

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Bericht der Bundesregierung zur Erneuerung von Dörfern und kleinen Orten (Dorferneuerungsbericht)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Wesentliche Ergebnisse in Stichworten	7
B. Aufgabe und Aufbau des Berichts	8
C. Zusammenfassung der Einzelaussagen	11
I. Wandel der Aufgaben	11
II. Bedeutung der Erneuerung von Dörfern und kleinen Orten	12
1. Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung in kleinen Orten .	12
2. Verbesserung der Lebensbedingungen und der Wohnraumversor- gung	12
3. Strukturpolitik für den ländlichen Raum — Beitrag zur Wirtschafts- entwicklung	12
III. Entwicklungsperspektiven dörflicher Siedlungen	12
1. Demographischer und wirtschaftlicher Wandel	12
2. Verkehrsverhältnisse und sonstige Infrastruktur	13
3. Baustruktur und Umweltverhältnisse	13
IV. Aufgaben und Konzepte der Dorferneuerung	13
1. Allgemeine Aufgabenstellung	13
2. Stabilisierung von Ortsfunktionen	14
a) Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion	14
b) Stärkung der zentralörtlichen Struktur	14

	Seite
c) Verbesserung gewerblicher Standortbedingungen	14
d) Sicherung der Landwirtschaft	14
e) Sicherung und Ausbau des Fremdenverkehrs	14
3. Planungs-, Beratungs- und Koordinierungsaufgaben	15
a) Stellenwert der Planung	15
b) Bürgerbeteiligung	15
c) Beratungs- und Koordinierungsaufgaben	15
4. Maßnahmen- und Aufgabenschwerpunkte in dörflichen Siedlungen	15
a) Stärkung der Ortsidentität und Denkmalschutz durch Erhaltung und Pflege traditioneller Bausubstanz	15
b) Verknüpfung städtebaulicher, verkehrlicher und wirtschaftsfördernder Maßnahmen zur umfassenden Strukturverbesserung	16
c) Aufwertung der Ortsränder und Sicherung ökologischer Funktionen	16
d) Stärkung der Ortsteile	16
V. Instrumente und Programme zur Erneuerung dörflicher Siedlungen	16
1. Überblick	16
2. Die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches (BauGB) für die Dorferneuerung	16
3. Städtebauförderung	17
4. Förderung nach dem Strukturhilfegesetz (StruktHG)	18
5. Förderung nach der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK)	18
6. Länderprogramme zur Dorferneuerung	18
7. Flankierende Hilfen und Programme	18
a) Instrumente zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	18
b) Sonstige sektorale Programme und Instrumente	20
VI. Perspektiven der Aufgabenentwicklung	20
1. Strukturpolitische Ausrichtung der Dorferneuerung	20
2. Die zentrale Rolle der Gemeinden und Bürger	20
3. Beratung und Information	21
4. Regionale Koordination	21
5. Unterschiedliche Intensität der Erneuerung – Zusammenwirken der Instrumente und Programme	21
6. Förderbedarf	22
D. Entwicklungsperspektiven dörflicher Siedlungen	24
I. Überblick	24
II. Bevölkerungsentwicklung und Altersstrukturveränderungen	28
III. Strukturwandel in der Landwirtschaft	30
IV. Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	31
V. Verkehrsanbindung und Verkehrsverhältnisse	33

	Seite
VI. Soziale Infrastruktur und Warenversorgung	35
VII. Siedlungsstrukturveränderungen und Umweltbelastungen	36
E. Bedeutung der Erneuerung von Dörfern und kleinen Orten	41
I. Dorferneuerung als gemeindliche Gestaltungsaufgabe	41
1. Erneuerung als „Motor“ lokaler Entwicklung	41
2. Städtebauliche Dimension der Aufgaben	43
II. Aufgaben und Leistungen von Bund und Ländern	43
1. Strukturpolitik für den ländlichen Raum	43
2. Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung	43
3. Förderung durch Bund und Länder	45
F. Aufgaben und Konzepte der städtebaulichen Erneuerung von Dörfern und kleinen Orten	47
I. Stabilisierung von Ortsfunktionen und Verbesserung der Baustruktur	47
1. Überblick	47
2. Sicherung und Stärkung ländlicher Wohnstandorte	48
3. Sicherung und Verbesserung der zentralörtlichen Struktur dörflicher Orte	56
4. Gewerbeorientierte Dorferneuerung	58
5. Sicherung und Stärkung landwirtschaftlicher Funktionen	60
6. Ausbau und Sicherung von Fremdenverkehrsfunktionen	64
7. Sicherung ökologischer Standortqualitäten, Umweltverbesserung und umweltfreundliche Energieversorgung in dörflichen Siedlungen	67
8. Stabilisierung rückläufiger Entwicklungen in abgelegenen Orten mit ungünstiger Wirtschaftsstruktur	70
II. Planungsaufgaben	72
1. Rolle der städtebaulichen Planung bei der Erneuerung dörflicher Siedlungen	72
2. Beteiligung und Beratung der Bürger	74
a) Bedeutung der Bürgerbeteiligung	74
b) Beratungs- und Betreuungsaufgaben	76
3. Integration von Fachplanungen und städtebaulicher Planung – Planungsschwerpunkt Ortsdurchfahrt	77
a) Stellenwert der Straßenraumgestaltung	77
b) Planungsanforderungen beim Umbau von Ortsdurchfahrten	77
c) Gestaltungsgrundsätze für dörfliche Ortsdurchfahrten	79
d) Ausbauerfahrungen bei Ortsdurchfahrten	80
III. Verbesserung der äußeren Verkehrsanbindung dörflicher Siedlungen	82
1. Planung von Ortsumgehungen	82
2. Öffentlicher Personennahverkehr in der Fläche	84
a) Funktion und Entwicklungstendenzen	84
b) Bericht der Bundesregierung über den ÖPNV in der Fläche	86

	Seite
IV. Maßnahmeschwerpunkte und Investitionsbedarf der städtebaulichen Erneuerung von Dörfern und kleinen Orten	87
1. Maßnahmeschwerpunkte	87
2. Investitions- und Förderbedarf	92
G. Instrumente zur Erneuerung von Dörfern und kleinen Orten	92
I. Überblick	92
II. Die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs (BauGB)	96
1. Der Flächennutzungsplan	96
2. Der Bebauungsplan	97
3. Sonstige städtebauliche Satzungen	99
4. Informelle städtebauliche Planungen	99
5. Zusammenfassung und Bewertung	99
III. Baunutzungsverordnung	100
IV. Die besonderen Handlungsgrundlagen des Baugesetzbuches für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zur Dorferneuerung	100
1. Voraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zur Dorferneuerung	100
2. Ziele einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	102
3. Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	103
a) Vorbereitende Untersuchungen; Beteiligung und Mitwirkung der Dorfbewohner	103
b) Die Sanierungssatzung	105
c) Das planerische Dorferneuerungskonzept	105
d) Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ..	106
e) Abschluß der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	106
4. Wahl des Verfahrens: Umfassendes Verfahren oder vereinfachtes Verfahren	106
5. Zusammenfassung und Bewertung	108
V. Dorferneuerung im Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung	108
1. Stellenwert	108
2. Ziele und Fördergegenstand	109
a) Allgemeine Zielsetzung	109
b) Förderbereiche	111
3. Fördergrundsätze und Verfahren	112
4. Steuerrechtliche Sondervorschriften	112
5. Zusammenfassung und Bewertung	113
VI. Förderung der Dorferneuerung sowie großräumiger Infrastrukturmaßnahmen nach dem Strukturhilfegesetz	114
1. Stellenwert	114
2. Ziele und Fördergegenstände	114

	Seite
3. Fördergrundsätze und Verfahren	115
4. Anwendungserfahrungen	115
VII. Dorferneuerung nach der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK)	116
1. Förderung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 d des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GemAgrG) i. V. mit den Fördergrundsätzen „Dorferneuerung“ des jeweiligen Rahmenplans der GAK	116
a) Stellenwert	116
b) Ziele und Fördergegenstände	116
c) Fördergrundsätze und Verfahren	117
2. Förderung der Dorferneuerung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 GemAgrG i. V. mit den „Grundsätzen für die Förderung der Flurbereinigung“ des jeweiligen Rahmenplans der GAK	117
3. Zusammenfassung und Bewertung	119
VIII. Länderprogramme zur Dorferneuerung	119
1. Landeseigene Programme der städtebaulichen Erneuerung ...	119
2. Landeseigene Dorferneuerungsprogramme	120
3. Programme auf Kreis- und Gemeindeebene	121
IX. Instrumente zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in Dörfern und kleinen Orten	122
1. Stellenwert	122
2. Programm zum Bau von Ortsumgehungen	122
3. Fördermöglichkeiten nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG)	122
a) Überblick	122
b) Ortsdurchfahrten	123
c) Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs	126
4. Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur nach dem Strukturhilfegesetz	126
X. Sonstige Programme und Instrumente, die auch der Dorferneuerung zugute kommen	126
1. Überblick	126
2. Wohnungsbauförderung	126
a) Wirkungen des bestehenden Fördersystems	126
b) Auswirkungen der wohnungspolitischen Beschlüsse vom Herbst 1989	127
3. Sonstige Sektoralprogramme	127
a) Planungs- und Förderungsinstrumente der Land- und Forstwirtschaft	127
b) Förderprogramme im Bereich der Kultur- und Denkmalpflege	128
c) Förderung des Fremdenverkehrs	128

	Seite
d) Förderung von Ver- und Entsorgung	128
e) Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	129
f) Förderprogramme für die Wirtschaft	129
g) Regelungen und Programme im Rahmen der EG	129
4. Regionalplanung	131
XI. Orientierungshilfen: Wettbewerbe, Forschung, Modellvorhaben ..	131
H. Anhang	133
I. Verzeichnis der Tabellen	133
II. Verzeichnis der Fallbeispiele	134
III. Verzeichnis der Schaubilder	136

A. Wesentliche Ergebnisse in Stichworten

Bei Verabschiedung des Baugesetzbuchs hat der Deutsche Bundestag die Bundesregierung aufgefordert, den Vollzug des neuen Städtebaurechts zu verfolgen und u. a. über die „Entwicklung in Dörfern und kleinen Orten sowie die Maßnahmen zu ihrer städtebaulichen Erneuerung einschließlich der Verbesserungen der Verkehrssituation“ zu berichten (BT-Drucksache 10/6252).

Der vorliegende Bericht führt zu folgender Einschätzung der Lage dörflicher Siedlungen, der damit verbundenen städtebaulichen Erneuerungsaufgaben und der hierfür geschaffenen Handlungsgrundlagen:

1. Der soziale und ökonomische Wandel, insbesondere der Strukturwandel in der Landwirtschaft, zwingt dörfliche Siedlungen, sich verstärkt auch *neuen Aufgaben und Funktionen* zu öffnen. Die Erneuerungsaufgaben haben damit eine neue Dimension erhalten. Dorferneuerung ist heute ein Instrument fachübergreifender Strukturpolitik. Neben agrarstrukturellen Maßnahmen werden hierbei städtebauliche Planungen, Maßnahmen und Förderungen immer wichtiger.
2. Eine der wichtigsten Funktionen in den Dörfern und Ortsteilen ist die Wohnfunktion. Bevölkerungsumfragen belegen den hohen Wohnwert und die Wohnzufriedenheit aufgrund der in kleinen Orten gegebenen Naturnähe, Überschaubarkeit sowie preiswerten und familiengerechten Wohnmöglichkeiten. Die kleinen Orte stellen ein erhebliches Wohnungsmarktpotential dar. Es gibt vielfältige Grundstücks- und Gebäuderessourcen sowie Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnungsverversorgung im Bestand, durch Ausbau und Umnutzung und durch Neubau. Erneuerungsmaßnahmen schaffen und verbessern die Rahmenbedingungen für entsprechende private Investitionen.
3. Die Erneuerung dörflicher Siedlungen ist wesentlich für die *Stabilisierung und Entwicklung des ländlichen Raums*; die Erneuerungsaufgaben müssen als Teil einer in sich abgestimmten räumlichen Ordnungspolitik gesehen werden, die wirksam zur verfassungsrechtlich gebotenen Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Bundesgebiets beiträgt. Dazu bedarf es eines engen kooperativen Zusammenwirkens von Kommunal-, Landes- und Bundesebene.
4. Die Bandbreite dörflich geprägter Erneuerungsaufgaben reicht von strukturellen Problemen peripherer Regionen im ländlichen Raum bis zu Ordnungsaufgaben im Umland und in Ortsteilen größerer Städte. Dieser *Vielfalt der dörflichen Siedlungen* werden weder Rückgriffe auf überkommene Leitbilder, noch bloße Übertragungen von Erfahrungen aus Städten gerecht; Erneuerungskonzepte müssen vielmehr individuell, aus der jeweiligen ortsspezifischen Situation heraus entwickelt werden. In der Verbesserung der „internen“ Entwicklungsfaktoren liegt ein wichtiger Ansatz der Dorferneuerung.
5. Demographische und wirtschaftliche Faktoren prägen das *Aufgabenprofil* der Dorferneuerung. Im Sinne einer langfristigen Stabilisierung und Entwicklung sind Einzelmaßnahmen an der grundlegenden Stärkung und Entwicklung von Ortsfunktionen zu orientieren. Das heißt vor allem: Ausbau der Wohnfunktion einschließlich Sicherung bedarfsgerechter Wohnfolgeeinrichtungen und sozialer Infrastruktur, Stärkung der zentralörtlichen Struktur, Ausbau gewerblicher Standortbedingungen, Sicherung der Landwirtschaft, Sicherung ökologischer Funktionen, Ausbau des Fremdenverkehrs. Ein übergreifender wichtiger Schwerpunkt ist der Schutz charakteristischer dörflicher Ortsbilder sowie die Erhaltung und Pflege historischer Bausubstanz, insbesondere der zahlreichen kulturhistorisch bedeutsamen Gebäude- und Siedlungsstrukturen mit ihrer identitätsbildenden Qualität. Von wachsender Bedeutung sind die Verbesserung der Arbeitsplatzstruktur auch im außerlandwirtschaftlichen Bereich, die Sicherung der umgebenden Landschaft und die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, insbesondere in der Ortsdurchfahrt. Neben Aufgaben in den Hauptorten sind in wachsendem Maße auch Erneuerungsaufgaben in den eingemeindeten Ortsteilen zu sehen.
6. Die Erneuerung dörflicher Siedlungen ist zu allererst eine Aufgabe der *kommunalen Selbstverwaltung*. Dies schließt die Sorge um die soziale Infrastruktur ein. Der Initiative und Verantwortung der Gemeinde kommt zentrale Bedeutung zu. Die Erneuerung sollte als konkrete Chance zur Stärkung lokaler Handlungsspielräume, zur Wiedergewinnung und Sicherung lokaler Identität auch der Ortsteile sowie zur breiten Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements genutzt werden.
7. Entscheidende Voraussetzung für eine zukunftsweisende Anpassung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung problemadäquater Konzepte ist die auf umfassende Beteiligung und Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gerichtete *Planung der Gemeinde*. Notwendigkeit und Vorteile von Planung werden inzwischen auch von kleinen Gemeinden erkannt. Sie muß jedoch einen noch höheren Stellenwert erhalten. Dafür stehen flexible, den besonderen Anforderungen kleiner Gemeinden Rechnung tragende Instrumente zur Verfügung.
8. In der Bevölkerung finden Erneuerungsmaßnahmen in dörflichen Siedlungen große Akzeptanz;

- sie sind mit hohen Erwartungen verknüpft. Eine aktive, intensive und frühzeitige *Beteiligung und Mitwirkung der Bürger* ist aber auch entscheidend für den Erfolg jeder nachhaltigen Erneuerung. Die Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit und -verantwortung muß auch Motivation und Förderung der Mitwirkungsbereitschaft sowie Eigenverantwortung der lokalen und überörtlichen Akteure umfassen, damit die Bürger die Erneuerung als eigene Aufgabe und Chance erkennen.
9. Das auf Information, Beteiligung, Beratung und Überzeugungsarbeit gestützte Vorgehen in der Dorferneuerung stellt hohe Anforderungen. In der Praxis entwickeln sich allmählich spezifische, auf die Dorferneuerungsaufgaben zugeschnittene *Planungs- und Beratungskapazitäten*. Es besteht noch Bedarf an Aus- und Fortbildung sowie qualifiziertem, auch länder- und programmübergreifenden Erfahrungsaustausch. Die Bundesregierung wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Bedarf an Orientierungshilfen und Erfahrungsaustausch unterstützen, insbesondere auch durch Bereitstellung von Forschungsergebnissen, Informationsgrundlagen und Modellvorhaben.
 10. Nicht alle dörflichen Siedlungen verfügen über Entwicklungspotentiale, auf die Dorferneuerung aufbauen kann. Etwa ein Drittel der dörflichen Siedlungen hat Bevölkerungsverluste; ein erheblicher Teil liegt in abgelegenen wirtschaftsschwachen Regionen. Hier bedarf es verstärkter *Unterstützung lokaler Impulse durch großräumige Maßnahmen und Hilfen*. Regionale und großräumige Entwicklungsanforderungen zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in den Teilräumen des Bundesgebiets werden im Raumordnungsbericht 1990 der Bundesregierung behandelt. Ein insgesamt wichtiger Bereich in diesem Zusammenhang ist die Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs; hierzu wird auf den Bericht der Bundesregierung für den öffentlichen Personennahverkehr in der Fläche hingewiesen.
 11. Für die vielfältigen Planungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen der Gemeinden zur Verbesserung der Siedlungs- und Infrastruktur in dörflichen Siedlungen steht auf Bundes- und Landesebene ein umfassendes *Förderinstrumentarium* bereit. Die Städtebauförderung des Baugesetzbuches, die in den letzten Jahren zunehmend auch Erneuerungsmaßnahmen in dörflichen Siedlungen erfaßt, erweist sich als ein wirksames und hilfreiches Instrument zur Beseitigung baulicher oder funktionaler Mißstände und Strukturdefizite, das von den kleinen Gemeinden zunehmend geschätzt wird. Die meisten dörflichen Sanierungsmaßnahmen nutzen das vereinfachte Sanierungsverfahren. Die breite Förderpalette und das auf die Lösung von Strukturproblemen zugeschnittene rechtliche Instrumentarium des Baugesetzbuches lassen erwarten, daß dieses Instrument in den nächsten Jahren im Bereich dörflicher Gemeinden weiter an Bedeutung gewinnt. Hinzu kommen die Hilfen nach der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ für Erneuerungsmaßnahmen in landwirtschaftlich geprägten Siedlungen, die Hilfen nach dem Strukturhilfegesetz, das die Lücke zwischen der Städtebauförderung und der Gemeinschaftsaufgabe schließt, sowie vielgestaltige landeseigene Förderprogramme. Sie werden ergänzt durch die allgemeinen Hilfen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, die regionale Wirtschaftsförderung und die Zonenrandförderung. Diese Instrumentarien decken die unterschiedlichen Aufgabenstellungen in der Dorferneuerung und deren verschiedenartige Problemintensität praxisgerecht ab.
 12. Dorferneuerung ist eine langfristig angelegte *Daueraufgabe*. Bisher ist die Handhabung der einschlägigen Förderprogramme durch erhebliche finanzielle Restriktionen gekennzeichnet. Die jetzt beschlossene Anschlußförderung im Rahmen der Städtebauförderung über 1990 hinaus und insbesondere auch die zusätzlichen Finanzhilfen des Bundes im Rahmen des Strukturhilfegesetzes auf die Dauer von zehn Jahren, die die Förderung der Dorferneuerung ausdrücklich einschließen, geben nunmehr eine dauerhafte Perspektive. Die Bundesregierung erwartet, daß von diesen Hilfen zugunsten der Erneuerung dörflicher Siedlungen entsprechend Gebrauch gemacht wird.

B. Aufgabe und Aufbau des Berichts

Dorferneuerung hat, vor allem im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, eine lange Tradition. Angesichts der Veränderungen in der Landwirtschaft hat die Diskussion um die Zukunft, Probleme und Chancen der Dörfer und kleinen Orte eine neue Dimension erhalten. Der soziale und ökonomische Wandel zwingt Dörfer, sich verstärkt auch neuen Aufgaben und Funktionen zu öffnen. Hierbei haben, neben agrarstrukturellen Maßnahmen, städtebauliche Planungen, Maßnahmen und Förderungen zunehmende Bedeutung.

Städtebauliche Maßnahmen beziehen sich auf Standortanforderungen des Wohnens, des Arbeitens, des Verkehrs, der sozialen Infrastruktur und der Umwelt. Sie umfassen sämtliche planerischen, bodenordnenden und investiven Maßnahmen der Gemeinden zur Ordnung, Gestaltung und Entwicklung der Siedlungsflächen und Ortsteile mit dem Ziel, Entwicklungsvorstellungen räumlich und fachübergreifend zusammenzuführen, vorhandene Mängel- und Mißstandssituationen zu beheben, die Funktion der Orte zu stärken, eine geordnete Siedlungsentwicklung zu

gewährleisten und dadurch die Lebens- und Arbeitsbedingungen der Menschen, ihre Umweltsituation und die Standortqualität der jeweiligen Gemeinde zu verbessern.

Die Handlungsgrundlagen hierfür sind in den letzten Jahren verbessert worden.

Der vorliegende Bericht *) gibt vor diesem Hintergrund einen bundesweiten Überblick über aktuelle Probleme von Dörfern und kleinen Orten, deren Erneuerungsaufgaben sowie die dafür vorhandenen Planungs-, Förder- und Durchsetzungsinstrumente. Ihm liegt ein fachübergreifendes, „ganzheitliches“ Aufgabenverständnis zugrunde, das sich auch in der Erneuerungspraxis zunehmend durchsetzt. Im Hinblick auf die Verfahren der Dorferneuerung werden unterschieden:

- Planungs- und Erneuerungsmaßnahmen, die nach dem im Baugesetzbuch vorgesehenen Verfahren durchgeführt oder nach dem Strukturhilfegesetz gefördert werden,
- Planungs- und Erneuerungsmaßnahmen, die nach der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ durchgeführt werden
- Dorferneuerungsmaßnahmen, die im Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz durchgeführt werden,
- Dorferneuerungsmaßnahmen, die im Rahmen der Dorferneuerungsprogramme der Länder abgewickelt werden.

Dabei konzentriert sich der Bericht auf örtliche Erneuerungsaufgaben. Regionale und großräumige Entwicklungsanforderungen zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in den Teilräumen des Bundesgebiets werden nicht näher behandelt; dies erfolgt im Raumordnungsbericht 1990 der Bundesregierung.

*) Die Aussagen des Berichts stützen sich auf Erfahrungen und Stellungnahmen der Länder und Spitzenverbände sowie sonstiger im Bereich der Dorferneuerung tätiger Institutionen und Experten. Wesentliche Grundlage sind Untersuchungen und Erhebungen im Rahmen der Ressortforschung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, so u. a. bundesweite Modellvorhaben zur städtebaulichen Dorferneuerung in allen Flächenländern des Bundesgebiets, Befragungen von Gemeinden sowie Befragungen von Privathaushalten. Die Arbeiten wurden vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchgeführt und fachübergreifend begleitet von einer beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau gebildeten Arbeitsgruppe aus Vertretern der hauptsächlich betroffenen Bundes- und Länderressorts, der kommunalen Spitzenverbände, der Denkmalpflege, der Architektenschaft und der Wissenschaft.

„Dörfer und kleine Orte“ im Sinne des Berichts sind – über „klassische“ Bauerndörfer des ländlichen Raums hinaus – die fast 23 000 Siedlungseinheiten mit heute etwa 29,3 Mio. Einwohnern, die im Jahr 1970 vor der kommunalen Gebietsreform Gemeinden unter 10 000 Einwohner waren („dörfliche Siedlungen“). Diese dörflichen Siedlungen sind heute überwiegend Ortsteile größerer Gemeinden, auch außerhalb des ländlichen Raums (im einzelnen vgl. Tabelle 1). Sie spiegeln die Vielfalt und unterschiedlichen Entwicklungsanforderungen kleiner Orte wider. Der Bericht trägt damit dem Umstand Rechnung, daß die Bandbreite dörflich geprägter Entwicklungs- und Erneuerungsaufgaben von strukturellen Problemen peripherer Regionen des ländlichen Raums bis zu Ordnungsaufgaben in Ortsteilen und in Umlandgemeinden größerer Städte reicht.

Dem Bericht ist eine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen vorangestellt (Teile A, B und C). Es folgt eine Darstellung der Entwicklungsperspektiven dörflicher Siedlungen sowie der Bedeutung ihrer Erneuerung (Teile D und E). Hieran schließt sich eine Darstellung der Aufgaben- und Maßnahmenschwerpunkte an (Teil F). Abschließend wird ein Überblick über die Planungs-, Erneuerungs- und Förderinstrumente und deren Einsatzmöglichkeiten gegeben (Teil G); die Texte werden jeweils durch Fallbeispiele veranschaulicht.

Der Überblick zeigt, daß – entsprechend den erweiterten Aufgaben – für die Dorferneuerung ein vielfältiges, den verschiedenen Zwecken und Zielen entsprechend umfassendes Instrumentarium zur Verfügung steht.

Die Bundesregierung erwartet, daß diese Handhaben, insbesondere auch im Hinblick auf die wachsenden städtebaulichen Aufgaben, von Ländern, Gemeinden, Verbänden und Bürgern verstärkt aufgegriffen und die Möglichkeiten des Baugesetzbuchs, der Städtebauförderung, die Maßnahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ sowie die Förderung nach dem Strukturhilfegesetz konsequent genutzt werden, um die Lebensverhältnisse in den Dörfern und kleinen Orten nachhaltig zu verbessern, den Anforderungen des Strukturwandels Rechnung zu tragen und so die dörflichen Siedlungsstrukturen und ihre Identität für die Zukunft zu sichern.

Die Bundesregierung geht davon aus, daß die Erneuerung dörflicher Siedlungen wesentlich auch zur Steigerung der Wohnattraktivität von Dörfern und kleinen Orten beiträgt, das dort vorhandene Wohnangebot besser erschließt und so auch die angespannten städtischen Wohnungsmärkte – jedenfalls teilweise – entlasten hilft. Die Erneuerung ist ein geeignetes Instrument, eine ortsangepaßte Neubebauung und deren Integration in den Ort im Sinne einer ausgewogenen Gesamtentwicklung zu gewährleisten.

Tabelle 1

**Dörfliche Siedlungen (1987), die im Jahr 1970 (in Nordrhein-Westfalen im Jahr 1968)
vor der kommunalen Gebietsreform Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohner waren**

	Orte Anzahl	Orte (v. H.)	Bevölkerung (v. H.)
bis 500 Einwohner	9 845	43,1	10,1
500 bis 1 000 Einwohner	4 965	21,8	14,6
1 000 bis 2 000 Einwohner	3 870	17,0	21,3
2 000 bis 5 000 Einwohner	3 067	13,4	28,4
5 000 bis 10 000 Einwohner	1 080	4,7	25,6
		} 81,9	} 46,0
in Verdichtungsräumen	5 052	22,1	40,2
in Regionen mit Verdichtungssätzen	8 354	36,6	35,8
in ländlich geprägten Regionen	9 421	41,3	27,0
Hauptorte	8 658	37,9	
(davon: selbständige Gemeinden	7 939	91,7)	
Ortsteile	14 169	62,1	
Oberzentren	295	1,3	
Mittelzentren	3 889	17,0	
Unterkentren	9 719	42,6	
Ohne zentralörtliche Funktion	8 924	39,1	
Baden-Württemberg	3 235	14,2	
Bayern	6 901	30,2	
Hessen	2 557	11,2	
Niedersachsen	3 992	17,5	
Nordrhein-Westfalen	2 031	8,9	
Rheinland-Pfalz	2 552	11,2	
Saarland	328	1,4	
Schleswig-Holstein	1 231	5,4	
Alle dörflichen Siedlungen	22 827	100	

(Quelle: Hochrechnung der Arbeitsgemeinschaft städtebauliche Dorferneuerung)

Unterschiedliche Erneuerungsaufgaben in Ortsteilen einer Flächengemeinde**Neustadt am Rübenberge***Land Niedersachsen, Landkreis Hannover, Bezirksregierung Hannover*

39 479 Einwohner

Die Stadt Neustadt am Rübenberge ist eine Flächengemeinde mit 34 Ortsteilen, die aus der niedersächsischen Verwaltungs- und Gebietsreform hervorgegangen ist. Die Stadt dehnt sich nach der Eingemeindung auf einer Fläche von 357 km² aus und ist damit flächenmäßig die drittgrößte Stadt der Bundesrepublik.

Innerhalb der Stadt unterscheiden sich Funktion, Struktur, Entwicklungspotentiale und damit auch städtebauliche Aufgaben der einzelnen Ortsteile erheblich voneinander. Die Bandbreite der Einwohnerzahlen der Ortsteile reicht von 90 Einwohnern bis zu 2 500 Einwohnern. Der Hauptort Neustadt hat knapp 16 000 Einwohner. Die südöstlichen Dörfer liegen im direkten Einzugsbereich des Oberzentrums Hannover und des Mittelzentrums Neustadt am Rübenberge. Die Verkehrsanbindung ist sehr günstig. Die Mehrzahl dieser ländlichen Wohnstandorte mit einer Einwohnerdichte von bis zu 450 Einwohner je km² waren und sind zum Teil immer noch einem stärkeren Siedlungsdruck ausgesetzt. Typische städtebauliche, ökologische und soziale Probleme und Aufgaben sind die Folge. Zum Teil sind die Dörfer auch Standort für Handwerk und Kleingewerbe. Ganz anders ist die Ausgangslage in den nördlichen Ortsteilen der Stadt. Hier, am südlichen Rand der Heide, sind die Dörfer noch weitgehend von der Landwirtschaft geprägt. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft läßt die Entwicklung dieser peripheren Agrardörfer stagnieren. Die Einwohnerdichte beträgt in manchen Ortslagen lediglich 30 Einwohner je km². Funktionale Defizite und damit auch städtebauliche Probleme sind absehbar. Die Ortschaft Mardorf am Steinhuder Meer, einem wichtigen Naherholungsgebiet der Hannoveraner, ist durch die Fremdenverkehrs- und Naherholungsfunktion geprägt.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. trägt den vielschichtigen Entwicklungsproblemen und Erneuerungsaufgaben ihrer Ortsteile durch eine umfassende Stadtentwicklungsplanung Rechnung. Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und Analyse der einzelnen Entwicklungspotentiale wurden den Ortsteilen Funktionen und Entwicklungsziele zugeordnet. Das Grobraster der Entwicklungsplanung teilt die Ortsteile in „landwirtschaftlich geprägtes Dorf“, „ländlicher Wohnstandort“ und „Mischdorf“ ein, deren Funktion je nach Potential und Ausgangslage weiterentwickelt oder differenziert werden soll. Mittlerweile laufen in 11 Ortsteilen Dorferneuerungsmaßnahmen bzw. sind bereits abgeschlossen. Eine Maßnahme ist nach dem Zukunftsinvestitionsprogramm durchgeführt worden, eine Dorferneuerung läuft zur Zeit ohne Förderung und die Ortschaft Bordenau, ein typischer Wohnstandort in guter Erreichbarkeit zu Hannover und Neustadt, ist seit 1987 in der Städtebauförderung sowie Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes. Parallel zu den Maßnahmen der Dorferneuerung wird seit 1979 der Kernbereich des Hauptortes Neustadt mit Hilfe der Städtebauförderung erneuert, um den gestiegenen städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an ein Mittelzentrum gerecht zu werden.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

C. Zusammenfassung der Einzelaussagen**I. Wandel der Aufgaben**

Die Erneuerung von Dörfern und kleinen Orten ist eine alte und eine neue Aufgabe zugleich. Bereits in den 50er Jahren wurden Maßnahmen zur Agrarstrukturverbesserung in Dörfern durchgeführt. Von der Orientierung an landwirtschaftlicher Strukturverbesserung hat sich die Erneuerungspolitik jedoch gelöst. Mit dem fortschreitenden Wandel bäuerlicher Orte in Wohnorte, Gewerbestandorte oder Fremdenverkehrsorte wird die städtebauliche Dimension der Erneuerungsaufgaben immer deutlicher. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft ist

Dorferneuerung heute ein Instrument der allgemeinen Strukturpolitik zur umfassenden Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dörflichen Orten, mit einem ganzheitlichen Entwicklungsanspruch. Sie ist – über bauliche oder agrarfachliche Aspekte hinaus – auch auf die sozialen, kulturellen, ökonomischen und ökologischen Belange gerichtet, auf Bündelung von Planungs- und Investitionsmaßnahmen zum Zweck nachhaltiger Strukturverbesserung und Standortaufwertung in Dörfern. Dies spiegelt sich in der Vielfalt der Instrumente und Pro-

gramme zur Erneuerung von Dörfern und kleinen Orten auf Landes- und Bundesebene wider, die sowohl den fortbestehenden agrarstrukturellen Aufgaben, als auch weitergehenden, insbesondere auch städtebaulichen Aufgaben Rechnung tragen. Dabei beschränken sich die Erneuerungsaufgaben nicht nur auf „klassische“ kleine Dörfer im ländlichen Raum, sie beziehen sich vielmehr auf alle mit dem Funktionswandel und Verstädterungsprozeß einhergehenden Entwicklungsaufgaben in kleinen Orten – bis hin zur Erneuerung und Sicherung dörflich geprägter Ortsteile in Städten.

II. Bedeutung der Erneuerung von Dörfern und kleinen Orten

1. Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung in kleinen Orten

Die im Zuge des Strukturwandels erforderliche „Öffnung“ der Dörfer gegenüber neuen Entwicklungen berührt Kernbereiche der gemeindlichen Selbstverwaltung und betrifft meist den gesamten jeweiligen Ort. Die Erneuerung der Dörfer ist „Schlüssel“ und „Motor“ für eine weitreichende Neugestaltung der lokalen Entwicklungschancen und Lebensverhältnisse. Dorferneuerung ist daher folgerichtig eine Aufgabe der örtlichen Gemeinschaft. Dem entspricht die kommunale Planungshoheit und Trägerschaft sowie eine aktive Bürgermitwirkung. Der Prozeß der Erneuerung der Dörfer und kleinen Orte ist eine konkrete Chance zur Stärkung lokaler Handlungsspielräume und der kommunalen Selbstverwaltung, zur Wiedergewinnung und Sicherung lokaler Identität auch in Ortsteilen sowie zur breiten Unterstützung und Mobilisierung bürgerschaftlichen Engagements.

2. Verbesserung der Lebensbedingungen und der Wohnungsversorgung

In dörflichen Siedlungen leben über 29 Mio. Bundesbürger. Die Dörfer und kleinen Orte stellen damit auch auf den Wohnungsmarkt ein erhebliches Potential dar. Maßnahmen zu ihrer Erneuerung dienen der Verbesserung der Wohnungs-, Arbeits- und Umweltbedingungen. Sie kommen den Bürgern unmittelbar zugute und werden für die Bürger konkret sichtbar. Sie stoßen nicht nur auf große Akzeptanz in der Bevölkerung, sie stärken auch die Bindungen an den Ort. Wie Befragungen zeigen, sind es wesentlich die Wohnbedingungen, die einerseits positiv bewertet werden und an die andererseits hohe Erwartungen gestellt werden. Dem kann umfassende Dorferneuerung Rechnung tragen.

3. Strukturpolitik für den ländlichen Raum – Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung

Fast 23 000 Orte bzw. Ortsteile sind „dörfliche Siedlungen“. Ein Großteil dieser Orte liegt im ländlichen Raum, weitere sind hiermit durch vielfältige Problem-

zusammenhänge verknüpft. Die Entwicklung dörflicher Standortqualitäten kann wesentlich zur Stabilisierung des ländlichen Raums beitragen, die Verdichtungsräume entlasten und die wirtschaftliche Entwicklung unterstützen. Die Erneuerung der dörflichen Siedlungen ist damit ein zentraler Beitrag zur Strukturpolitik im ländlichen Raum, der etwa 80 v. H. der Fläche des Bundesgebiets und etwa 50 v. H. der Gesamtbevölkerung einschließt. Sie hat zugleich Bedeutung für die Stärkung des Zonenrandgebiets in dem rd. 24 v. H. der dörflichen Siedlungen liegen.

Von Maßnahmen der Erneuerung der Dörfer gehen wichtige wirtschafts- und beschäftigungspolitische Wirkungen aus. Es handelt sich um einen öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, der u. a. die Lage und Standortbedingungen für Einzelhandel, Handwerk und sonstige Betriebe verbessert. Erneuerungsmaßnahmen bereiten in besonderer Weise private Investitionen vor und stärken durch Anreizförderung Investitionswillen und Investitionsfähigkeit.

Die vielfältigen Funktionsverflechtungen zwischen kleinen Orten und größeren zentralen Orten sowie die großräumigen infrastrukturellen und regionalwirtschaftlichen Abhängigkeiten machen es notwendig, Dorferneuerung nicht nur als losgelöste kommunale Fachaufgabe zu sehen, sondern auch als Teil einer in sich abgestimmten räumlichen Ordnungspolitik, die wirksam zur verfassungsrechtlich gebotenen Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Bundesgebietes beiträgt. Dies verlangt kooperatives Ineinandergreifen der Maßnahmen auf lokaler, regionaler und nationaler Ebene.

III. Entwicklungsperspektiven dörflicher Siedlungen

1. Demographischer und wirtschaftlicher Wandel

Der allgemeine Strukturwandel betrifft nicht nur große altindustrialisierte Städte, sondern auch die kleinen dörflichen Orte. Bereits geringe Veränderungen in der Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur führen in kleinen Orten zu weitreichenden baulichen und funktionalen Defiziten, die sich meist auf das gesamte Ortsgefüge auswirken und vorhandene Standortqualitäten gefährden.

Bei 38,2 v. H. der dörflichen Siedlungen ging die Bevölkerungszahl seit 1970 zurück; relativ am häufigsten in den kleineren dörflichen Siedlungen (z. B. bei 45 v. H. der Siedlungen bis 500 Einwohner). Dies ist wesentlich vor dem Hintergrund des Rückgangs landwirtschaftlicher Arbeitsplätze und fehlender Ersatzarbeitsplätze in strukturschwachen Regionen zu sehen. Trotz insgesamt durchaus positiver allgemeiner Wirtschafts- und Arbeitsmarktdaten im ländlichen Raum wachsen für abgelegene kleine dörfliche Orte die Risiken. Dazu trägt bei, daß im ländlichen Raum das Erwerbspersonenpotential (20- bis 60jährige) zunächst noch schneller wächst als in Verdichtungsräumen, so daß in ländlichen Regionen zusätzlich qualifizierte außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze geschaffen werden müßten, um der Gefahr von Abwanderungen

in städtische Arbeitsmarktregionen zu begegnen. Gelingt dies nicht, verschärfen sich auch Probleme der Überalterung in einigen Orten, mit der Folge u. a. neuer Anforderungen bei altersabhängigen Infrastruktureinrichtungen.

Insgesamt nahm die Bevölkerungszahl nach Angaben befragter Gemeinden in der Zeit von 1970 bis 1987 in den dörflichen Siedlungen — wie auch im gesamten ländlichen Raum — zu (im Mittel um rd. 14 v. H.). Der Bevölkerungszuwachs betraf fast zwei Drittel der dörflichen Siedlungen (61 v. H.). Für eine ganze Reihe dieser Orte, insbesondere in den näher an zentralen Orten und in Verdichtungsräumen gelegenen dörflichen Siedlungen, sind nach wie vor Probleme des Siedlungsdrucks zu lösen.

2. Verkehrsverhältnisse und sonstige Infrastruktur

Das Bundesfernstraßennetz gewährleistet für die meisten dörflichen Siedlungen günstige Erreichbarkeitsverhältnisse. Andererseits wuchsen mit dem überdurchschnittlich hohen Motorisierungsgrad in ländlichen Regionen Probleme mit dem Durchgangsverkehr. Der Ausbau von Ortsdurchfahrten hat vielfach erhebliche städtebauliche Probleme geschaffen. Sowohl die Gemeindebefragung, wie insbesondere auch die Bevölkerungsumfrage in dörflichen Siedlungen, haben eine hohe Priorität für Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse ergeben, sowohl im Hinblick auf Durchgangsverkehr und Straßenraumgestaltung, aber auch im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr.

Die Situation des Öffentlichen Personennahverkehrs in der Fläche ist unbefriedigend. Sie muß zudem vor dem Hintergrund wachsender Pkw-Zulassungen und der Bevölkerungsentwicklung gesehen werden, wonach seit einigen Jahren für den Öffentlichen Personennahverkehr wichtige Gruppe der Schüler zurückgeht, so daß die Schwierigkeiten, einen ausreichenden Bedienungsstandard in der Fläche aufrechtzuerhalten, zunehmen werden.

Zur sozialen Infrastruktur und zur Warenversorgung in dörflichen Siedlungen liegen keine differenzierten Daten vor, jedoch aktuelle Problemeinschätzungen der Gemeinden und der Bevölkerung. Nach Angaben der Gemeinden sind für rd. 23 v. H. der dörflichen Siedlungen „schrumpfende Versorgungseinrichtungen“ eines der 5 wichtigsten Ortsentwicklungsprobleme (31 v. H. der Siedlungen unter 500 Einw.). Bei der Bevölkerungsumfrage haben eben so viele Befragte die „Bereitstellung öffentlicher Einrichtungen“ und rd. 33 v. H. die „Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten“ gefordert.

Es muß davon ausgegangen werden, daß insbesondere in den kleineren Siedlungen die Schwierigkeiten wachsen, Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen aufrechtzuerhalten.

3. Baustruktur und Umweltverhältnisse

Fast alle Veränderungen und Entwicklungen schlagen sich in der Flächennutzung nieder. Die bisherige

Siedlungsentwicklung hat vielfach das charakteristische Erscheinungsbild — mit kulturhistorischen Werten und identitätsbildenden Elementen — verbllassen lassen, auch als Folge manchmal unzureichender ordnender Bauleitplanung durch die Gemeinden. Ortskerne haben Funktionen verloren, Ortsränder haben sich z. T. „aufgelöst“. Insgesamt besteht Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf. Hinzuweisen ist auf die nach Angaben der Gemeinden über 67 000 leerstehenden Gebäude in dörflichen Siedlungen (Hochrechnung) und die Umnutzungsprobleme insbesondere bei ehem. landwirtschaftlicher Bausubstanz. Zugleich geht in den meisten Siedlungen aber auch die Neubautätigkeit vor allem am Ortsrand weiter. Die meisten dörflichen Siedlungen haben beachtliche Baulandreserven. In einzelnen Gemeinden werden aber auch Engpässe deutlich (für rd. 17 v. H. der dörflichen Siedlungen sind „fehlende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten“ ein wichtiges Ortsentwicklungsproblem). Planerisch unzureichend vorbereitete Flächeninanspruchnahme, auch in Verbindung mit wachsenden Freizeit- und Fremdenverkehrswünschen, Motorisierung und damit verbundene Verkehrsanlagen, Boden- und Gewässerbelastung durch fehlende oder unzureichende Abwasseranlagen und intensivierter Landwirtschaftsproduktion sowie insgesamt „verstädternde“ Verhaltensweisen und Wertvorstellungen können zu einer Situation führen, die gerade die spezifischen ökologischen Standortvorteile dörflicher Siedlungen entwertet.

