
***Umnutzung eines Bauernhofes in Trauchgau**, Bildrechte: Anton Hohenadl* *58*
***Ortsbildprägender Bauerngarten in Ruderatshofen**, Bildrechte: LARS consult* *59*
***Regelmäßigkeiten in der Gebäudestellung in Ebenhofen**, Bildrechte: LARS consult* *59*
***Regelmäßigkeiten in der Gebäudestellung in Sontheim**, Bildrechte: LARS consult* *68*
***Schematische Ensemble-Aufnahme,** Skizze nach Prof. Karl Ganser* *69*
***Hinweistafel an historischem Gebäude in Irsee**, Bildrechte: LARS consult* *69*
***Bürgerbeteiligung bei der Dorfentwicklung** Bildrechte: LARS consult* *136*
***Dorfkümmerer,** Bildrechte: LARS consult* *136*
***Bauberatungsskizze,** Bildrechte: LARS consult* *137*
***Mädchen und Bursche auf Feldweg laufend I**, Bildrechte: WoGi / Fotolia* *143*
***Starkes Mädel**, Bildrechte: Regine Schöttel / Fotolia* *144*
***Kloster Irsee**, Bildrechte: LARS consult* *145*
***Umnutzung leerstehender Bausubstanz**, Grafik: LARS consult* *150 ff.*
***Nachnutzung Althofstelle in Kammlach**, Bildrechte: LARS consult* *153*
***Umnutzung ehemaliges Bauernhaus in Westerheim**, Bildrechte: Christa Bail* *154*
***Umnutzung ehemalige Bauernhäuser in Lachen**, Bildrechte: Manuel Weigele / ALE Schwaben* *154*
***Saniertes Bauernhaus in Ebenhofen**, Bildrechte: LARS consult* *155*
***Umbau Wohntrakt in Mauerstetten**, Bildrechte: LARS consult* *155*
***Stammelhof / Rathaus Lammerdingen,** Bildrechte: Manuel Weigele / ALE Schwaben* *156*
***Klingendes Mesnerhaus in Ettringen**, Bildrechte: Claus Irsigler* *156*
***Umnutzung zu Bäckerei in Irsee**, Bildrechte: LARS consult* *157*
***Folgenutzung Rathaus in Wolfertschwenden**, Bildrechte: LARS consult* *157*
***Grenzabstände bei Ersatzbauten**, Grafik: LARS consult* *158 f.*
***Neubau mit Abrücken von der Raumkante**, Grafik: LARS consult* *160 f.*
***Änderung der Kubatur innerhalb prägender Raumkanten**, Grafik: LARS consult* *162 f.*
***Grundstücksteilungen und -zusammenführungen**, Grafik: LARS consult* *164 f.*
***Neubau von Geschosswohnungsbauten**, Grafik: LARS consult* *166 f.*
***Neue Dachformen**, Grafik: LARS consult* *168 f.*
***Abstand von Neubauten zu landwirtschaftlichen Betrieben**, Grafik: LARS consult* *170 f.*
***Bauliche Entwicklungen am gewachsenen Ortsrand**, Grafik: LARS consult* *172 f.*
***Fehlende oder standortfremde Ortrandeingrünungen**, Grafik: LARS consult* *174 f.*
***Berücksichtigung und Erhalt von ortsbildprägendem Grün, landschaftsprägenden Topographien, Bachläufen und Blickbeziehungen im Rahmen von Nachverdichtung und Siedlungsentwicklung**, Grafik: LARS consult* *176 ff.*
***Veränderungen von Einfriedungen**, Grafik: LARS consult* *182 f.*