Im allgemeinen sind die Umweltverhältnisse in Dörfern zumeist besser als in Städten. Von der Bevölkerung wird dies betont, zugleich aber auch auf Umweltprobleme hingewiesen. Auch $\frac{1}{3}$ der Gemeinden bestätigt das Vorhandensein von Umweltproblemen in den dörflichen Siedlungen.

IV. Aufgaben und Konzepte der Dorferneuerung

1. Allgemeine Aufgabenstellung

Die in den dörflichen Siedlungen vorhandenen Erneuerungsaufgaben sind vielfältig und von unterschiedlicher Intensität. Ihre Bewältigung ist nicht kurzfristig leistbar, die Erneuerung muß kontinuierlich angelegt sein. Dabei sind neben Problemen dörflicher Siedlungen auch deren Qualitäten zu sehen. Die Bevölkerungsumfrage hat gezeigt, daß man in dörflichen Siedlungen gerne lebt, die Bindungen an den Ort sind hoch. Daran knüpft Dorferneuerung an.

Das Aufgabenprofil wird wesentlich durch demographische und wirtschaftliche Faktoren bestimmt. Diese externen Faktoren können von den Gemeinden mit Dorferneuerung wenig beeinflußt werden. Sie erfordern gleichwohl ausgleichende siedlungsstrukturelle Maßnahmen. Dorferneuerung nutzt und stärkt dabei zugleich die wichtigen internen Entwicklungsfaktoren. Neben der Beseitigung von Mängeln werden vorhandene Standortvorteile herausgearbeitet, lokale Entwicklungspotentiale mobilisiert, Attraktivitätseinschätzungen positiv beeinflußt und Standortbedingungen konkret verbessert.

Ziel ist, die wertvollen natürlichen Ressourcen im ländlichen Raum zu bewahren, den in dörflichen Siedlungen Wohnenden und Arbeitenden durch Verbesserung der Wohn- und Umweltverhältnisse sowie durch Entwicklung besserer Standortbedingungen für außerlandwirtschaftliche und landwirtschaftliche Arbeitsplätze das Verbleiben im Ort zu ermöglichen und ihre Ortsverbundenheit zu stärken. Daneben ist eine geordnete Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und – vor allem in Orten mit Siedlungsdruck – die räumliche Entwicklung so zu steuern, daß die Orte nicht ihr Gesicht verlieren.

Um diese Aufgaben bewältigen zu können, sind in zunehmendem Maße – über Aspekte der „Verschönerung“ hinaus – an den strukturellen Anforderungen orientierte, auf Flächennutzung und Infrastruktur einwirkende Erneuerungsmaßnahmen notwendig.

2. Stabilisierung von Ortsfunktionen

Wie bei der Stadterneuerung, so dominieren auch bei der Erneuerung von Dörfern Aufgaben wie Beseitigung von Attraktivitätsverlusten insbesondere in Ortskernen, Verkehrsproblemen, Verbesserung gewerblicher Standortbedingungen, Wohnumfeld- und Ortsbildverbesserung, Bausubstanzsanierung, usw.

Im Sinne einer langfristigen Stabilisierung und Entwicklung dörflicher Siedlungen müssen sich die einzelnen Erneuerungsmaßnahmen in den kleinen Orten jedoch stärker an übergeordneten „funktionalen“ Zielsetzungen und Aufgaben orientieren, um die längerfristige wirtschaftstrukturelle Perspektive und Frage nach der zukünftig tragfähigen ökonomischen Basis des jeweiligen Orts einzubeziehen. Typische Aufgabenstellungen sind in diesem Zusammenhang:

a) Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion

Die Wohnfunktion ist heute schon die bedeutendste Funktion in dörflichen Siedlungen; ihre Bedeutung wird nach Einschätzung der befragten Gemeinden und der Bevölkerung zunehmen, vor allem dort, wo Arbeitsplätze und soziale Einrichtungen wie z. B. Kindergärten in zumutbarer Entfernung erreichbar sind. Erneuerungsaufgaben stellen sich im Hinblick auf die Bestandspflege und Erhaltung ortsbildprägender Bausubstanz, Gebäudemodernisierungen insbesondere im Ortskern, Integration von altem Ort und Neubausiedlungen, Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldverbesserung, Erhaltung und Entwicklung ortsbildprägender Landschaftselemente, Freiflächen und Vegetationsbestände, Reorganisation sozialer und kultureller Einrichtungen. Daneben sind nach Bedarf Neubaumöglichkeiten – in landschaftsschonender und ortsbildverträglicher Form – abzuklären und zu schaffen.

b) Stärkung der zentralörtlichen Struktur, d. h. der privaten und öffentlichen Dienstleistungen

Dies ist insbesondere für kleine Orte, die als Klein- oder Unterzentrum Versorgungsaufgaben für umlie-

gende Dörfer übernehmen, von Bedeutung. Ziel der Erneuerung ist hier, durch Verbesserung von Standortbedingungen Kaufkraft zu binden bzw. Kaufkraftabflüssen entgegenzuwirken. Dazu tragen u. a. Maßnahmen zur Bildung oder Aufwertung des Ortszentrums, Neuordnung der Verkehrserschließung, Abklärung und Sicherung betrieblicher Erweiterungsmöglichkeiten und Ortsbildverbesserung bei.

c) Verbesserung gewerblicher Standortbedingungen

Für die Sicherung und Stärkung des produzierenden Gewerbes gibt es bislang in der Dorferneuerung noch wenig Beispiele, obwohl auch hier eigenständige Möglichkeiten liegen. Im Rahmen von Erneuerungsmaßnahmen können vorhandene Gewerbestandorte langfristig gesichert und Standorte für neue Arbeitsplätze entwickelt werden, Nutzungs- und Umweltverträglichkeit, gewerbliche Erweiterungsabsichten geklärt, Gemengelageprobleme bereinigt sowie neue Gewerbeflächen entwickelt und ökologisch gestaltet werden. Insgesamt ist hier eine enge Verknüpfung städtebaulicher Maßnahmen mit Maßnahmen der Wirtschaftsförderung und -beratung wesentlich.

d) Sicherung der Landwirtschaft

In einer Reihe von Dörfern bleibt die Landwirtschaft auch unter veränderten Bedingungen die wichtigste ökonomische Basis. Die Verbesserung siedlungsstruktureller Rahmenbedingungen zur Standortsicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich der Hofflächen, des Verkehrs und des Immissionschutzes ist hier von zentraler Bedeutung. Daneben sind Umnutzungsmöglichkeiten für leerfallende Gebäude zu klären, aber auch Standortvoraussetzungen für außerlandwirtschaftliche Betätigungsmöglichkeiten und Erwerbskombinationen zu verbessern.

e) Sicherung und Ausbau des Fremdenverkehrs

In landschaftlich reizvollen Lagen kann der Fremdenverkehr u. U. eine stärkere Rolle übernehmen. Eine wesentliche Voraussetzung ist jedoch, daß für eine ausreichende Landbewirtschaftung Sorge getragen wird, damit die Landschaft offengehalten wird sowie attraktiv und abwechslungsreich bleibt. Dazu sind einerseits Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen von Standortanalysen kritisch zu untersuchen, andererseits ist Entwicklungsdruck umweltverträglich zu lenken. Im einzelnen stellen sich vielfältige Erneuerungsaufgaben im Bereich des Ortsbildes, des Denkmalschutzes, des Umweltschutzes, der Verkehrserschließung, der Umnutzung und des Ausbaues von Bausubstanz, der Schaffung von Infrastruktureinrichtungen.

Die genannten Ortsfunktionen stellen für den Großteil dörflicher Siedlungen – wenngleich in unterschiedlichem Maße – Entwicklungspotentiale dar. Die Erfahrungen aus Modellvorhaben zeigen, daß die Orientierung an solchen Ortsfunktionen zur Klärung der Er-

neuerungsziele und Entwicklung problemadäquater Konzepte hilfreich ist.

Dies gilt selbst für solche dörflichen Siedlungen, die wegen abgelegener Lage, geringer Größe und wirtschaftlicher Strukturschwäche nicht mit einem ökonomischen Wachstum rechnen können. Die Problematik der Stabilisierung rückläufiger Entwicklungen ist allerdings durch lokale Erneuerungsmaßnahmen allein nicht zu lösen. Die damit verbundenen Grundsatzfragen bedürfen noch näherer Abklärung auch im Rahmen raumordnerischer Konzepte.

3. Planungs-, Beratungs- und Koordinierungsaufgaben

a) Stellenwert der Planung

Voraussetzung für eine zukunftsweisende funktionsgerechte Anpassung der Siedlungsstruktur ist die Planung der Gemeinde, ein aus den jeweiligen örtlichen Bedingungen heraus entwickeltes, individuelles Dorferneuerungskonzept.

Die kommunale Planung muß sich im Hinblick auf die standortbezogenen funktionalen Erneuerungsziele an den Zielen der Landes- und Regionalplanung orientieren. Die Regionalpläne formulieren die übergeordneten Ziele und Grundsätze für die Entwicklung des jeweiligen Planungsraums. Zwischen Regionalplanung und kommunaler Planung ist daher enge wechselseitige Kooperation erforderlich. Die Unterstützung dörflicher Entwicklungsaufgaben durch stärkere Regionalisierung und Dezentralisierung, Klärung spezieller Anforderungsprofile der Teilräume und verstärkte Integration der raumwirksamen Fachpolitiken ist zu begrüßen.

Die darauf aufbauende kommunale Planung bezieht sich auf die Analyse der örtlichen Probleme, die Möglichkeiten und Potentiale, die Ziele und das Umsetzungskonzept. Dabei sind bauliche, soziale, kulturelle, ökonomische und ökologische Aspekte gleichermaßen zu erfassen und abzuwägen. Die auf umfassende Beteiligung und Abwägung gerichtete Planung ist ein Instrument zur Integration, Mobilisierung und Bündelung der Interessen und Entwicklungskräfte, von denen die eigentliche Erneuerung abhängt. Sie beugt Fehlinvestitionen vor. Ihre Bedeutung kann nicht überschätzt werden. Vielmehr zeigt die Erfahrung, daß die gemeindliche Planung bei der Erneuerung der Dörfer und Ortsteile – auch im Sinne der kommunalen Selbstverwaltung – ein noch stärkeres Gewicht erhalten sollte.

b) Bürgerbeteiligung

Die Intensität der Planung, ihre Form und ihr räumlicher Umgriff sind von der Situation des Orts abhängig und von der Gemeinde je nach den Erfordernissen zu entscheiden. Je nach Bedarf kommen dabei neben oder anstelle „förmlicher“ Bauleitpläne auch sog. informelle Entwicklungs- oder Rahmenpläne in Betracht, die ein flexibles Vorgehen erlauben. In der Dorferneuerungspraxis wird die Bedeutung der Planungsphase zunehmend erkannt; die Planungsbereit-

schaft nimmt zu. Eine Gemeinde, die planerisch initiativ ist und ihr eigenes Konzept hat, kann kommunale Interessen auch gegenüber anderen Fachplanungsträgern ungleich wirkungsvoller durchsetzen. Dabei ist Planung nicht als technischer Vorgang zu sehen, sondern als ein auf die Flächennutzung und die örtlichen Entwicklungsziele bezogener kommunaler Willensbildungsprozeß, der sowohl die Privathaushalte als auch die Unternehmen und deren Vorstellungen einbeziehen muß. Die Bürger müssen die Dorferneuerung als eigene Aufgabe und Chance erkennen können. Gerade im dörflichen Bereich steht und fällt der Erfolg von Erneuerungsmaßnahmen mit der Bürgernähe.

c) Beratungs- und Koordinierungsaufgaben

Insgesamt stellt das in der Dorferneuerung sich entwickelnde, auf Information, Beteiligung, Beratung und Überzeugungsarbeit gestützte Vorgehen an kleine Gemeinden hohe Anforderungen. Aktive, kreative und innovative Formen der Perspektiventwicklung und Aktivierung des örtlichen Umfeldes stellen kleine Gemeinden vor Probleme. Hier müssen Möglichkeiten der Fachberatung durch andere Behörden oder Institutionen verstärkt genutzt werden, aber auch die Möglichkeit zur Heranziehung verwaltungsexterner Experten, die im Auftrag der Gemeinde Leistungen der Planung, Betreuung und der Koordinierung übernehmen. In der Praxis entwickeln sich allmählich spezifische, auf die Dorferneuerungsaufgaben zugeschnittene Planungs- und Beratungskapazitäten. Sowohl mit Sanierungsträgergesellschaften, wie auch mit Fachbüros unterschiedlicher Größe und Struktur sowie mit Einzelarchitekten liegen positive Erfahrungen vor. Insgesamt sind jedoch Aufgabenprofile und Kapazitäten noch in Entwicklung. Die kommunalen Forderungen richten sich nach „vor Ort“ jederzeit präsenten Dienstleistungen.

4. Maßnahme- und Aufgabenschwerpunkte in dörflichen Siedlungen

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, daß – ungeachtet der im einzelnen sehr unterschiedlichen Aufgabenprofile – die folgenden Aufgaben in dörflichen Siedlungen ein besonderes Gewicht haben:

a) Stärkung der Ortsidentität und Denkmalschutz durch Erhaltung und Pflege traditioneller Bausubstanz

Bausubstanzverbesserung durch behutsame Instandsetzung, Modernisierung und Erleichterung der Umnutzung leerstehender Gebäude haben bei fast jeder Dorferneuerung einen zentralen Stellenwert. Dörfliche Siedlungen sind in besonderem Maße von schützenswerter historischer Bausubstanz und ortsbildprägenden Gebäuden, Baudenkmäler und ganzen Denkmalensembles geprägt. Hieraus ergeben sich einerseits zusätzliche Bindungen, andererseits stellt diese Bausubstanz auch eine bedeutsame und identitätsbildende Standortqualität und damit ein Erneuerungs-

potential dar, das nicht nur für das Ortsbild wichtig ist, sondern auch ein nationales Kulturerbe darstellt. Notwendig sind sorgfältige Bestandsanalysen, die diese Werte ermitteln und sichern. Auch darüber hinaus geht es um verstärkte Hinwendung zum Baubestand. Die vielfältigen baulichen Mängel sind auf eine Weise zu beheben, die die unverwechselbare Eigenart und das individuelle Ortsbild wahrt und sich nicht nur an städtischen Vorbildern orientiert.

b) Verknüpfung städtebaulicher, verkehrlicher und wirtschaftsfördernder Maßnahmen zur umfassenden Strukturverbesserung

Bauliche und gestalterische Maßnahmen reichen für nachhaltige strukturelle Verbesserungen nicht aus. Sie sind insbesondere mit Verbesserungen im Bereich der Verkehrsverhältnisse sowie mit wirtschaftsfördernden und vielfältigen landwirtschaftlichen Maßnahmen zu verbinden. Besondere Bedeutung hat die integrierte Planung und Durchführung z. B. bei Umgestaltung von Ortsdurchfahrten; hier sind vielfältige verkehrliche und städtebauliche Belange aufeinander abzustimmen. In die dörfliche Erneuerungspraxis müssen stärker als bisher auch gewerbe- und handelspezifische Fragestellungen einbezogen werden, um Strukturschwächen gezielt anzugehen und Standortbedingungen für Unternehmen zu verbessern. Die Kooperationsmöglichkeiten zwischen dem öffentlichen und dem privaten Bereich sind gezielt auszuschöpfen. Dorferneuerung übernimmt damit wichtige Ortsentwicklungsaufgaben, die über „Erneuerung“ im engeren Sinne hinausreichen.

c) Aufwertung der Ortsränder und Sicherung ökologischer Funktionen

Für dörfliche Siedlungen ist die Einheit von besiedelter Fläche und umgebender Landschaft kennzeichnend. Um dieses Charakteristikum und die damit verbundenen ökologischen Qualitäten zu erhalten, müssen Ortsränder gezielter als bisher auch Gegenstand von Planungs- und Erneuerungsmaßnahmen sein. Insgesamt geht es darum, neben der hofnahen landwirtschaftlichen Flächennutzung dem wachsenden Umweltbewußtsein und dem notwendigen Schutz natürlicher Ressourcen auch im dörflichen Maßstab Rechnung zu tragen: Erhaltung charakteristischer Landschaftselemente (natürliche Fließgewässer, Höhenzüge, usw.) und Lebensräume von Pflanzen und Tieren, Erhaltung ortstypischer und klimatisch bedeutsamer Freiflächen, umweltverträgliche Verbesserung der Ver- und Entsorgung, flächensparende und umweltverträgliche Erschließung und Einordnung der Bebauung. Dies schließt Neuausweisung von Bauland nicht aus; Dorferweiterung durch ortsangepaßte Neubebauung kann vielmehr die Ordnung der Ortsränder verbessern.

d) Stärkung der Ortsteile

Die Mehrzahl dörflicher Siedlungen sind unselbständige Ortsteile großer Flächengemeinden. Erneuerungsmaßnahmen können wesentlich zur Integration und Entwicklung der Ortsteile innerhalb der Ge-

meinde beitragen. Sie müssen allerdings auch die vielfältigen räumlichen und funktionalen Wechselbeziehungen zum Hauptort und zwischen den Ortsteilen beachten. Als Grundlage hierfür bewähren sich Ortsteile-Entwicklungskonzepte der Gemeinden, in denen innergemeindlich die Aufgaben- und „Arbeitsteilung“ der verschiedenen Ortsteile geklärt wird. Erneuerungsmaßnahmen in Ortsteilen bilden sich immer deutlicher neben den traditionellen Maßnahmen in Hauptorten als ein neues Aufgabenfeld heraus.

V. Instrumente und Programme zur Erneuerung dörflicher Siedlungen

1. Überblick

Der Bund gestaltet wesentliche rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen für die Erneuerung von Dörfern und kleinen Orte. Bund und Länder stellen den Gemeinden dafür erhebliche Mittel zur Verfügung. Die unmittelbar zur Erneuerung dörflicher Siedlungen eingesetzten Fördermittel betragen in den Jahren 1984 bis 1987 rd. 3 Mrd. DM (vgl. Schaubild 8). Zugleich wurden die Handlungsgrundlagen in den letzten Jahren verbessert:

- Das städtebauliche Planungs- und Erneuerungsrecht wurde den Erneuerungsaufgaben kleiner Gemeinden besser angepaßt.
- Die Städtebauförderung von Bund und Ländern erstreckt sich insbesondere seit 1985 zunehmend auch auf Dorferneuerungsmaßnahmen.
- Seit 1984 wird die Dorferneuerung im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ von Bund und Ländern gemeinsam gefördert, nachdem bereits im Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) von 1977 bis 1980 Maßnahmen der Dorferneuerung nach den Regeln der Gemeinschaftsaufgabe gefördert worden.
- Mit dem Strukturhilfegesetz werden seit 1989 zusätzliche Strukturhilfen für die Dorferneuerung bereitgestellt.
- Die meisten Flächenländer haben, mit weitreichenden Zielsetzungen, eigene Landesprogramme zur Förderung der Dorferneuerung aufgestellt und entwickeln diese beständig.

Zu diesen direkten Hilfen kommen regionale und sektorale Strukturhilfen, so z. B. zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, der regionalen Wirtschaftsstruktur oder der Zonenrandförderung.

Damit ist zur Unterstützung der Gemeinden ein vielfältiges, den spezifischen örtlichen Erneuerungszwecken Rechnung tragendes Instrumentarium vorhanden, das es zu nutzen gilt.

2. Die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches (BauGB) für die Dorferneuerung

Das städtebauliche Planungsrecht ist leitbildneutral, d. h. flexibel für die unterschiedlichsten Aufgaben

– in Städten wie in Dörfern – einzusetzen. Es ist durch das Baugesetzbuch (BauGB) besonders auch den Erneuerungsaufgaben und den Bedürfnissen kleiner Gemeinden angepaßt worden.

Hervorzuheben sind:

- Die Gemeinde entscheidet in eigener Verantwortung, welche Form und welches Ausmaß an Planung nach der örtlichen Aufgabenstellung erforderlich ist; sie hat dafür vielfältige und flexible Möglichkeiten, bis hin zu sog. „informellen“ Plänen. Die obligatorische Vorgabe, daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes in förmlichen Sanierungsgebieten zwingend erforderlich ist, ist entfallen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger hat hohen Stellenwert und ist im Verfahren abgesichert.
- Besondere Möglichkeiten bieten neugeschaffene Instrumente wie die sog. Abrundungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB), wonach auch einzelne Außenbereichsgrundstücke einbezogen und auf einfache Weise zu Bauland gemacht werden können. Fremdenverkehrsgemeinden können nach § 22 BauGB bei entsprechender Landesverordnung Einfluß auf das Überhandnehmen von Zweitwohnungen nehmen (Eigentumswohnungen). Schließlich bietet die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB eine unkomplizierte Möglichkeit für Gemeinden, die Ortsgestalt zu sichern, ohne Bauwilligen im Detail Gestaltungsanweisungen geben zu müssen.

In der Vergangenheit hat städtebauliche Planung in Dörfern nicht die Rolle gespielt, wie das von der Aufgabenstellung hier notwendig gewesen wäre. Inzwischen sehen gerade kleine Gemeinden die Planung als eine der wichtigsten Maßnahmen auch in Zusammenhang mit Erneuerungsaufgaben an. Das Städtebaurecht bietet inzwischen flexible und vereinfachte Handhaben.

Erfahrungen mit dem neuen Recht lassen sich z. Z. noch nicht zusammenfassen. Die Entwicklung geht jedoch hin zur verstärkten Nutzung der planerischen Instrumente auch in den Dörfern (ein Beispiel ist die Erhaltungssatzung), die zunehmend auch zur Absicherung von Erneuerungszielen und bei der gewachsenen Komplexität der Aufgaben benötigt werden.

Die Bundesregierung wird diese Entwicklung verfolgen und weiter unterstützen.

3. Städtebauförderung

Wenngleich sich die seit 1971 bestehende Städtebauförderung, d. h. die Sanierung nach dem Verfahren des BauGB, immer schon auf „Stadt und Land“ bezieht, so war erst in den letzten Jahren im Zuge von Aufstockungen des Fördervolumens in Bund-Länder-Programmen eine stärkere Berücksichtigung von Erneuerungsmaßnahmen auch in kleinen Gemeinden möglich (lediglich die Länderprogramme der Städtebauförderung haben hier von Anfang an deutlichere Schwerpunkte gesetzt). Heute sind über ein Drittel der neuen Fördermaßnahmen solche in Gemeinden unter 10 000 Einwohner.

Die Fördermittel des Bundes betragen z. Z. insgesamt jährlich 660 Mio. DM (hinzu kommen Landesmittel in mindestens gleicher Höhe); auf Maßnahmen in Gemeinden unter 10 000 Einwohner entfielen bisher insgesamt etwa 10 v. H. aller Bundesmittel (vgl. im übrigen auch Schaubild 8).

Die Programmpolitik trägt damit dem Umstand Rechnung, daß aufgrund der zunehmend komplexeren Strukturprobleme auch dörfliche Siedlungen zunehmend in den Leistungsbereich der Städtebauförderung hineinwachsen. Dabei wird das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung gerade im Hinblick auf die Förderung kleinerer Gemeinden maßgeblich durch die zusätzlichen landeseigenen Sanierungsprogramme unterstützt.

Die Städtebauförderung bedeutet keine „Verstädterung“ von Dörfern: Ziele und Art der Sanierung bestimmt die Gemeinde.

Die Städtebauförderung ist für die Dorferneuerung einsetzbar, wenn zur Erneuerung eines Gebiets (z. B. Ortsmitte) städtebauliche Mißstände (Bausubstanzprobleme oder Funktionsschwächen wie z. B. problematische Arbeitsplatzbedingungen, Verkehrsverhältnisse, Versorgungseinrichtungen) im öffentlichen Interesse zügig zu beseitigen sind. Dies wird durch vorbereitende Untersuchungen – mit den Betroffenen – näher geklärt. Sind die genannten Voraussetzungen gegeben (einschl. gesicherter Finanzierung), so muß das Sanierungsverfahren nach dem BauGB zur Anwendung kommen; es kann nicht durch andere Verfahren ersetzt werden.

Eine Beschränkung der Förderung auf bestimmte Gemeindegrößen oder -typen gibt es nicht; in der Praxis werden eher Orte mit zentralörtlichen Funktionen gefördert. Die Bundesregierung begrüßt die zu beobachtende Tendenz in der Länderpraxis, zunehmend auch die kleineren Gemeinden zu erfassen.

Von großer Bedeutung für dörfliche Siedlungen ist, daß der gemeindliche Eigenanteil vom Land variiert werden kann; – der Förderanteil des Bundes beträgt immer rd. ein Drittel.

Kleine Gemeinden beantragen zunehmend Städtebauförderungsmittel. Die Gründe: hohes Fördervolumen (durchschnittl. im dörflichen Bereich rd. 6 Mio. DM je Fall), breite Förderpalette (gefördert werden kann im Prinzip alles, was der Beseitigung der Mißstände dient), stärkerer Gemeindeeinfluß als Träger des Verfahrens.

Die Anwendungserfahrungen der kleinen Gemeinden sind positiv: Der Wert der besonderen sanierungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird zunehmend gesehen, der überwiegende Teil der dörflichen Maßnahmen wird im „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt, das die Erwartungen offenbar erfüllt. Geschätzt und genutzt wird von den Gemeinden die Möglichkeit, Sanierungsträger oder sonstige Beauftragte zur Vorbereitung, Betreuung und Durchführung der Erneuerung einzusetzen; ebenso wichtig sind die „Bündelungswirkung“ im Hinblick auf die Einbindung anderer Planungsträger und Programme sowie die breiten Einsatzmöglichkeiten auch bei wirtschafts- und arbeitsmarktbezogenen Standortverbesserungen. Dem entspricht das Ziel der Städtebauför-

derung: Förderung des Wirtschaftswachstums durch Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investition zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände in Stadt und Land.

4. Förderung nach dem Strukturhilfegesetz (StruktHG)

Das seit 1. Januar 1989 in Kraft befindliche Strukturhilfegesetz (StruktHG) dient dem Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft in den Ländern. Durch die Finanzhilfen werden strukturverbessernde Investitionen gefördert. Die Bundesmittel können bis zu 90 v. H. der öffentlichen Finanzierung betragen. Neben anderen Investitionsarten werden auch städtebauliche Maßnahmen der Dorferneuerung gefördert. Zum einen bezieht sich die Förderung auf Dorferneuerungsmaßnahmen nach dem BauGB (entsprechend der Städtebauförderung). Zum anderen sind auch sonstige städtebauliche Dorferneuerungsmaßnahmen förderfähig, d. h. Einzelvorhaben unterhalb der „Mißstands“-Schwelle des BauGB. Damit wird die Lücke zwischen Maßnahmen der Städtebauförderung und der Förderung nach der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ geschlossen.

Der Bund gewährt an Strukturhilfen im Zeitraum 1989 bis 1998 nach dem StruktHG insgesamt jährlich 2,45 Mrd. DM. Nach einer ersten Auswertung der Anträge waren mit 42 v. H. Umweltschutzmaßnahmen und mit 16 v. H. Maßnahmen im Bereich des Städtebaues eindeutige Förderschwerpunkte (Stand Juli 1989).

5. Förderung nach der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK)

Im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) wird die Dorferneuerung als eine für die Land- und Forstwirtschaft bedeutsame Maßnahme seit 1984 gefördert. Die Fördermittel – sie betragen derzeit (1989) rd. 82 Mio. DM, werden vom Bund zu 60 v. H. aufgebracht.

Die Höhe der Förderung beträgt je Maßnahme bis zu 60 v. H. (öffentliche Maßnahmen) bzw. 30 v. H. (private Maßnahmen) der Kosten, bei z. T. zu beachtenden Förderobergrenzen.

Die Förderung bezieht sich auf die Dorferneuerung in landwirtschaftlich geprägten Orten, soweit dort umfassendere, städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Sie kann vorteilhaft mit Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz verbunden werden und bezieht i. d. R. die den Siedlungsbereich umgebende Gemarkung mit ein. Die Erneuerungsmaßnahmen beruhen auf enger bürgerchaftlicher Mitwirkung.

Bei künftigen Maßnahmen wird besonderer Förderbedarf im Bereich der Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude, bei Hilfen zur Entwicklung

ökonomisch-technischer Ressourcen (z. B. Erwerbskombinationen) und beim Schutz des Ortsbildes.

Neben der unmittelbaren Förderung von Maßnahmen der Dorferneuerung kommen eine Vielzahl weiterer Fördertatbestände der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ dem Anliegen der Dorferneuerung mittelbar zugute (z. B. die Förderung von einzelbetrieblichen Investitionen in der Landwirtschaft sowie wasserwirtschaftlicher und kulturbautechnischer Maßnahmen, insbesondere der Trinkwasserversorgung und der Abwasserbeseitigung).

6. Länderprogramme zur Dorferneuerung

Ähnlich wie bei der Städtebauförderung, wo das Bund-Länder-Programm durch Landes-Programme ergänzt wird, bestehen in den meisten Flächenstaaten auch landeseigene Programme für die Dorferneuerung. Ursprünglich angelehnt an die Förderkonzeption der Gemeinschaftsaufgabe und deren agrarstruktureller Zielsetzung, haben sich diese Programme teilweise zu umfassenden Programmen der Dorferneuerung entwickelt. Die Förderpaletten haben sich in den letzten Jahren entsprechend verbreitet; sie werden laufend weiterentwickelt. Das Verfahren richtet sich unterschiedlich nach Landesrichtlinien.

Die Programmvolumen sind beachtlich (1987: rd. 205 Mio. DM) wobei i. d. R. überwiegend eine breite „Streuung“ auf viele Maßnahmen und weniger eine Schwerpunktbildung auf wenige Orte erfolgte.

Die Länder-Förderung zielt – wie die Hilfen nach dem Strukturhilfegesetz für die sonstige Dorferneuerung – auf Mängelbeseitigung unterhalb der „Mißstands“-Schwelle des BauGB; sie bezieht sich ferner auf Gemeinden mit „ländlicher Prägung“. Dementsprechend liegen die Unterschiede zur Städtebauförderung vor allem in der geringeren Intensität der Maßnahmen, der geringeren Einbeziehung bedeutsamer Infrastrukturinvestitionen und der i. d. R. weniger umfassenden Behandlung von Standortbedingungen für außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze.

Die Länder-Dorferneuerungsprogramme decken einen Großteil „normaler“ Erneuerungsaufgaben insbesondere der ländlichen Gemeinden ab. Sie können ebenfalls vorteilhaft mit Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz verbunden werden.

7. Flankierende Hilfen und Programme

a) Instrumente zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

Die Planungs- und Förderinstrumente im Verkehr spielen für die Erneuerungsaufgaben in Dörfern eine zentrale Rolle:

- Der Bau von Ortsumgehungen nach dem Ortsumgehungsprogramm des Bundes dient auch der Verkehrsberuhigung der Ortslagen und schafft oft Voraussetzungen für wirkungsvolle Dorferneuerung.

Instrumente der Dorferneuerung im Überblick



Quelle: BMBau

- Im Rahmen des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG) wird, ggfs. auch in Kombination mit Mitteln der Dorferneuerung und Städtebauförderung, der Umbau von Ortsdurchfahrten unterstützt. Dies ist, insbesondere in den größeren dörflichen Siedlungen, von oft ausschlaggebender Bedeutung für den Erfolg der Dorferneuerung.
- Ebenfalls wird im Rahmen des GVFG der Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs gefördert, seit 1988 auch – zugunsten des ländlichen Raums – die Beschaffung von Bussen. Die Verkehrsanbindung im ÖPNV hat insbesondere für die kleineren dörflichen Siedlungen einen herausragenden Stellenwert.

Die Verkehrspolitik ist damit diejenige Fachplanung, welche die Erneuerungschancen am stärksten mitprägt. Für den Erfolg einer Dorferneuerung ist die Integration verkehrlicher und städtebaulicher Maßnahmen wesentlich. Im Bereich des Umbaus von Ortsdurchfahrten kann zunehmend auf positive Beispiele verwiesen werden. Die in der Praxis sich entwickelnden Planungsgrundsätze für den dorfgerechten Umbau von Ortsdurchfahrten, die eine Verknüpfung mit den städtebaulichen Anforderungen vorsehen, werden von der Bundesregierung begrüßt und unterstützt.

In Bezug auf den ÖPNV wird auf den Bericht der Bundesregierung über den ÖPNV in der Fläche vom Oktober 1989 hingewiesen.

b) Sonstige sektorale Programme und Instrumente

Kommunale Verbesserungsmaßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung müssen durch überörtliche, großräumige Maßnahmen der Infrastruktur-, Verkehrs-, Umwelt- und Wirtschaftspolitik auf Landesebene und Bundesebene flankiert werden, wenn auch regionale Effekte erzielt werden sollen. Z. T. sind Verbesserungen im überlokalen Bereich Voraussetzungen für örtliche Verbesserungen. Dies verlangt eine enge räumliche Koordination und Bündelung der verschiedenen Fachpolitiken und Investitionsträger, i. S. d. Bündelungsgebots des BauGB. Festzustellen ist, daß durchaus zahlreiche sektorale Programme vorhanden sind, die der Dorferneuerung zugute kommen können (vgl. Kapitel G. X.); dieses Potential ist jedoch noch nicht ausgeschöpft. Hier liegen wichtige Koordinierungsaufgaben insbesondere auf regionaler Ebene.*)

VI. Perspektiven der Aufgabenentwicklung

1. Strukturpolitische Ausrichtung der Dorferneuerung

Dorferneuerung wird zunehmend als ein zentrales Element zur Beseitigung von lokalen Entwicklungs-

hemmnissen und zur Mobilisierung örtlicher Entwicklungspotentiale erkannt, mit entsprechend verbreiteter Aufgabenstellung:

- Inhaltlich gewinnen funktionale und städtebauliche Anliegen Bedeutung, wie z. B. die Sicherung und Ergänzung der Wohnfunktion oder der örtlichen Wirtschaftsstruktur durch Standortaufwertung oder die Verknüpfung von Dorf und Landschaft. Ein wesentliches Anliegen bleibt der Schutz charakteristischer dörflicher Bausubstanz.
- Räumlich beziehen sich die Aufgaben infolge der stärkeren Berücksichtigung funktionaler Bezüge häufig auf den gesamten Ort, einschließlich Ortsränder und umgebender Landschaft.
- Verfahrensmäßig wachsen die Anforderungen zur Koordination und Bündelung von Einzelmaßnahmen im innergemeindlichen Bereich sowie zwischen lokaler und regionaler Ebene. Von wachsender Bedeutung sind innovatives aktives Projektmanagement, Beratung und aktive Einbeziehung der Bürger.

Insgesamt wird Dorferneuerung immer deutlicher auch als Prozeß zur Rückgewinnung lokaler Identität und Autonomie verstanden.

Die Erneuerung der Dörfer und kleinen Orte ist eine umfassende und fachübergreifende Aufgabe aller gesellschaftlichen Kräfte und staatlichen Ebenen. Ihre Umsetzung verlangt in wachsendem Maße auch den Einsatz städtebaulicher Planungs-, Förder- und Sicherungsinstrumente.

2. Die zentrale Rolle der Gemeinde und Bürger

Die Erneuerung der Dörfer steht und fällt mit der Initiative und dem Engagement der Gemeinde und ihrer Bürger. Zur Stabilisierung und Entwicklung der Dörfer und der strukturschwachen ländlichen Räume müssen in erster Linie die vorhandenen Eigenkräfte im Ort selbst gefördert und ausgebaut werden; es ist unrealistisch, nur auf zukünftig wesentliche Entwicklungsimpulse „von außen“ zu hoffen.

Dies verlangt ein erhebliches eigenes Engagement der Gemeinde, die Träger des Erneuerungsprozesses ist und sein muß. Dazu gehört die verantwortliche kommunale Planung und Koordination, die für die Erneuerung einen noch größeren Stellenwert erhalten muß. Die Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit und -verantwortung umfaßt im dörflichen Bereich auch Aufgaben der Motivation und Förderung der Mitwirkungsbereitschaft sowie Eigenverantwortung der lokalen und überörtlichen Akteure. Diese Mobilisierung und Aktivierung des örtlichen Umfelds darf sich nicht auf die Wohnbevölkerung beschränken, sondern ist auf weitere Bereiche, z. B. ansässigen Wirtschaftsunternehmen, Einzelhandel, Handwerks- und Versorgungsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe, auszudehnen. Eine Abstimmung und Einbindung der Interessen und Entwicklungsabsichten und Notwendigkeit dieser Bereiche muß frühzeitig mit den Zielen und Inhalten einer Dorferneuerung abgeklärt werden. Die tägliche Dorferneuerungspraxis ist hier noch sehr unterschiedlich.

*) Dies betrifft nicht nur die Dorferneuerung im engeren Sinne. Auf die Notwendigkeit regionaler Koordinierung verweist z. B. auch eine vom Bundesminister für innerdeutsche Beziehungen in Auftrag gegebene Studie der Fa. Prognos aus dem Jahre 1988 „Möglichkeiten zur Sicherung der Wirtschaftsstruktur im Zonenrandgebiet durch Entwicklung ergänzender Beschäftigungsmöglichkeiten für Landwirte“

3. Beratung und Information

Die Planungs- und Organisationsaufgaben bei der Erneuerung von Dörfern können von kleinen Gemeinden kaum ohne Zuziehung externer Unterstützung bewältigt werden. Selbst in den Groß- und Mittelstädten hat sich die Einschaltung von Sanierungsträgern und -beauftragten vielfach als notwendig erwiesen und im Ergebnis bewährt. Die Ausgangslage kleiner Gemeinden ist jedoch schwieriger. Es fehlt nicht nur an der erforderlichen Planungs- und Analysekapazität, sondern auch an Kapazität für die im Rahmen einer komplexeren Erneuerungsmaßnahme anstehenden Beratungs-, Betreuungs- und Vollzugstätigkeiten. In der Praxis entwickelt sich inzwischen ein breites Spektrum von Lösungen für dieses Problem. Dazu gehören die Einschaltung von Planungsbüros, Architekten, Erneuerungsträgern und -beauftragten, die verstärkte Nutzung von Fachbehörden. Hinzuweisen ist auf die Fortbildungsbemühungen z. B. der Architektenkammern. Auch die großen etablierten Trägerinstitutionen (Landesentwicklungsgesellschaften, Landesgesellschaften) werden noch stärker als bisher dezentrale Leistungsangebote entwickeln und realisieren müssen. Die stärkere Einbeziehung der Landkreise in verschiedenen Ländern sowie die des Dorferneuerungsbeauftragten auf Kreis- oder Verbandsebene sind wichtige unterstützende Ansätze.

Insgesamt besteht noch Bedarf an Aus- und Fortbildung sowie qualifiziertem Erfahrungsaustausch, auch zwischen den Ländern und zwischen den Akteuren unterschiedlicher Förderprogramme.

Die Qualifizierung der Planung und der Planer ist für die Nachhaltigkeit der Erfolge der Dorferneuerung von zentraler Bedeutung.

Die Bundesregierung wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Bedürfnisse nach Orientierungshilfen und den Erfahrungsaustausch weiter unterstützen, insbesondere auch durch Bereitstellung von Forschungsergebnissen, Informationsgrundlagen und Modellvorhaben.

4. Regionale Koordination

Je mehr Dorferneuerung mit strukturellen Erwartungen verbunden wird, desto weniger ist sie von anderen örtlichen und überörtlichen Planungsebenen und -inhalten losgelöst, desto mehr bedarf sie der Abstimmung mit regionalen Entwicklungen und Maßnahmen. Dies bezieht sich zum einen auf die Funktion des jeweils zu erneuernden Ortsteils in der Gesamtgemeinde, zum anderen auf die Erstellung gesamtgemeindlicher Entwicklungs- und Erneuerungskonzepte mit entsprechender Einbindung der Dorferneuerungsvorhaben, noch mehr aber auf die Unterstützung von Dorferneuerungsaktivitäten durch übergeordnete Entwicklungsansätze und -konzepte.

Hier liegen wichtige Koordinierungsaufgaben auf Landesebene. Insgesamt muß die Dorferneuerung stärker als bisher in regionalem Kontext gesehen und durch entsprechende Entwicklungskonzepte flankiert werden. Vereinzelt finden sich solche Strategien auf der Ebene von Teilregionen, Landkreisen und Mittel-

instanzen. Stützende Organisations-, Informations- und Kommunikationsnetze mit Servicecharakter haben besondere Bedeutung für periphere strukturschwache ländliche Räume, wo es darum geht, ein Innovationsgefälle zu überwinden und über die örtliche Erneuerungsmaßnahme hinaus Anschubwirkung für einen größeren Raum zu erzeugen.

Langfristige umfassende Wirkungen in der Dorferneuerung sind zu erzielen, wenn eine räumliche und zeitliche Abstimmung und Bündelung mit Fachpolitiken und Fachplanungsmaßnahmen anderer Träger gewährleistet ist. Eine zentrale Aufgabe ist daher die Koordination und Bündelung der Förderprogramme. In den verschiedenen Sektoralprogrammen fehlen „Bündelungsklauseln“, wie sie z. B. bei der städtebaulichen Sanierung nach dem Baugesetzbuch gegeben sind. Aus dem Kreise der Verbände und Sanierungsträger werden fach- und ressortübergreifende Initiativen auf Landesebene angeregt, die gezielte räumliche und sachliche Prioritäten für einzelnen Regionen zu setzen und alle vorhandenen Fördermöglichkeiten der Dorferneuerung sowie relevante Sektoralprogramme ressortübergreifend nutzen. Dies sind Fragen des Programmvollzugs auf Länderebene.

5. Unterschiedliche Intensität der Erneuerung – Zusammenwirken der Instrumente und Programme

Von den Erneuerungsproblemen sind die Gemeinden je nach ihrer siedlungsstrukturellen Ausgangslage und örtlichen Situation im unterschiedlichen Maße betroffen. Dementsprechend stehen differenzierte, verfahrenstechnisch unterschiedlich ausgestaltete und unterschiedlich breit gefächerte Programme und Instrumente zur Verfügung, die ineinandergreifen und sich ergänzen:

- a) Generell ergibt sich die Notwendigkeit, im Rahmen einer fachübergreifenden städtebaulichen Planung verstärkt die auf den Ort zukommenden externen Veränderungen zu erfassen, die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten und Funktionen für den Ort zu klären und Handlungskonzepte zu entwickeln. Dies sind „normale“ städtebauliche Planungsaufgaben in der Gemeinde, die häufig auch bereits ausreichen werden, um vorhandene Entwicklungen zu ordnen und Entwicklungsimpulse auszulösen. Auch kleine Gemeinden haben hier eine besondere Planungsverantwortung, die sie wahrnehmen müssen. Von besonderer Bedeutung ist die Steuerung der Siedlungsentwicklung durch planerische Maßnahmen in solchen Dörfern, die weiterhin einem Entwicklungsdruck ausgesetzt sind. Sie müssen Instrumente der Sicherung und Steuerung nutzen, um die städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten zu sichern, zu erhalten und zu entwickeln. In diese Fallgruppe fallen vorwiegend die Wohnstandorte in der Nähe von Verdichtungszentren, die vom Fremdenverkehr geprägten Dörfer und zum Teil auch die Dörfer mit zentralörtlichen Funktionen. Aber auch in Dörfern mit rückläufiger Entwicklung besteht die Aufgabe, konzeptionelle Überlegungen zur Bewältigung dieser Probleme anzustellen.

Für die Planungsaufgaben stehen – unabhängig von der Zielsetzung der Erneuerung im einzelnen – die Planungsinstrumente des BauGB zur Verfügung.

- b) In einer Reihe von Fällen wird es darüber hinaus darum gehen, vorhandene Funktionen zu stabilisieren und Mängel in einzelnen Bereichen oder Sektoren zu beseitigen. Hier werden Planungsmaßnahmen dörflicher Gemeinden vielfach durch Planungs- und Fördermaßnahmen anderer Träger – von besonderer Bedeutung sind hier die Verkehrs-, Wasserwirtschafts- und die Agrarstrukturplanung – zu ergänzen und im Rahmen einer Gesamtkonzeption für das Dorf umzusetzen sein. In diese Fallgruppe fallen Orte, die bereits größere Mängel in der Siedlungsstruktur aufweisen, insbesondere aber auch die vor allem ländlich und landwirtschaftlich geprägte Orte, in denen die Funktion der Landwirtschaft für die Zukunft weiterhin erhalten werden soll. Hierbei sind zunehmend auch die allgemeinen Fragen der Arbeitsplatzsituation sowie der Bevölkerungsentwicklung einzubeziehen; Fachplanungen sind daher durch städtebauliche Maßnahmen zu ergänzen.

Hier liegt das wesentliche Handlungsfeld der Dorferneuerung durch Maßnahmen nach der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“, der „einfachen“ städtebaulichen Erneuerungsprogramme im Landesbereich sowie der „sonstigen“ Dorferneuerung nach § 3 Nr. 4 d des Strukturhilfegesetzes.

- c) In einer wachsenden Zahl von Gemeinden werden sich über die Beseitigung einzelner Mängel hinaus komplexe gebietsbezogene Aufgaben zur Beseitigung von Strukturschwächen im Bereich baulicher und funktionaler Mißstände stellen. Dies betrifft Dörfer, die entweder aus der Vergangenheit bereits erhebliche siedlungsstrukturelle Mißstände aufweisen, oder deren gegenwärtige Struktur den im Hinblick auf veränderte Rahmenbedingungen zu entwickelnden neuen Funktionen nicht mehr entspricht. In diese Fallgruppe gehören u. U. auch solche Dörfer, deren Entwicklung stagniert oder rückläufig ist und die einer Verschärfung der Strukturschwächen entgegenwirken müssen. Hier reicht Planung und Mängelbeseitigung in Einzelbereichen nicht aus. Notwendig sind längerfristig angelegte, umfassende Erneuerungsstrategien, die sich auf die gesamten ökonomischen, infrastrukturellen und ökologischen Grundlagen erstrecken.

Hier liegt ein wichtiger Anwendungsbereich des besonderen Städtebaurechts, d. h. der städtebaulichen Sanierung nach dem BauGB. Die städtebauliche Sanierung ist immer erforderlich, wenn bauliche oder funktionale städtebauliche Mißstände zu beseitigen sind.

Maßgebend für die Aufgabenverteilung der Programme und Instrumente sind somit nicht Ortsgröße, Lage oder traditionelle Prägung, sondern die Art und Intensität der – i. d. R. im Rahmen der Planung zu klärenden bzw. zu überprüfenden – örtlichen Problemstellung. Hieraus ergibt sich die Aufgabenverteilung der Förderinstrumente. Dabei können die unterschiedlichen Instrumente auch im gleichen Ort zum Einsatz kommen und sich z. B. in unterschiedlichen Teilräumen der Gemeinde oder für unterschiedliche sektorale Aufgaben ergänzen. Diese Möglichkeiten der Bündelung und Programmkooperation, die z. Z. u. a. in Modellvorhaben vertieft werden, sollten im Sinne der fachübergreifenden Aufgaben verstärkt genutzt und in der Praxis weiterentwickelt werden.

6. Förderbedarf

Dorferneuerung ist eine Daueraufgabe. Ein gezielter Einsatz der Dorferneuerung als Instrument der Strukturpolitik, mit entsprechender räumlicher Mittelverteilung, setzt einen ausreichenden Förderrahmen und eine für die Maßnahmedurchführung finanzielle Kontinuität voraus. Die Bundesregierung sieht auch für die Zukunft einen erheblichen Förderbedarf. Der Bund unterstützt die Länder mit Finanzhilfen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben. Er hat seine Finanzhilfen für die Stadt- und Dorferneuerung seit 1982 verdreifacht und auf 660 Mio. DM im Jahr angehoben. Die Handhabung der Programme ist bislang durch erhebliche finanzielle Restriktionen gekennzeichnet. Die Programme sind um ein Mehrfaches überzeichnet, die Förderwünsche übersteigen die Bewilligungsrahmen der Programme erheblich. Von besonderer Bedeutung ist daher, daß mit der jetzt beschlossenen Fortführung der Städtebauförderung über 1990 hinaus eine Perspektive gegeben ist. Diese wird darüber hinaus verstärkt durch die neuen und zusätzlichen Finanzhilfen des Bundes im Rahmen des Strukturhilfegesetzes, die auf eine Dauer von zehn Jahren angelegt sind. Die Bundesregierung erwartet, daß die Länder von diesen Hilfen zugunsten der Erneuerung dörflicher Siedlungen entsprechend Gebrauch machen.

Zusammenwirken unterschiedlicher Erneuerungsprogramme**Gemeinden Bleialf und Winterspelt**

Rheinland Pfalz, Kreis Bitburg-Prüm, Bezirksregierung Trier

925 Einwohner in der Gemeinde Bleialf;

350 Einwohner im Ortsteil Winterspelt, 835 Einwohner in der Gemeinde Winterspelt

seit 1987 ist die Gemeinde Winterspelt im Dorferneuerungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz

seit 1988 werden für beide Gemeinden vom Finanzministerium Erneuerungsmittel bereitgestellt

seit 1988 sind beide Gemeinden Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes; in diesem Beispiel wird u. a. die nähere „Arbeitsteilung“ zwischen Dorferneuerungsprogramm und Städtebauförderung geklärt

Die Gemeinden Bleialf und Winterspelt liegen in der Westeifel an der Grenze zu Belgien. Durch die Schaffung des europäischen Binnenmarktes 1993 und Öffnung der Grenzen wird die Zollbehörde, einer der Hauptarbeitgeber der Region, abgezogen werden. Ansässige Zollbeamte und ihre Familien werden durch den Arbeitsplatzverlust zur Abwanderung gezwungen. In beiden Gemeinden bestehen bereits heute Erneuerungsprobleme in mehr oder weniger starker Intensität; Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, Ortsbild- und Wohnumfeldprobleme, Gemengelage, Versorgungsdefizite mit öffentlicher und privater Infrastruktur, etc.

Vom Land ist der Einsatz von Mitteln sowohl aus dem Dorferneuerungsprogramm als auch aus der Städtebauförderung vorgesehen, ohne daß die jeweiligen Mittelanteile zu Beginn festgelegt werden. Vielmehr werden derzeit zunächst in beiden Gemeinden umfassende Problemuntersuchungen vorgenommen. Erst die Ergebnisse der Mißstands- und Mängelanalyse sind Entscheidungsgrundlage für die Wahl und den Einsatz des jeweils erforderlichen Erneuerungsinstrumentariums. In Gebieten, wo städtebauliche Mißstände vorliegen, soll das besondere Erneuerungsinstrumentarium des BauGB zur Anwendung kommen, in Bereichen mit weniger gravierenden Problemen das Dorferneuerungsprogramm des Landes. Am Beispiel der Modellgemeinden Bleialf und Winterspelt sollen so die Möglichkeiten zur gegenseitigen Ergänzung und Bündelung der beiden Erneuerungsinstrumente – städtebauliche Erneuerung nach dem BauGB und Dorferneuerungsprogramm – praktisch erprobt werden.

Weiterhin soll zwischen den beiden Gemeinden eine funktional-räumliche Arbeitsteilung entwickelt und erprobt werden. Hierdurch soll bereits im Vorfeld einer sich abzeichnenden negativen Entwicklung gegengesteuert werden. Die jeweiligen örtlichen Entwicklungspotentiale der Gemeinden sollen gefördert, die ansässigen Mittelbetriebe, das Handwerk, der Handel und der Fremdenverkehr gestärkt werden.

In der Gemeinde Bleialf ist die Stärkung der Wirtschaftsfunktion oberstes Entwicklungsziel. Die Konzentration eines auf mehrere Einzelstandorte verteilten Betriebes sowie die Verlagerung beengter, teilweise störender Betriebe in ein neu zu erschließendes Gewerbegebiet ist vorgesehen. Gleichzeitig soll das in der Verbandsgemeinde bestehende Defizit an Gewerbeflächen durch die Bereitstellung eines größeren Gewerbegebiets (ca. 12 ha) mit Autobahnanschluß gemildert werden. Als eine Standortalternative wird die Umnutzung eines brachliegenden Bahnhofsgeländes der Deutschen Bundesbahn angesehen. Ziel beider Gemeinden ist die Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstruktur.

In der Gemeinde Winterspelt ist die Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion vorgesehen. Geplant ist die bauliche und gestalterische Verbesserung des Ortskerns sowie die Errichtung von Gemeinschafts- und Fremdenverkehrseinrichtungen, u. a. auch durch Umnutzung leerstehender Bausubstanz.

Neben der Umsetzung einer gemeinsamen Erneuerungs- und Entwicklungskonzeption zweier Gemeinden soll am Beispiel der beiden Modellgemeinden auch die Einbindung eines gemeinsamen Wirtschafts- und Fremdenverkehrsentwicklungskonzepts in Dorferneuerungsprojekten erprobt werden. Ein Planungs- und Marketingkonzept für den Einzelhandel, eine Markt- und Produktberatung von Gewerbebetrieben und die Erstellung eines Fremdenverkehrskonzepts wurde in Auftrag gegeben. Die Organisation und Koordination des gesamten Erneuerungs- und Entwicklungsprozesses auf örtlicher Ebene erfolgt durch die Einschaltung eines Dorfmoderators.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

Fallbeispiel 3

Zusammenwirken unterschiedlicher Erneuerungsprogramme**Neualbenreuth**

*Land Bayern, Landkreis Tirschenreuth, Regierungsbezirk Oberfranken (Zonenrandgebiet)
800 Einwohner, Hauptort des Marktes Neualbenreuth (1 420 Einwohner)
seit 1987 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes
seit 1988 im Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung*

Neualbenreuth ist eine stark landwirtschaftlich geprägte Gemeinde in peripherer Lage unmittelbar an der Grenze zur CSSR. Die Entwicklung der Gemeinde wird durch die Grenzlage und die wirtschaftliche Strukturschwäche bestimmt. Die Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig. Eine neue Entwicklungsperspektive ergibt sich nun durch die projektierte Einrichtung eines Kur- und Badezentrums „Sibyllenbad“ in ca. 1 km Entfernung vom Ortskern Neualbenreuth. Schon jetzt ist ein starker Entwicklungs- und Investitionsdruck auf den Hauptort Neualbenreuth und seine 21 Ortschaften und Weiler zu verspüren. Eine städtebauliche und planerische Steuerung der Entwicklung ist dringend nötig. Ein entsprechendes Angebot an Fremdenbetten und infrastrukturellen Einrichtungen ist dringend erforderlich, ohne das historische Siedlungsbild Neualbenreuths und seiner Ortsteile zu zerstören. Ziel der Dorferneuerung ist daher die umfassende und langfristige Anpassung an den künftigen Kurbetrieb. Dazu sollen sowohl städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach BauGB als auch Dorferneuerungsmaßnahmen im Rahmen der Flurbereinigung eingesetzt werden. Beide Verfahren bzw. Förderprogramme sollen sich ergänzen. Zu diesem Zweck wird von der Gemeinde eine städtebauliche Rahmenplanung für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich der Ortsteile erstellt. Neben der baulichen Bestandaufnahme, Analyse und Planung werden die ökologischen und ökonomischen Entwicklungsmöglichkeiten des Gemeindegebietes einschließlich der Landwirtschaft und des Fremdenverkehrs untersucht. Eine mit dieser Planung abgestimmte vertiefte Untersuchung wird von der Agrarverwaltung durchgeführt. Ein Ergebnis der Rahmenplanung soll die Abgrenzung von räumlichen und sachlichen Teilbereichen sein, in denen die jeweiligen Förderungsinstrumente städtebauliche Dorferneuerung und agrarstrukturelle Dorferneuerung arbeitsteilig eingesetzt werden sollen. Um dieses kooperative Vorgehen verfahrensmäßig entsprechend abzusichern, wurden einerseits für das gesamte Gemeindegebiet von der Flurbereinigungsdirektion mehrere Flurbereinigungen zur Durchführung einer Dorferneuerung angeordnet. Parallel dazu hat die Gemeinde für den alten Ortskern des Hauptortes Neualbenreuth den Beschluß zur Durchführung Vorbereitender Sanierungsuntersuchungen nach dem BauGB gefaßt. Am Ende der Untersuchungsphase werden beide Verfahren entsprechend den gemeinsamen Planungen weiter aufeinanderabgestimmt. Diese problem- und aufgabenadäquate Kooperation beider Planungs- und Förderungsinstrumente soll somit der komplexen Aufgabenstellung der Dorferneuerung Neualbenreuth zugute kommen. Die Gemeinde hat zu ihrer Entlastung ein interdisziplinär besetztes Planungsbüro und einen Sanierungsträger eingeschaltet. Die Maßnahmen der agrarstrukturellen Dorferneuerung werden im Auftrag der Gemeinde von der Flurbereinigungsdirektion und der jeweils zuständigen Teilnehmergemeinschaft betreut.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

D. Entwicklungsperspektiven dörflicher Siedlungen**I. Überblick**

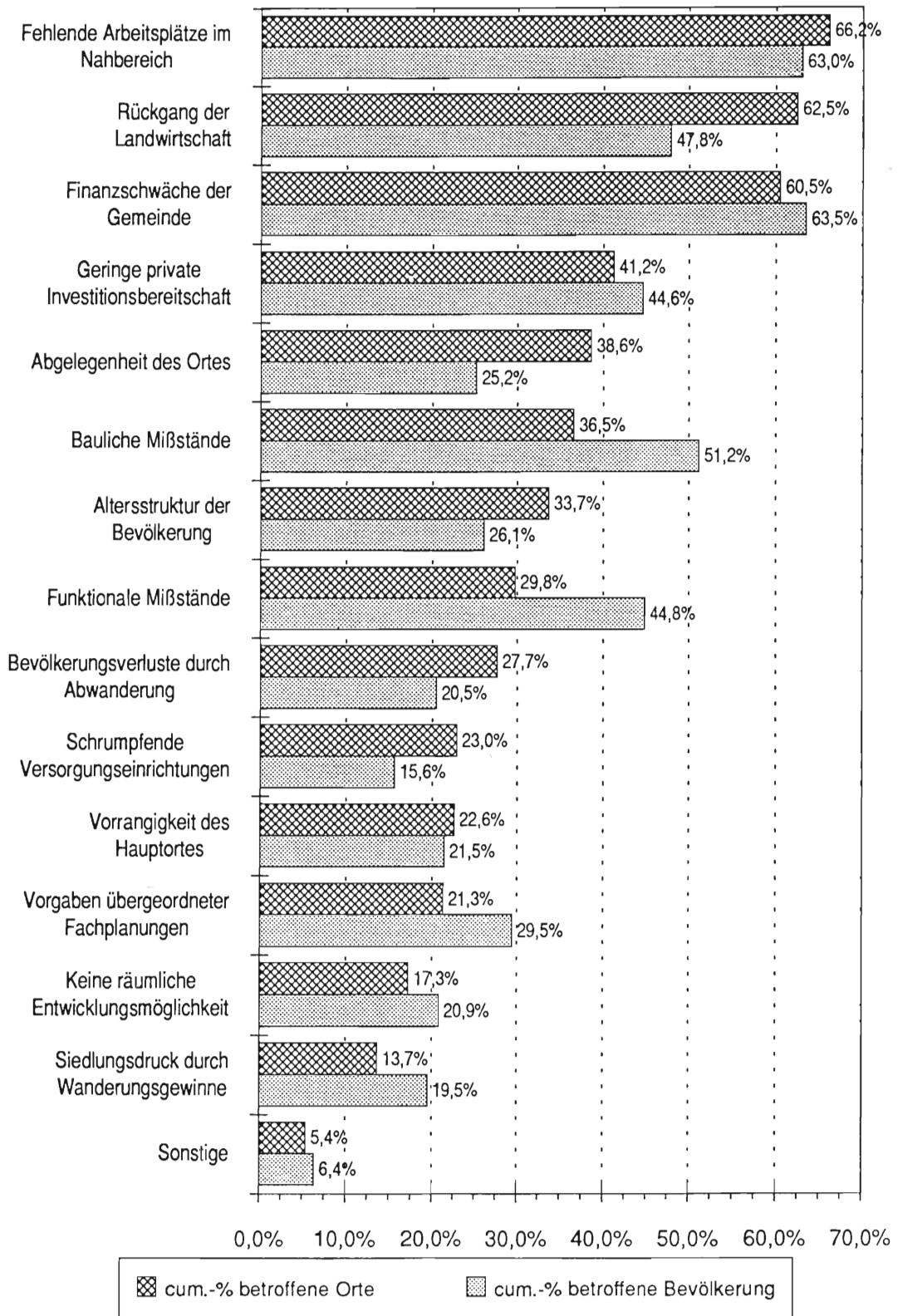
Ähnlich wie in größeren Städten vollzieht sich „im Kleinen“ auch in den dörflichen Siedlungen ein sozialer und ökonomischer Wandel, der ihre Funktionen und Entwicklungsgrundlagen berührt: „Bauerndörfer“ werden Wohndörfer, Standorte für Gewerbe und Handel, Fremdenverkehrsorte. Dabei haben in kleinen Orten oft schon geringe Veränderungen große Auswirkungen auf das gesamte Ortsgefüge.

Defizite aufgrund des Verstädterungsprozesses und des Siedlungsdrucks vergangener Jahre, der Rück-

gang in der Zahl sowie die Rationalisierung bäuerlicher Betriebe, die damit verbundene Gefährdung von Arbeitsplätzen auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, der fortschreitende Verlust an Identifikationsmöglichkeiten in den Orten sowie die gestiegene Bedeutung des Natur- und Umweltschutzes erfordern Erneuerungsmaßnahmen, die auf die Beseitigung oder Vermeidung insbesondere der folgenden Probleme zielen:

- Mangel an Arbeitsplätzen im Nahbereich, Existenzprobleme bäuerlicher Betriebe sowie des örtlichen Kleinhandwerks

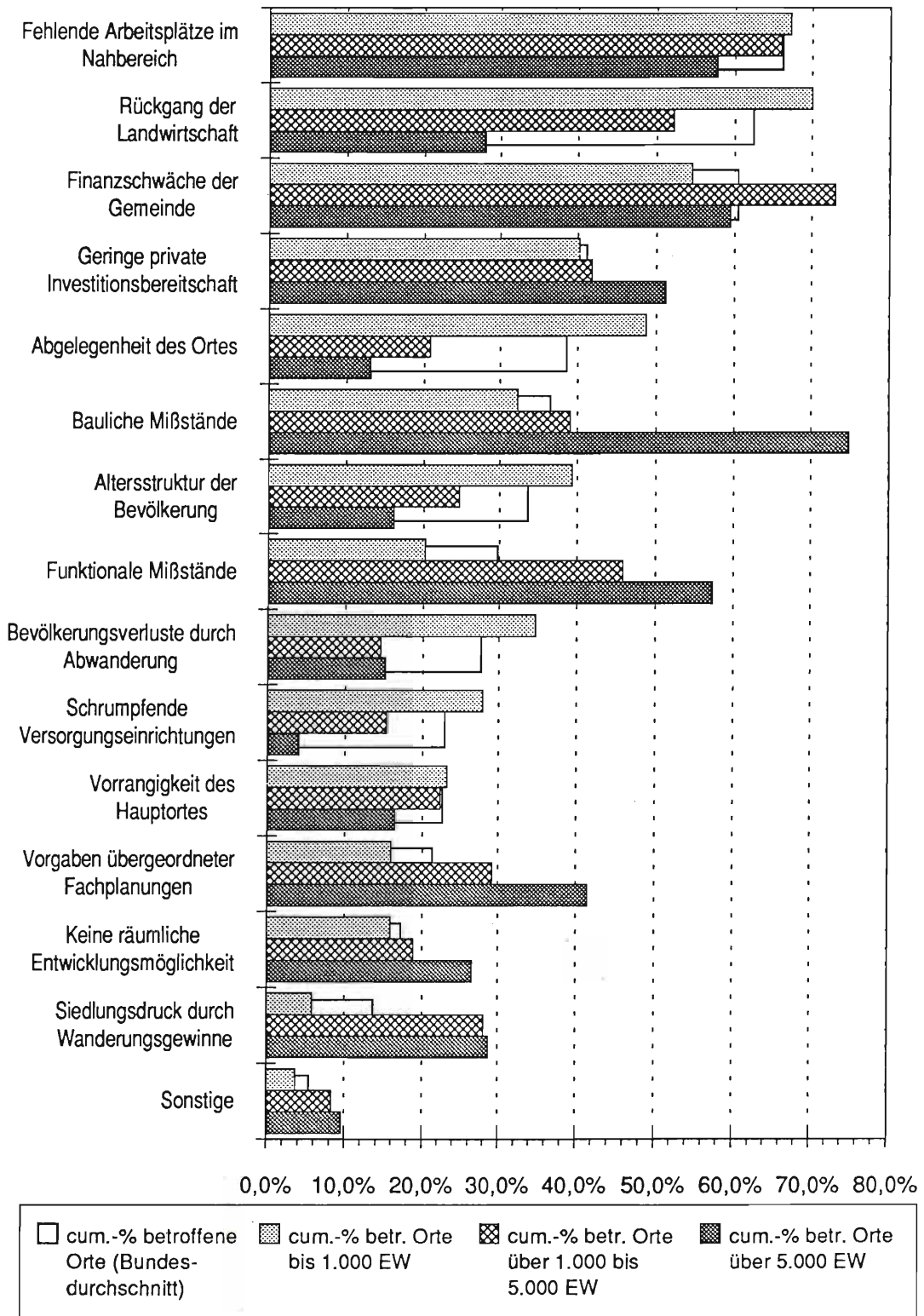
**Entwicklungsprobleme dörflicher Siedlungen
Nennung der fünf wichtigsten Probleme**



Quelle: ARGE Städtebauliche Dorferneuerung

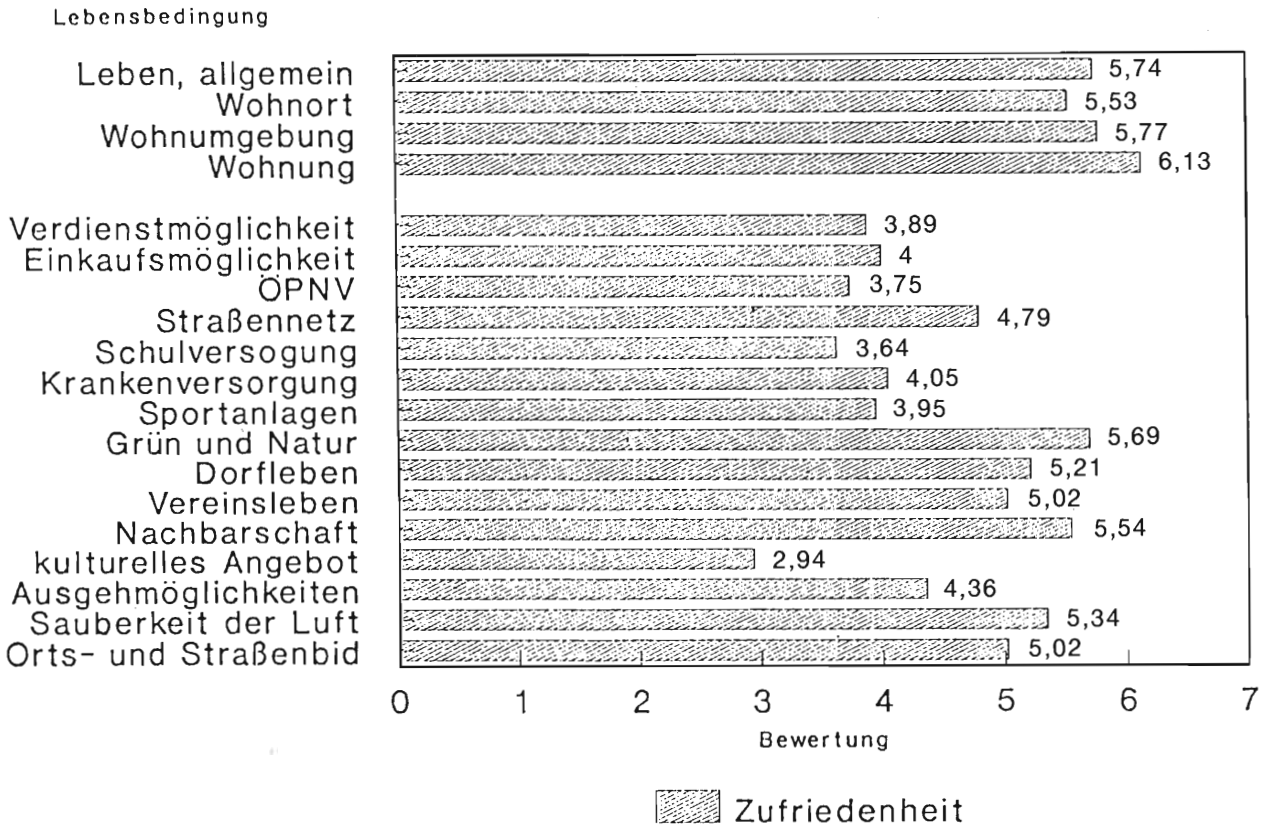
Schaubild 3

Entwicklungsprobleme dörflicher Siedlungen
Nennung der fünf wichtigsten Probleme nach Ortsgröße



Quelle: ARGE Städtebauliche Dorferneuerung

Zufriedenheit in dörflichen Siedlungen (Bevölkerungsbefragung)



Forschungsgruppe Stadt & Dorf

- einerseits Bevölkerungsabwanderungen in einzelnen Gemeinden, andererseits Probleme durch Siedlungsdruck aufgrund von Zuwanderungen,
- Veränderungen in der Sozialstruktur und Überalterung,
- Vernachlässigung vorhandenen Wohnraums bzw. Nichtanpassung an heutige Wohnverhältnisse, leerstehende ortsbildprägende Bausubstanz und Verfall von Baudenkmalern, wachsende Diskrepanz zwischen überkommener Siedlungsstruktur und neuen Nutzungsanforderungen, unattraktive private und öffentliche Freiflächen
- Verlust der gewachsenen Einheit von Landschaft und Ortslage und des charakteristischen Ortsbildes, Zerstörung kultureller Werte und schützenswerter historischer Substanz, Gefährdung der örtlichen und regionalen Prägung des Dorf- und Landschaftsbildes durch überregionale Angebots- und Produktionsformen, wachsende Umweltbelastungen, Beseitigung bzw. Veränderung dorftypischer Biotope.
- Rückzug der Basisinfrastruktur und Versorgungseinrichtungen im öffentlichen und privaten Bereich

- Probleme mit Durchgangsverkehr, unzureichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, Zunahme von Pendlern zu weit entfernten Arbeitsstätten

- Verlust der Selbständigkeit, Benachteiligung der Ortsteile, „Dominanz“ überörtlicher Fachplanungen.

Die Ausprägung der genannten Probleme ist in den einzelnen dörflichen Siedlungen sehr unterschiedlich; Verallgemeinerungen sind hier kaum möglich.

Die im Jahr 1988 nach den größten Entwicklungsproblemen ihrer dörflichen Siedlungen befragten Gemeinden *) nennen an vorderster Stelle: fehlende Arbeitsplätze, Rückgang der Landwirtschaft, kommunale Finanzschwäche und geringe private Investitionsbereitschaft, Abgelegenheit des Orts sowie bauliche Mißstände.

*) Schriftl. Antworten von über 500 Gemeinden (Hauptverwaltungsbeamter, Amtsleiter, Bürgermeister) zu Dorferneuerungsaufgaben in Siedlungseinheiten, die vor der letzten kommunalen Neugliederung Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohner waren. Durchführung: Arbeitsgemeinschaft für städtebauliche Dorferneuerung (Dr. Sprengnetter, Dr. Messner, Dr. Fritz), Dortmund; im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Eine Umfrage im Jahr 1988 bei rd. 1 600 privaten Haushalten *) in 250 dörflichen Siedlungen ergab, daß die Bewohner erhebliche Probleme für ihren Ort in naher Zukunft bei der Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie bei den Verdienst- und Einkaufsmöglichkeiten sehen. Mit diesen Bereichen – sowie mit der Versorgung mit weiterführenden Schulen und mit dem kulturellen Angebot – ist man wenig zufrieden.

Die Bewohner-Umfrage ergab jedoch zugleich eine hohe Wertschätzung dörflicher Siedlungen: Die allgemeine Zufriedenheit ist hoch; ebenso die Bindung an den Ort (durchschnittliche Wohndauer 17 Jahre; 40 v. H. wohnen seit Geburt im Dorf). Mit Wohnung, Umweltqualität und Nachbarschaft im Dorf sind die Bewohner besonders zufrieden. Die Möglichkeit „Besitz“ zu bilden, ist ein wichtiger Zuzugsgrund. Nur 7,5 v. H. der Befragten – vor allem Bewohner mit geringerer Ortsverbundenheit, jüngere Erwerbstätige – plant in den nächsten 5 Jahren einen Wegzug. (Hauptgrund: Verdienstmöglichkeiten, Arbeitsplatz).

Die hohe Wertschätzung des Lebens in dörflichen Siedlungen in der Bevölkerung stellt ein Potential dar, auf das Dorferneuerung aufbauen kann und muß. Dörfliche Siedlungen besitzen spezifische Standortvorteile, die verstärkt freigelegt und aktiviert werden müssen. Dazu zählen Qualitäten wie

- Landschaft, Naturnähe, Freiräume, geringere Umweltbelastungen,

*) Auswahl von 1 000 nach Größenklasse, Länderzugehörigkeit (Flächenstaaten sowie Bevölkerungsanteil repräsentativ verteilten Siedlungseinheiten, die vor der letzten kommunalen Neugliederung Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohner waren. In jeder dieser Gemeinden wurden mindestens 6 Wahlberechtigte zu Erfahrungen und Erwartungen der Dorferneuerung durch Interview befragt. Konzeption und Auswertung der Umfrage Prof. Dr. Schäfer, Berlin. Durchführung durch ZUMA in Verbindung mit MARPLAN, im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

- günstige Wohnungs- und Immobilienpreise, Möglichkeiten familiengerechten Wohnens; kulturhistorisch wertvolle und charakteristische Bausubstanz sowie
- die Überschaubarkeit und Sicherheit sozialer Beziehungen.

Hinzu kommen für die Mehrzahl dörflicher Siedlungen auch positive Rahmenbedingungen im Bereich der Bevölkerung, der Wirtschaft sowie wichtiger Arbeitsmarktdaten, wie im folgenden dargestellt.

II. Bevölkerungsentwicklung und Altersstrukturveränderungen

Die Erneuerungsaufgaben werden wesentlich vom demographischen Wandel geprägt; in der Fachdiskussion wird immer wieder auf Bevölkerungsverluste in den Dörfern verwiesen.

Die Mehrzahl der dazu befragten Gemeinden gab dem Problem „Bevölkerungsverluste durch Abwanderungen“ in ihren dörflichen Siedlungen keinen hohen Stellenwert. Nach den Ergebnissen der Gemeindeumfrage hatten von den dörflichen Siedlungen in der Zeit von 1970 bis 1987

- 38,2 v. H. Bevölkerungsverluste,
- 61,8 v. H. Bevölkerungsgewinne.

Schaubild 5 und Tabelle 2 zeigen Unterschiede nach Größe und Lage der dörflichen Siedlungen. Daraus wird deutlich, daß trotz der bislang positiven Gesamtentwicklung – auch im ländlichen Raum insgesamt nahm die Bevölkerungszahl seit 1980 im Unterschied zu den Verdichtungsräumen leicht zu – vor allem kleinere dörfliche Siedlungen häufiger Bevölkerungsverluste haben.

Soweit Bevölkerungsverlust eine Folge fehlender Arbeitsplätze in kleineren dörflichen Siedlungen in peri-

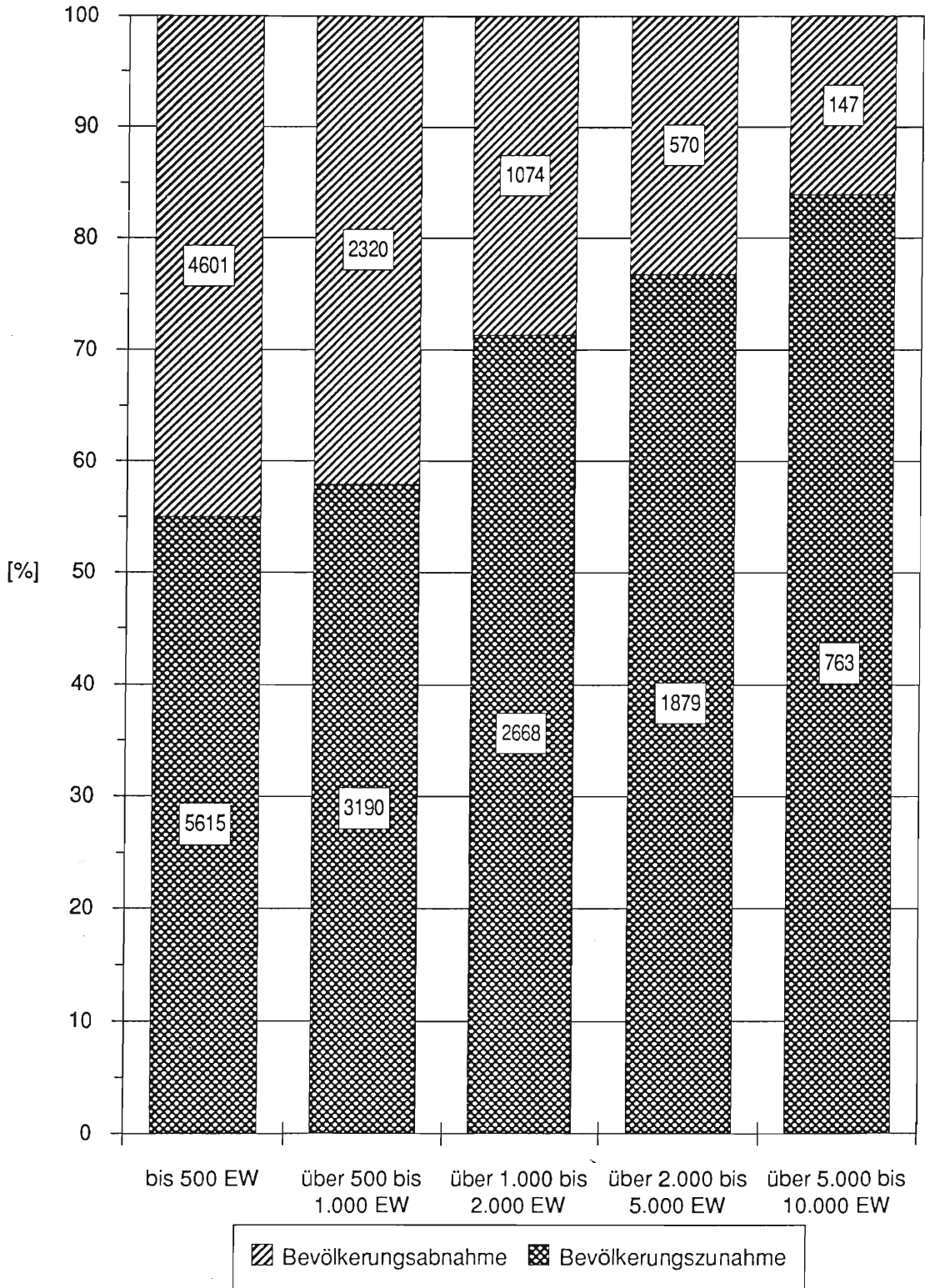
Tabelle 2

Durchschnittliche Bevölkerungszunahme 1970–1987 in dörflichen Siedlungen nach Größe und Lage (absolute Veränderungen; 1970 = 100)

	Mittelwert (v. H.)	Spanne (v. H.)
bis 500 Einwohnern	107,8	87,8 bis 128
bis 1 000 Einwohnern	109,2	97,9 bis 120,5
bis 2 000 Einwohnern	119	110,9 bis 127,4
bis 5 000 Einwohnern	111,2	105,4 bis 116,5
bis 10 000 Einwohnern	119,5	110,4 bis 126,9
in Verdichtungsräumen	120	113,2 bis 127,2
in Räumen mit Verdichtungsansätzen	112	104,5 bis 119,6
in ländlich geprägten Regionen	109,2	100,9 bis 117,6
insgesamt	114,2	109,7 bis 118,6

Quelle: Hochrechnung der Arbeitsgemeinschaft städtebauliche Dorferneuerung aufgrund Gemeindebefragung

Bevölkerungsentwicklung 1970/87 in dörflichen Siedlungen nach Ortsgrößen (Hochrechnung)



Quelle: ARGE Städtebauliche Dorferneuerung

Fallbeispiel 4

Rückgang der Landwirtschaft**Ippesheim**

Bayern, Region Westmittelfranken, Landkreis Neustadt a. d. Aisch, Unterzentrum Uffenheim

1 126 Einwohner in drei Ortsteilen; Ippesheim, Bullenheim und Herrenberchtheim

seit 1980/82 Dorferneuerungsplanung nach Bayerischem Landesprogramm

seit 1986/88 Modellplanung des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten „Weiter-nutzung landwirtschaftlicher Gebäude und Kleinflächen in Ortslage“

seit 1988 Umsetzung der Dorferneuerungsplanung und Erstellung eines sozi-ökonomischen Konzeptes im Rahmen der agrarstrukturellen Vorplanung

Die Gemeinde liegt in einer strukturschwachen Region. Das Gebiet ist mit 48 Einw./km² ausgesprochen dünn besiedelt. Die Bevölkerung nimmt seit 1961 kontinuierlich ab; ein Viertel der Gesamtbevölkerung ist heute über 60 Jahre alt. Die negative Bevölkerungsentwicklung und fehlende Erwerbsmöglichkeiten sind die Hauptursachen für die städtebaulichen Mißstände:

Etwa 10 v. H. der Gebäude stehen leer und zerfallen. Die Ortsbilder des kulturhistorischen wertvollen fränkischen Haufendorfes sind z. T. wenig einladend. Es fehlen attraktive Plätze. Enge Bebauung mit wenig Freiflächen an den Wohnhäusern machen das Wohnen im Ortskern nicht attraktiv; die Enge der Hofanlagen behindert die landwirtschaftliche Produktion.

Die stark landwirtschaftliche Prägung äußert sich darin, daß noch ca. 40 v. H. der Bevölkerung in der Landwirtschaft tätig sind, vorwiegend im Weinbau, der 40 ha Rebfläche in der Gemeinde umfaßt. Im übrigen sind Schweinehaltung, etwas Rindviehhaltung und Ackerbau kennzeichnend – allerdings in sehr ungünstigen, durch die Realteilung überlieferter Betriebsgrößenstrukturen. Der Nebenerwerb spielte in Ippesheim seit altersher eine große Rolle und wird beibehalten. Für die Haupterwerbsbetriebe zeichnet sich die Tendenz zur Konzentration ab, so daß man bei gleichbleibend bewirtschaftetem Flächenumfang mit etwa der Hälfte an Betrieben rechnen muß. Eine Sozio-ökonomische Studie zeigt Wege zur Abfederung des Schrumpfungsprozesses; indem Erwerbs- und Zuerwerbsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

In Verbindung mit Weinbau und Selbstvermarktung auch anderer Produkte soll ein sanfter Fremdenverkehr aufgebaut werden. Die reizvolle Landschaft des Steigerwaldes und der unverdorbene dörfliche Charakter bieten sich dazu an. Der alte Herrnsitz aus dem 18. Jahrhundert soll als Schloßhotel ausgebaut werden.

Diese Ideen fließen in das Dorfentwicklungskonzept ein. Die Bürger arbeiten aktiv in Arbeitsgruppen mit. Die Probleme sind jedoch so gravierend, daß es weiterer Hilfestellungen von außen bedarf, um so Projekte wie das Schloßhotel zu managen.

Das Ziel der Bemühungen ist, die Lebensqualität für die verbleibenden Dorfbewohner zu sichern und die Entwicklung des Orts zu stabilisieren.

Quelle: KTBL

pherer ländlicher Lage sind – Daten hierüber liegen nicht vor – können sich in Zukunft zusätzliche Risiken durch die Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung ergeben. So z. B. nimmt das Erwerbspersonenpotential (20- bis 60jährige) im ländlichen Regionen zunächst noch stärker zu als in den Verdichtungsräumen. Im ländlichen Raum entsteht dementsprechend eine überdurchschnittliche hohe Nachfrage nach Arbeitsplätzen. Damit wächst die Gefahr von Abwanderungen in städtische Arbeitsmärkte, wenn nicht ausreichend qualifizierte außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze in ländlichen Regionen angeboten werden können.

In den von Abwanderung betroffenen Orten wirken sich auch Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung verstärkt aus. Während einerseits vorwiegend jüngere Erwerbstätige abwandern, nimmt – allgemein – die Zahl der Menschen über 60 Jahre zu.

Aufgrund dieser Entwicklung können Probleme bei der Versorgung mit altersabhängiger Infrastruktur

auftreten, so z. B. bei altengerechten Wohnungs- und Pflegeangeboten oder beim öffentlichen Personennahverkehr. Dies gilt verstärkt für die Gemeinden im suburbanen Vorfeld der Städte; hier wird mittelfristig mit einer Zunahme alter Menschen um bis zu 20 v. H. gerechnet.

Andere Probleme treten in stadtnahen dörflichen Siedlungen auf: hier ziehen viele junge Familien zu, die neue Ansprüche an die soziale Infrastruktur (z. B. Kindergarten) und das Wohnungsangebot stellen.

III. Strukturwandel in der Landwirtschaft

Ein Kernproblem für dörfliche Siedlungen ist die Entwicklung in der Landwirtschaft. Dies gilt nicht nur für ausgeprägt ländliche Regionen. „Rückgang in der Landwirtschaft“ wird für alle dörflichen Siedlungen unter 5 000 Einwohnern als wichtiges Entwicklungsproblem genannt – auch von den Orten in hochverdichteten Regionen.

Der landwirtschaftliche Sektor ist heute (1987) mit 1,3 Mio. Erwerbstätigen 3,6 mal so produktiv wie im Jahre 1960. Der damit verbundene Rationalisierungsprozeß beschleunigte jedoch den Rückgang landwirtschaftlicher Arbeitsplätze. Zahlreiche dörfliche Siedlungen verlieren ihre traditionelle ökonomische Basis und Struktur. Bei zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben ist die Nachfolgefrage ungeklärt. 1988 gab es im Bundesgebiet noch 667 200 landwirtschaftliche Betriebe, davon die Hälfte im Vollerwerb. Seit 1970 ist die Zahl der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft um über 40 v. H. zurückgegangen. Damit gingen etwa 900 000 Arbeitsplätze (1970 bis 1987) verloren; dies sind 41,3 v. H. der Arbeitsplätze. Der Trend zur Rationierung und Betriebsvergrößerung einerseits sowie zu Betriebsaufgaben andererseits wird sich — nach Einschätzung der EG-Kommission europaweit eher beschleunigt — fortsetzen und damit auch die Siedlungsstruktur weiter verändern. Umfragen haben ergeben, daß z. Z. die Inhaber von rd. 100 000 landwirtschaftlichen Betrieben überlegen, den Betrieb aufzugeben oder zu verkleinern. Bei etwa 325 000 Betrieben ist die Frage des Hofnachfolgers ungeklärt. Einhergehend mit dieser Entwicklung hat auch die landwirtschaftlich genutzte Fläche von 12,6 Mio. ha auf rd. 11,8 Mio. ha abgenommen. Experten rechnen mit einer weiteren Abnahme von 20 bis 30 v. H.

Zu den damit verbundenen siedlungsstrukturellen Problemen zählen einerseits wachsende Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und umgebender Wohnnutzung im Zuge der Rationalisierung (Konzentration auf Großbetriebe, höhere Tierzahlen, Bewirtschaftung größerer Flächen mit größeren Maschinen), sowie Entwicklungshemmnisse für bauliche Anpassungen und Erweiterungen, andererseits ist mit Leerständen alter landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude; Nutzungsbrachen, Ortsbildprobleme durch

aufgegebene alte oder unangepaßte neue Gebäude, Probleme des Denkmalschutzes und ökologischen Problemen (z. B. Boden- und Gewässerbelastungen durch Nutzungsintensivierung, aber auch Verlust von Pflanzen- und Tierartenvielfalt durch „Verbuschung“ infolge Brachfallen) zu rechnen.

Trotz des tiefgreifenden Strukturwandels und des damit verbundenen Rückgangs der Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe stellt die Landwirtschaft insgesamt vor allem in abgelegenen Regionen, weiterhin einen bedeutenden ökonomischen Faktor dar. Sie sichert die Ernährung, erhält die Bodenfruchtbarkeit und leistet einen Beitrag zur Aufrechterhaltung einer bedarfsgerechten Infrastruktur, insbesondere in peripheren Gebieten. In einigen Landkreisen erreicht der Anteil der Beschäftigten, die ihr Einkommen aus der Landwirtschaft beziehen, noch bis zu 26 v. H., mit vor- und nachgelagerten Bereichen bis 50 v. H.. Von weit größerer Bedeutung für die selbständige Lebensfähigkeit ländlicher Regionen ist die soziale Funktion der Landwirtschaft. Zunehmend wichtiger wird die Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft, der Beitrag zur Landschaftspflege und zur Pflege der ländlichen Kultur. Die Bewirtschaftung der das Dorf umgebenden Flächen ist, ebenso wie die traditionelle ländliche Bauweise, ein wichtiger Faktor für den ökologischen Ausgleich und die Qualität des Wohnens im ländlichen Raum.

IV. Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Eng verknüpft mit den Veränderungen in der Landwirtschaft ist der allgemeine wirtschaftliche Strukturwandel. Für die dörflichen Siedlungen fehlen hierzu weitgehend Daten. Der Strukturwandel kann jedoch am Beispiel des ländlichen Raumes verdeutlicht wer-

Tabelle 3

Veränderungen in der Erwerbsstruktur 1970 bis 1982

	Erwerbstätige		Erwerbstätigenanteil					
	insgesamt in 1 000 1982	Veränderung in v. H. 1970 bis 1982	Landwirtschaft in v. H. 1982	Veränderung in v. H. 1970 bis 1982	Produzierendes Gewerbe in v. H. 1982	Veränderung in v. H. 1970 bis 1982	Dienstleistungsbereich in v. H. 1982	Veränderung in v. H. 1970 bis 1982
Ländlicher Raum insgesamt	10 982,3	- 9,0	10,1	-33,9	43,8	-17,1	46,1	10,3
davon								
— Ländliches Umland in Regionen mit großen Verdichtungsräumen	1 729,2	-15,3	8,2	-40,8	42,1	-24,9	49,7	3,2
— Ländliches Umland in Regionen mit Verdichtungsansätzen	5 200,6	-11,0	9,3	-34,2	45,0	-19,3	45,8	7,7
— Ländlich geprägte Regionen	4 052,5	- 3,1	11,9	-31,2	43,0	- 9,8	45,0	17,9
Verdichtungsräume insgesamt *)	15 167,9	5,1	1,4	-33,2	40,3	-14,5	58,3	27,1
Bundesgebiet (einschließlich Berlin [West]	26 150,2	- 1,3	5,0	-33,8	41,8	-15,7	53,2	20,4

Quelle: BT-Drucksache 11/3007

den: Abnahmen der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft (-33,9 v. H.) in der Zeit von 1970—1982 stehen Zunahmen im Dienstleistungsbereich (+10,3 v. H.) gegenüber. 9 von 10 Erwerbstätigen im ländlichen Raum sind inzwischen im produzierenden Sektor oder im Dienstleistungsbereich beschäftigt.

Auch im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung kann nur auf Daten zum ländlichen Raum insgesamt verwiesen werden. So z. B. hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren im ländlichen Raum günstiger entwickelt als in den Verdichtungsräumen. In dieser durchschnittlichen Entwicklung schlägt sich allerdings auch die günstige Entwicklung von Gemeinden im Umland hochverdichteter Regionen und Regionen Süddeutschlands nieder — sie gilt nicht für alle dörflichen Siedlungen.

Die in der Gemeindeumfrage befragten dörflichen Siedlungen verweisen auf wirtschaftliche Probleme: Für 1/3 der befragten Gemeinden sind — neben dem

Strukturwandel in der Landwirtschaft — „fehlende Arbeitsplätze im Nahbereich“ das größte Problem im Hinblick auf die Entwicklung ihrer dörflichen Siedlungen. Dies weist auf Strukturschwächen in dörflichen Siedlungen hin.

Tatsächlich liegt ein erheblicher Teil der dörflichen Siedlungen in strukturschwachen Gebieten (23,9 v. H. der dörflichen Siedlungen liegen im Zonenrandgebiet; 27,2 v. H. der Siedlungen im Fördergebiet der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“-GRW).

Die befragten Gemeinden geben „Finanzschwäche“ als eines der zentralen Entwicklungsprobleme auch ihrer dörflichen Siedlungen an. Besonders Flächengemeinden mit geringer Bevölkerungszahl verweisen — so der Deutsche Städte- und Gemeindebund — auf die hohen flächenbezogenen Infrastrukturausgaben (insbesondere für die Kanalisation). Demgegenüber stellen Finanzausweisungen auf die Bevölkerungszahl und nicht auf die Fläche ab.

Tabelle 4

Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

	Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 1986 gegenüber 1978									
	insgesamt	Energie und Bergbau	Verarb. Gewerbe	Baugewerbe	Handel	Nachr. und Verk.	Bank und Vers.	Dienstleistungsbereich	Organ. ohne Erwerbs.	Gebietskörperschaften
	v. H.	v. H.	v. H.	v. H.	v. H.	v. H.	v. H.	v. H.	v. H.	v. H.
Ländlicher Raum insgesamt	7,0	7,8	1,2	- 8,5	5,2	7,7	24,3	28,7	38,8	13,0
davon										
— Ländliches Umland in Regionen mit großen Verdichtungsräumen ...	6,7	14,3	-1,0	-12,9	6,4	16,4	27,6	30,8	34,1	11,6
— Ländliches Umland in Regionen mit Verdichtungsansätzen	6,6	8,9	0,8	- 7,0	5,3	6,1	22,4	27,1	38,3	12,6
— Ländlich geprägte Regionen	7,6	1,7	2,6	- 8,5	4,5	6,3	25,4	30,0	41,3	14,0
Verdichtungsräume insgesamt *)	1,0	- 4,3	-6,6	-11,5	-5,5	3,8	10,5	21,2	31,0	4,6
Bundesgebiet (einschließlich Berlin [West])	3,3	- 1,3	-3,3	-10,1	-2,0	4,8	14,0	23,8	33,1	7,9

Quelle: BT-Drucksache 11/3007

Erneuerungsaufgaben in strukturschwachen Gemeinden**Eschede***Hauptort der Samtgemeinde Eschede**Niedersachsen, Kreis Celle**3 500 Einwohner im Hauptort, 6 000 Einwohner in der Samtgemeinde Eschede**seit 1986 im Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen**seit 1987 im Modellvorhaben „Dorfökologie“ des Landes Niedersachsen**seit 1988 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes*

Der Hauptort Eschede ist ländlicher Zentralort mit Versorgungsfunktion. Durch die Stilllegung des Kali- und Salzbergwerks und dem Bedeutungsverlust der Eisenbahnstrecke sind in Eschede in den letzten Jahren spürbare Arbeitsplatzverluste und in dessen Folge Bevölkerungsverluste (ca. 8 v. H.) zu verzeichnen. Mit einem Einzugsbereich von 6 000 Einwohnern liegt Eschede inzwischen an der unteren Grenze eines Grundzentrums. Verschiedene Versorgungs- und Gewerbebetriebe wurden aufgegeben; weitere 13 Betriebsstilllegungen zeichnen sich mittelfristig ab. Der Zentralort Eschede ist in seiner Funktionsfähigkeit durch bauliche und funktionale Defizite eingeschränkt. Eine Vielzahl von Wohn- und Gewerbegebäuden steht leer, besonders entlang der Ortsdurchfahrt. Auch in der Land- und Forstwirtschaft zeichnet sich ein drastischer Rückgang der Betriebe ab. Die Samtgemeinde erhält seit vielen Jahren wegen ihrer Finanzschwäche Bedarfszuweisungen zum Ausgleich ihres Haushalts.

Ziel der Dorferneuerung ist die Schaffung eines Ortsmittelpunktes mit Versorgungsfunktion, die Wiedernutzung, Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Wohnumfeldverbesserungen im Ortskern sowie die Steuerung und Milderung von rückläufigen Entwicklungen in der Wohn- und Gewerbenachfrage.

Modellhaft sollen in Verbindung mit der bereits laufenden Dorferneuerung Konzepte zur kommunalen Wirtschafts- und Fremdenverkehrsförderung in einer strukturschwachen Gemeinde erprobt werden. Hierzu ist auf der Planungs-, Konzeption- und Umsetzungsebene die Kooperation zwischen einem Dorferneuerungsplaner und einem Wirtschaftsberater vorgesehen.

Außerdem wurde bei der Gemeinde ein „Interventionsfonds“ eingerichtet. Aus diesem soll der Ankauf von leerstehenden Gebäuden und Flächen, Umnutzung, Erneuerung und ggf. Abriß finanziert werden. Der gemeindliche Zwischenerwerb soll die Überplanung der Flächen erleichtern und eine schnellere Reaktion der Gemeinde auf entwicklungsrelevante Veränderungen ermöglichen. Die Weiterverwertung der Gebäude und Grundstücke soll teils durch die Gemeinde selbst, teils nach erfolgter Wiederveräußerung an private oder gewerbliche Interessenten erfolgen.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

V. Verkehrsanbindung und Verkehrsverhältnisse

Angesichts der Ablegenheit vieler dörflicher Siedlungen ist die Qualität der Verkehrsanbindung eine oft ausschlaggebende Rahmenbedingung für eine positive Ortsentwicklung und erfolgreiche Dorferneuerung. Dies gilt sowohl für den Ausbau des Straßennetzes als auch für den ÖPNV.

Der Ausbau des Straßennetzes hat zwar die Bedeutung dörflicher Siedlungen als Wohnstandort erheblich verbessert – von 85 v. H. aller Gemeinden aus kann z. B. die Autobahn bereits innerhalb von 30 Minuten Reisezeit erreicht werden; in diesen Gemeinden wohnen 94 v. H. der bundesdeutschen Bevölkerung –, andererseits sind Probleme aufgrund des hohen Motorisierungsgrads im ländlichen Raum und des Durchgangsverkehrs in den Orten erwachsen.

Die Bevölkerungsumfrage ergab in bezug auf Verkehrsprobleme: Bewohner kleinerer dörflicher Siedlungen räumen der Verbesserung der Verkehrsanbin-

dung und des öffentlichen Personennahverkehrs hohen Stellenwert ein. In größeren Siedlungen werden Probleme des innerörtlichen Verkehrs, insbesondere des Durchgangsverkehrs, hervorgehoben.

Nach einer Umfrage im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bei 220 vorwiegend ländlichen geprägten Landkreisen sind in 15 v. H. dieser Landkreise Gemeinden, die im Umkreis von 1 km über keine Haltestelle des öffentlichen Linienverkehrs verfügen.

Diese Situation muß im Zusammenhang mit der steigenden Motorisierung und mit der Bevölkerungsentwicklung gesehen werden. Seit einigen Jahren geht gerade die für den öffentlichen Personennahverkehr wichtige Gruppe der Schüler zurück. Die Schwierigkeiten, einen ausreichenden Bedienungsstandard im öffentlichen Personennahverkehr in der Fläche aufrechtzuerhalten, werden daher zunehmen.

Die befragten Gemeinden geben Maßnahmen im Verkehrsbereich dementsprechend hohe Priorität, wobei für kleinere dörfliche Siedlungen der größere Hand-

Tabelle 5

Verkehrsprobleme und dringende Maßnahmen in dörflichen Siedlungen aus Gemeindesicht

	hohe Bedeutung (v. H.)	keine Bedeutung (v.H.)
Verkehrslärm	15,6	40,4
zu hohe Geschwindigkeit	19,1	37,0
Stellplatzmangel Ortsmitte	11,5	56,8
mangelnde Verkehrssicherheit	12,4	38,8
Straßenraumgestaltung	34,4	8,8
Umgehungsstraße	18,9	50,9
Verkehrsberuhigung	16,1	27,3
Verbesserung ÖPNV	30,2	9,3
Angebot Individualverkehr	12,1	33,9

Quelle: ARGE Städtebauliche Dorferneuerung (Hochrechnung Gemeindeumfrage)

lungsbedarf eher in der Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs gesehen wird, für größere dörfliche Siedlungen (ab 5 000 Einwohner) eher bei der Beseitigung der Probleme des Durchgangsverkehrs.

Durchweg wird in dörflichen Siedlungen „Straßenraumneugestaltung“ als besonders dringliche Erneuerungsmaßnahme genannt.

Fallbeispiel 6

Verkehrsprobleme in dörflichen Siedlungen**Karbach**

Bayern, Kreis Main-Spessart, Regierungsbezirk Unterfranken

1 383 Einwohner, eigenständige Gemeinde

seit 1984 im Bayerischen Dorferneuerungsprogramm,

seit 1988 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes

Eine Aufgabe bei der Dorferneuerung in der Gemeinde Karbach ist die Lösung von verkehrlichen Problemen. Die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Ortskerns der Gemeinde Karbach wird durch die im Ortskern verlaufende Staatsstraße erheblich beeinträchtigt. Vor allem durch Lärmimmissionen und Erschütterung durch Schwerlastverkehr vom nahegelegenen Steinbruch sind entlang der Hauptverkehrsstraße eine Reihe von Wohngebäuden seit mehreren Jahren unbewohnt.

Die Beseitigung des Durchgangsverkehrs ist Voraussetzung für die Verbesserung der Wohnqualität und Wiederbelebung des Ortskerns. Hierzu müssen die Maßnahmen der Dorferneuerung zeitlich mit dem Bau der Umgehungsstraße abgestimmt werden. Geplant ist eine südliche Ortsumgehung mit je einem Anschluß im Süden und Osten des Siedlungsbereichs. Das Planfeststellungsverfahren für die Ortsumgehung wurde vor kurzem abgeschlossen. Nach der Herausnahme des Durchgangsverkehrs sollen die öffentlichen Flächen neugestaltet werden. In Teilabschnitten wurden die Gehwege im letzten Jahr als vorgezogene Maßnahmen neu angelegt bzw. ausgebaut.

Im Zusammenhang mit der Ortsumgehung ist auch die Anbindung der Neubaugebiete sowie des geplanten Gewerbegebietes an das überörtliche Verkehrsnetz vorgesehen. Die alte Ortsmitte wird durch die Herausnahme des Erschließungsverkehrs zu den Neubaugebieten erheblich entlastet.

Im Rahmen der Dorferneuerung ist auch der Ausbau des Fußwegenetzes geplant. Die fußläufige Erreichbarkeit zwischen der Ortsmitte (Kirch- und Marktplatz), den Sport- und Freizeittflächen am Ortsrand und der vor kurzem ausgebauten Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs soll verbessert werden.

Um die Nutzung einzelner innerörtlicher Bereiche zu erhöhen soll in Verbindung mit der erforderlichen Bodenordnung auch die Zugänglichkeit und Erschließung der Grundstücke verbessert werden. Eine gesicherte Erschließung der Grundstücke ist Voraussetzung für die Umnutzung leerstehender Bausubstanz bzw. die Erstellung von Ersatzgebäuden.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

VI. Soziale Infrastruktur und Warenversorgung

Die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung bedarfsgerechter Versorgung im Bereich privater und öffentlicher Infrastruktur hat für die Standortqualität

dörflicher Siedlungen eine zentrale Bedeutung. So ist die Attraktivität einer Gemeinde z. B. nicht nur von günstigen Verkehrsanbindungen abhängig, sondern auch von familienergänzenden Angeboten. Solche sozialen Infrastruktureinrichtungen, so z. B. der Kinder-

Soziale Infrastruktur und Warenversorgung

Fallbeispiel 7

Winterspelt

Rheinland-Pfalz, Kreis Bitburg-Prüm

350 Einwohner, Hauptort der Gemeinde Winterspelt (835 Einwohner)

seit 1987 im Dorferneuerungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz

seit 1988 ist die Gemeinde Winterspelt zusammen mit der Gemeinde Bleialf Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes

Die Gemeinde Winterspelt liegt an der belgischen Grenze im „Naturpark Nordeifel“, einer sehr dünn besiedelten Region. Zur Gemeinde mit einer Gesamtfläche von 2 552 ha gehören neben dem Hauptort neun weitere Ortsteile. In den letzten Jahren ist in der gesamten Gemeinde ein deutlicher Rückgang des Angebots an privaten und öffentlichen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen zu verzeichnen. Nur noch im Hauptort kann der tägliche Lebensmittelbedarf in ansässigen Geschäften gedeckt werden; hier gibt es noch eine Metzgerei, eine Bäckerei und ein Gemischtwarengeschäft mit einem Lebensmittelangebot und einem kleinen Sortiment an Textilien. In den anderen Ortsteilen wird die örtliche Versorgung der Bevölkerung nur noch durch ein- bis zweimal pro Woche anwesende mobile Verkaufsstellen verschiedener Einzelhändler und Produzenten ermöglicht (Bäcker, Molkerei, Eierhändler, Lebensmittelhändler, Tiefkühlkostlieferant, Obst- und Gemüsehändler). Das Lebensmittelangebot hat sich in den letzten Jahren deutlich verschlechtert; vor 10 Jahren gab es in der Gemeinde noch vier Einzelhandelsgeschäfte, davon allein drei Geschäfte im Hauptort. Bereits heute zeichnet sich ab, daß in absehbarer Zeit auch das letzte noch ansässige Gemischtwarengeschäft aus Altersgründen aufgegeben werden wird.

Die Zahl der Gastwirtschaften reduzierte sich ebenfalls in den letzten Jahren; in den meisten Ortsteilen gibt es inzwischen keine Gaststätte mehr.

Auch das Angebot an handwerklichen oder sonstigen privaten Dienstleistungen war in den letzten 20–30 Jahren rückläufig: aufgegeben wurden u. a. eine Schneiderei, eine Schusterwerkstatt, eine Schreinerei- und Zimmererwerkstatt, eine Schlosserei, ein Dachdeckerbetrieb, ein Bauunternehmen, eine Schmiede mit Landmaschinenhandel, ein weiterer Landmaschinenhandel und eine Zahnarztpraxis. Heute findet man im Hauptort Winterspelt neben der bereits genannten Lebensmittelversorgung nur noch eine dreimal in der Woche vormittags geöffnete Filiale der Kreissparkasse, eine Versandhauszweigstelle und eine Raiffeisenkasse mit Baustoff- und landwirtschaftlichem Bedarf.

Unzureichend ist außerdem die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen. In Winterspelt gibt es zwar noch eine Poststelle, diese ist allerdings wegen ihrer sehr eingeschränkten Öffnungszeiten für die Nutzer zu wenig attraktiv. Trotz der Größe der Gemeinde Winterspelt gibt es weder einen Kindergarten, noch eine Grund- oder Hauptschule. Die ehemals im Hauptort Winterspelt vorhandene Volksschule wurde 1971 geschlossen. Heute werden die Kinder und Jugendlichen mit Bussen in die benachbarte Gemeinde Bleialf gebracht.

Die schlechte Versorgungslage der Gemeinde wird noch verschärft durch die schlechte Anbindung der einzelnen Ortsteile an den ÖPNV. Verschiedene Ortsteile werden gar nicht von Linienbussen angefahren und die Erreichbarkeit des Hauptortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist nur unzureichend. Auch zwischen dem Hauptort und dem Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung im 25 km entfernten Mittelzentrum Prüm besteht nur zweimal täglich eine Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die, sowohl was die Fahrtkosten als auch die Fahrzeiten betrifft, kaum attraktiv ist.

Die schlechte Versorgungslage in der Gemeinde Winterspelt wird von der Gemeinde und der ansässigen Bevölkerung als negativ und entwicklungshemmend empfunden; mit den aufgegebenen Einrichtungen geht auch die Vielfalt des dörflichen Alltags und die Bindung an den Ort verloren; zudem ist die Gemeinde trotz landschaftlich reizvoller Lage für Familien ohne Zweitwagen als Wohnstandort kaum noch attraktiv; auch der im Landesentwicklungsplan vorgesehene Ausbau des Fremdenverkehrs war bislang ohne ein ausreichendes und attraktives öffentliches sowie privates Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot nicht zu realisieren. Aus Sicht der Betroffenen ist daher die Sicherung des Lebensmittelangebots sowie die Verbesserung der Versorgungsangebote mit privaten Dienstleistungen (Ansiedlung eines Friseurs, eines Cafés, etc.) erforderlich. Auch die Unterbringung eines ein- bis zweigruppigen Kindergartens in der Gemeinde wäre wünschenswert.

garten, können wesentlich auch zur Identitätsstärkung in kleinen Orten beitragen und sind für die Lebenssituation insbesondere der Familien mit Kindern wesentlich. In stadtnahen dörflichen Siedlungen sind Ansprüche neu hinzuziehender junger Familien zu berücksichtigen. In strukturschwachen Siedlungen ist der „Ausdünnung“ vorhandener Einrichtung entgegenzuwirken.

Konkrete Daten über den Bestand an Infrastruktureinrichtungen liegen z. T. großräumig vor (vgl. z. B. Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage der Fraktion der SPD „Lebensbedingungen in den Städten und Dörfern des ländlichen Raums – Drucksache 11/3007“), nicht aber differenziert für die dörflichen Siedlungen. Es ist jedoch davon auszugehen, daß z. T. erhebliche Schwierigkeiten bestehen, insbesondere bei altersabhängigen Infrastruktureinrichtungen ein bedarfsgerechtes Angebot aufrechtzuerhalten. Trotz einer im Vergleich zu den Verdichtungsgebieten günstigen Bevölkerungsentwicklung liegt z. B. in einem Großteil des ländlichen Raumes die Zahl der Schüler je Geburtsjahrgang bei einem Wert (unter 1 Schüler pro Quadratkilometer), bei dem die Erhaltung von Schulstandorten nur noch unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Auch bei Kindergärten deutet sich an, daß die demographischen Veränderungen in strukturschwachen Gebieten aufgrund von Sparmaßnahmen (z. B. unterbleibende Modernisierung) ein bedarfsgerechtes Angebot gefährden. Von diesen Schwierigkeiten sind vor allem die kleineren dörflichen Siedlungen betroffen. Auch Veränderungen bei den privaten Dienstleistungen wirken sich hier besonders aus.

Im Lebensmitteleinzelhandel ist, in Verbindung mit veränderten Verbrauchergewohnheiten und handelsinternen Umstrukturierungen, ein Konzentrationsprozeß zu verfolgen, in dessen Verlauf immer mehr traditionelle kleine Lebensmittelläden schließen. Zunehmend sehen inzwischen auch Lebensmittel-Filialisten und SB-Märkte Chancen, in dörflichen Siedlungen Kaufkraft zu binden. Während so einerseits zunächst oft ein Waren-„Überangebot“ entsteht, könnten sich längerfristig negative Auswirkungen für die im Ort vorhandenen traditionellen Kleinbetriebsstrukturen – und damit auch für Ortsbild, Baustruktur, Verkehrsverhältnisse und Funktionsvielfalt – ergeben. Wenngleich die Warenversorgung (unter Einbeziehung „rollender Läden“) als gesichert gelten kann – auch eine im Auftrag der Bundesregierung durchgeführte Untersuchung der Forschungsstelle für den Handel, Berlin, aus dem Jahr 1985, hat ergeben, daß selbst in strukturschwachen ländlichen Räumen in absehbarer Zeit nicht mit einer Unterversorgung im Lebensmitteleinzelhandel zu rechnen ist –, so hat die Entwicklung für die dörflichen Siedlungen dennoch besondere Bedeutung, weil die kleinen Läden das dörfliche Gefüge und Erscheinungsbild maßgeblich prägen und stützen.

Bei der Bevölkerungsumfrage hat ein Drittel der Befragten in dörflichen Siedlungen Maßnahmen zur „Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten“ im Rahmen von Dorferneuerungsmaßnahmen gefordert; die Bereitstellung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen fordern 22 v. H. der Befragten.

Nach der Gemeindeumfrage sind „schrumpfende Versorgungseinrichtungen“ für rd. 23 v. H. der dörflichen Siedlungen eines der fünf wichtigsten Ortsentwicklungsprobleme. (Siedlungen unter 500 Einwohnern: 31,7 v. H.).

VII. Siedlungsstrukturveränderungen und Umweltbelastungen

Die Veränderungen und Entwicklungen in dörflichen Siedlungen schlagen sich in der Flächennutzung und Baustruktur nieder. Auf das Orts- und Landschaftsbild in dörflichen Siedlungen hat sich die bisherige Siedlungsentwicklung vielfach nachteilig ausgewirkt: Auflösung der Ortsränder, wenig integrierte Neubaugebiete, Gestaltungsprobleme, Leerstände bei ortsbildprägenden Gebäuden, Defizite im Ortskern und im Wohnumfeld.

Nach Angaben der befragten Gemeinden haben 13,9 v. H. der dörflichen Siedlungen keine typische Siedlungsstruktur; ein ebenso hoher Anteil verweist auf den fehlenden Ortsmittelpunkt.

Die teilweise festzustellende „Auflösung“ des traditionellen Siedlungsbildes ist besonders problematisch im Hinblick auf die beachtlichen kulturhistorischen Werte und denkmalwerten Gebäude in historischen dörflichen Siedlungen. Sie gefährdet die Identität der Orte und der Landschaft, kann zur Auflösung des Dorfs als Siedlungsform führen und beeinträchtigt letztlich auch die dauerhafte Attraktivität der dörflichen Siedlungen als Wohnorte.

Ursachen hierfür liegen bei objektiv-strukturellen Tatbeständen, bei z. T. mangelhafter planerischer Vorsorge von Gemeinden, aber auch bei subjektiven Verhaltensweisen der Bürger. Inzwischen werden die traditionellen dörflichen Wohnqualitäten wieder mehr geschätzt; Pflege des Bestandes und des Ortsbildes haben einen höheren Stellenwert erhalten. Als „besonders wichtig“ im Rahmen von Maßnahmen der Dorferneuerung wurden z. B. in der Bevölkerungsumfrage genannt:

- Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude (42,4 v. H. der Befragten)
- Herstellung und Erhaltung einer ansprechenden Ortsmitte (39,3 v. H.),
- Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude (38 v. H.).

Damit wachsen die Chancen, daß die z. T. erheblichen Mängel der Bausubstanz (Ausstattungs-mängel, Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf) beseitigt werden können. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu bedeutsam, daß ohnehin im Zuge des Strukturwandels bisherige Nutzungsmöglichkeiten für Gebäude entfallen, Leerstände zunehmen und damit zusätzliche Probleme im Bestand auftreten. Leerstandsprobleme treten in Ortskernen selbst dann auf, wenn es sich um Gemeinden mit Siedlungsdruck handelt. Sie sind künftig aufgrund von Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung auch in dörflichen Neubaugebieten nicht ausgeschlossen.

Der weitaus überwiegende Teil der Leerstände in dörflichen Siedlungen entfällt auf ehemals landwirtschaftliche Gebäude.

„Verstädterung“ dörflicher Siedlungsstruktur

Fallbeispiel 8

Niederpleis*Land Nordrhein-Westfalen, Rhein-Sieg-Kreis, Regierungsbezirk Köln.**12 000 Einwohner, Ortsteil der Stadt St. Augustin (48 600 Einwohner)**seit 1988 im Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes sowie im Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung*

Niederpleis ist ein Ortsteil der Stadt St. Augustin im unmittelbaren Einzugsgebiet Bonn. Aufgrund des starken Siedlungsdrucks sind die Ortsteile der Stadt mittlerweile eng miteinander verflochten. Die Siedlungsgrenzen der historischen Ortslagen sind kaum noch wahrzunehmen. Der Ortsteil Niederpleis hat in den 70er Jahren die größten Einwohnerzuwächse der Stadt St. Augustin verzeichnet. Die Einwohnerzahl hat sich seit 1970 nahezu verdoppelt. Niederpleis droht mit dem Nachbarort Mülldorf zu einer einzigen großen Wohnsiedlung zusammenzuwachsen. Diese Siedlungsentwicklung hat sich zu Lasten des historischen Ortskerns vollzogen, der mit der dynamischen Entwicklung nicht im gleichen Maße Schritt halten konnte. Der alte Dorfbereich, gelegen an einer sehr stark befahrenen Durchgangsstraße, hat außerordentlich schlechte Standortbedingungen:

- starke Immissionen durch den Durchgangsverkehr.
- zum Teil heruntergewirtschaftete Bausubstanz,
- unattraktives Wohn- und Geschäftsumfeld,
- schlechte Erschließung und schmale Gehwege.

Das „Neue Zentrum“ in der Stadtmitte von St. Augustin und Kleinzentren in den Neubaugebieten ziehen einen großen Teil der Kaufkraft ab. Eine bauliche und funktionale Abwertung des zentralen Bereichs in Niederpleis ist die Folge. Dies wirkt sich auch negativ auf die soziale Einheit des Ortes aus.

Die Wohngebiete existieren weitgehend isoliert nebeneinander. Der Wandlungsprozeß vom Agrardorf zum reinen Wohnstandort ist schon weit fortgeschritten. Die Aufgabe der städtebaulichen Erneuerung in Niederpleis ist es daher, die lokale Identität des Ortsteils Niederpleis zu erhalten, zu erneuern und mit modernen städtebaulichen Elementen zu ergänzen, um so dem Ort einen eigenen städtebaulichen Akzent zu geben. Durch eine Kombination von Neubebauung, Freiflächengestaltung sowie Erneuerung und Umnutzung bestehender Bausubstanz soll die kleinteilige Siedlungsstruktur des Dorfkerns erhalten bleiben. Ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb soll für die Umstrukturierung neue Anregungen und Ideen liefern.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

Bausubstanzmängel

Fallbeispiel 9

Abbenrode*Land Niedersachsen, Landkreis Wolfenbüttel, Bezirksregierung Braunschweig**550 Einwohner, Ortsteil der Gemeinde Cremlingen (13 200 Einwohner)**seit 1972 im Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung*

Der bis 1974 selbständige Ort Abbenrode liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Oberzentrums Braunschweig. Der Bedeutungsverlust der Landwirtschaft für das Dorf wurde durch die Auslagerung der meisten Höfe aus der Ortslage im Rahmen der Flurbereinigung zum Ausgangspunkt für den umfangreichen baulichen Erneuerungsbedarf. Alternative Entwicklungschancen zur Landwirtschaft ergaben sich vor allem aus der günstigen Lage als Auspendlerdorf im näheren Einzugsbereich Braunschweigs. Einer Weiterentwicklung der Wohnfunktion des Dorfes standen jedoch städtebauliche Mißstände im noch weitgehend erhaltenen historischen Dorfkernbereich entgegen. Hierzu gehörten – abgesehen vom Verbleib einiger störender landwirtschaftlicher Betriebe in der Ortslage – vor allem Bausubstanz- und Ausstattungsmängel der Wohngebäude und die zahlreichen leerstehenden Hofstellen und landwirtschaftlichen Gebäude. Neben den ausbleibenden baulichen Investitionen im Bestand standen auch die mangelhafte verkehrliche Erschließung und die unzureichenden Entwässerungsanlagen einer baulichen Weiterentwicklung im Dorf entgegen.

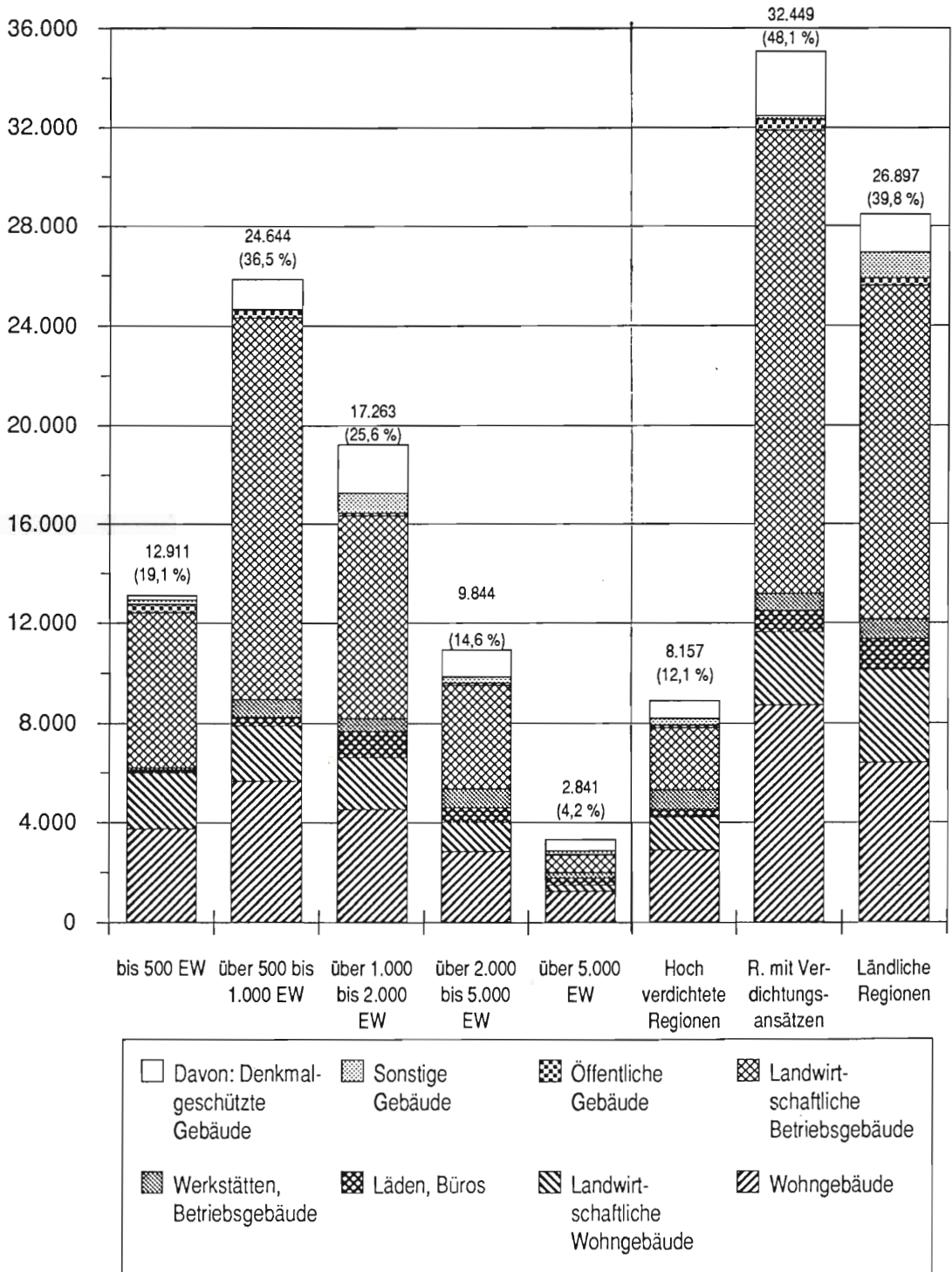
Im Rahmen der Ortskernsanierung gelang es, mit der Erneuerung im Infrastrukturbereich und einzelnen Ordnungsmaßnahmen im Gebäudebestand Anreize für private Investitionen zu schaffen. Der historische Gebäudebestand ist heute weitgehend modernisiert bzw. für Wohnzwecke umgenutzt; in begrenztem Umfang sind im Ortskern auch neue Wohngebäude entstanden.

Im Zuge der Erneuerung hat sich die Bewohnerstruktur erheblich gewandelt. Tendenzen der Überalterung und der Konzentration einkommensschwacher Bewohner im Dorf wurden umgekehrt. Die Orientierung der Dorfbewohner auf den Arbeitsort Braunschweig hat sich weiter verstärkt; dennoch konnte ein intensives Dorfgemeinschaftsleben erhalten werden.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

Schaubild 6

Leerstehende Gebäude in dörflichen Siedlungen nach Gebäudetypen (Gemeindeumfrage)



Quelle: ARGE Städtebauliche Dorferneuerung

Immissionsprobleme durch Gemengelagen zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung**Ermke**

Land Niedersachsen, Landkreis Cloppenburg, Bezirksregierung Weser-Ems

680 Einwohner, Ortsteil der Gemeinde Molbergen (4 680 Einwohner)

1981–1983 im Modellvorhaben „Dorferneuerung“ des niedersächsischen Ministers für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten

seit 1984 im Dorferneuerungsprogramm des niedersächsischen Ministers für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten

Ermke liegt ungefähr 11 km westlich der Kreisstadt Cloppenburg im Oldenburger Münsterland. Die Bauernschaft ist auch heute noch überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. In Ermke gibt es 75 landwirtschaftliche Betriebe, wovon sich 35 Betriebe innerhalb der bebauten Ortslage befinden. Daneben existieren in der Ortslage ein Torfwerk, drei Handwerksbetriebe und einige kleinere Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Der Anteil der Beschäftigten in der Landwirtschaft beträgt ca. 24 v. H.; immerhin 40 v. H. der Ermker Bevölkerung sind vom Erwerbszweig Landwirtschaft abhängig. Der überwiegende Teil der nicht in der Landwirtschaft Beschäftigten pendelt nach Cloppenburg aus. Die städtebauliche Struktur und die Nutzungsstruktur des Dorfes sind stark von der Landwirtschaft, hier insbesondere von der Intensivtierhaltung geprägt. Landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude überwiegen im Ortsbild. Die Dominanz der Landwirtschaft bringt ganz spezifische Entwicklungsprobleme für Ermke mit sich. Einerseits ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der Ortslage langfristig zu sichern; andererseits besteht aber auch in Zukunft ein Eigenbedarf nach Bauland und Wohnflächen für jüngere Ermker Bürger, die nicht in der Landwirtschaft beschäftigt sind. Die sogenannten Immissionsbereiche der Intensivtierhaltung schränken die Wohnnutzung und damit die Ausweisung neuer dringend benötigter Wohnbauflächen erheblich ein. Trotz der sehr aufgelockerten Ortslage, die durchzogen ist mit weiten Grün- und Freiflächen, lassen die Immissionsradien der Schweine- und Geflügelhaltung (nach VDI-Richtlinien 3471 und 3472) kein weiteres „sonstiges Wohnen“ im Dorfgebiet zu. Neue Wohnbauflächen werden aber dringend benötigt, um die jüngeren Familien im Dorf zu halten. Der Mangel an Wohnbauflächen drückt sich deutlich in der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre aus. Stieg die Bevölkerungszahl Ermkes in den 60iger Jahren um 14 v. H. an, ist sie seit Anfang der 70er Jahre von 726 auf 680 Einwohner gesunken.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf; Dorfentwicklungsplan Ermke

Es wird wesentlich darauf ankommen, für die Gebäuderessourcen im Rahmen gezielter Erneuerungskonzepte die Nachfrage abzuklären und sie für neue Nutzungen, so z. B. als zusätzliches Wohnungsangebot, aufzubereiten.

Dies wird vor allem in solchen Gemeinden gelingen, die nach ihrer Lage als Wohnort attraktiv sind.

In rd. 17 v. H. der dörflichen Siedlungen ergab die Gemeindeumfrage eine hohe Wohnungsnachfrage.

Die Mehrzahl dörflicher Siedlungen kann mit einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung rechnen. Von etwa einem Viertel der Gemeinden wird auf eine steigende Nachfrage im Bereich der Gewerbe- und Industrieflächen hingewiesen. Für 9,6 v. H. der Orte ab 5 000 Einwohner sind nach Angaben der befragten Gemeinden fehlende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten bereits das wichtigste Ortsentwicklungsproblem.

Die relativ hohe Bedeutungseinschätzung von Flächenausweisungen ist auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Gemengelagenprobleme in den inneren Ortsbereichen zu sehen, d. h. im engen Nebeneinander zwischen Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen, Landwirtschaft und Wohnnutzungen. Kleinteilige

Nutzungsmischungen sind zwar gerade für dörfliche Siedlungen typisch, sie führen andererseits aber auch immer wieder zu besonderen Nutzungsproblemen und können Entwicklungsmöglichkeiten erschweren. Dies gilt ebenso für Gemengelagen zwischen Wohnen und Landwirtschaft und zeigt den engen Zusammenhang von innerer und äußerer Ortsentwicklung. Dorferneuerung muß diese Wechselbeziehungen beachten: Innenentwicklung und Außenentwicklung sind kein Gegensatz; sie müssen aber im Rahmen eines übergreifenden Leitbildes für den Gesamtort gesehen werden, das Bestandspflege, Nutzung von Flächen- und Gebäuderessourcen sowie Neubebauung miteinander verbindet.

Dies gilt gerade auch im Hinblick auf die Umwelt- und Landschaftssituation im Dorf, die als Standortfaktor für dörfliche Siedlungen einen hohen Stellenwert hat.

Insgesamt ist die Umweltsituation in Dörfern zumeist besser als in Städten. Eine Vielzahl von Entwicklungen wie

- Siedlungsdruck und Flächeninanspruchnahme, – auch durch die mit der Freizeitgesellschaft zunehmenden Freizeitanlagen, Campingplätze, Zweiwohnungen usw.

Fallbeispiel 11

Umweltbelastungen dörflicher Siedlungen

Diefenbach*Land Baden-Württemberg, Enzkreis**810 Einwohner; Ortsteil der Gemeinde Sternenfels (2 380 Einwohner)**seit 1979 im Dorfentwicklungsprogramm des Landes Baden-Württemberg*

Diefenbach kann als Beispiel eines Dorfes gelten, das sich gegen typische Umweltbelastungen behaupten muß, um intakt zu bleiben. Die L 1134 durchquert das Dorf von Nord nach Süd. Bis vor wenigen Jahren war die Trasse identisch mit der alten Dorfstraße: Hohes Verkehrsaufkommen, Lärm und Abgase führten zu unerträglichen Wohnverhältnissen. Ruß, Staub und Luftschadstoffe griffen die Baumaterialien an. Leerstände signalisierten Funktionsmängel der Ortsmitte. Die Landstraße soll künftig zwei Autobahnen und die Wirtschaftsräume Mühlacker/Vaihingen mit Bretten/Heilbronn verbinden. Damit werden die Verkehrsfrequenzen und der Anteil der Lastkraftwagen weiter zunehmen. Da eine weiträumige Umgehung nicht durchsetzbar war und in empfindliche Landschaftsteile eingegriffen hätte, entschied sich der Gemeinderat für die enge Umfahrung des alten Ortskerns. Inzwischen ist die Landstraße ausgebaut und verlegt, die alte Dorfstraße verkehrsberuhigt und als gepflasterte Mischfläche neu gestaltet. Während damit zumindest für den alten Ortskern Umweltprobleme entschärft sind, verbleiben andere Belastungen: Militärmaschinen fliegen in sehr geringer Höhe vom Stromberg kommend über das Dorf auf die Sendemasten Mühlacker zu, die als Wendemarke dienen. Proteste von Bürgerinitiativen und der Gemeinde gegen diese Lärmbelästigung blieben bislang erfolglos.

Mit dem Ausbau der Schnellbahntrasse Stuttgart–Mannheim, die die Gemarkung im Osten durchschneidet, kommen neue Belastungen auf die Gemeinde zu. Schon die jahrelange Bauzeit brachte erhöhte Verkehrsbelastungen und Behinderungen. In Zukunft sind die Geräusche der Tunnelein- und -ausfahrten als immer wiederkehrende Störung zu erwarten. Der wie ein schnurgerader, diagonal durch das Mettertal geführter Damm mit steilen Böschungen stört die Landschaftsstruktur empfindlich. Auch die Einschnitte in das bewaldete Hügelland zerstören das feingliedrige Landschaftsbild der Strombergvorflächen.

Dem entschiedenen Eintreten der Gemeinden und mehrerer Bürgerinitiativen ist zu verdanken, daß in dem Abschnitt um den Stromberg zusätzliche Mittel – vor allem für weitere Untertunnelungen – zur Verfügung gestellt wurden, um die Eingriffe in die Landschaft zu mildern. Schon während der Bauarbeiten haben sich beträchtliche Grundwasserabsenkungen eingestellt, die den Wasserhaushalt und die landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen verändern.

An der Gemarkungsgrenze befindet sich ein Campingplatz für ca. 600 Trailer. Größtenteils handelt es sich um Dauerplätze. Obwohl nur ein Teil des damit verbundenen Verkehrs über die Gemarkung fließt, bleiben Verkehrsbelastungen für den offenen Landschaftsraum. Mit 1 000 bis 1 500 Personen in der Spitzenbelegung übersteigt die Zahl der Camper die Einwohnerzahl von Diefenbach beträchtlich.

Quelle: Prof. G. Schöfl

- wachsende Motorisierung
- spezifische Sonderbelastungen (z. B. militärische Übungen, Tiefflugzonen) sowie Einrichtungen der Großinfrastruktur (Deponien, Verkehrsanlagen) sowie
- die mit der Intensivierung der Landwirtschaft verbundene Belastung von Böden und Gewässern durch Nitrat, Gülle oder Pflanzenschutzmittel, die Auswirkungen auf Biotope durch Großflächenbewirtschaftung, Grundwasserabsenkung und Nutzungsintensivierung, die Veränderung landschaftsprägender Elemente, die Emissionsprobleme der Massentierhaltung usw.

führen jedoch insgesamt zu einer Situation, die im Ergebnis gerade die dorfspezifische Harmonie von Ortsbild, Siedlungsrand und umgebender Landschaft mit ihrer Artenvielfalt und den typischen Landschafts-

elementen (z. B. Bäche, Raine, Hecken) gefährden kann, wenn keine hinreichende planerische Vorsorge erfolgt.

Von Gemeinden und Bevölkerung wird diese Gefährdung wahrgenommen: Ein Drittel der befragten dörflichen Gemeinden bejaht das Vorhandensein von Umweltproblemen im Ort.

Die befragte Bevölkerung schätzt einerseits die günstigeren Umweltverhältnisse im Dorf, verweist andererseits aber auch auf deutliche Probleme (Durchgangsverkehr, Lärm, Gerüche, Wasserqualität, Belastung der Gewässer). In der künftigen Wertschätzung von Natur und Landschaft sehen die Befragten – nach der Wohnfunktion – die für ihr Dorf zweitwichtigste Entwicklungsaufgabe: 43 v. H. der befragten Bewohner betonen die „Pfleger von Natur und Landschaft“ als zukünftige Aufgabe ihres Orts.

E. Bedeutung der Erneuerung von Dörfern und kleinen Orten

I. Dorferneuerung als gemeindliche Gestaltungsaufgabe

1. Erneuerung als „Motor“ lokaler Entwicklung

Externe Entwicklungsfaktoren und großräumige Entwicklungstrends können von der Gemeinde nicht beeinflußt werden. Die großräumigen Entwicklungen wirken sich jedoch auf den dörflichen Lebensraum unmittelbar aus. Sie stellen neue funktionale Anforderungen. Sie verändern das regionale Standortgefälle und die Standortbedingungen. Sie erfordern ausgleichende siedlungsstrukturelle Maßnahmen. Zugleich ergeben sich aus den Veränderungen neue Entwicklungschancen. In der Nutzung dieser Chancen liegt die zentrale Bedeutung der Dorferneuerung.

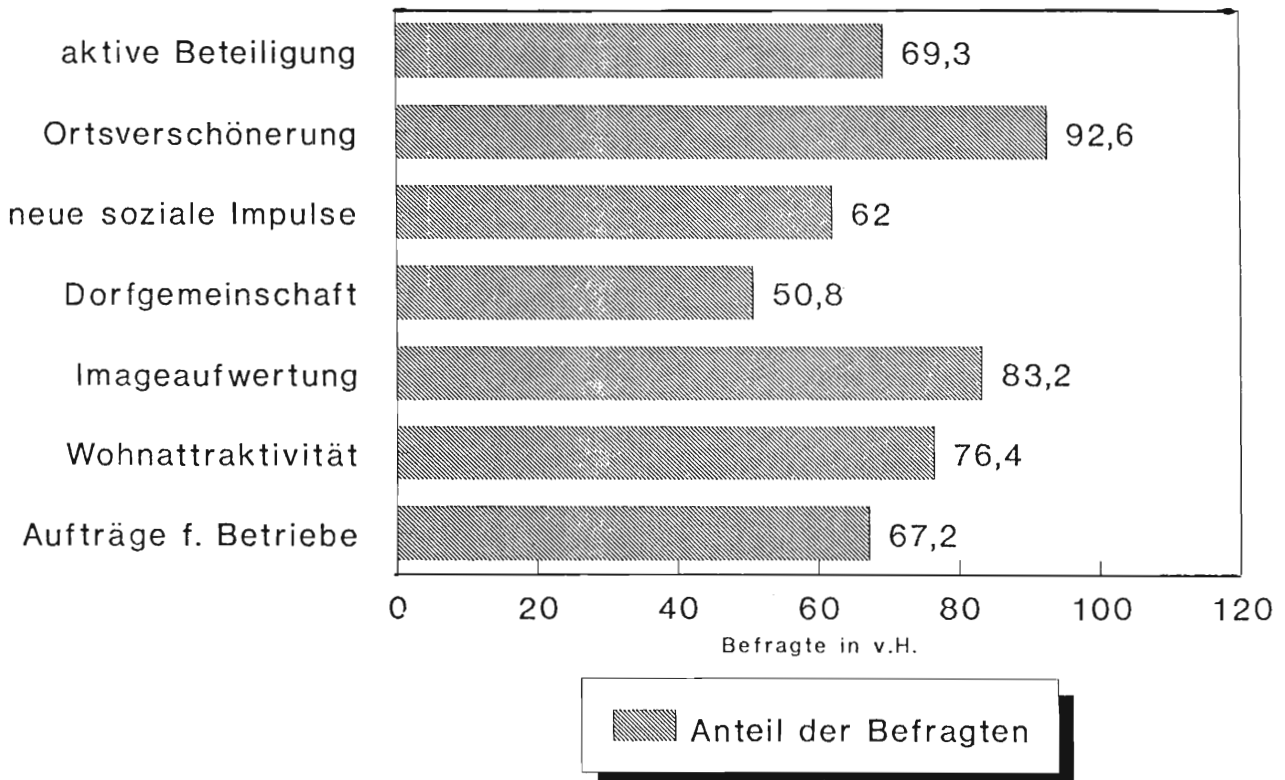
Fallstudien in Dörfern mit unterschiedlichen Entwicklungsverläufen zeigen, daß Dörfer, die „aktiv“ sind,

gegenüber anderen Dörfern mit ähnlichen Ausgangsbedingungen ihre Entwicklung positiv beeinflussen und auch das Dorf-„Image“ – ein wichtiger entwicklungsfördernder interner Faktor – entsprechend prägen können. Für kleine Orte kommt es daher wesentlich darauf an, Bürger und Investoren zu motivieren, vorhandene Standortvorteile herauszuarbeiten, ein positives Leitbild zu erarbeiten. Die positive Präsentation von Standortvorteilen und Entwicklungschancen ist für sie ebenso wichtig wie für Großstädte. Die Erfahrung zeigt, wie groß die stimulierende Wirkung eines solchen Vorgehens auf andere Bereiche und das gesamte dörfliche Umfeld ist, wie positiv davon Attraktivitätseinschätzungen auch Außenstehender beeinflußt werden. Dorferneuerung kann in diesem Zusammenhang wichtige Entwicklungsimpulse geben:

- Sie setzt an Attraktivitätsdefiziten und an Standortbedingungen an und macht Verbesserungen im Ort konkret sichtbar.

Schaubild 7

Erwartungen an Dorferneuerung (Bevölkerungsbefragung)



- Der damit verbundene Planungsprozeß ist ein Integrations- und Koordinationsinstrument, das in besonderer Weise geeignet ist, örtliche Entwicklungspotentiale aufzuspüren, lokale Kräfte und Bewohner zu beteiligen und zu aktivieren sowie private Mitwirkungsbereitschaft auszulösen.
- Durch die fachübergreifende Konzeption und Bündelung von Maßnahmen werden überlokale Möglichkeiten und Fachplanungen anderer Träger genutzt und zusammengeführt.

Je deutlicher grundsätzliche Strukturprobleme der Gemeindeentwicklung angegangen und soziale, kulturelle, ökonomische und ökologische Belange einbezogen werden sollen, desto mehr berühren Maßnahmen der Dorferneuerung und Erneuerung den Kernbereich der gesamten Gemeindeentwicklung und die Interessen der Bürger. Die Vielfalt der dörflichen Aufgabenstellungen im Rahmen von Erneuerungsmaßnahmen betreffen das Dorf oder den Ort in seiner Gesamtheit; Dorferneuerung ist folgerichtig eine Aufgabe der örtlichen Gemeinschaft. Dies erfordert, daß

die Gemeinde und ihre Bürger die Dorferneuerung als eigene Chance und Aufgabe erkennen und wahrnehmen, daß sie sich selbst zum Träger der Entwicklung machen. Die Gefahr, daß Entwicklungen von überörtlichen oder sektoral ausgerichteten Fachplanungen bestimmt werden, ist gerade bei kleinen Gemeinden besonders groß. Nicht wenige Probleme der Vergangenheit sind hieraus erwachsen. Im Vordergrund muß daher die auf Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange verpflichtete Planung, die Mitarbeit der Bürger sowie eine enge Kooperation aller beteiligten Ebenen stehen.

Die Dorferneuerung ist eine Chance, kommunale Selbstverwaltung und lokale Kräfte zu stärken und das Vertrauen in die eigenen Möglichkeiten wieder zu festigen. Damit hat die Dorferneuerung, über ihre siedlungsstrukturelle Bedeutung hinaus, besondere gesellschaftliche Bedeutung und Verantwortung. Die Bürger setzen hohe Erwartungen in die Erneuerungsmaßnahmen, wie die Bevölkerungsumfrage zeigt (vgl. Schaubild 7). Diesen Erwartungen müssen die Gemeinden Rechnung tragen.

Fallbeispiel 12

Städtebauliche Erneuerung und lokale Entwicklung

Neualbenreuth

*Land Bayern, Landkreis Tirschenreuth, Regierungsbezirk Oberfranken (Zonenrandgebiet)
800 Einwohner, Hauptort des Marktes Neualbenreuth (1 420 Einwohner)
seit 1987 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes
seit 1988 im Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung*

Neualbenreuth ist eine abgelegene Gemeinde direkt an der Grenze zur CSSR im Bayerischen Wald. Die Bevölkerungszahl ist seit Jahren rückläufig. Insbesondere jüngere Bewohner verlassen die Gemeinde, da in Neualbenreuth und im unmittelbaren Nahbereich nur begrenzt Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Mit der Erschließung einer Radonquelle in direkter Nähe zu Neualbenreuth eröffnet sich für die Gemeinde eine Entwicklungsperspektive in Form von Fremdenverkehr und Kurbetrieb. Der Bürgermeister und der Marktrat der Gemeinde sind bemüht, diese Chance für die Bevölkerung zu nutzen. Ziel ist es, den Aufbau des Kurbetriebes durch ein kleinteiliges, auf die Möglichkeiten der eigenen Bevölkerung abgestimmtes Betten- und Infrastrukturangebot zu unterstützen. Der Bürgermeister versucht aktiv innerhalb der Bevölkerung auf die Möglichkeiten einer „sanften Fremdenverkehrsentwicklung“ hinzuweisen und eine positive Grundstimmung zu verbreiten. Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm und in die Dorfflurbereinigung hat die Bevölkerung zusätzlich aktiviert und motiviert. In Neualbenreuth sieht man plötzlich wieder eine Entwicklungsperspektive für die Zukunft, und die Dorferneuerung bietet die Möglichkeit, sich aktiv an der Entwicklung des Dorfes zu beteiligen. Das Angebot einer regelmäßigen Bau- und Investitionsberatung insbesondere für den Ausbau von Fremdenzimmern und Ferienwohnungen wird mittlerweile zahlreich genutzt. Die Bürger Neualbenreuths und seiner Ortsteile beteiligen sich über Arbeitskreise und Informationsveranstaltungen aktiv an der Planung. Für die Landfrauen ist extra eine Informationsveranstaltung durchgeführt worden, um deren Wünsche und Anregungen zu berücksichtigen. Die Dorfjugend gibt seit kurzem regelmäßig eine kleine Zeitschrift heraus, in der über aktuelle Ereignisse aus dem Dorf berichtet wird. Somit kann über die Maßnahmen und Beteiligungsformen der städtebaulichen Erneuerung den Bürgern ein positives Leitbild vermittelt und die Möglichkeit der aktiven Teilnahme am Entwicklungsprozeß ermöglicht werden.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

2. Städtebauliche Dimension der Aufgaben

Die Anforderungen und Veränderungen schlagen sich in der Flächennutzung und Baustruktur nieder. Erfolgt hier keine Ordnung oder Anpassung, entstehen städtebauliche Mängel und Mißstände; die funktionalen Aufgaben können nicht mehr wahrgenommen werden. Konkret: Die gegebene Siedlungsstruktur verhindert dann Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse, die den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen; eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht mehr gewährleistet.

Eine den menschlichen Bedürfnissen und Umweltanforderungen entsprechende Ordnung des räumlichen Zusammenlebens – d. h., die Einflußnahme auf die räumliche Entwicklung, auf die baulichen und sonstigen Nutzungen des Bodens, auf die Bauweise und den öffentlichen Raum, auf die Wohnqualität und die Standortbedingungen von Unternehmen, auf die Umweltbedingungen durch städtebauliche Planung, Ordnung und Entwicklung – war aus der Sicht kleiner dörflicher Orte lange Zeit wegen des geringen Veränderungsdrucks im ländlichen Raum nicht vorrangig. Dies hat sich grundlegend geändert: Mit dem fortschreitenden Strukturwandel im ländlichen Raum, mit dem Wandel der Orte in Wohnorte, Gewerbestandorte, Fremdenverkehrsorte, wird auch die Dimension städtebaulicher Aufgaben immer deutlicher: Zum einen ruft der Strukturwandel in den Dörfern eine Vielzahl städtebaulicher Probleme und Mißstände hervor, wie z. B. Verödung der Ortskerne, Leerstände, Gestaltungsprobleme. Zum anderen setzt die Bewältigung zahlreicher Struktur- und Entwicklungsprobleme dörflicher Gemeinden und Ortsteile wesentlich städtebauliche Lösungen voraus, wie z. B. Behebung von Bausubstanzproblemen, Ortskernerneuerung, Sicherung örtlicher Versorgungsfunktionen, Standortsicherung von Betrieben usw. Zugleich stellen sich über den engeren baulichen Bereich hinaus Anforderungen im Bereich des Verkehrs, der Wirtschaft und der Umwelt.

Die verstärkt sichtbar werdenden grundlegenden Funktionsschwächen und Strukturprobleme erfordern dementsprechend zunehmend eine räumlich gezielte, fachübergreifende Bündelung von Investitionen, die auf eine nachhaltige Funktionsverbesserung und Standortsicherung zielen, auf die Beseitigung städtebaulicher Mängel und Mißstände, die Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie ökonomisch tragfähiger Standortbedingungen.

Dem entsprechen städtebauliche Konzepte und Maßnahmen. Unter der Trägerschaft der Gemeinde beziehen sie sich nicht nur auf die bauliche, sondern ebenso auf die sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde. Sie haben das Ziel, eine geordnete Siedlungsentwicklung und sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen. Dabei werden die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, das Orts- und Landschaftsbild, die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, den Natur- und Landschaftsschutz sowie die soziale und

technische Infrastruktur berücksichtigt (vgl. § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch). Dieser fachübergreifende ganzheitliche Ansatz mit umfassender Abwägung öffentlicher und privater Interessen ist kennzeichnend für die städtebauliche Planung.

II. Aufgaben und Leistungen von Bund und Ländern

1. Strukturpolitik für den ländlichen Raum

Die Siedlungsentwicklung – hier ist das Aufgabenfeld der Dorferneuerung einzuordnen – zählt zu den klassischen Komponenten der Strukturentwicklung. In den Zielen der Dorferneuerung kommt dies zum Ausdruck: Dorferneuerungsmaßnahmen sollen zur Stabilisierung der Bevölkerung im ländlichen Raum beitragen, die dezentrale Siedlungsstruktur erhalten und stärken, zentrale Ortsteile der Gemeinden im ländlichen Raum aufwerten, Arbeitsplätze sichern. Ein Großteil der dörflichen Siedlungen liegt im ländlichen Raum, die meisten Orte sind damit durch vielfältige Problemzusammenhänge mit dem ländlichen Raum eng verknüpft. Die Erneuerung und Entwicklung der kleinen Orte und Dörfer ist damit auch ein zentraler Beitrag zur Strukturpolitik für den ländlichen Raum, der etwa 80 v. H. der Fläche des Bundesgebiets und etwa 50 v. H. der Gesamtbevölkerung einschließt. Sie hat ebenso Bedeutung für das Zonenrandgebiet.

Auf die strukturpolitische Bedeutung der Dorferneuerung hat die Bundesregierung mehrfach, so z. B. in ihren Raumordnungs- und Agrarberichten sowie zuletzt in ihrer Antwort auf die Große Anfrage der Fraktion der SPD „Lebensbedingungen in den Städten und Dörfern des ländlichen Raums“ (Bundestagsdrucksache 11/3007) hingewiesen.

Die vielfältigen Funktionsverflechtungen zwischen kleinen Dörfern und zentralen Orten sowie die großräumigen infrastrukturellen und regionalwirtschaftlichen Abhängigkeiten machen es notwendig, Dorferneuerung nicht nur als losgelöste kommunale Fachaufgabe zu sehen, sondern zugleich auch als Teil einer in sich abgestimmten räumlichen Ordnungspolitik, die wirksam zur verfassungsrechtlich gebotenen Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Bundesgebiets beiträgt. Dazu bedarf es eines engen kooperativen Zusammenwirkens von kommunaler Dorferneuerung und Maßnahmen der Regional- und Landesplanung sowie insgesamt der Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik.

2. Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung

Eine auf Stärkung der Attraktivität dörflicher Siedlungen als Wohnort und als Standort für Arbeitsplätze gerichtete Dorferneuerung ist ein wesentliches Element wirtschaftsbezogener Infrastrukturpolitik und trägt nachweislich zum regionalwirtschaftlichen Wachstum bei. Wie die Erfahrungen mit den Erneuerungsprogrammen in Stadt und Land zeigen, gehen von den Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung

Fallbeispiel 13

Umfassende städtebauliche Sanierungsmaßnahme zur Dorferneuerung**Siegelsbach**

Land Baden-Württemberg, Landkreis Heilbronn, Regierungsbezirk Stuttgart

1 350 Einwohner, eigenständige Gemeinde

seit 1987 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes

seit 1988 im Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

Die Gemeinde Siegelsbach ist ein Beispiel für eine komplexe Problemlage in Form von städtebaulichen und funktionalen Mißständen, deren Beseitigung eine umfassende und ganzheitliche Dorferneuerung erfordert. Siegelsbach liegt nördlich der Entwicklungsachse Heilbronn–Bad Rappenau–Sinsheim am Rand des Landkreises Heilbronn. Das Erscheinungsbild des Ortes ist auch heute noch landwirtschaftlich geprägt. Die Landwirtschaft verliert jedoch an Bedeutung. Die Einwohnerentwicklung Siegelsbach ist leicht rückläufig. Die städtebaulichen Probleme der Gemeinde bestehen u. a. in der Zerteilung in einen Alt- und einen Neuort, getrennt durch die Bahntrasse. Durch den Ortskern führt die vor wenigen Jahren ausgebaute, überdimensionierte und stark frequentierte L 530. – Der Ortskern hat insbesondere entlang der Durchgangsstraße an Wohnattraktivität verloren. Bei zahlreichen Wohn- und Nebengebäuden besteht Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Insgesamt acht Wohngebäude und 34 Scheunen stehen bereits leer. Neue Wohngebäude werden dagegen auf den rückwärtigen Gärten und Streuwiesen errichtet, was zu einer allmählichen Auflösung des Ortsrandes führt. Einige innerörtliche landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe befinden sich in einer Gemengelage mit der umgebenden Wohnnutzung.

Die funktionalen und städtebaulichen Probleme haben die Gemeinde veranlaßt, ihre bisherige Entwicklungsplanung zu überdenken. Die Dorffinnenentwicklung ist als zentrale Zukunftsaufgabe für den Ort formuliert worden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen, Landwirtschaft, Handel, Dienstleistung und Kleingewerbe sowie des typischen baulichen Erscheinungsbildes soll die Attraktivität des alten Ortskerns als Ortsmittelpunkt und Wohnstandort verbessert werden. An der Schnittstelle zwischen Alt- und Neudorf sollen die funktionalen Ansätze einer neuen Ortsmitte (Rathaus, Kreditinstitut, Geschäftshaus) weiterentwickelt werden. Durch eine angemessene Dorffinnenentwicklung könnte die Erschließung eines vor Jahren ausgewiesenen Baugebiets zurückgestellt und damit der Umzug der Bewohner des Altortes an den Ortsrand vermieden werden. Gleichzeitig sollen Möglichkeiten für ein besseres Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe gefunden werden. Mit Hilfe der städtebaulichen Erneuerung soll diese Zielsetzung umgesetzt werden. Die Dorferneuerung ist entsprechend der genannten Zielsetzung in eine umfassende Entwicklungsplanung der Gemeinde eingebunden und wird von weiteren Fachplanungen flankiert. Im Rahmen der gemeindlichen Entwicklungsplanung soll der bestehende Flächennutzungsplan grundlegend überarbeitet und neuen Ansprüchen angepaßt werden. Bereits dargestellte Wohngebiete sollen zurückgenommen werden. In das örtliche Entwicklungskonzept sollen die Ergebnisse weiterer Teilkonzepte einfließen:

- Verkehrsanalyse und konzeptionelle Verkehrsplanung zur Milderung der Konflikte an der Durchgangsstraße und zur Erweiterung eines innerörtlichen Wegenetzes,
- Landschaftsplanung und ökologische Planung einschließlich einer Umweltverträglichkeitsstudie,
- Analyse der vorhandenen wirtschaftlichen und sozialen Potentiale und Bedarfe.

Somit wird eine umfassende, interdisziplinäre Grundlage für die zukünftigen Entscheidungen der Gemeinde angestrebt. Parallel zur Formulierung des örtlichen Entwicklungskonzepts werden erste wichtige Teilergebnisse im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung bereits baulich umgesetzt:

- dorfgerechter Rückbau zweier innerörtlicher Straßen,
- private Anpflanzungen in den Vorgärten und Seitenbereichen,
- Erschließung eines Gewerbegebietes u. a. zur Verlagerung von drei großflächigen, störenden Gewerbebetrieben,
- Modernisierung und Instandsetzung von Einzelgebäuden im alten Ortskern.

Siegelsbach ist ein gutes Beispiel dafür, wie sich das Oberziel der Dorffinnenentwicklung, abgeleitet aus den vorhandenen baulichen, funktionalen und ökologischen Mängeln, in Teilzielen weiter konkretisiert, über städtebauliche Erneuerung, gemeindliche Bauleitplanung und Fachplanungen vorbereitet und im Ortsbild umgesetzt wird. Als vorteilhaft hat sich erwiesen, daß unter dem Dach des Sanierungsträgers sämtliche Teildisziplinen der Planung vereint sind. Dies ermöglicht eine optimale Koordinierung und Abstimmung untereinander. Die förderfähigen Kosten der im Rahmen der Städtebauförderung laufenden Sanierungsmaßnahmen werden auf 4 Mio. DM geschätzt.

günstige wirtschafts- und beschäftigungspolitische Wirkungen aus. Es handelt sich hier um einen öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, der u. a. auch die Lage und Standortbedingungen für Einzelhandel, Handwerk und sonstige Betriebe erheblich verbessert. Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes durch Erneuerungsmaßnahmen bereiten in besonderer Weise private Investitionen vor und stärken durch Anreizförderung Investitionswillen und Investitionsfähigkeit Privater. In einem Erneuerungsgebiet stoßen die öffentlichen Fördermittel ein Vielfaches an weiterem privaten und öffentlichen Investitionen an. Die Investitionen sind in der Regel kleinteilig und beschäftigungsintensiv; sie haben nicht zuletzt auch unmittelbaren Nutzen für die mittelständische, vielfach im ländlichen Bereich angesiedelte Bauwirtschaft.

3. Förderung durch Bund und Länder

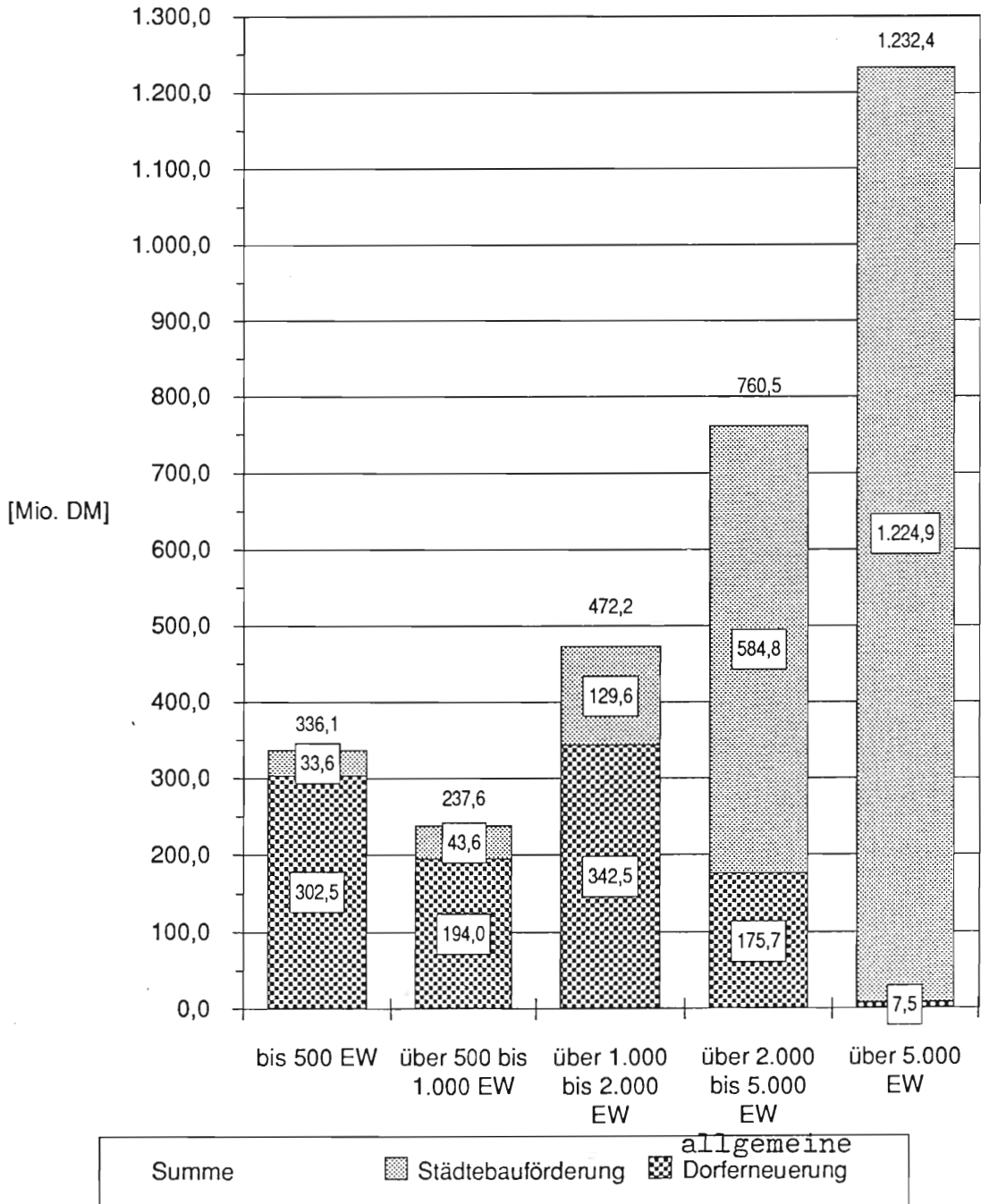
Ihre struktur- und wirtschaftspolitische Bedeutung macht die Erneuerung der Dörfer und kleinen Orte zu einem Handlungsschwerpunkt auch auf Landes- und Bundesebene.

Der Bund gestaltet aufgrund seiner Verantwortung für eine ausgewogene Wirtschafts- und Agrarstruktur, die wirtschaftliche Entwicklung und die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in den Teilräumen des Bundesgebiets sowie das Bodenrecht einschließlich der städtebaulichen Planung und der Flurbereinigung wesentliche rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen für die Erneuerung und Entwicklung der Siedlungsstrukturen in den Gemeinden. Er hat in den letzten Jahren die Handlungsgrundlagen für die Erneuerung und Entwicklung der Dörfer und kleinen Orte beständig verbessert:

- Seit dem Jahr 1971 werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land auf der Grundlage des Artikels 104 a Abs. 4 GG zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums durch Bundesfinanzhilfen an die Länder gefördert. Bisher hat der Bund hierzu den Ländern rd. 6 Mrd. DM bereitgestellt. Seit 1988 betragen die Bundesfinanzhilfen jährlich 660 Mio. DM. Zusammen mit den Komplementärmitteln der Länder und Gemeinden beträgt das jährliche Fördervolumen rd. 2 Mrd. DM. Mehr als die Hälfte der damit geförderten Sanierungsmaßnahmen des Bund-Länder-Programms liegt im ländlichen Raum; hierauf entfielen im Jahr 1988 37 v. H. der Fördermittel. Auf Maßnahmen in Gemeinden unter 10 000 Einwohnern entfallen bislang rd. 10 v. H. der Bundesmittel.
- Mit der Novelle zum Flurbereinigungsgesetz im Jahre 1976 wurde die Durchführung der Dorferneuerung in der Flurbereinigung ausdrücklich geregelt und damit ein Handlungsrahmen geschaffen, der neben Maßnahmen der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft auch die Förderung der allgemeinen Landeskultur und die Entwicklung ländlicher Orte zum Ziel hat.
- In den Jahren 1977 bis 1980 wurde die Dorferneuerung im Rahmen des Zukunftsinvestitionsprogramms gefördert.
- Seit 1984 ist die Dorferneuerung ein eigener von der Flurbereinigung unabhängiger Fördergegenstand in der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“. Seitdem wurden in diesem Rahmen Dorferneuerungsmaßnahmen mit einem Förderaufwand in Höhe von rd. 295 Mio. DM (Bundesanteil 177 Mio. DM) gefördert.
- Mit der Novelle vom 5. November 1984 zum Städtebauförderungsgesetz wurde das städtebauliche Sanierungsverfahrensrecht zugunsten einer breiteren Anwendung in kleinen Gemeinden vereinfacht. Zugleich wurden die Finanzhilfen des Bundes in der Städtebauförderung erheblich aufgestockt und, im Zusammenwirken mit den Ländern, verstärkt für Dorferneuerungsmaßnahmen geöffnet. Über ein Drittel der in den letzten Jahren neu in das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung aufgenommenen Maßnahmen sind inzwischen Erneuerungsmaßnahmen in Gemeinden unter 10 000 Einwohner.
- Mit dem Baugesetzbuch von 1986 wurde das Städtebaurecht nochmals stärker den Belangen kleiner Gemeinden und ihrer Erneuerungsaufgaben angepaßt.
- In dem am 1. Januar 1989 in Kraft getretenen Strukturhilfegesetz des Bundes sind Maßnahmen der Dorferneuerung als eigener Fördergegenstand aufgenommen worden. Diese zusätzlichen Finanzhilfen des Bundes werden nach Art. 104 a Abs. 4 GG zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet gewährt. Sie beziehen sich insgesamt auf strukturbedeutsame Investitionen, so z. B. auch im Fremdenverkehr oder bei der Verkehrsinfrastruktur. Insgesamt, d. h. für alle Förderbereiche stehen jährlich 2,45 Mrd. DM auf die Dauer von zehn Jahren zur Verfügung. Im Jahr 1989 werden hieraus über 100 Mio. DM zur Förderung von Maßnahmen der Dorferneuerung eingesetzt.
- Zu den genannten Hilfen kommen weitere finanzielle Leistungen des Bundes, so z. B. die Finanzierung von Bundesfernstraßen nach dem Bundesfernstraßengesetz, Finanzhilfen nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz, die regionale Wirtschaftsförderung im Rahmen der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“, die soziale Wohnungsbauförderung, die sektoralen Hilfen für die Landwirtschaft, usw.
- Schließlich ist auf die vielfältige ideelle Unterstützung und Bereitstellung von Orientierungshilfen des Bundes im Rahmen von Wettbewerben, Forschungs- und Modellvorhaben sowie Kampagnen hinzuweisen. Im Rahmen der europäischen Kampagne für den ländlichen Raum hat der Bund, im Zusammenwirken mit Ländern, Gemeinden und Verbänden, die besonderen, durch Dorferneuerung gegebenen Chancen für den ländlichen Raum und die damit verbundene Verantwortung

Schaubild 8

Geschätzte Verteilung der Bundes- und Landesmittel zur direkten Förderung der Erneuerung
dörflicher Siedlungen 1984 bis 1987 nach Ortsgrößenklassen



Quelle: ARGE Städtebauliche Dorferneuerung

– gerade auch für das kulturelle Erbe in ländlichen Siedlungen – einer breiten Öffentlichkeit bewußt gemacht. Hervorzuheben ist ferner der Wettbewerb des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten „Unser Dorf soll

schöner werden“ sowie die Forschungsarbeiten des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit bundesweiten Modellvorhaben zur städtebaulichen Dorferneuerung.

F. Aufgaben und Konzepte der städtebaulichen Erneuerung von Dörfern und kleinen Orten

I. Stabilisierung von Ortsfunktionen und Verbesserung der Baustruktur

1. Überblick

Das Aufgabenprofil der Erneuerung dörflicher Siedlungen wird wesentlich von demographischen und wirtschaftlichen Faktoren bestimmt. Je nach Lage, Größe und Struktur der Orte sind die damit verbundenen Erneuerungsaufgaben im einzelnen jedoch vielfältig und von unterschiedlicher Intensität. Es geht darum, den in dörflichen Siedlungen Wohnenden und Arbeitenden durch Verbesserung und Sicherung der Wohn- und Umweltverhältnisse sowie durch Entwicklung besserer Standortbedingungen für außerlandwirtschaftliche Betätigung das Verbleiben im Ort zu ermöglichen und ihre Ortsverbundenheit zu stärken. Zugleich sind, insbesondere auch in Gemeinden mit Entwicklungsdruck, Voraussetzungen für notwendige Erweiterungen im Wohnungsangebot zu schaffen und die Siedlungstätigkeit so zu steuern, daß die Orte nicht ihr Gesicht verlieren und die kulturhistorischen Werte erhalten bleiben. Dabei sind sowohl Mängel zu beseitigen, als auch Standortvorteile zu stärken und zu sichern.

Die Individualität dörflicher Siedlungen erlaubt dabei keine verallgemeinernden Einheitskonzepte. Städtische Leitbilder, häufig aber auch Beispiele anderer Dörfer, sind wenig übertragbar – jedes Dorf braucht seine eigene Lösung, sein unverwechselbares Profil, ein „individuelles“ Leitbild, das es aus seiner eigenen örtlichen Situation heraus durch Planung selbst entwickelt.

Das Erneuerungskonzept zielt dabei nicht lediglich auf Verbesserungen einzelner Bereiche, sondern auf umfassende Strukturverbesserung und Standortaufwertung, auf Bündelung von Planungs- und Investitionsaufgaben zur Anpassung an neue funktionale Anforderungen. Dem entsprechen städtebauliche Konzepte und Maßnahmen. Durch ihren Flächenbezug sind sie fachübergreifend auf die Beseitigung nicht nur baulicher Probleme, sondern insbesondere auch auf die generelle Stärkung von Ortsfunktionen ausgerichtet.

In diesem Zusammenhang sind vor allem die folgenden Ortsfunktionen von Bedeutung, die es zu entwickeln oder zu sichern gilt.

Tabelle 6

Gegenwärtige Bedeutung von Ortsfunktionen in dörflichen Siedlungen nach Selbsteinschätzung der Gemeinden (1988)

	Anteil der Nennungen (v. H.)		
	hohe Bedeutung	mittlere Bedeutung	keine oder niedrige Bedeutung
Wohnen	55,2	32,6	12,2
Industrie und Gewerbe	11,3	20,9	67,8
Landwirtschaft	25,8	39,5	34,7
Zentralörtliche Funktionen	4,6	23,3	72,2
Fremdenverkehr	11,2	18,5	70,2

Quelle: ARGE Städtebauliche Dorferneuerung (Hochrechnung Gemeindeumfrage)

Die Tabelle zeigt, welche Bedeutung derzeit die Gemeinden den verschiedenen Funktionen geben. Im Vordergrund steht dabei die Wohnfunktion. Funktionen treten jedoch i. d. R. nicht isoliert, sondern nebeneinander auf. Ihre Bedeutung ist abhängig von Ortslage und Ortsgröße. Sie sind eng verknüpft mit der Baustruktur; funktionale und bauliche Mängel treten häufig gemeinsam auf. Wesentliche standortbezogene Funktionsziele ergeben sich aus den Festlegungen der Landes- und Regionalplanung für die Gesamtgemeinde bzw. Region. Örtliche Erneuerungskonzepte zur Sicherung und Stärkung von Ortsfunktionen sind hieraus zu entwickeln.

2. Sicherung und Stärkung ländlicher Wohnstandorte

Die Dörfer haben erhebliche Bedeutung für die allgemeine Wohnversorgung. In allen dörflichen Siedlungen ist die Wohnfunktion heute bereits dominierend. $\frac{2}{3}$ der in der Bevölkerungsumfrage befragten Bewohner pendeln täglich – im Durchschnitt 12 km – zum Arbeitsplatz außerhalb ihres Wohnorts. Fast $\frac{2}{3}$ der befragten Bevölkerung sieht die Zukunftschancen ihres Orts vor allem in seiner Entwicklung als Wohnort. $\frac{1}{3}$ der in der Bevölkerungsumfrage befragten Bewohner, die in das Dorf zugezogen sind, waren ehemalige „Städter“. Auch die befragten Gemeinden gehen von einer wachsenden Bedeutung des Wohnens in dörflichen Siedlungen aus. Vor allem in den kleinen Orten im Einzugsbereich von Mittel- und Oberzentren schreitet die Umstrukturierung vom Agrardorf zum Wohndorf fort. In Verbindung mit der wachsenden Wertschätzung des Wohnens „auf dem Lande“ und der hier vorhandenen Gebäude- und Flächenreserven zeigt dies die erhebliche Bedeutung einer Stärkung der Wohnfunktion im Rahmen der Dorferneuerung.

Sind hinreichende Ausbildungs- und Arbeitsplätze sowie ein Infrastrukturangebot im Ort oder in der Nähe vorhanden oder herzustellen, hat Wohnen im dörflichen Bereich erhebliche Vorzüge:

- Günstige Voraussetzungen zur Bildung von Wohneigentum aufgrund niedriger Bodenpreise und besserer Möglichkeiten der Nachbarschaftshilfe. Die Wohneigentümerquote in ländlichen Regionen beträgt 60 bis 70 v. H. (in Ballungsgebieten 20 bis 30 v. H.).
- Gebäude- und Flächenreserven,
- überschaubare Größenverhältnisse und soziale Gemeinschaft,
- individuelles Ortsbild.
- Familiengerechte Wohnformen mit ausreichend Platz sowie Garten; preisgünstiges Bauen; Nachbarschaftshilfe und bessere Möglichkeiten für Selbsthilfe.
- Naturnähe und Landschaftsbezug, bessere Luft.
- Vorhandene, oft unausgelastete Infrastruktureinrichtungen.

Diese Standortqualitäten dörflicher Siedlungen sind jedoch durch Mängel und Mißstände gefährdet: Ver-

nachlässigung des alten Ortskerns und des Ortsbildes, Zweiteilung zwischen altem Ort und Neubaugebieten, unangepaßte Neubebauung, Probleme des Nebeneinanders von Wohnen und anderen Nutzungen, zunehmende Beeinträchtigungen durch den Verkehr.

Es ist notwendig, durch Maßnahmen der Dorferneuerung die Wohnfunktion zu sichern und zu verbessern und zugleich das vielfältige Potential der kleinen Orte zur Verbesserung der Wohnungsversorgung verstärkt zu erschließen.

- Förderung der privaten Modernisierung im Altbaubestand, um die Gebäude im Ortskern heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen und zugleich die Ortsbildprägende charakteristische Bauweise zu erhalten. Verbesserung der Attraktivität des Ortskerns für Wohnnutzung durch Wohnumfeldverbesserung. Erhaltung von Baudenkmalern
- Erleichterung von An- und Ausbaumaßnahmen bei vorhandenen Gebäuden
- Klärung der Umnutzungsmöglichkeiten sowie ggfs. bauliche Anpassungsmöglichkeiten für leerfallende oder bereits leerstehende öffentliche oder landwirtschaftliche Gebäude und Nebenanlagen. Klärung der weiterhin in diesem Bereich zu erwartenden Nutzungsveränderungen, unter Berücksichtigung der Entwicklung im landwirtschaftlichen Bereich sowie bei der Bevölkerung und deren Altersstruktur. Erstellung von Nutzungskonzepten. Klärung des Bedarfs u. a. an altengerechten Wohnungen.
- Ordnung ggfs. störender Gemengelagen u. a. zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen, möglichst unter Beibehaltung und Sicherung der Standorte
- Erarbeitung innerörtlicher straßenunabhängiger Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer zur Verbesserung der Verkehrssicherheit z. B. auch durch Nutzung alter historischer Wegeverbindungen oder landwirtschaftlicher Erschließungswege. Damit kann oft auch der mangelhaften Verbindung zwischen Neubausiedlungen und altem Ortskern Rechnung getragen werden.
- Verbesserung der Grüngestaltung, Grüneinbindung und Landschaftsqualitäten, z. B. auch der Gewässer im Ort. Ggfs. Aufstellung und Vollzug von Grünordnungs- und Bebauungsplänen, Durchführung ökologischer Bestandsaufnahmen (z. B. Biotopkartierung).
- Weiterentwicklung der Konzepte und Maßnahmen zur Lösung von Verkehrsproblemen: Verkehrsberuhigung, Verkehrslenkung, Umgestaltung der Ortsdurchfahrt, ggfs. Ortsumgehung. Klärung der Notwendigkeit verkehrlicher Maßnahmen im Rahmen eines städtebauliches Gesamtkonzepts, einschließlich der Fragen der Verkehrsanbindung (u. a. öffentlicher Personennahverkehr)
- Maßnahmen zur Ortsbildgestaltung im Bereich der Gebäudefassaden, der öffentlichen Straßen und Plätze, der Ortsränder und Eingänge.

Projekt „Landkindergärten“**Projekt „Landkindergärten“**

Besondere Bedeutung als Wohnfolgeeinrichtung hat der Kindergarten, der oft zu den wenigen in dörflichen Siedlungen verbliebenen Infrastruktureinrichtungen gehört.

Das Deutsche Jugendinstitut führt im Auftrag des Bundesministers für Bildung und Wissenschaft in Kooperation mit 28 Einrichtungen des Caritas-Verbandes das Projekt „Landkindergärten“ durch. Ziel dieses dreijährigen Modellvorhabens ist, an Hand von Praxisbeisp. zu untersuchen, ob das Kindergartenangebot durch Öffnung und Flexibilisierung stärker an den familiären Bedürfnissen im ländlichen Raum und den spezifischen regionalen Gegebenheiten ausgerichtet werden kann.

Nach den bisherigen Projekterfahrungen haben Kindergärten für die dörfliche Gemeinwesenarbeit eine wichtige Funktion, die verstärkt auch für die Dorferneuerung genutzt werden könnte. In Betracht kommen:

- Kindergärten als Forum der Diskussion zwischen Planern, Erziehern und Eltern über die Bedürfnisse von Familien und Kindern im Dorf (z. B. über sichere Wege, Spielgelegenheiten für kleinere und größere Gruppen, Fragen der Teilzeitarbeit von Frauen, Wohnumfeldfragen).
- Kindergärten als Integrationselement für verschiedene Bewohnergruppen im Dorf, als Begegnungsort zwischen alteingesessenen Bewohnern und neu zugezogenen.
- Kindergärten als Orte für Dorfkulturarbeit, mit Projekten, Veranstaltungen und Exkursionen, wie z. B. Erste-Hilfe-Kurse für Kinderkrankheiten, Bachreinigungsaktionen, Buchausstellungen, Flohmärkte, Fotoausstellungen zur Dorfgeschichte, Mitgestaltung von Gottesdiensten, Initiativen zur Steigerung des Spiel- und Freizeitwertes öffentlicher Flächen.

Auch für Planung und Bau von Kindergärten werden aus dem Projekt Empfehlungen erwartet:

- Wenn die Gemeinde aus vielen Ortsteilen besteht, sollten eher dezentrale kleine Kindergärten mit ggf. nur einer Kindergruppe im Teilort erwogen werden, weil der Kleine Kindergarten im Teilort Wege verkürzt, mehr Identifikationsmöglichkeit bietet und auch Alltagskontakt im familiären Umfeld unterstützt. Je weiter die Wege zu Kindergärten sind, desto eher neigen Eltern dazu, ihr Kind später anzumelden oder auf das Bildungsangebot überhaupt zu verzichten. Bei den 28 im Projekt untersuchten Kindergärten haben 45 v. H. der Kinder einen Weg von mehr als 1 km und 19 v. H. einen Weg von mehr als 3 km zurückzulegen; über 50 v. H. können nicht mehr zu Fuß zum Kindergarten gehen.
- Zentrale Kindergärten im Hauptort sollten drei, höchstens vier Gruppen umfassen (bis 75 bis 100 Kinder), also für Jahrgangsstärken von nicht über 20 bis 25 Kinder ausgelegt sein.
- Der Bau selbst sollte ein eigenes ortstypisches „Gesicht“ haben, an zentraler verkehrsberuhigter Straße stehen, mit sicheren Wegeverbindungen im Umfeld, möglichst benachbart zu anderen Gemeindebedarfseinrichtungen.
- Grundsätzlich ist anzustreben, verstärkt auch alte Bausubstanz für Kindergärten oder deren Erweiterung zu nutzen und dabei auch Mehrfachnutzungen nicht von vornherein auszuschließen.
- Vor dem Hintergrund steigender Berufstätigkeit der Mütter – im Projekt „Landkindergärten“ über 40 v. H. – sind Räume im Kindergarten oder daran angrenzend von wachsender Bedeutung, die als außerfamiliäre Sozialisationsräume von Familien vielfältig genutzt werden können (Mutter-Kind-Gruppe, Schulaufgabenhilfe, Elterninitiativen, Jugendgruppen).

Quelle: Deutsches Jugendinstitut/BMBau

Sicherung und Stärkung ländlicher Wohnstandorte

Markt Pfeffenhausen

Bayern, Landkreis Landshut

ca. 2 200 Einwohner; Hauptort der Gemeinde Pfeffenhausen (ca. 4 200 Einwohner)
seit 1971 im Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung

Das Kleinzentrum Pfeffenhausen ist Dienstleistungszentrum für einen Nahbereich von ca. 5 000 Einwohnern, gleichzeitig auch der größte Wohnort in der Gemeinde Pfeffenhausen. Zu Beginn der Sanierung waren die Versorgungs- und Wohnfunktion des Markortes erheblich beeinträchtigt. Die durch den Ortskern verlaufende Bundesstraße mit einem sehr hohen Anteil von Schwerlastverkehr (durchschnittlich 100 Tanklastzüge pro Tag) führte zu einer starken Belastung der angrenzenden Bebauung und Nutzungen durch Immissionen, Erschütterungen, Risse in den Gebäuden sowie eine erhöhte Unfallgefahr. Hinzu kam eine überhöhte Bebauungsdichte im alten Ortskern und in Folge dessen nur eine unzureichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum. Diese städtebaulichen Mißstände führten über viele Jahre hinweg zu starken Abwanderungen; die Zahl der im Ortskern lebenden Haushalte und Bewohner war stark rückläufig, die Bevölkerung deutlich überaltert und ca. 30 v. H. der nutzbaren Geschoßfläche stand zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen leer. Die Lösung der vorhandenen Verkehrsprobleme und die Verbesserung des Wohnumfelds im Ortskern waren somit zentrale Bestandteile der Sanierungskonzeption. Der Bau einer Ortsumgehung und die Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus der Ortsmitte war Voraussetzung für die umfassende Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Ortskerns. Die ehemalige Bundesstraße wurde im Rahmen der Sanierung dorfgerecht gestaltet und die bislang zu kurz gekommenen Bedürfnisse nichtmotorisierter Verkehrsteilnehmer stärker berücksichtigt. Auch in den anderen Straßen- und öffentlichen Freiräumen des Ortskerns wurden Funktionsänderungen und Umgestaltungsmaßnahmen vorgenommen. Der Straßenraum ist inzwischen nicht mehr reine Verkehrsfläche, sondern erfüllt vielfältige Aufgaben – als Vorfeld des Wohnens und Arbeitens, als Aufenthaltsraum, als Frei- und Spielfläche, als Festplatz sowie als Parkplatz und Anlieferzone. Durch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums war es möglich, Freiflächendefizit auf den privaten Grundstücken zu kompensieren. Bei der Gestaltung der öffentlichen Freiräume wurden folgende Grundsätze angelegt:

- Verzicht auf Hochborde, fließende Übergänge zwischen den Verkehrsflächen und den Hauseingangszonen
- Beibehaltung von Engstellen und Aufweitungen im öffentlichen Raum
- keine besondere Kennzeichnung der Parkplätze, um gleichrangige andere Nutzungsansprüche nicht zu beengen und dem unterschiedlichen Stellplatzbedarf (Spitzenbelastung-Minimalbelastung) gerecht zu werden
- Beschränkung in der Wahl der Gestaltungsmittel (grauer Granitbelag)
- Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen, Verzicht auf Pflanzbehälter und nur begrenzte Straßenmöblierung, um den Bewegungsraum möglichst wenig einzuschränken und den dorfgemäßen Charakter zu wahren.

Diese behutsame, flächenhafte (gemischtgenutzte) Verkehrsberuhigung im Ortskern Pfeffenhausen ist weit über die Grenzen der Region hinaus bekannt. Die verkehrsberuhigenden und wohnumfeldverbessernden Maßnahmen, für die ein Großteil der Sanierungsförderungsmittel eingesetzt wurden, haben inzwischen wesentlich zur Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität und zu einer Wiederbelebung des Ortskerns durch den Zuzug junger Familien beigetragen. Nicht zuletzt hat sich auch die private Investitionstätigkeit in Folge der Verbesserungsmaßnahmen im öffentlichen Raum deutlich erhöht.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

Sicherung und Stärkung ländlicher Wohnstandorte**Hasborn-Dautweiler**

Land Saarland, Landkreis St. Wendel

2 700 Einwohner, Ortsteil der Gemeinde Tholey (12 600 Einwohner)

seit 1988 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes

seit 1987 im Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung

Die Gemeinde Tholey liegt im ländlichen Raum des Saarlandes im Bereich der Entwicklungsachse Saarbrücken–Trier sowie der sie kreuzenden Entwicklungsachse Merzig-Wadern–St. Wendel-Kusel. Der Regionalplan weist Tholey die Funktionen Wohnen und Erholen zu. Die ursprünglich eigenständigen Ortsteile Hasborn und Dautweiler liegen im Zentrum des Gemeindegebietes mit einer gutenverkehrlichen Anbindung zu den Versorgungsschwerpunkten. Das Oberzentrum Saarbrücken ist über die Autobahn in 30 Minuten zu erreichen. Die Ausstattung mit privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen ist gut. In der Vergangenheit war in Hasborn-Dautweiler eine starke Bautätigkeit festzustellen, die sich fast ausschließlich in Neubaugebieten abgespielt hat. Der alte Ortskern, geprägt von einer kleinteiligen, verwinkelten Gebäudestruktur, war zum Wohnen unattraktiv. Dies führte zu funktionalen, strukturellen und baulichen Mißständen im zentralen Bereich. Zentrale städtebauliche Aufgabe der Dorferneuerung ist daher eine Aufwertung des Ortskerns als Wohn- und Versorgungsstandort durch die Reaktivierung von Brachflächen und Baulücken sowie durch Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich. Als Maßnahmenschwerpunkte der Sanierung sind vorgesehen:

- Verbesserung der Attraktivität des Ortskerns für Wohnnutzung durch Erneuerung der Bausubstanz, Ortsbildgestaltung, Verbesserung der innerörtlichen Freiflächenversorgung, gestalterische Integration von Neubauvorhaben;
- Verzicht auf weitere Baulandausweisung; statt dessen Mobilisierung vorhandener Baulücken sowie Umnutzung einer gewerblichen innerörtlichen Brachfläche für Wohnzwecke;
- Sicherung, teilweise auch Ausbau der Versorgung im Bereich öffentlicher und privater Dienstleistungen;
- Reorganisation kultureller Einrichtungen zur Wiederbelebung örtlicher Tradition und zur Integrationsförderung zwischen Alt- und Neubürger;
- weitestgehender Erhalt von Gewerbebetrieben im Ortskern; Lösung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe;
- gestalterische Einbindung der Siedlungsränder in die Landschaft und Integration der Neubaugebiete in den Dorfszusammenhang.

Zentrale Planungs- und Umsetzungsinstrumente sind ein städtebaulicher Ideenwettbewerb zur gestalterischen Aufwertung des zentralen Bereichs und zur dorfgerechten Wohnbebauung der Gewerbebrache, eine intensive Modernisierungs- und Investitionsberatung privater Interessenten und die Ausarbeitung von Gestaltungs- und Modernisierungsempfehlungen. Zur Unterstützung der Maßnahme hat der Landkreis St. Wendel ein Programm zur Förderung der Erhaltung ortsbildprägender Bausubstanz aufgelegt, das speziell den Bedarf nach kleinteiligen Erneuerungsmaßnahmen unbürokratisch abdeckt und damit die umfassenderen Sanierungsmaßnahmen ergänzt.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

Fallbeispiel 17

Sicherung und Stärkung ländlicher Wohnstandorte**Niederbrechen**

Land Hessen, Landkreis Limburg-Weilburg,

3 600 Einwohner, Hauptort der Gemeinde Brechen (6 490 Einwohner)

1979 bis 1986 Förderung der „Entwicklung neuer Formen kultureller Arbeit im ländlichen Raum“ aus Mitteln des Bundes und des Landes Hessen;

seit 1987 Förderschwerpunkt des Dorferneuerungsprogramms des Hessischen Landwirtschaftsministeriums;

seit 1988 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes.

Niederbrechen ist Hauptort der Gemeinde Brechen. Der Ort liegt direkt an der Bundesautobahn Köln-Frankfurt 8 km vom Mittelzentrum Limburg und 50 km vom Oberzentrum Frankfurt entfernt. Niederbrechen hat sich schon frühzeitig von einem stark landwirtschaftlich geprägten Ort zu einem Wohn- und Gewerbeort entwickelt. Von den ursprünglich vorhandenen 286 landwirtschaftlichen Anwesen werden derzeit nur noch 21 landwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Anteil der Beschäftigten pendelt ins Rhein-Main-Gebiet oder nach Limburg; ca. 650 Arbeitnehmer sind in der Gemeinde beschäftigt.

Obwohl die Bevölkerungszahlen seit den 70er Jahren stagnieren bzw. leicht rückläufig sind, besteht aufgrund der günstigen Verkehrslage Nachfrage nach Bauland. Der sehr kompakt und eng bebaute Ortskern ist als Wohnstandort in den letzten Jahren jedoch zunehmend unattraktiver geworden: Der Dorfentwicklungsplan stellt im Ortskern Versiegelungsgrade bis zu über 90 v. H. der Fläche fest. Ca. 60 landwirtschaftliche Anwesen stehen im alten Ortsbereich leer; 21 v. H. der Anwesen sind ausschließlich von Personen über 60 Jahre bewohnt. Ein Versorgungszentrum existiert nicht. Die Geschäfte und Versorgungseinrichtungen sind über die gesamte Ortslage verstreut. Die Wohn- und Geschäftsqualität wird zusätzlich durch eine stark befahrene Durchgangsstraße belastet. Pläne für eine Umgehungsstraße existieren, sind zur Zeit aber nicht aktuell.

Die Dorferneuerung in Niederbrechen steht somit vor der Aufgabe, die innerörtlichen Wanderungsbewegungen vom alten Ortskern in die Neubaugebiete zu stoppen und den „Ortskern zum attraktiven Wohnstandort und damit leistungsfähigen Ortsmittelpunkt für die weitläufigen Neubaugebiete“ zu stärken. Der Planungsansatz besteht in Maßnahmen zur Standort- und Wohnumfeldverbesserung sowie in Unterstützung und Förderung bestehender und neuer Nutzungen. Der extrem verdichtete Ortskern soll durch Abriß leerstehender Scheunen ausgedünnt und entkernt werden. Auf den so entstehenden Freiflächen sind innerörtliche Wohnanlagen und Altenwohnungen geplant.

Ansatzpunkt für die Dorferneuerung und für neue Formen der Bürgerbeteiligung bildet die intensive dörfliche Kulturarbeit, die bereits seit zehn Jahren in Form von Theateraufführungen und Ausstellungen betrieben wird. „In Brechen wurde in den Jahren 1979 bis 1986, gefördert aus Mitteln des Bundes und des Landes, an Konzepten zur Entwicklung neuer Formen kultureller Arbeit im ländlichen Raum, aufbauend auf den verstreuten und größtenteils verschütteten Elementen traditioneller Volkskultur gearbeitet. Damit wurden Möglichkeiten aufgezeigt, wie mit Projekten der Jugend-, Bildungs- und Kulturarbeit lokale Identität gestiftet werden kann.“ Die Kulturarbeit soll nun verstärkt in die Dorferneuerung einbezogen werden. Neue experimentelle Formen aktivierender Bürgerbeteiligung und Bewußtseinsbildung sollen erprobt werden:

- Mit Hilfe von Gesprächskreisen, Diskussionsrunden und sogenannten „Erzählwerkstätten“ sollen Bürger, Gemeinde, Architekten und Kulturarbeiter gemeinsam neue zeitgemäße Formen des Altenwohnens und der Altenpflege entwickeln und baulich umsetzen.
- In ähnlicher Form soll ein Konzept einer „Kulturscheune“ für regionale ländliche Bildungsarbeit und die Nutzung durch örtliche Vereine erarbeitet werden, das über das Raumprogramm üblicher Dorfgemeinschaftshäuser hinausgeht.
- Schließlich soll die Kulturarbeit zu einem „aktiven Umgang mit und zum phantasievollen Nachdenken über die innerörtlichen Straßen und sonstigen Freiräume anregen“. In Gesprächskreisen und durch Vereins- und Gruppenaktivitäten soll den Bürgern die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums bewußt gemacht werden, um auf der Grundlage der so erarbeiteten Vorschläge den Straßenraum umzugestalten.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

Sicherung und Stärkung ländlicher Wohnstandorte

Höchen

Land Saarland, Landkreis Neunkirchen/Saar

1 700 Einwohner, Ortsteil der Stadt Bexbach (19 200 Einwohner),

seit 1983 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes

Der Ortsteil Höchen der Stadt Bexbach ist seit dem 19. Jahrhundert ein typisches Bergmannsdorf im ehemaligen Grubenrevier des Saarlandes. Seine Entwicklung seit den 50er Jahren war geprägt durch den Niedergang des Bergbaus und die Schließung der umliegenden Gruben. Im Zuge dieses Strukturwandels verließen die jüngeren Bewohner den Ort, dessen alter Kern zunehmend Zeichen eines schleichenden Verfalls aufwies. Eine erhebliche Zahl von Gebäuden stand Anfang der 80er Jahre leer; die noch bewohnten Gebäude wurden vielfach nicht mehr ordnungsgemäß unterhalten.

Ziel der städtebaulichen Erneuerung in Höchen Anfang der 80er Jahre war es,

- den alten Ortskern in seiner Funktion zu stabilisieren und als Wohnort wiederherzustellen und attraktiv zu machen,
- das Wohnumfeld zu verbessern und dabei insbesondere den verrohrten Glanbach zu renaturieren,
- die Bevölkerung zu einer intensiven Mitarbeit bei diesen Erneuerungsmaßnahmen zu motivieren.

1983 wurde Höchen als Modellvorhaben der „Einfachen und kostensparenden Stadt- und Dorferneuerung“ in das Forschungsprogramm des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau für den Experimentellen Wohnungs- und Städtebau aufgenommen. In diesem Rahmen sollte durch konkrete Maßnahmen untersucht werden, wie unter Beachtung der Sozialverträglichkeit mit begrenzten öffentlichen Fördermitteln eine bauliche und soziale Aufwertung und Verbesserung des Gebiets erreicht werden könnte. Die gesamte Erneuerungsmaßnahme sollte vergleichsweise kurzfristig innerhalb von ca. fünf Jahren durchgeführt werden.

Bereits 1984 lagen die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sowie ein darauf aufbauender Rahmenplan vor und konnten mit den Bürgern erörtert werden. Im Jahre 1985 wurde der Bereich des engeren Ortskerns mit den wesentlichen städtebaulichen Mißständen als Sanierungsgebiet festgelegt und die Maßnahme in das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung übernommen. Dabei wurde das 1985 mit der Novelle zum seinerzeitigen Städtebauförderungsgesetz eingeführte vereinfachte Sanierungsverfahren gewählt.

Inzwischen konnte auf der Grundlage einer intensiven Beratung und Aktivierung der Ortsbevölkerung durch die zuständige Verwaltung und die beauftragten Planer und Architekten eine Reihe von Erneuerungsmaßnahmen verwirklicht werden.

Im öffentlichen Bereich

- wurde der verrohrte Glanbach wieder freigelegt und in unterschiedlicher Form für Anwohner und insbesondere Kinder gestaltet;
- wurden unter dem Motto „das Dorf der kurzen Wege“ Dorfplätze und -gassen neu gestaltet und begrünt;
- insgesamt vier gemeinschaftliche Pflanzaktionen durchgeführt, bei denen 2 400 Bäume und Sträucher gepflanzt wurden;
- neuartige Wege der Bürgeraktivierung und -beteiligung durch intensive Beratung und Öffentlichkeitsarbeit beschritten.

Im privaten Bereich wurden aufgrund örtlicher Förderungsrichtlinien

- zahlreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Privatgebäuden,
- Begrünungen von Vorgärten
- sowie sonstige Wohnumfeldmaßnahmen

realisiert. Wesentliche Teile der privaten Maßnahmen wurden in Eigenleistung durchgeführt.

Die bisherigen Maßnahmen werden von den Beteiligten durchweg als Erfolg bewertet. Der von Entleerung bedrohte Ortskern ist wieder attraktiv geworden. Es läßt sich feststellen, daß neue, insbesondere junge Bewohner wieder dorthin ziehen. Die Bevölkerungsabwanderung ist gestoppt worden. Die städtebauliche Erneuerung hat zu einem neuen Selbstbewußtsein und Gemeinschaftsgefühl der Bürger geführt.

Sicherung und Stärkung ländlicher Wohnstandorte

Karbach

Bayern, Kreis Main-Spessart, Regierungsbezirk Unterfranken

1 383 Einwohner, eigenständige Gemeinde

seit 1984 im Bayerischen Dorferneuerungsprogramm,

seit 1988 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes

Karbach ist ein typisches fränkisches Haufendorf mit einer hohen Bebauungsdichte. Die Besitzverhältnisse sind wegen der Realteilung äußerst kompliziert. In der Ortsmitte stehen 47 Gebäude unter Denkmalschutz. Auch in Karbach war in den letzten Jahren ein starker Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe von 154 im Jahr 1974 auf 55 im Jahr 1986 zu verzeichnen; der Anteil der Nebenerwerbslandwirte ist sehr hoch und bei zahlreichen Landwirtschaftsbetrieben ist die Hofnachfolge nicht gesichert. Im Altort stehen mittlerweile 22 Hofanlagen einschließlich Wohn- und Wirtschaftsgebäuden leer und sind dringend erneuerungsbedürftig.

Ein wesentliches Ziel der Dorferneuerung ist, die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauland und Wohnungen in den Altort zu lenken. Aus diesem Grund wurde auch auf die Ausweisung eines Neubaugebiets mit 38 Wohneinheiten verzichtet. Aus Mitteln des Bayerischen Dorferneuerungsprogramms werden Maßnahmen zur Verbesserung des dörflichen Wohnumfelds und der landwirtschaftlichen und ortsbildprägenden Bausubstanz bereitgestellt. Zur Entwicklung und Erprobung modellhafter Konzepte und Maßnahmen der Um- und Wiedernutzung leerstehender Bausubstanz stehen Mittel des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus zur Verfügung. Im Auftrag der Teilnehmergeinschaft wurde 1987 ein Fachgutachten über die „Nutzung von leerstehenden Gebäuden am Beispiel der Marktgemeinde Karbach“ erstellt. Dieses Gutachten soll konkretisiert und Umnutzungsvorschläge und Vermarktungsstrategien für die leerstehende Bausubstanz und freien Flächen sollen erarbeitet werden. Denkbar sind Umnutzung für Wohnen (Eigentum und Mietwohnungen), landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen, Fremdenverkehr oder Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen.

Für die Um- oder Wiedernutzung der leerstehenden Wohn- und landwirtschaftlichen Produktionsgebäude sowie die Ersatzgebäude sollen möglichst Interessenten aus der Gemeinde oder der näheren Umgebung gewonnen werden. Bei der Suche nach Bauwilligen sollen aktive und neue Wege beschritten werden, wie z. B. Anzeigenwerbung, Ausstellung, Broschüre. Die neuen Nutzungsinteressenten sollen bei der Planung und Realisierung der Baumaßnahme von einem Fachmann betreut und beraten werden. Hierunter fällt auch die Erarbeitung von Umbauplänen, die Unterstützung in Baurechtsfragen sowie die Finanzierungs- und Förderberatung.

Verschiedene ungenutzte Grundstücke wurden inzwischen von der Gemeinde erworben. Die Grundstücke sollen nach erfolgter Bodenordnung und ggf. weiterer Ordnungsmaßnahmen (wie z. B. Gebäudeabriss) an Investoren veräußert werden. In der Ortslage sind außerdem (Teil-)Entkernungen dicht bebauter Grundstücke, Bodenordnungsmaßnahmen sowie Grundstücksarrondierungen zur Verbesserung der innerörtlichen Wohnqualität vorgesehen.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

- Schließung geeigneter vorhandener innerörtlicher Baulücken durch ortsangepaßte neue Bebauung.
 - Gestalterische Integration von Neubauvorhaben, Nachbesserungen in Neubaugebieten. Ausarbeitung von ortstypischen Gestaltungszielen, Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen zur Sicherung der unverwechselbaren Ortscharakteristik und Landschaftselemente.
 - Reorganisation kultureller und sozialer Einrichtungen zur Wiederbelebung örtlicher Traditionen und bedarfsgerechte Anpassung. Entwicklung von Vorstellungen zur Sicherung der Versorgung im Bereich öffentlicher und privater Dienstleistungen. Integration von Wohnfolgeeinrichtungen und der sozialen Infrastruktureinrichtungen.
 - Klärung des Bauflächenbedarfs, ggfs. Überprüfung der Flächennutzungsplanung. Mobilisierung von vorhandenen Bauflächen und Baulandreserven.
- Der Ausbau als Wohnort schließt bei Bedarf Neubau ein. Dieser sollte die besonderen Standortqualitäten dörflichen Wohnens beachten. Als wichtige qualitative Anforderungen für Neubebauung werden in der Fachöffentlichkeit genannt:
- Prüfung der Standorteignung, der freien Kapazitäten bei Infrastruktureinrichtungen und der Vertretbarkeit von Eingriffen in die Landschaft im Falle gleichzeitiger Ortserweiterungen. Prüfung des Potentials nutzbarer leerer Gebäude und vorhandener Flächen.

- Integration von Entwicklungen im Ortskern, auf Baulücken, in Neubaugebieten und am Ortsrand im Rahmen eines übergreifenden Leitbildes für den Gesamtort zur Verbindung von altem Ort und neuer Bebauung.
- Ortsangepaßte Bauweise und Gestaltung durch Übernahme ortstypischer Gestaltungselemente sowohl bei der Erschließung, als auch bei Bauten (Zusammenspiel von Gebäudestellung, Fassadenöffnungen, Materialien, Dachformen usw.). Es geht um standortgerechtes Bauen mit eigener, unverwechselbarer Identität. Typisch dafür sind häufig mittlere Baudichte, niedrige Gebäude, fließende Wechsel von öffentlichen und privaten Räumen und Flächen, offene Übergänge, Einbeziehung der Nebenanlagen wie Zäune, Tore, Anbauten usw. Einfaches, preiswertes Bauen durch Beschränkung auf wenige Materialien, einfache Dachformen, flächensparende einfache Erschließung.
- Landschaftsbezogenes Bauen durch Erhaltung wichtiger Freiflächen, Gärten und Vorgärten, Beachtung der Landschaftstopographie, bewußte Gestaltung der Ortsränder (vgl. auch Ziff. 7.).
- Nachbarschaftliches Bauen durch Vielfalt und Kleinteiligkeit mit kleinen Baugruppen, aufeinander-bezogene Gruppierung von Häusern, Nebengebäude, keine anonymen Gebäudereihen, Verzicht auf „massige“ Baukörper.

Hinweise dieser Art richten sich an die privaten Bauherren, aber auch an die Gemeinde, die im Rahmen der städtebaulichen Planung und ihres Erneuerungskonzepts die Entwicklungsvoraussetzungen schafft.

Insgesamt sind Gesichtspunkte des Denkmalschutzes sowie neue Entwicklungserfordernisse gleichermaßen zu beachten. Ziel ist, Wohnansprüche „alter“ und „neuer“ Dorfbewohner zu integrieren, die Dorfgemeinschaft und Ortsbindungen zu verstärken und ein unverwechselbares individuelles Profil des Orts und seiner Wohnqualitäten herzustellen.

- Für die ansässigen Betriebe ist wichtig, Erweiterungsmöglichkeiten abzuklären und möglichst zu

sichern. In vielen Fällen ist die Erweiterung am alten Standort die einzige ökonomisch tragfähige Form der Betriebssicherung. Die Erhaltung der vielfältigen Kleinbetriebsstrukturen hat für das dörfliche Gefüge und die Nahversorgung hohen Stellenwert. Standortsicherung sollte Vorrang haben.

- Zentrale Bedeutung hat die räumliche Konzentration von Versorgungseinrichtungen in Verbindung mit einer Aufwertung des Ortszentrums. In der Regel sind die historische Dorfmitte und der historische Marktplatz geeignet, einen attraktiven Mittelpunkt für zentrale Funktionen auszubilden. Dies setzt allerdings voraus, daß Ansiedlungen an anderen, weniger integrierten Standorten kritisch geprüft werden, damit das räumliche Ordnungskonzept nicht leerläuft. Die Aufwertung der Ortsmitte zielt nicht auf ein „modernes“ Erscheinungsbild, womöglich unter Abriß bisheriger ortsbildprägender Gebäude. Vielmehr soll gerade die identitäts- und ortsbildprägende historische Wirkung alter Bausubstanz weitgehend genutzt werden. Zur Klärung der allgemeinen Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im Ortskern haben sich in Modellvorhaben städtebauliche Ideenwettbewerbe bewährt.

- Eine Entwicklungs- und Erneuerungsstrategie zur Sicherung und Stabilisierung zentralörtlicher Funktionen setzt ein besonders enges Zusammenwirken zwischen Gemeinde und örtlichen Gewerbetreibenden voraus. Die Entwicklungsvorstellungen der örtlichen Unternehmen sind zu ermitteln und in das Erneuerungskonzept einzubinden. Häufig werden Markt- und Standortanalysen zur Ermittlung der ökonomischen Potentiale erforderlich sein. Hierbei können vielfach die Beratungskapazitäten der Interessenvertretungen von Handel und Gewerbe, so z. B. der Industrie- und Handelskammern, genutzt werden.

Dienstleistungsunternehmen sind im besonderen Maße auf städtebauliche Standortqualitäten angewiesen. Für die Gemeinden kann eine hierauf ausgerichtete Erneuerung ein wirkungsvolles Instrument sein, die Attraktivität des Orts insgesamt zu stärken.

3. Sicherung und Verbesserung der zentralörtlichen Struktur dörflicher Orte

Zentralörtliche Funktionen, d. h. die Übernahme von Versorgungsfunktionen auch für Orte der Umgebung, sind abhängig von der Siedlungsstruktur, Bevölkerungsdichte und Ortsgröße. Fast zwei Drittel der dörflichen Siedlungen sind Ortsteile von sog. Mittel- oder Unterzentren und erfüllen z. T. zentrale Funktionen. Sie haben einen großflächigen Einzugsbereich und übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen für die Dörfer ihrer Umgebung. Für rd. 30 v. H. der dörflichen Siedlungen sind zentralörtliche Funktionen bedeutsam. Für diese Orte ist es wichtig, durch Stärkung ihrer zentralörtlichen Funktion dem Kaufkraftabfluß und Trend zur Konzentration von Einrichtungen auf jeweils nächst höhere zentrale Orte entgegenzuwirken. Dabei geht es darum, die Standortbedingungen des Orts als Einkaufs- und Versorgungszentrum zu verbessern. Ziel ist primär nicht, neue Kaufkraft hinzugewinnen, sondern vorhandene Kaufkraft am Ort zu binden.

Typisches Problem in dörflichen Siedlungen mit zentralörtlichen Funktionen sind eine oft ungünstige, dezentrale Verteilung der Nutzungen im Dorf: Eine echte Ortsmitte fehlt; die Nutzungen haben sich außerhalb entwickelt. Zu beobachten sind häufig auch eine mangelhafte Organisation des ruhenden und fließenden Verkehrs, ein zu Lasten der Aufenthaltsqualität stark dimensionierter Ausbau von Verkehrsknotenpunkten sowie dorfuntypische Aus- und Umbauten sowie Werbeanlagen, die keinen Gestaltungszusammenhang haben und keine positive Einkaufsatmosphäre zulassen.

Erneuerung in solchen Orten erfordern ein städtebauliches Gesamtkonzept, das vor allem Fragen der Baustruktur, des Verkehrs und der Wirtschaftsentwicklung verknüpft. Zentrale Aufgabestellungen sind:

- Neuorganisation des fahrenden und ruhenden Verkehrs. Vorteilhaft sind Analysen über Verkehrsbelastungen, Parkplatzpotentiale sowie Erschließungsbedürfnisse des Liefer- und Kundenverkehrs, Verkehrsanbindung, Vor- und Nachteile

Fallbeispiel 20

Sicherung und Verbesserung der zentralörtlichen Struktur dörflicher Gemeinden

Werlte

Land Niedersachsen, Landkreis Emsland, Bezirksregierung Weser-Ems

4 400 Einwohner, Hauptort der Gemeinde Werlte (6 265 Einwohner)

seit 1987 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes und des Landes

Werlte ist ein Grundzentrum im ländlichen Raum, das aufgrund seiner Lage auch Funktionen eines Mittelzentrums übernimmt. Die Einwohnerentwicklung war bislang steigend und wird auch mittelfristig weiter ansteigen. Die entscheidende Entwicklungsperspektive liegt für Werlte in der Stabilisierung und Stärkung seiner ausgeprägten, durch den außergewöhnlich großen Einzugsbereich bedingten Zentralität. Nach den vorliegenden Analysen erscheint es erforderlich und möglich, durch eine Stärkung der zentralörtlichen Funktion Kaufkraftabflüsse zu verhindern. Als städtebaulicher Beitrag zu dieser Entwicklungsstrategie kommt im wesentlichen eine Aufwertung der Ortsmitte in Betracht. Diese ist momentan noch in einem desolaten städtebaulichen Zustand. Der historische Marktplatz liegt im rückwärtigen Bereich der Haupteinkaufsstraßen und dient zur Zeit als große überdimensionierte Parkplatzfläche. Die den Platz umgebenden Rückseiten der Geschäftsgebäude haben ein unattraktives Erscheinungsbild und sind zum Teil modernisierungsbedürftig. Die Haupteinkaufsstraßen und der zentrale Kreuzungsbereich sind überdimensioniert und unattraktiv. Die Ausweitung eines störenden Gewerbebetriebes unmittelbar hinter dem Rathaus hat in den letzten Jahren eine sinnvolle Gestaltung und Nutzung dieses zentralen Bereichs verhindert. Die Gemengelage hat sich über Jahre hinweg so verfestigt, daß nur durch eine Auslagerung des Betriebes die historische Ortsmitte funktional und gestalterisch aufgewertet werden kann. Mit Mitteln der Städtebauförderung ist mittlerweile der Gewerbebetrieb in das gemeindliche Gewerbegebiet umgesiedelt. Dies macht nun den Weg frei, den zentralen Marktplatzbereich durch qualitätsvolle, städtebauliche Gestaltung aufzuwerten und die Stellplatzflächen neu zu ordnen. Ein städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Gestaltung dieses zentralen Bereichs ist inzwischen entschieden. Noch 1989 soll der erste Bauabschnitt entsprechend den Wettbewerbsergebnissen ausgeführt werden. Die Neugestaltung des Marktplatzes mit seiner unmittelbaren Umgebung hat zum Ziel, über die reine Oberflächengestalt hinaus auch die gesamte Platzfunktion neu zu konzipieren. Dies würde insbesondere die Orientierung der den Platz umgebenden Gebäude und Einzelhandelsbetriebe auf ihre bisherige Rückseite erfordern. Somit könnte unter Mitwirkung der betroffenen Geschäftsanlieger der zentrale Bereich Werltes aufgewertet und die zentralörtliche Funktion des Ortes gestärkt werden.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

von Umgehungsstraßen sowie die Anforderungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind zu prüfen. Verkehrssichere Rad- und Fußwege können Erschließungsprobleme mildern und das Gesamtkonzept stützen. Eine Neuordnung von Ver-

kehrflächen sollte verbunden werden mit einem Gestaltungskonzept für Straßen, Plätze und angrenzende private Vorbereiche, um ein geschlossenes Erscheinungsbild herzustellen und die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Fallbeispiel 21

Stärkung der zentralörtlichen Funktion

Emstek

Land Niedersachsen, Kreis Cloppenburg, Bezirksregierung Weser-Ems

2 400 Einwohner, Hauptort der Gemeinde Emstek (7 209 Einwohner)

seit 1987 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes

seit 1988 im Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung

Emstek hat die Funktion eines Unterzentrums im ländlichen Raum. Die städtebauliche Situation des Ortes wird bestimmt durch die bandartige Anordnung der Handels- und Gewerbebetriebe an der Hauptstraße. Die städtebaulichen und ökonomischen Entwicklungen und Defizite des Ortes sind sehr eng miteinander verflochten. Durch die Verlegung der B 72 aus dem Ort hat Emstek erheblich an Kaufkraft verloren, da insbesondere der Urlaubsverkehr zu den Nordseebädern nun an Emstek vorbeifährt. Der zentrale Einkaufsbereich ist städtebaulich wenig attraktiv, nicht zuletzt aufgrund der überdimensionierten Verkehrsfläche der ehemaligen Bundesstraße. Hauptziel der städtebaulichen Erneuerung ist es daher, durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich die Attraktivität des Ortes als Einkaufs- und Versorgungszentrum zu stärken. Neben dem dorfgerechten Rückbau der Durchgangsstraße sollen ausdrücklich die anliegenden Bewohner und Geschäftstreibenden aktiviert werden. Erst die Verbindung von öffentlichen und privaten Gestaltungsmaßnahmen garantiert eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des gesamten Ortsbildes. Hierzu müssen die Betroffenen die Planung akzeptieren und zu eigenem Handeln angeregt werden. Dies geschieht in Emstek durch gezielte Beratung und Beteiligung der Bürger:

- Zu Anfang der Planung wurden die Bürger und insbesondere die Geschäftsleute zu Defiziten, Problembereichen, Entwicklungsmöglichkeiten des Dorfes und zu Anregungen für die städtebauliche Erneuerung interviewt. Die einzelnen Gespräche dienten als erster Einstieg in die Arbeit mit den Bürgern.
- Die Planungen und Gestaltvorschläge der Planungsgruppe werden nun intensiv in verschiedenen Arbeitskreisen mit den Bürgern erarbeitet und abgestimmt. Somit ist gewährleistet, daß die Bürger von Anfang an in den Planungs- und Entscheidungsprozeß miteinbezogen sind.
- Darüber hinaus bietet die Planungsgruppe regelmäßige Einzelberatungen an. An dieser Beratung nimmt neben Städtebauern und Architekten bei Bedarf auch ein Wirtschaftsberater teil. Erst die Verbindung von städtebaulicher und betriebswirtschaftlicher Beratung ermöglicht es, private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf betriebswirtschaftliche Erfordernisse abzustimmen und somit wieder Kaufkraft für die Geschäfte und den gesamten Ort zurückzugewinnen.

Das erklärte Ziel der städtebaulichen Erneuerung in Emstek, die zentralörtliche Struktur des Ortes zu sichern und zu verbessern, kann nicht allein mit öffentlichen städtebaulichen Maßnahmen erreicht werden. Hierfür ist besonders im dörflichen Bereich das Zusammenspiel von öffentlichen und privaten Maßnahmen notwendig. Dies kann nur erreicht werden, wenn die Bürger die Planung und Erneuerung mittragen.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

Stärkung der zentralörtlichen Funktion**Bornhöved***Land Schleswig-Holstein, Kreis Segeberg**2 600 Einwohner, Hauptort der Gemeinde Bornhöved**seit 1987 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes**seit 1988 im Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung*

Bornhöved ist eine Gemeinde in peripherer Lage, die Funktionen eines Unterzentrums für die ländliche Umgebung wahrnimmt. Die Einwohnerzahl ist seit einigen Jahren stagnierend bzw. leicht rückläufig. Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde wird vom produzierenden Gewerbe (Klein- und Mittelbetriebe) und vom Dienstleistungsbereich bestimmt. Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sind nur noch zwölf vorhanden. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Infrastruktureinrichtungen erstellt, um der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Rechnung zu tragen. Gleichzeitig hat die Gemeinde neue Baulandgebiete erschlossen, in die vor allem Bürger aus dem benachbarten Neumünster und Bad Segeberg gezogen sind. In diese Städte sowie nach Plön und Kiel pendelt auch der große Anteil der Erwerbstätigen von Bornhöved. In der Planungsgeschichte Bornhöveds läßt sich ein entscheidender Kurswechsel Anfang der 80er Jahre feststellen: Nach dem Krieg verfolgte die Gemeinde Bornhöved eine expansive Entwicklungsplanung, in dem sie konsequent neue Baugebiete erschloß. Zwei Ereignisse erforderten Anfang der 80er Jahre ein Umdenken in der Gemeindepolitik: der Rückgang der Baulandnachfrage und ein Brand in der Ortsmitte, der eine große innerörtliche Brachfläche entstehen ließ. Dies lenkte den Blick der Gemeinde auf den Ortsmittelpunkt. Noch laufende Bauleitplanverfahren zur Ausweisung neuer Baugebiete wurden aufgegeben. Zwei bereits genehmigte Bebauungspläne hat die Gemeinde nicht mehr veröffentlicht. Die konsequente Hinwendung zur Innenentwicklung fand schließlich ihren Niederschlag in einem städtebaulichen Rahmenplan und der städtebaulichen Erneuerung. Der städtebauliche Rahmenplan stellt erhebliche bauliche Mißstände im zentralen Bereich Bornhöveds fest:

- mangelnde Gestaltqualität von Gebäuden und Freiflächen;
- drohender Gestaltverlust des charakteristischen Ortsbildes, insbesondere der zentrumsbildenden Dichte und der räumlichen Geschlossenheit;
- Verfall von ortsbildprägender Bausubstanz;
- überdimensionierte Verkehrsflächen und Kreuzungsbereiche.

Das städtebauliche Oberziel der Dorferneuerung kann als Innenentwicklung durch „Dorfreparatur“ bezeichnet werden. Der noch vorhandene Bedarf nach Wohnflächen und Geschäftsflächen soll durch Modernisierung der Gebäude, Nachverdichtung durch ortstypische Neubauten und Schließung bzw. Bebauung der Baulücken und Brachen „Am alten Markt“ gedeckt werden. Es werden insbesondere geeignete Altenwohnungen in direkter Nähe zum örtlichen Einkaufs- und Versorgungszentrum benötigt. Durch die städtebauliche Aufwertung des alten Ortskerns soll die zentrale Versorgungsfunktion der Ortsmitte gestärkt und weiterentwickelt werden. Um eine qualitätsvolle Nachverdichtung und Gestaltung des zentralen Bereichs zu erreichen, hat die Gemeinde einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt. Der Wettbewerbssieger verbindet in seinem Konzept die ökologischen Qualitäten der innerörtlichen Brachfläche mit einer behutsamen Nachverdichtung und der Schließung der Baulücke mit kleinteiligen Geschäftshäusern.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

4. Gewerbeorientierte Dorferneuerung

Sogenannte Gewerbe- und Industriedörfer, deren zentrale Entwicklungsmöglichkeiten in der Stärkung von Wirtschaftsunternehmen und gewerblicher Arbeitsplätzen liegen, sind selten. Die damit verbundenen Aufgaben treten aber in vielen kleinen Orten ergänzend zu anderen Aufgaben auf. Insgesamt stellen sich Fragen, die das Dorf als Gewerbestandort betreffen, deutlicher als bisher.

Als typische städtebauliche Probleme in dörflichen Orten mit größerem Anteil Wirtschaftsunternehmen und Arbeitsplätzen treten häufig auf: Nutzungs- und

Umweltunverträglichkeit des Standorts, Standort-sicherung und Entwicklungsmöglichkeiten von Betrieben, Einbindung von Betrieben in das Ortsbild und die umgebende Landschaft, verkehrliche Probleme u. a. durch verstreute Lage der Betriebe im Ort, Wiedernutzung gewerblicher Brachflächen oder leerstehender gewerblicher Gebäude.

Im Vordergrund der gebietsbezogenen städtebaulichen Aufgaben zur Verbesserung betrieblicher Standortbedingungen stehen:

- Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders verschiedener Nutzungen. In Betracht kom-

men etwa straßentechnische Lösungen zur Herausnahme des Kunden- und Anlieferverkehrs aus Wohngebieten oder Maßnahmen zur Lärmminde- rung. Erst wenn solche Lösungen nicht in Betracht kommen, sind Betriebsverlagerungen zu prüfen. Bei großen Betrieben kann anstelle einer Betriebs- verlagerung auch die Auslagerung der Nachbar- nutzungen in Betracht kommen.

- Entwicklung und Gestaltung vorhandener und ggfs. Erschließung neuer Gewerbegebiete. In vielen Fällen kann das Erscheinungsbild vorhandener betrieblicher Anlagen durch nachträgliche städte- bauliche Maßnahmen und Eingrünung verbessert werden. Daneben ist die Ausweisung neuer Ge- biete manchmal das einzige Mittel, um Betriebe am Ort räumlich zu konzentrieren und neue unter- nehmerische Impulse für die Ortsentwicklung aus- zulösen. In der Vergangenheit ist die mangelnde landschaftsbezogene Einbindung von Flächen und Betrieben, ihre unzureichende Integration in das ortstypische Erscheinungsbild und die oft wenig ortsgemäße bauliche Gestaltung auf Kritik gesto- ßen. Bei der Aufbereitung neuer Flächen können

die Gemeinden frühzeitig Vorsorge treffen und ggfs. „angebotsorientiert“ bestimmte Qualitäten anbieten. Auch Kooperationsmodelle zwischen Gemeinden und Unternehmen zeigen weiterfüh- rende Lösungen.

Von grundsätzlicher Bedeutung ist daher die Einbin- dung der städtebaulichen Konzepte und Lösungsbei- träge in Strategien der Wirtschaftsberatung und -för- derung und umgekehrt. Insgesamt müssen Fragen betriebswirtschaftlicher Bedürfnisse mit ökologischen Anforderungen und städtebaulichen Zielen abgewo- gen werden.

Ergänzend zu städtebaulichen Ordnungsmaßnahmen sind daher aktivierende/belebende Maßnahmen im Bereich der Wirtschaftsförderung erforderlich. Aber auch im Bereich sozialer Infrastruktureinrichtungen (z. B. Tageseinrichtungen für Kinder) sind oft flankie- rende Maßnahmen erforderlich. Wie z. B. die Erfah- rungen aus dem Projekt „Landkindergärten“ (vgl. Fallbeispiel 14) zeigen, hat ein bedarfsgerechtes An- gebot in diesem Bereich auch für die sonstigen Ent- wicklungsmöglichkeiten erhebliche Bedeutung.

Fallbeispiel 23

Gewerbeorientierte Dorferneuerung

Aitrach

*Land Baden-Württemberg, Landkreis Ravensburg, Regierungsbezirk Tübingen
2 450 Einwohner, Hauptort der Gemeinde Aitrach
seit 1988 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes
seit 1988 im Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg*

Die Gemeinde Aitrach liegt an der östlichen Grenze Baden-Württembergs, 8 km vom bayerischen Mit- telzentrum Memmingen entfernt. Die verkehrliche Anbindung ist durch den Bau der Autobahn A 96 Lindau–Memmingen sehr gut. Dies prägt die Bedeutung der Gemeinde als Wohn- und Gewerbestand- ort. Es existieren 51 gewerbliche Betriebe mit insgesamt 600 Arbeitsplätzen in der Gemeinde. Aufgrund großer Kiesvorkommen in der Umgebung dominiert die betonverarbeitende Industrie. Die früher vor- herrschende Landwirtschaft hat stark an Bedeutung verloren. Der Hauptort Aitrach hat sich nach dem Krieg ohne planerische Konzeption und ohne gezielte Bauleitplanung entwickelt, obwohl oder gerade weil die Nachfrage nach Bau- und Gewerbeflächen sehr groß gewesen ist. Heute treten die sich daraus ergebenden Nutzungskonflikte deutlich zutage. Ein großes Betonfertigteilewerk und ein Schreinerei- betrieb beanspruchen mitten in der Ortslage große Areale; sie trennen den alten Ortskern vom nördli- chen Siedlungsgebiet. In beiden Fällen kollidieren Betriebsablauf und Zu- und Abgangsverkehr mit der sie umgebenden Wohnnutzung. Diese gewachsenen Gemengelagen lassen sich heute nur noch durch die Auslagerung beider Betriebe auflösen. Hinzu kommt, daß die bestehende Ortslage durch restriktive Planungsvorgaben wie Landschaftsschutz, Kiesabbau, bestehende und geplante Verkehrslinien sowie landschaftliche Einschränkung durch die Iller eingeschnürt ist. Die großen Flächen der beiden inner- örtlichen Betriebe werden daher von der Gemeinde dringend benötigt, um der Nachfrage nach Wohn- bauland zu entsprechen, die im Einzugsbereich des Mittelzentrums Memmingen groß ist. Mit Hilfe der städtebaulichen Erneuerung sollen die Betriebe in das Gewerbegebiet der Gemeinde ausgelagert wer- den. Die freiwerdenden innerörtlichen Flächen sollen für neue Formen dorfgerechten Wohnens genutzt werden.

Gewerbeorientierte Dorferneuerung**Mulfingen***Hauptort der Gemeinde Mulfingen**Baden-Württemberg, Hohenlohekreis**829 Einwohner im Ortsteil Mulfingen, 3 221 Einwohner in der Gemeinde Mulfingen**1983 bis 1986 im Dorfentwicklungsprogramm des Landes Baden-Württemberg**seit 1986 im Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg**1986 und 1988 Fördermittel aus dem Strukturprogramm Ländlicher Raum des Landes Baden-Württemberg*

In der Gemeinde Mulfingen gibt es acht Betriebe mit mehr als zehn Beschäftigten. Von den insgesamt 1 260 Beschäftigten sind über 800 in einem ansässigen Elektronunternehmen tätig. Dank des wirtschaftlichen Aufschwungs dieses Betriebes hat die Gemeinde eine Sonderstellung im strukturschwachen Hohenlohe; sie verfügt über ein großes Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen und ein vergleichsweise hohes Gewerbesteueraufkommen. Bemühungen des Betriebes, hochqualifizierte Fachkräfte zu finden, waren wegen der geringen Wohn- und Standortattraktivität der Gemeinde – bauliche und funktionale Mißstände im Ortskern, Wohnumfeldmängel, unzureichende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen – häufig erfolglos. Das unzureichende Arbeitskräfteangebot war auch ausschlaggebend für die Gründung einer Zweigstelle in einer Nachbargemeinde. Am Beispiel der Gemeinde Mulfingen werden die Wechselbeziehungen zwischen Dorferneuerung und Wirtschaft deutlich. Ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot allein reicht nicht aus, um das Dorf als attraktiven Wohnstandort für junge Erwerbspersonen und Familien zu halten; ein familiengerechtes Wohnraumangebot und Wohnumfeld, ein kulturelles, soziales und wirtschaftliches Versorgungsangebot ist für die Stabilisierung der Dörfer ebenfalls erforderlich. Letzteres sollte im Rahmen der Dorferneuerung und -entwicklung verbessert werden. Die Gemeinde gründete gemeinsam mit dem größten örtlichen Unternehmen eine Entwicklungsgesellschaft. Vorwiegend mit Mitteln des Unternehmens wurden die Beratung von Einzelinvestoren und der Gemeinde sowie einzelne Baumaßnahmen bezuschußt.

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist auch die Sicherung und Stärkung des klein- und mittelständischen Gewerbes. Im Zusammenhang mit der Erneuerung des Ortskerns und der Realisierung des dörflichen Ladenzentrums wurden ansässige und ansiedlungswillige Investoren in Rentabilitäts-, Standort-, Entwicklungs- und Finanzierungsfragen beraten. Auch die Ordnung der innerörtlichen Nutzungsstruktur, die Konzentration von Betriebsstandorten und die Bereitstellung von Flächen war Bestandteil der gemeindlichen Entwicklungskonzeption. In Verbindung mit der Dorferneuerung wurde ein neues Gewerbegebiet erschlossen und eine räumlich beengte, aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht erweiterungsfähige KFZ-Werkstatt aus der Ortsmitte in das neu erschlossene Gewerbegebiet verlagert. Einzelne Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen konnten mit Zuschüssen aus dem Strukturprogramm Ländlicher Raum in Mulfingen neu angesiedelt werden.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

5. Sicherung und Stärkung landwirtschaftlicher Funktionen

Wie die Gemeindeumfrage gezeigt hat, sind vom Strukturwandel in der Landwirtschaft fast alle dörflichen Siedlungen betroffen: in fast zwei Dritteln der dörflichen Siedlungen geht die Zahl landwirtschaftlicher Betriebe zurück; im übrigen stagniert sie. Wenngleich die Landwirtschaft inzwischen für die einzelnen Orte eine sehr unterschiedliche und insgesamt abnehmende ökonomische Bedeutung hat, so sind doch gerade die damit einhergehenden Veränderungen Anlaß für Überlegungen zur Entwicklung und Erneuerung der Orte. In Dörfern, die derzeit noch vorwiegend agrarisch geprägt sind, werden langfristige Entwicklungschancen nur gesehen, wenn es gelingt, auch die Landwirtschaft unter veränderten Bedingungen im Dorf zu halten und neben ihren ökonomischen

Funktionen auch die sozialen Funktionen (Erhaltung der Kulturlandschaft, Landschaftsschutz, Erholungsfunktionen) zu stärken.

Mit der Zunahme nichtlandwirtschaftlicher Funktionen im Dorf sind die Entwicklungsmöglichkeiten in der Landwirtschaft zunehmend vom gesamten baulichen und siedlungsstrukturellen Umfeld abhängig. Lösungsmöglichkeiten liegen damit im wachsenden Maße bei städtebaulichen Konzepten und Maßnahmen.

Auch der Erweiterungs- und Anpassungsbedarf der Hofstellen ist wegen der begrenzten räumlichen Möglichkeiten im Ort immer weniger einzelbetrieblich zu lösen: Der Einsatz größerer Geräte und Transportfahrzeuge verlangt größere verkehrssichere Zufahrten und Zugänge zu Wirtschaftswegen; dies setzt wiederum oft den Ausbau von Straßen voraus. Größere

Landwirtschaftlicher Fachbeitrag**Planungsschema – Landwirtschaftlicher Fachbeitrag****1. Rahmenbedingungen**

- 1.1 Dorf und Region
- 1.2 Stellung der Landwirtschaft
- 1.3 Voraussichtliche Entwicklung

2. Struktur der Landwirtschaft im Dorf

- 2.1 Zahl, Betriebsgröße und Erwerbsstruktur
- 2.2 Betriebsorganisation
- 2.3 Hofnachfolge
- 2.4 Voraussichtliche Entwicklung der Betriebe
 - entwicklungsfähig
 - stabil
 - Übergang
 - auslaufend

3. Situation der Betriebsstandorte

- 3.1 Hofstellen
- 3.2 Wirtschafts- und Wohngebäude
 - betriebsgerecht
 - wohngerecht
 - entwicklungsgerecht
 - verbesserungswürdig
 - verbesserungsfähig
- 3.3 Immissionsschutz
 - Standort zum Umfeld problemlos
 - Standort zum Umfeld problematisch
- 3.4 Inner- und außerbetrieblich Verkehrslage
 - verbesserungsbedürftig
 - verbesserungsfähig

4. Folgerungen für die Dorfentwicklung und Bauleitplanung

- 4.1 Entwicklung der Betriebsstandorte
 - 4.1.1 Hofstelle
 - Sicherung Entwicklungsbereich
 - Sicherung Emissionsbereich
 - Vergrößerung
 - Verlegung/Aussiedlung
 - Verwertung
 - 4.1.2 Gebäude
 - Einzelbetriebliche Planung
 - Umnutzung
 - Sanierung
 - 4.1.3 Verkehrslage
 - Transportwege
 - Hofanschlüsse
 - Bodenordnungsmaßnahmen
- 4.2 Siedlungsentwicklung und Bauleitplanung
 - Entwicklungsbereich Landwirtschaft
 - Immissionsbereich Betriebe
 - Erwerbskombination

5. Zeichnerische Darstellung

- Darstellung der Gehöftstandorte, ihre Entwicklungserfordernisse und -möglichkeiten
- Bauleitplanung – Zustand und mögliche Entwicklung

Maschinen müssen, wenn keine Anpassungen im Baubestand erfolgen, oft in neuen Maschinenhallen am Ortsrand untergebracht werden, mit z. T. nachteiligen Folgen für das Ortsbild und die Nutzung bisheriger landwirtschaftlicher Nebengebäude. Die mögliche Viehhaltung ist durch das enge Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen begrenzt, wenn nicht ein kostenaufwendiger technischer Immissionsschutz vorgesehen wird. Auslagerungen von Betrieben in die freie Feldmark scheiden aus Kostengründen i. d. R. aus. Ggfs. können Raumprobleme durch Betriebszweigaussiedlungen an den Ortsrand oder eine innerörtliche Bodenordnung gefunden werden.

Standortsicherungsbedürfnisse landwirtschaftlicher Betriebe sind:

- Ausreichend bemessene Hofflächen, die sowohl bauliche Erweiterungen als auch Anpassungen bestehender Gebäude eine zukünftige Entwicklung zulassen. Dies betrifft auch die Lagerung und den Transport der tierischen Gülle und der Futtermittel zur ausreichenden Ver- und Entsorgung der Betriebe.
- Eine Immissionsschutzplanung, die unvermeidliche Geruchs- und Lärmbelastigungen, insbesondere bei Tierhaltungsbetrieben, berücksichtigt.
- Eine Verkehrserschließung, die auch den für einen landwirtschaftlichen Betrieb notwendigen Fahr- und Tierverkehr beachtet, so z. B. einen Zugang zu den Wirtschaftsgebäuden über rückwärtige Hofzufahrten und Ringwege.

Die Lösung solcher Probleme verlangt i. d. R. gebietsbezogene Ordnungskonzepte zur Klärung der Flächennutzungskonflikte, der Anforderungen an die Baustruktur und das Ortsbild sowie der Erschließungsanforderungen. Sie erfordert vielfach Maßnahmen der Bodenordnung und der Flurbereinigung.

Besondere Aufgaben stellen sich im Bereich der Bausubstanz aufgrund von Leerständen oder sog. Kümernutzungen bei landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden, insbesondere in der Ortsmitte. Viele der leerstehenden Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Neue Nutzungen für die leerstehenden Gebäude sind aufgrund der großen Bauvolumina, der Höhe der erforderlichen Investitionskosten und der nur vereinzelt entwickelten Umnutzungskonzepte schwer zu realisieren. Hinzu kommen baurechtliche Anforderungen (Abstandsflächen, Stellplatzanforderungen), ein in Dörfern oft geringes Interesse an alter Bausubstanz sowie fehlende Nutzungsperspektiven in Verbindung mit geringer Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer. Soweit im Ort tragfähige Rahmenbedingungen für Wohnnutzungen oder andere Nutzungsmöglichkeiten vorhanden sind, werden in der Praxis z. T. Formen der Öffentlichkeitsarbeit und des Marketings (Informationsbroschüren, Ausstellungen, Pressearbeit, Beratung, Planungshilfen etc.) eingesetzt, um potentielle Nutzerkreise gezielt anzusprechen und ein attraktives Bild der Möglichkeiten aufzuzeigen. Diese Ansätze müssen jedoch ergänzt werden durch wohnumfeldverbessernde Maßnahmen im öffentlichen Bereich. Sie müssen insbesondere einge-

Fallbeispiel 26

Sicherung und Stärkung landwirtschaftlicher Funktionen

Rambach

Hessen, Werra-Meißner-Kreis

225 Einwohner, Ortsteil der Gemeinde Weißenborn (1 251 Einwohner)

seit 1982 in der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ und im Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen

Rambach ist ein historisch gewachsenes Bauerndorf, das seine ursprüngliche Funktion aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft weitgehend eingebüßt hat. Außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze stehen in Rambach nur noch in geringem Umfang zur Verfügung. Die negative wirtschaftliche Entwicklung ist u. a. durch die ungünstige geographische Lage des Ortes an der Grenze zur DDR bedingt.

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wurde ein agrarfachliches Entwicklungskonzept erstellt, zu dem u. a. ein Sondergutachten der Gesamthochschule Kassel gehört. Darin wurden die „Möglichkeiten zur Stabilisierung und Schaffung zusätzlicher Einkommensquellen in der Landwirtschaft“ untersucht. Diese liegen in erster Linie in der Umstellung der traditionellen Wirtschaftsweise der landwirtschaftlichen Betriebe auf alternativ erzeugte Nahrungsmittel und deren Selbst- bzw. Direktvermarktung. Auf der Grundlage verschiedener alternativer Betriebsmodelle haben zwei Betriebe ihre Bewirtschaftung inzwischen umgestellt. Außerdem gründeten vier landwirtschaftliche Betriebe eine Schlachtgemeinschaft, die ihre Erzeugnisse selbst produziert, verarbeitet und direkt vermarktet. Mit Mitteln aus dem Ländlichen Regionalprogramm der Jahre 1987/88 wurden bauliche Investitionen, der Ausbau von Schlacht-, Verarbeitungs- und Lagerräumen, bezuschußt. Die Dorferneuerung in Rambach geht somit über die klassischen Dorferneuerungsvorhaben hinaus. Neben der Erneuerung, Umnutzung und Erweiterung von Wohn-, Wirtschafts- und öffentlichen Gebäuden mit Hilfe der Dorferneuerungsprogramme wurden gleichzeitig Maßnahmen eingeleitet, um die Wirtschaftskraft des Dorfes zu stärken und neue Erwerbsgrundlagen im Dorf zu schaffen.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

Sicherung und Stärkung landwirtschaftlicher Funktionen**Niederbeisheim***Hessen, Schwalm-Eder-Kreis**937 Einwohner; Ortsteil der Gemeinde Knüllwald (5 300 Einwohner)**seit 1988 Förderschwerpunkt im Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen**seit 1988 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes*

Niederbeisheim liegt im Knüllgebiet, einem ländlichen Raum mit einer sehr geringen Einwohnerdichte. Trotz der im Dorf ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe mit ca. 50 Arbeitsplätzen (KFZ-Werkstatt, Installateur, Sägewerk, Schreiner, Elektriker, Spedition, etc.) signalisiert die steigende Auspendlerquote eine Destabilisierung der ökonomischen Situation. Zum Teil fahren die Berufspendler bis zu 100 km täglich zum Arbeitsplatz. Insbesondere junge Dorfbewohner wandern wegen der schlechten Arbeitsmarktsituation und dem geringen Lohnniveau ab. Der Rückgang von Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft ist gravierend; die Zahl der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe ist seit 1964 um 66 v. H. auf acht Betriebe gesunken; in den nächsten Jahren wird aufgrund der Altersstruktur der Betriebsinhaber und der nicht gesicherten Hofnachfolge bei einem Drittel der noch vorhandenen Betriebe mit der Aufgabe der Landbewirtschaftung gerechnet.

Niederbeisheim ist staatlich anerkannter Erholungsort und verfügt über einige Beherbergungsbetriebe; einen großen Übernachtungsbetrieb, zwei kleinere Betriebe sowie Möglichkeiten des Urlaubs bzw. Campings auf dem Bauernhof. Insgesamt haben sich jedoch die an den Fremdenverkehr geknüpften Erwartungen bislang noch nicht erfüllt, so daß in letzter Zeit einzelne Betriebe aufgegeben wurden.

Die Bevölkerungszahl des Dorfes ist zwar in den letzten Jahren nahezu konstant geblieben, dies ist jedoch vor allem auf die Ausweisung von zwei Neubaugebieten am Ortsrand zurückzuführen. Im alten Ortskern dagegen ist inzwischen ein Einwohnerrückgang und eine Überalterung der Bevölkerung zu verzeichnen. In zunehmendem Maße steht im alten Ortskern Bausubstanz leer; hiervon sind insbesondere landwirtschaftliche Nebengebäude betroffen. Aufgrund der Altersstruktur der Eigentümer und der zum Großteil in die Neubaugebiete oder ganz aus dem Dorf fortgezogener jüngeren Generation ist jedoch absehbar, daß in naher Zukunft auch eine beträchtliche Zahl von Wohngebäuden nicht mehr bewohnt sein dürfte.

Im Zusammenhang mit der Dorferneuerung sollen Wege zur Stabilisierung, soweit möglich auch zur Verbesserung der Einkommensmöglichkeiten in der Landwirtschaft, im Handwerk, Gewerbe oder Fremdenverkehr aufgezeigt und umgesetzt werden. Bauliche Erneuerungsmaßnahmen sind nur ein Element der Dorferneuerung und werden durch die Verknüpfung mit wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Vorhaben zu einem ganzheitlichen Erneuerungs- und Entwicklungsansatz integriert. Die Bürger haben eine zentrale Rolle im Zielfindungs-, Entscheidungs- und Umsetzungsprozeß. Ihre örtlichen und fachlichen Kenntnisse sollen während des gesamten Erneuerungsprozesses eingebunden werden. Um dem Ziel einer bürger- und ortsnahen Dorferneuerung gerecht zu werden, wurde der Niederbeisheimer Entwicklungsausschuß konstituiert, dem Mitglieder des Ortsbeirats, des Gemeindevorstands, der Gemeindevertretung, der örtlichen Vereine sowie interessierte Bürger angehören. Bei der Zusammensetzung des Ausschusses wurden alle Bevölkerungskreise – Landwirte, Gewerbetreibende, Frauen, Jugendliche, ältere Bewohner – berücksichtigt. Im Ausschuß werden Ideen und Entwicklungsmöglichkeiten gesucht, diskutiert, Chancen der praktischen Umsetzung aufgezeigt sowie Inhalte, Schwerpunkte und die Umsetzung der Dorferneuerungsmaßnahmen festgelegt.

Ergänzend wird eine Markt- und Standortanalyse durchgeführt, die die noch nicht ausgeschöpften örtlichen Potentiale und Entwicklungsmöglichkeiten in den Bereichen Landwirtschaft, Handwerk, Gewerbe und Fremdenverkehr aufzeigen soll. Vor Ort tätige Büros beraten die Bürger im Auftrag der Gemeinde in Erneuerungs- und wirtschaftlichen Fragen, wozu auch die Finanzierung und die dafür zur Verfügung stehenden Förderprogramme gehören. Weiterhin wird bei Bedarf ein Behördenbeirat einberufen, dem alle tangierten Fachverwaltungen und -behörden angehören. Hierdurch soll eine optimale Nutzung des in den jeweiligen Verwaltungen vorliegenden Expertenwissens zugleich aber auch einer frühzeitige fachliche und zeitliche Koordinierung der jeweiligen Entwicklungsvorstellungen, Planungen und Maßnahmen gewährleistet werden.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

fügt sein in ein Entwicklungskonzept, das auf realistischen Strukturanalysen unter Klärung der Nutzungspotentiale aufbaut.

Ein Beitrag für das aufzustellende Entwicklungs- und Nutzungskonzept ist der landwirtschaftliche Fachbeitrag der Agrarverwaltung. Er sollte die gegenwärtigen Produktionsbedingungen und wirtschaftlichen Verhältnisse, die Entwicklungsperspektiven und die Anforderungen an den Städtebau aus der Sicht der Landwirtschaft (Bausubstanz, Erneuerungsbedarf, Leerstandsproblematik, Baulandplanung, Dorferneuerung), Fragen der Erschließung weiterer Absatz- und Entwicklungsmöglichkeiten, den Erweiterungsbedarf, die Erschließungsanforderungen, Immissionschutzprobleme, Umnutzungsmöglichkeiten usw. aufarbeiten. Dabei sind die üblichen Daten der agrarstrukturellen Vorplanung durch ortsbezogene und einzelbetriebliche Erhebungen zu ergänzen.

In vielen – mehr oder weniger noch agrarisch geprägten Orten – wird es auch darum gehen, neue Formen der Produktion und Verarbeitung sowie außerlandwirtschaftliche Betätigungsmöglichkeiten zu stärken, um durch Erwerbsskombinationen ggfs. auch die Fortführung von Betrieben im Nebenerwerb zu erleichtern. Als Möglichkeiten für Erwerbsskombinationen der Landwirte kommen u. U. in Betracht

- Formen der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte durch entsprechende Kooperation, z. B. mit dem Fremdenverkehr, und die Produktion nicht marktregulierter Erzeugnisse (Geflügel, Damwild, Obst, Gemüse) oder die Veredelung entsprechender Erzeugnisse (Räuchern, Trocknen etc.),
- der teilweise Übergang zu biologischem Landbau,
- die Produktion industrieller Rohstoffe im Haupterwerb in Kooperation mit dem jeweils bearbeitenden Betrieb oder Unternehmen (z. B. Flachs für Textilindustrie, Kartoffeln für Chips),
- Erwerbssmöglichkeiten im Bereich des Fremdenverkehrs,
- Übernahme bestimmter öffentlicher Dienstleistungen insbesondere im Bereich der Landschaftspflege und des Naturschutzes (Biotoppflege),
- Waldarbeiten und Holzabfuhr,
- Teilzeitbeschäftigungen in Gewerbe, Industrie und Handel (z. B. im Busverkehr, bei der Bundespost, im Einzelhandel), Belegung alten Handwerks (weben, töpfern), Übernahme von Heimarbeit zum Ausgleich von Beschäftigungsspitzen bei nahen Betrieben.

Allgemein gültige Konzepte gibt es hier nicht. Die konkrete Ausgestaltung hängt wesentlich von ortsspezifischen Bedingungen ab und muß im Rahmen der Ortsentwicklungskonzepte untersucht werden. Im Rahmen der Dorferneuerung können dabei Standorte für vorhandene Einrichtungen/Betriebe gesichert und Reservflächen bereitgestellt werden; insbesondere kann die Attraktivität des Orts mit gestaltungswirksamen Maßnahmen, durch Aufwertung des Ortskerns, durch Instandsetzung und Modernisierung in der

Bausubstanz oder durch Verbesserung der verkehrlichen Erschließungsverhältnisse verbessert und so eine umfassende Grundlage für Entwicklungsimpulse gelegt werden.

6. Ausbau und Sicherung von Fremdenverkehrsfunktionen

Für viele Gemeinden ist der Fremdenverkehr ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Sie setzen Erwartungen auch in den sog. „sanften Tourismus“, d. h. die Schaffung von Angeboten für preisgünstigen, stark landschaftsbezogenen Urlaub von Privatgästen. Vor dem Hintergrund wachsender Freizeit werden von den Gemeinden – auch von solchen Gemeinden, die bisher nicht auf Fremdenverkehr ausgerichtet waren – bei Fremdenverkehrsdienstleistungen überdurchschnittliche Zuwächse gesehen. Die Gemeinden, die bereits Fremdenverkehrsfunktionen erfüllen, stehen außerdem vor der Aufgabe, ihre Konkurrenzfähigkeit durch zusätzliche Maßnahmen zu erhalten bzw. zu verbessern.

Dem dienen u. a. Konzepte zur Klärung und Steuerung der Flächennutzungen, der Ortsbildgestaltung, der Erhaltung baulich-städtebaulicher Strukturen sowie der Grün- und Landschaftsgestaltung. Dabei sind je nach Aufgabenstellung entweder städtebauliche Maßnahmen erforderlich, die negative Entwicklungen steuern und korrigieren – dies betrifft typische Fremdenverkehrsorte, die sich einem starken Entwicklungs- und Veränderungsdruck gegenübersehen – oder es sind Aufgaben wahrzunehmen, bei denen Entwicklungsmöglichkeiten unterstützt und vorhandene Potentiale entwickelt werden müssen:

- Das Fremdenverkehrskonzept sollte in eine städtebauliche Entwicklungsplanung integriert sein. Hierzu gehören auch Verkehrsuntersuchungen und ein Verkehrskonzept, um verkehrstechnische Probleme der Erschließung und insbesondere der Parkplatzversorgung zu lösen sowie die örtlichen und überörtlichen Rad- und Wanderwegenetze zu entwickeln. Zentrale Bedeutung haben Grünordnungs- und Landschaftspläne, um die für den Fremdenverkehr wichtigen Freiräume und Landschaftselemente zu definieren und zu sichern. Schließlich bedarf es i. d. R. einer Standort- und Marktanalyse, um die einzelnen Elemente des Fremdenverkehrskonzepts und ihre ökonomische Tragfähigkeit abzuklären. Die einzelnen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen.
- Als Element einer auf Fremdenverkehr gestützten Ortsentwicklung hat die Ortsbildgestaltung, die „gute Adresse“ besondere Bedeutung. In diesem Zusammenhang kommt dem Schutz und der Pflege der Baudenkmäler, der ortsbildprägenden Bausubstanz, der Gebäudemodernisierung und insgesamt der Beseitigung von Mängeln und Defiziten im äußeren Erscheinungsbild des Orts und seiner Freiflächen Bedeutung zu. Im allgemeinen wird sich die Entwicklung von Gestaltungsleitzielen empfehlen. Es kommt darauf an, „Wahrzeichen“, die für den Ort charakteristisch sind, her-

auszubilden. Dabei sind nicht nur einzelne Elemente wichtig. Wesentlich ist der verbindende Gesamteindruck von öffentlichem Raum, Bausubstanz und umgebender Landschaft.

- Konkret geht es darum, die für Fremdenverkehrsentwicklungen notwendigen baulich-räumlichen und rechtlichen Voraussetzungen zu klären: Nutzung und Umnutzung leerstehender oder leerfallender und landwirtschaftlicher Bausubstanz zu Beherbergungszwecken oder für Freizeitaktivitäten (Unterstellmöglichkeiten für Campingfahrzeuge, Reithalle, usw.), ggf. Ausbau und Neubau weiterer Unterkunftsmöglichkeiten, Abklärung der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, Ausbau der Verkehrsanlagen. Von besonderer Bedeutung sind dabei kulturelle Einrichtungen. Ggf. sind detaillierte bauhistorische Untersuchungen notwendig, um schon verdeckte historische Elemente aufzuspüren und zu erhalten. Insgesamt

kann die bauplanerische und bauliche Auseinandersetzung mit der Dorfgeschichte einen wichtigen Beitrag leisten.

Aufgaben zur Sicherung und Stärkung von Fremdenverkehrsfunktionen berühren i. d. R. die gesamte Ortsentwicklung; sie sind Aufgaben zur „Aufwertung“ des Orts als Ganzes. Im Vordergrund steht die Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns und der notwendigen Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen, das Erscheinungsbild des Orts und die Verkehrsplanung, bis hin zum Anschluß an das regionale und überregionale Straßennetz und die öffentlichen Verkehrsmittel. Städtebauliche Erneuerung schafft hierfür – gebietsbezogen – die räumlich-baulichen Voraussetzungen und stellt die erforderlichen Flächen bereit. Zugleich können die Instrumente des Städtebaurechts auch zur Begrenzung und Ordnung einer im Einzelfall unerwünschten Entwicklung eingesetzt werden.

Fallbeispiel 28

Ausbau und Sicherung von Fremdenverkehrsfunktionen

Wipfeld

Land Bayern, Landkreis Schweinfurt, Regierungsbezirk Unterfranken

1 060 Einwohner

seit 1987 im bayerischen Städtebauförderungsprogramm

seit 1987 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes

Wipfeld ist eines der nördlichsten Winzerdörfer am Main. Die Bevölkerungsentwicklung ist stabil. Es ist ein typisches fränkisches Haufendorf mit einer sehr beengten Ortslage und geringen Freiflächenanteilen im alten Dorfkern. Der Anteil der denkmalwerten Gebäude ist sehr hoch. Die mangelhaften Wohn- und Arbeitsverhältnisse führten nach dem Krieg zu Abwanderungen der Bevölkerung aus dem alten Ortskern in die umliegenden Neubaugebiete. Im alten Dorf stehen heute sehr viele Gebäude und Hofstellen leer und sind dem Verfall preisgegeben. Aufgrund des geringen Entwicklungsdrucks sind andererseits kaum Gestaltungsbrüche und ortsbildstörende Veränderungen in der historischen Ortslage zu erkennen. Eine neue Entwicklungsperspektive bietet der Fremdenverkehr. Wichtigstes Entwicklungspotential sind die bauhistorischen und ökologischen Qualitäten des Ortes. Ziel der städtebaulichen Dorferneuerung ist es daher, die historisch gewachsene Struktur des Dorfes zu erhalten, den Ortskern durch Modernisierung und Instandhaltung für das Wohnen wieder attraktiv zu machen, der Bevölkerung ein neues Selbstbewußtsein zu geben und das Winzerdorf für eine mögliche Fremdenverkehrsentwicklung attraktiver zu machen. Grundlage der städtebaulichen Erneuerung sind Untersuchungen zur historischen Bau- und Dorfstruktur, die in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Erste Ergebnisse liefern bereits wichtige Informationen über den bauhistorischen Wert der Gebäude und die erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Zur Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes sind weniger umfassende Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden notwendig, als vielmehr einzelne gezielte Erhaltungsmaßnahmen. Eine wesentliche Maßnahme wird die Gestaltung des Ortsrandes sein.

Gespräche, Beratungen und Ausstellungen sollen in der Bevölkerung ein Bewußtsein für die historische Bau- und Dorfstruktur Wipfelds wecken. Wesentlicher Ansatzpunkt der Dorferneuerung ist die Neugestaltung der Marktgasse bzw. des Marktplatzes, der ein fast kleinstädtisches Gepräge hat und von denkmalwerter Bebauung eingerahmt wird. In Zusammenhang mit der Platzgestaltung ist die Instandsetzung und Modernisierung der historischen Gebäude in der Umgebung des Platzes erforderlich. Problematisch ist dabei, für die leerstehenden und verfallenden Gebäude geeignete Nutzungskonzepte und Nutzer zu finden. Nur so kann das Ziel der Dorferneuerung Wipfeld erreicht werden, die Dorfgestalt und die Dorfidentität zu bewahren und zu erhalten und eine Fremdenverkehrsfunktion aufzubauen.

Ausbau und Sicherung von Fremdenverkehrsfunktionen**Ramsberg**

Bayern, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

592 Einwohner, Ortsteil des Marktes Pleinfeld

seit 1987 im bayerischen Städtebauförderungsprogramm

seit 1988 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes

Ramsberg ist ein Ortsteil des Marktes Pleinfeld in peripherer Lage, der bisher überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt wurde. Der Ort liegt im Bereich des „Neuen Fränkischen Seenlandes“, einem wasserwirtschaftlichen Großvorhaben zur Verbesserung der Wasserversorgung des Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen. Hier entstehen im direkten Einzugsbereich von Nürnberg Seen mit einer Wasserfläche von 2 000 ha Fläche. Ramsberg wird nach Ausbau und Flutung des Brombachspeichers direkt am Seeufer liegen. Damit wird der Ort seine Landwirtschaftsfunktion fast vollständig verlieren, andererseits aber eine völlig neue Entwicklungsperspektive als Fremdenverkehrsort in bevorzugter Lage gewinnen. Die Wahrnehmung dieser neuen Funktion bedarf einer umfassenden Dorfentwicklungsstrategie, in deren Rahmen die städtebauliche Dorferneuerung besondere Bedeutung hat.

Hauptaufgabe der städtebaulichen Erneuerung ist es, den radikalen Funktionswandel und den erheblichen Nachfrage- und Investitionsdruck städtebaulich zu steuern. Im einzelnen bedeutet dies:

- Konzentration auf die Dorffinnenentwicklung. Die Umstrukturierung soll im wesentlichen innerhalb der Ortslage aufgefangen werden.
- Umorientierung der Ortsstruktur für den zu erwartenden Fremdenverkehrsbedarf. Hierbei sind nicht nur bauliche Einzelmaßnahmen zur Deckung des künftigen Betten- und Dienstleistungsbedarfs erforderlich, sondern eine behutsame städtebauliche Umorientierung des gesamten Dorfkörpers auf das künftige Seeufer.
- Erhaltung des Dorfbildes. Die erwähnte Neuorientierung soll unter weitestgehender Schonung und Erhaltung des Ortsbildes erfolgen.
- Städtebauliche Integration der geplanten Erholungsflächen. Die künftige Uferlandschaft wird eine Reihe von Erholungsflächen und Einrichtungen wie Strandanlagen und Bootsanlegestellen aufzunehmen haben, die unter Schonung des Landschaftsbildes in die Randbereiche des Dorfes integriert werden müssen.

Diese umfassende Erneuerungsaufgabe steht unter erheblichem Zeitdruck, da bereits in zwei bis drei Jahren mit der Flutung des Brombachspeichers zu rechnen ist. Ein aus Landesmitteln geförderter Wettbewerb für die künftige Ortsentwicklung ist bereits entschieden. Darauf aufbauend wird ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Die Ortsplaner haben direkt im Dorf ein Planungsbüro eingerichtet, um regelmäßig privaten Investoren und Bauwilligen für die Beratung zur Verfügung stehen zu können. Mit Hilfe der Rechtsinstrumente des Städtebaurechts kann der Entwicklungs- und Investitionsdruck den städtebaulichen Zielen entsprechend gelenkt werden.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

Ausbau und Sicherung von Fremdenverkehrsfunktionen**Langeoog***Niedersachsen, Landkreis Wittmund**Inselgemeinde Langeoog, 2 100 Einwohner**seit 1988 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes*

Langeoog gehört zu den ostfriesischen Inseln und ist ausschließlich vom Fremdenverkehr abhängig und geprägt. Die Zahl der Zweitwohnungen ist bis zum Jahr 1984 im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen auf mehr als 50 v. H. angewachsen. Die Bodenpreise lagen bei über 600,- DM/DM². Dringend benötigtes Bauland und günstige Wohnungen für die einheimische Bevölkerung stehen nur noch sehr begrenzt und zu überhöhten Preisen zur Verfügung. Daraufhin hat der Rat der Inselgemeinde beschlossen, mit planungsrechtlichen Maßnahmen dem Entwicklungs- und Veränderungsdruck entgegenzuwirken. Ziel dieser Maßnahmen ist es:

- weitere Zweitwohnungen abzuwehren,
- den Lebensraum für die einheimische Bevölkerung zu angemessenen Preisen zu sichern,
- den dörflichen Charakter und die kleingliedrige Bauweise zu erhalten.

Für das Gebiet der bebauten Ortslage hat der Rat zunächst den Erlaß einer Erhaltungssatzung, die flächendeckende Aufstellung von Bebauungsplänen und den Erlaß einer Veränderungssperre für die gesamte Ortslage beschlossen. Die weiteren Planungs- und Entwicklungsziele sind darauf in einem detaillierten städtebaulichen Rahmenplan formuliert worden. Zur Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans sind mittlerweile folgende Rechtsinstrumente in Kraft, mit deren Hilfe die eigenen städtebaulichen und ökologischen Qualitäten der Insel als Grundlage für eine behutsame Fremdenverkehrsentwicklung erhalten und verbessert werden sollen:

- Erlaß einer Satzung nach § 22 BauGB zur Abwehr weiterer Zweitwohnungen,
- flächendeckende Aufstellung von Bebauungsplänen unter Ausschöpfung der möglichen städtebaulichen Steuerungsinstrumente, um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern.

Im nächsten Schritt sollen mit Hilfe von anschaulichen Gestaltungsempfehlungen sowie intensiver Bürgerberatung und Bürgerbeteiligung die Bürger sensibilisiert, die Gestaltung des Ortsbildes verbessert und ortsuntypischen Modernisierungsmaßnahmen vorgebeugt werden.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

7. Sicherung ökologischer Standortqualitäten, Umweltverbesserung und umweltfreundliche Energieversorgung in dörflichen Siedlungen

Die Standortbedeutung dörflicher Siedlungen wird mittel- bis langfristig auch davon abhängen, inwieweit die hier vorhandenen Landschafts- und Umweltqualitäten gesichert werden können.

Boden- und Landschaftsschutz, Umweltvorsorge und Beseitigung von Umweltschäden sind daher ungeachtet der sonstigen Ortsfunktionen, wichtige Querschnittsaufgaben. Bei den befragten Bewohnern hat die Sicherung und Entwicklung der Umwelt- und Landschaftsqualität hohen Stellenwert.

Die Bedeutung des Dorfs und seiner Umgebung als ökologischer Ausgleichsraum – für Luftaustausch, Klima, Flora und Fauna – ist stark gefährdet:

Massentierhaltung und intensive Landbewirtschaftung, Grundwasserbelastungen, Deponien, Rohstoffabbau, mangelhafte Kanalisation, Einzelfeuerungen mit Heizöl, überdurchschnittliche Motorisierung, Zersiedlung, Großinfrastruktureinrichtungen und wei-

tere Flächeninanspruchnahmen beeinträchtigen die naturräumlichen Qualitäten erheblich. Auch innerhalb der Orte gehen typische dörfliche Freiräume, Bachläufe und Grünverbindungen verloren.

Um dem entgegenzuwirken, ist eine gezielte Stabilisierung und Entwicklung der ökologischen Funktionen auf der Grundlage eines entsprechenden Gesamtkonzeptes erforderlich. Dieses muß sich auf den ganzen dörflichen Siedlungsraum beziehen, auf das gesamte Gemeindegebiet innerhalb der Gemarkungsgrenzen. Neben kleinräumigen Regenerationsprozessen, die vor allem bei Verhaltensweisen der Bewohner ansetzen müssen, sind großräumige Regenerationsprozesse einzuleiten, die wichtige Landschaftselemente freilegen und Siedlung sowie Infrastrukturtrassen mit der Landschaft wieder verträglich verbinden. Diese Aufgaben sind ein integraler Bestandteil von Maßnahmen zur Entwicklung und Erneuerung von Dörfern und kleinen Orten. Als Aufgaben in diesem Zusammenhang sind hervorzuheben:

- Sicherung alter durchgrünter Ortsränder, Verbindung des Siedlungsraums mit der offenen Land-

schaft durch Vegetationselemente wie Hecken, Gebüsch, Alleen. Erhaltung, Hervorhebung und Freilegung prägender naturräumlicher Strukturen und Landschaftselemente wie Wasserläufe, Überschwemmungsgebiete, Steilhänge und Kuppen. Erhaltung von Ruderalflächen und extensiv gepflegten Grünlandflächen.

- Erhaltung und Neuanlage innerörtlicher dorftypischer Freiflächen, Hausgärten, Grünzüge und kleinteiliger Vegetationsformen („Spontangrün“, alte Mauern, Laubgehölzpflanzungen, Weiher und Dorfbäche, Streuobstwiesen u. a.); Verdeutlichung gliedernder Grenzen zwischen Ortsteilen; Verzicht auf untypische bauliche Verdichtung.
- Flächensparende Erschließungskonzepte und Entseigelung von Flächen, sorgfältige Prüfung der Notwendigkeit neuer Bauflächen; unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Erhaltung und Erneuerung des alten Ortskerns sowie der Nutzung alter Bausubstanz. Landschaftsbezogene

Eingliederung notwendiger Ortserweiterungen; ggfs. Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei unvermeidlichen schweren Eingriffen in Natur und Landschaft.

- Verbesserung und Ergänzung umweltbezogener Infrastruktur, so z. B. der Kanalisation.

Besondere Bedeutung bei den landschaftsorientierten Maßnahmen hat der Dorfrand. Er ist die ökologisch bedeutsame Austauschzone zwischen Landschaft und besiedelter Fläche, in der sehr artenreiche Biotope zu finden sind. Der Dorfrand prägt auch den ersten Eindruck vom Ort; er ist Gestaltungs- und Orientierungsmittel – eines der entscheidenden Elemente zur Wahrnehmung der Ortsgestalt. Einprägsame Ränder lassen unverwechselbare Silhouetten entstehen. Dieser wichtige Übergang der Siedlung zur Landschaft ist vielfach städtebaulich nicht mehr angemessen behandelt worden. Dabei ist gerade der Dorfrand besonderem Veränderungsdruck ausgesetzt. Es stellt sich die Aufgabe, Siedlungsänderungen wieder systematisch wahr-

Fallbeispiel 31

Sicherung ökologischer Standortqualitäten und Umweltverbesserung in dörflichen Siedlungen

Grube

Land Schleswig-Holstein, Kreis Ostholstein (Zonenrandgebiet)

857 Einwohner

Hauptort der Gemeinde Grube (1 003 Einwohner)

seit 1987 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes

seit 1988 im Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung

Die städtebauliche und landschaftliche Situation des Dorfes Grube war bis Ende des vorigen Jahrhunderts durch die Lage am Gruber See geprägt, einem ausgedehnten Binnensee mit Verbindung zur Ostsee. Die Dorfstraße bog vor dem See nach Westen ab und endete ursprünglich am Kirchplatz, der sich in Form einer Halbinsel in den Gruber See hinausschob. Es existierte lediglich eine Fährverbindung über den See nach Norden. Zwei Eingriffe veränderten diese städtebaulich und landschaftlich reizvolle Situation radikal: Ende des letzten Jahrhunderts wurde die Durchgangsstraße über den Gruber See verlängert; in den dreißiger Jahren wurde der See trockengelegt, um die Fläche landwirtschaftlich zu nutzen. Heute ist vom ehemals langgestreckten Dorfanger nur noch ein Platztorso übrig, der abseits der langgestreckten, vom Durchgangsverkehr belasteten Hauptstraße liegt und seine zentrale Lage verloren hat. Der Übergang von der Ortslage zur Landschaft ist zerstört; die historische Verbindung von Dorf und freier Landschaft ist beeinträchtigt. Ähnliches gilt für die Einbindung der neuen Wohngebiete in die umgebende Landschaft. Dichtere Vegetationsbereiche am Siedlungsrand fehlen fast vollständig.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Grube hat die ökologischen Potentiale und Probleme des Ortes analysiert und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, die mit Hilfe der städtebaulichen Dorferneuerung umgesetzt werden sollen. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft und ein verändertes Umweltbewußtsein ermöglichen es nun, Teile des Gruber Sees wiederherzustellen und zu renaturieren. Hinzu kommen weitere flankierende landschaftspflegerische Maßnahmen, wie die Erschließung der Dorfränder durch ein Netz von Rundwanderwegen, die Unterschutzstellung von Teilbereichen, die Neuordnung der Campingplätze an der Ostsee unter ökologischen Gesichtspunkten mit Hilfe der Bauleitplanung sowie die Neugestaltung des Dorfangers und der Durchgangsstraße. Die landschaftspflegerische Fachplanung ist eingebettet in eine umfassende städtebauliche Erneuerung des Ortes. Dadurch eröffnen sich für die stagnierende Entwicklung des Unterzentrums Grube neue Perspektiven. Es bietet sich die Möglichkeit, durch eine ganzheitliche Dorferneuerung in Verbindung mit der Teilrenaturierung des Gruber Sees die ökologische Standortqualität und damit die Freizeitqualität des Dorfes zu erhöhen und die Attraktivität für den Fremdenverkehr zu steigern. Hierfür bedarf es einer behutsamen Erneuerung und einer ganzheitlichen interdisziplinären Planung. Das verschüttete Entwicklungspotential „Natur und Landschaft“ muß wieder entwickelt und gepflegt werden. Die Steigerung des Erholungswertes der Gemeinde Grube kann die Standortqualität wesentlich erhöhen und den Ort zum Wohnen, für Geschäfte und Gewerbe und für einen behutsamen Fremdenverkehr attraktiv machen.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

zunehmen und aufzubauen. Die deutliche Markierung der Grenzlinie zwischen Siedlung und Landschaft im Rahmen eines geschlossenen Ortsbildes und die räumliche Vernetzung der Lebensräume sind neue Aufgaben, die im Rahmen städtebaulicher Entwicklungs- und Erneuerungsaufgaben in Dörfern und kleinen Orten zukünftig stärker beachtet werden müssen.

Ein Sonderproblem ist die hohe Abhängigkeit vieler dörflicher Siedlungen vom Heizöl (der Mineralölanteil in dünnbesiedelten ländlichen Regionen liegt bei nahezu 70 v. H., z. T. bis 90 v. H.). Aufgabe ist hier, die Versorgung kostengünstig, energiesparend und umweltfreundlich unter Ausschöpfung örtlicher Energiepotentiale zu sichern.

Fallbeispiel 32

Sicherung ökologischer Standortqualitäten und Umweltverbesserung in dörflichen Siedlungen

Sternenfels

Hauptort der Gemeinde Sternenfels

Baden-Württemberg, Enzkreis

1 600 Einwohner

1973–1983 im Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung

seit 1979–1987 im Dorferneuerungsprogramm des Landes Baden-Württemberg

seit 1987 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes

seit 1988 Modellmittel aus dem Strukturprogramm ländlicher Raum

Die Anfang der 70er Jahre im Ortsteil Sternenfels eingeleitete Ortskernerneuerung ist inzwischen weitgehend abgeschlossen. Mit fortschreitendem Erneuerungsprozeß gewinnen ökologische Aufgabenstellungen in der Gemeinde an Bedeutung. Die Gemeinde Sternenfels hat sich schon frühzeitig mit der Ortsrandproblematik auseinandergesetzt. In einer groß angelegten Studie zur Biotopvernetzung wurden die Grundlagen geschaffen für eine Reihe von Projekten, die den Verbund von Lebensräumen über die Gemarkung zum Ziel hatten. Ränder – insbesondere äußere – Waldsäume und Raine nehmen als Verbindungsstück und Übergangszone darin eine wichtige Stellung ein. Sie werden als erhaltenswert oder aufbaubedürftig ausgewiesen.

Das inzwischen teilweise realisierte Neubaugebiet Holländere ist Beispiel für eine ökologische Dorferweiterung. Bereits bei der Baulandausweisung wurde Wert darauf gelegt, daß ein landschaftsökologisch bestimmter Ortsrand auf Dauer stabilisiert wird, der Landschaftsverbrauch möglichst gering ist und der Ortsbildcharakter nicht beeinträchtigt wird. Es entstand eine Lösung, die vorhandene Landschaftskonturen aufnimmt, wie Gehölz-Streifen um einen alten Steinbruch, einen Römerweg und Reste des alten Obstbaumgürtels. Diese wichtigen Lebensräume und Austauschzone verbinden „grüne Finger“ zwischen Baugruppen mit den innerörtlichen Freiräumen. Sie entstehen als zusammenhängende Gartenfläche auf privaten Grundstücken, weil die Bebauung – wie im alten Dorf – sich eng um den Wohnweg gruppiert. Siedlungsrand und verästeltes Wegesystem greifen wie in den traditionellen Dorfgrundrissen ineinander. Dadurch entsteht ein tief gestaffelter Vegetationsbereich als Ortsrand. Die Sammelstraße als Teil des Verästelungssystems hält Erweiterungen nach dem gleichen Prinzip offen.

Das Projekt versucht darüber hinaus, mit einfachen Mitteln vorhandene Biotope im Übergang von Siedlungsraum zur Landschaft zu erhalten, öffentliche und private Freiflächen als dörflich geprägte Freiräume zu entwickeln. Die Nutz- und Zierpflanzen sollen den heimischen Lebensgemeinschaften angepaßt werden. Das Regenwasser soll nicht abgeführt, sondern auf den Grundstücken gehalten oder offen abgeführt werden. Organische Abfälle werden am Ort kompostiert. Wiederverwendbare Materialien werden getrennt gesammelt.

Im parallel erarbeiteten „Energiekonzept“ wurden Möglichkeiten zur Reduzierung des Energiebedarfs und die Nutzung regenerierbarer Energiequellen (Solarenergie) untersucht. In einer „dorfsoziologischen Untersuchung“ wurden gemeinschaftsfördernde Faktoren bei der Gestaltung des Neubaugebiets und der Durchführung entwickelt. Basierend auf diesen Ergebnissen wurde für einen ersten Bauabschnitt von 2,5 ha ein Bebauungsplan mit einem Grünordnungsplan aufgestellt. Art und Maß der Nutzung, Gebäudestellung und -gestaltung, Außenanlagen und Freiflächen sind detailliert festgesetzt. Zur Zeit wird eine Einfamilienhausgruppe bestehend aus acht Wohneinheiten errichtet.

Für das geplante Gewerbegebiet „Kurzen Schwann“ wird modellhaft eine „Begleitstudie zur Eingliederung von Gewerbegebieten in Dorf und Landschaft“ erstellt. Ziel dieses Vorhabens ist u. a. die Erhaltung und Einbeziehungen des Landschaftsbildes, der topographischen Besonderheiten und des Siedlungsbildes bei der Gestaltung des Gewerbegebietes, die Erhaltung der Umweltqualität, Energieeinsparung und Gewinnung von Solarenergie, Vermeidung von Bodenversiegelung, Emissionsschutzmaßnahmen an den Quellen, kostengünstige und gestaltungsfördernde Betriebsgebäude.

Sicherung ökologischer Standortqualitäten

Dittwar

Baden-Württemberg, Main-Tauber-Kreis . . .

*798 Einwohner, Ortsteil der Stadt Tauberbischofsheim (12 900 Einwohner)
seit 1979 im Dorfentwicklungsprogramm des Landes Baden-Württemberg*

Dittwar – Ortsteil der Stadt Tauberbischofsheim – wurde 1985 von einer Hochwasserkatastrophe heimgesucht. Danach war der innerörtliche Abschnitt der Ölbachbefestigung zerstört und die Freifläche in der Ortsmitte verwüstet. Die Ziele des Wiederaufbaus waren:

- der naturnahe Ausbau des Ölbachs weit ins Dorf hinein, um seine Funktion im Biotopverbund vom Siedlungskern in die Landschaft sicherzustellen,
- die historische Befestigung des Baches in der Ortsmitte wiederherzustellen,
- die Neuordnung der Ortsmitte mit der Schadensbehebung zu verbinden und sie umweltfreundlich zu gestalten.

Dies schließt die Erhaltung des dörflichen Mischgebietes mit seinen zweigeschossigen Gebäuden und dem fränkischen Satteldach ein. 40 bis 60 neue Wohnungen, die durch Um- und Ausbau von etwa 30 Nebengebäuden entstehen können, treten an die Stelle der nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Nutzung. Das spart Neubauland am Dorfrand.

Eine Folge von Dorfplätzen ganz unterschiedlicher Ausprägung – Rathausplatz, Kirchplatz, Brückenplatz, Kelterplatz – gliedern die öffentlichen Flächen links und rechts des Baches. Fünf Natursteinbrücken verbinden die Ufer. Baumreihen heben im Ortsbild auch von weitem den Verlauf des Ölbaches hervor.

Die Behandlung der Beläge – offenfugiges Granitpflaster, Gesteinsstreudecken und zum Rand hin vielgestaltige Gärten – vermindert die Versiegelung und trägt zur optischen Vielfalt der Freiflächen im Dorf bei. Ihr ökologischer Wert als Nischen und Trittsteine ist unbestritten.

Die Entwicklung des Bachlaufs in verschiedenen Formen des naturnahen Ausbaus von der Landschaft bis ins Dorf ergibt einen „inneren Rand“. Die Streuobstwiesen sind dezimiert. Die Weinberge und Krautgärten außerhalb des Ortsetters sind jedoch noch erhaltene Formen des traditionellen Dorfrandes, die durch extensive Nutzung und neugepflanzte Obstbäume Dorf und Flur verbinden.

Viele einfache Details, die alte Formen von Mauerwerk und Einzäunungen aufnehmen, und die kaum benutzten Randstreifen lassen Platz für Spontanvegetation und Ruderalflächen. Die volle Entwicklung dörflich geprägter Nutzungsbereiche und der ihnen gemäßen Lebensräume und Lebensgemeinschaften benötigen die Lebenszeit von Generationen. In Dittwar ist für eine kontinuierliche Entwicklung des Dorfes als vielgestaltiger Lebensraum der Anfang gemacht.

Quelle: Prof. G. Schöfl

Die Bundesregierung hat im Rahmen ihres im Jahre 1987 abgeschlossenen Arbeitsprogramms „Örtliche und regionale Energieversorgungskonzepte“ mehrere Energiekonzept-Modellstudien für unterschiedlich strukturierte ländliche Räume entwickeln zu lassen (Nordfriesland, Nienburg/Weser, Oberpfalz-Nord, Südostoberbayern).

Danach ergaben sich durchaus Möglichkeiten zur Verbesserung der Versorgungsstruktur durch Wärmedämmung an Gebäuden, passive Sonnenenergienutzung, Erneuerung von Heizanlagen, Abwärmenutzung von Kraftwerken und Industriebetrieben, Ausbau der Gasversorgung, Nutzung von Wind- und Sonnenenergie sowie durch energetische Nutzung von Biomassen, die insbesondere in ländlichen Räumen ausreichen könnte, die Versorgung auf eine neue Grundlage zu stellen. Der praktische Einsatz der Biomasse erfordert jedoch technische und wettbewerbsfähige Bedingungen, die wegen der niedrigen

Preise der Konkurrenzenergien sowie mangelhafter Erprobung von Organisations- und Finanzierungsmodellen in vielen Fällen noch nicht gegeben sind.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sollten die Anforderungen umweltfreundlicher Energieversorgungskonzepte in den Planungs- und Abwägungsprozess einbeziehen; weiterführende Lösungen setzen insbesondere ein enges Zusammenwirken von Orts- und Regionalplanung sowie Versorgungsunternehmen voraus.

8. Stabilisierung rückläufiger Entwicklungen in abgelegenen Orten mit ungünstiger Wirtschaftsstruktur

Die vorgenannten Ortsfunktionen stellen für die Mehrzahl dörflicher Siedlungen nutzbare Entwicklungspotentiale dar, die im einzelnen durch planeri-

Stabilisierung rückläufiger Entwicklungen**Rückersfeld**

Land Hessen, Schwalm-Eder-Kreis, Regierungsbezirk Kassel

27 Einwohner, Ortsteil der Gemeinde Homberg (Efze) (14 900 Einwohner)

seit 1988 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes

Rückersfeld ist mit 27 Einwohnern die kleinste Siedlungseinheit der Stadt Homberg (Efze). Die Einwohnerentwicklung war in den letzten Jahren rückläufig. Es zeichnet sich ab, daß ohne gegensteuernde Maßnahmen die Einwohnerzahl des Ortes in absehbarer Zeit noch weiter abnehmen dürfte. Besonders problematisch ist, daß der Verbleib der jüngeren Haushalte nicht gesichert ist. In Zukunft sind daher bevölkerungsstrukturelle Probleme infolge der Überalterung der Bevölkerung und nur noch weniger aktiver junger Dorfbewohner zu befürchten.

Der kleine dörfliche Weiler mit noch geschlossenen bäuerlichen Hofanlagen in landschaftstypischer Fachwerkbauweise steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz, zahlreiche bauliche Anlagen sind als Kulturdenkmale eingestuft. Aufgrund des Bedeutungsrückgangs der Landwirtschaft stehen bereits heute verschiedene Gebäude leer bzw. sind untergenutzt. Einzelne Gebäude sind modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig. Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind abgesehen von Erschließungsanlagen nicht vorhanden.

Rückersfeld ist stark durch die Landwirtschaft geprägt, deren Bedeutung jedoch in den letzten Jahren zurückgegangen ist. Im Ort existieren noch drei landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe. Zwei Betriebe sind ganz, ein weiterer teilverpachtet, ein Betrieb hat im Rahmen der Flächenstilllegung und Vorruhestandsregelung aufgegeben. Nur bei einem Vollerwerbsbetrieb ist die Hofnachfolge gesichert, die beiden anderen Betriebe sollen evtl. im Nebenerwerb weitergeführt werden.

Die beabsichtigte Errichtung einer kleinen Nachsorgeeinrichtung für psychiatrische Langzeitpatienten (6 bis 10 Patienten) gab den Anstoß für die planerische Auseinandersetzung mit dem bislang kaum beachteten Ort. In dieser Therapieeinrichtung sollen ehemalige Psychatriepatienten durch intensive Betreuung auf die Rückkehr in den Lebensalltag vorbereitet werden. Durch diese Nachsorgeeinrichtung eröffnen sich Möglichkeiten, die Wohn- und Lebensqualität für die gesamte Dorfgemeinschaft zu verbessern und Entwicklungsimpulse zu liefern:

- Leerstehende oder untergenutzter Bausubstanz kann durch die Unterbringung von Betreuern und ihrer Familienangehörigen wieder- bzw. umgenutzt und das Dorf wiederbelebt werden.
- Musisch-kulturelle Aktivitäten, die im Zusammenhang mit der Therapie angeboten werden, sollen auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein und somit im Dorf die bislang fehlende kulturelle und soziale Infrastruktur geschaffen werden.
- Im Dorf werden zusätzliche Arbeitsplätze für die Betreuer geschaffen.

Ziel des Modellvorhabens ist es, ausgehend von der landwirtschaftlichen Funktion des Orts Zukunftsperspektiven für die sehr kleine Siedlungseinheit Rückersfeld aufzuzeigen und umzusetzen. Unter Ausnutzung der örtlichen Potentiale soll gemeinsam mit den Bürgern ein Gesamtkonzept für die Stabilisierung des Dorfes entwickelt werden, das aus verschiedenen Säulen besteht: Landwirtschaft, Handwerk, Wohnen, Fremdenverkehr und Ökologie. Diese Bereiche müssen aufeinander abgestimmt sein und sich gegenseitig tragen.

- Entwicklungsimpulse, die sich durch die geplante Errichtung einer therapeutischen Einrichtung abzeichnen, sollen aufgegriffen und in dieses Konzept eingebunden werden.
- Entwicklungsmöglichkeiten werden auch im Bereich der Landwirtschaft gesehen. Zusätzliche Einkommensquellen und neue Arbeitsplätze könnten beispielsweise durch die Spezialisierung auf bestimmte landwirtschaftliche Produkte und eine Qualitätsgarantie, sog. Marktnischenproduktion oder Direktvermarktung erschlossen werden.
- Bei der im Ort ansässigen Handweberei könnten durch die Anlagerung bislang außerhalb des Betriebs durchgeführter Arbeitsschritte noch einige zusätzliche Teilzeitarbeitsplätze geschaffen werden.
- Ansiedlungsinteresse besteht auch seitens einer Töpferei.
- Das bislang ungenutzte Backhaus bietet Räumlichkeiten für öffentliche Zwecke, wie z. B. VHS, Fremdenverkehrsangebote, Direktvermarktungseinrichtung.
- Die im Dorf vorhandene Bausubstanz, die landschaftlichen Reize sowie die Nähe zu Orten mit touristischer Infrastruktur bieten Ansatzmöglichkeiten für eine behutsame Fremdenverkehrsentwicklung.

Für die Umsetzung der Erneuerung in Rückersfeld wird ein sogenannter „Erneuerungsfonds“ eingerichtet. Mit diesem Fonds soll die Gemeinde schnell und flexibel auf Anforderungen reagieren und Anstöße geben können.

Zentraler Bestandteil des Modellvorhabens ist die Beratung, Unterstützung und Betreuung der Dorfbewohner bei der Entwicklung von Zukunftsperspektiven und deren Realisierung durch ein interdisziplinär zusammengesetztes Planungsteam.

sche Analyse abzuklären sind. Eine positive Perspektive kann jedoch nicht für alle dörflichen Siedlungen gelten.

Besondere Probleme bestehen zur Sicherung der Entwicklung in abgelegenen kleinen Orten mit ungünstiger Wirtschaftsstruktur, deren Einwohnerzahl rückläufig ist. Auch wenn sich die Situation in den meisten Dörfern gegenwärtig noch nicht als negativ darstellt, so bedeutet ein Rückgang von Bevölkerung langfristig meist weitere Funktionsverluste im Bereich der Arbeitsplätze, der Versorgungs- und zentralörtlichen Funktionen sowie der öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen. Die Problematik der Stabilisierung der Entwicklung in solchen Orten ist bisher noch nicht hinreichend geklärt. In den verschiedenen Förderprogrammen finden sich solche Orte noch vergleichsweise wenig. Oft werden nur einzelne bauliche oder gestalterische Probleme gelöst, grundlegende strukturelle Defizite jedoch nicht angegangen. Die Thematisierung der Strukturprobleme stößt bei den Betroffenen selten auf Akzeptanz. Dabei ist gerade hier aktives Handeln der Gemeinde und aller Betroffenen besonders wichtig. Das Akzeptieren der Tatsache, daß ein weiteres ökonomisches Wachstum im Ort aufgrund der Rahmenbedingungen unrealistisch ist, bedeutet keinen Verzicht auf Entwicklungschancen.

Städtebauliche Erneuerung in diesen Orten sollte vorhandene Entwicklungspotentiale aufspüren und optimieren mit dem Ziel, die weitere Entwicklung der Orte auch unter schwierigen Rahmenbedingungen auf möglichst hohem Niveau zu sichern. Auf der Planungs- und Konzeptionsebene bedeutet dies zunächst eine enge Verzahnung zwischen regionalen und innergemeindlichen Entwicklungszielen und Vorstellungen. Es bedarf eines Konzepts mit gebiets- und objektbezogener Prioritätenliste, um eine flächenhafte Erosion der Entwicklung mit negativen Folgen zu vermeiden. Planerische Absicherung, die Überprüfung von Baulandausweisungen und Arrondierung von Flächen, Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen an der Bausubstanz und im Wohnumfeld müssen dies ergänzen. Im Bereich der Infrastruktur sind unter Umständen flankierende Maßnahmen erforderlich, so z. B. auch Sprechstunden der Verwaltung im Ort oder mobile Pflege- und Betreuungsdienste.

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat eine Forschungsarbeit in Auftrag gegeben, die Lösungsansätze zur Sicherung der Dienstleistungsversorgung in den von „Ausdünnung“ bedrohten ländlichen Gemeinden am Beispiel der Erfahrungen in Schweden, Norwegen, Dänemark, Frankreich und Großbritannien sowie an einigen in der Bundesrepublik Deutschland praktizierten Modellversuchen im Hinblick auf breitere Übertragungsmöglichkeiten untersucht. Die noch auszuwertenden Lösungsvorschläge gehen in die Richtung, die Funktion eines Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfts mit den Aufgaben einer kleinen Poststelle und dezentralen Grunddienstleistungen der Gemeindeverwaltung zu bündeln („Laden 2000“).

Insgesamt ist festzustellen, daß regionalen Problemsachen (großräumig bedingter Lagefaktoren) durch kleinräumliche Maßnahmen nur sehr begrenzt be-

gegnet werden kann. Hier sind weitergehende Überlegungen im Rahmen raumordnerischer Konzepte anzustellen.

II. Planungsaufgaben

1. Rolle der städtebaulichen Planung bei der Erneuerung dörflicher Siedlungen

Erneuerungsaufgaben sind zunächst Planungsaufgaben. Zur Klärung der Problemlage, zur funktionsgerechten Klärung geeigneter Lösungsansätze und -möglichkeiten sowie insbesondere zur Bündelung von Einzelmaßnahmen ist eine umfassende städtebauliche Planung unerlässlich. Die komplexen strukturellen Probleme können ohne umfassende Planung nicht angemessen bewältigt werden.

Städtebauliche Planung ist Ortsplanung durch die Gemeinde, unabhängig von der Ortsgröße. Mit der auf Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange verpflichteten städtebaulichen Planung nimmt die Gemeinde ihre Verantwortung i. S. kommunaler Selbstverwaltung wahr. Die städtebauliche Planung hat die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten.

Sie ist räumlich nicht auf bestimmte Teilbereiche des Gemeindegebiets beschränkt; räumliche Schwerpunkte ergeben sich erst aus der Analyse und Entscheidung der Gemeinde über die konkreten Planungserfordernisse.

Von „allgemeiner“ Planung unterscheidet sich die städtebauliche Planung durch ihren Bezug auf Grund und Boden und deren Nutzung. Sie bezieht sich dabei nicht nur auf Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise oder die Nutzung von Freiflächen, sondern ebenso auf soziale, ökonomische, kulturelle und ökologische Aspekte, soweit diese für Entscheidungen über die Flächennutzung Bedeutung haben können.

Vor dem Hintergrund der aktuellen dörflichen Aufgabe ist von besonderer Bedeutung, daß im Rahmen der Planung eine Klärung der zu erwartenden längerfristigen Entwicklung im Bereich der Bevölkerung (Zahl, Haushaltsstruktur, Altersstruktur), der zu beachtenden kulturhistorischen Werte und der Entwicklung der Gebäudenutzungen (insbesondere zu erwartende Veränderungen im Bereich der Landwirtschaft) sowie der Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich vorhandener oder neuer außerlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze erfolgt.

Über die zweckmäßige Form der städtebaulichen Planung entscheidet die Gemeinde in eigener Verantwortung je nach Problemlage. So können z. B. zur Absicherung oder Durchsetzung von Entwicklungs- und Erneuerungszielen „förmliche“ Bauleitpläne und Satzungen erforderlich sein (im einzelnen vgl. dazu Teil G Abschnitt II.); ebenso können sogenannte „informelle“ Planungsmöglichkeiten, wie z. B. Entwicklungspläne oder Rahmenpläne, die in einem nicht formalisierten Verfahren aufgestellt und fortgeschrieben werden und keine Außenverbindlichkeit entfalten, als angemessenes und flexibles Planungsinstrument genutzt werden.

Grube

Land Schleswig-Holstein, Kreis Ostholstein (Zonenrandgebiet)

857 Einwohner

Hauptort der Gemeinde Grube (1 003 Einwohner)

seit 1987 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes

seit 1988 im Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung

Die Gemeinde Grube ist als ländlicher Zentralort eingestuft und liegt im peripheren Bereich 4 km hinter der Ostseeküste. Ihre zentralörtliche Funktion gilt für einen Nahbereich von 4 400 Einwohnern. Während die zum Nahbereich gehörenden Ostseebäder Dahme und Kellenhusen in den letzten Jahren noch an Bevölkerung zugenommen haben, ging die Einwohnerzahl von Grube zurück. Die Wirtschaftsstruktur von Grube wird durch kleinere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe bestimmt. Die früher dominierende Landwirtschaft hat inzwischen an Bedeutung verloren. Es existieren nur noch drei landwirtschaftliche Betriebe im Ort. Zunehmende Bedeutung erhält der Fremdenverkehr. Die Gemeinde hat sich Anfang der 80er Jahre entschieden, ein umfangreiches flächendeckendes Nutzungskonzept für das Gemeindegebiet zu entwickeln, das den gestiegenen Nutzungsansprüchen gerecht wird und Entwicklungsziele für die Gemeinde formuliert. Hierfür war der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan das geeignete Instrument. Die Gemeindevertretung war zudem der Überzeugung, daß die zukünftige Bauleitplanung und städtebauliche Erneuerung nur unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten erfolgen könne. Im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan sind die grundlegenden Ziele für die weitere Entwicklung der Gemeinde Grube formuliert:

- Stärkung und Entwicklung der zentralörtlichen Funktion,
- Entwicklung und Ausbau der Fremdenverkehrsfunktion,
- Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Erweiterung des Versorgungs- und Dienstleistungsangebots,
- Erweiterung des fremdenverkehrsrelevanten Angebots,
- Erhaltung der dörflichen Eigenart Grubes,
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Hauptort,
- Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Landschaftsgestaltung bei der weiteren Entwicklung Grubes.

Im städtebaulichen Rahmenplan werden die Entwicklungsziele aufgegriffen und für den städtebaulich gestalterischen Bereich weiter konkretisiert. Im Mittelpunkt der städtebaulichen Erneuerung stehen:

- Neugestaltung der Durchgangsstraße B 501 und Reduzierung der Nutzungskonflikte durch geeignete verkehrsberuhigende Maßnahmen,
- Ausbau und Umbau des Straßenangers „Bei der Kirche“,
- Wiederherstellung von Teilen des ehemaligen Gruber Sees,
- Umnutzung, bauliche Erweiterung und Neubauten zur Schaffung von Ferienwohnungen und Ferienhöfen,
- Beseitigung von Gestaltungsfehlern und Umsetzung von Gestaltungsvorgaben mit Hilfe von städtebaulicher Beratung und einer Gestaltungssatzung.

Nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm setzt die städtebauliche Dorferneuerung die Zielformulierung der vorhandenen Planungskonzepte Landschaftsplan, Flächennutzungsplan und städtebaulicher Rahmenplan in die jeweiligen Fachplanungen und Detailplanungen um. Weiteren Fachplanungen ergänzen und überlagern den städtebaulichen Kern der Dorferneuerung:

- wasserwirtschaftliche Fachplanung zur Wiederherstellung des Gruber Sees,
- landschaftspflegerische Fachplanung,
- landwirtschaftliche Beratung,
- Wirtschaftsberatung der örtlichen Betriebe und Wirtschaftsanalyse der vorhandenen Potentiale.

Die Dorferneuerung in Grube ist Beispiel für ein interdisziplinäres, ganzheitliches Planungskonzept, dessen Ausgangspunkt die Formulierung der grundlegenden Entwicklungsziele im Flächennutzungsplan ist. Zentraler Kern der Dorferneuerung ist die städtebauliche Planung, Konzeption und Maßnahmenrealisierung.

Das wichtigste informelle Planwerk ist der städtebauliche Rahmenplan. Er konkretisiert die städtebauliche Entwicklungsplanung bzw. ersetzt diese. Er bezieht sich häufig auf das gesamte Gemeindegebiet. Er dient als interne Entscheidungs- und Orientierungshilfe.

Als eine Grundlage für die städtebauliche Planung ist die Landschaftsplanung i. d. R. unverzichtbar. Der Wert der Landschaftsplanung für die Dorferneuerung ist insbesondere darin zu sehen, daß sie neben der Zustandserfassung von Natur und Landschaft eine ökologische Konzeption für den Gesamttraum liefert. Indem die Landschaftspläne die Erfordernisse formulieren, die bei anderen Planungen berücksichtigt werden sollen, schaffen sie auch die Voraussetzung dafür, daß sich andere Raumnutzungen, z. B. die Siedlungsentwicklung, in Natur und Landschaft eingliedern. Die von der Landschaftsplanung als Fachplanung formulierten Erfordernisse und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft müssen im Rahmen der städtebaulichen Planung mit den anderen Belangen abgewogen werden und in die städtebauliche Gesamtkonzeption eingebunden werden.

Neben der Landschaftsplanung können im Einzelfall weitere Fachgutachten hilfreich sein, insbesondere

- Analysen der Verkehrsabläufe und konzeptionelle Überlegungen zur Verkehrsplanung. Derartige Analysen können im Rahmen einer städtebaulichen Planung, aber auch durch Fachgutachter oder die Straßenbaubehörden durchgeführt werden.
- Ökonomische Konzepte und Beratung. Hierzu zählen Markt- und Standortanalysen, Formen der Wirtschaftsförderung und Wirtschaftsberatung der Gemeinden und Privater sowie Fachgutachten zu Teilbereichen (Fremdenverkehrsentwicklungskonzepte, Gutachten zu Einzelhandelsentwicklungen etc.). Die Verknüpfung zwischen städtebaulichen und wirtschaftsentwickelnden Maßnahmen ist, ebenso wie eine besondere landwirtschaftliche Beratung in den Dörfern, für die Dorferneuerung von zunehmender Bedeutung.

Wesentlich ist, daß auch derartige Fachgutachten in die städtebauliche Gesamtkonzeption eingebunden werden.

Auch städtebauliche Ideenwettbewerbe können geeignet sein, abgegrenzte Bereiche mit klar umrissener Aufgabenstellung zu bearbeiten und dort Lösungsmöglichkeiten vorzuklären. Solche Bereiche können z. B. sein die Gestaltung und Nutzung der historischen Ortsmitte und des Marktplatzes. Der Wettbewerb ist vor allem geeignet, innovative neue Lösungen zu erschließen und sich einen Überblick über die für die weitere Durchführung der Planung geeigneten Büros und Institutionen zu verschaffen.

Derzeit besteht noch ein erhebliches Defizit im Hinblick auf problemadäquate Entwicklungskonzepte in den Dörfern. Nicht wenige der heute beklagten Defizite in Dörfern sind die Folge zu später oder fehlender kommunaler Planung; auch die vielfache Diskussion über die „Dominanz“ einzelner Fachplanungen bzw. „Fremdbestimmung“ kleiner Gemeinden ist in diesem Zusammenhang zu sehen. In den letzten Jahren

werden allerdings auch die Vorzüge städtebaulicher Planung auch von kleinen Gemeinden zunehmend erkannt: Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung, Motivation der Bürger und Investoren durchgreifendere Lösungsansätze, Integrationswirkung und Koordinierungseffekt, langfristige Perspektive als Orientierungsrahmen für Einzelmaßnahmen.

Die Neubewertung der Planung kommt in den Ergebnissen der Gemeindeumfrage über dörfliche Siedlungen deutlich zum Ausdruck: Bei allen befragten Gemeindetypen steht „Planung“ im vorderen Bereich der als besonders wichtig gehaltenen Maßnahmen.

2. Beteiligung und Beratung der Bürger

a) Bedeutung der Bürgerbeteiligung

Die Umsetzung der Planung setzt die Mitwirkungsbereitschaft der Bürger voraus. Die Möglichkeiten städtebaulicher Planung können nur voll ausgeschöpft werden, wenn bereits die Planung im engen Zusammenwirken mit den Bürgern im Ort oder Ortsteil erarbeitet wird. Im dörflichen Bereich ist Bürgernähe noch mehr als sonst ausschlaggebend für die Akzeptanz der Planung und der auf ihr fußenden Maßnahmen.

Die Notwendigkeit der aktiven Beteiligung an der Planung bezieht sich gleichermaßen auf die privaten Haushalte und auf die Unternehmen. So müssen auch die Entwicklungsvorstellungen der ortsansässigen Gewerbetreibenden ermittelt und in die Gesamtkonzeption einbezogen werden.

Die Bevölkerungsumfrage hat ergeben, daß gerade von den Bürgern im Hinblick auf die Dorferneuerung besonders hohe Erwartungen in die aktive Bürgerbeteiligung gesetzt werden, wobei seitens der Gemeinden noch erhebliche Reserven und Vorbehalte zu überwinden sind. Immerhin meinten 45,6 v. H. der Befragten: „Politiker/Planer arbeiten an der Bevölkerung vorbei.“

Die Erfahrung zeigt, daß die in der Anfangsphase von Erneuerungsmaßnahmen oft noch bestehenden Vorbehalte in der Bevölkerung bei einer entsprechend offenen Beteiligung, die auch Mitgestaltungsmöglichkeiten einräumt, nicht nur überwunden werden, sondern echte Mitwirkungsbereitschaft und Motivation auslösen. Entscheidend hierfür ist die Art und Weise des Vorgehens der Gemeinde.

In dem vom BMBau durchgeführten Modellvorhaben der städtebaulichen Dorferneuerung werden folgende Formen der Bürgerbeteiligung praktiziert:

- Regelmäßige Informationen und Berichte über Lokalzeitungen, Gemeindeblatt, Postwurfsendungen, Informationsbroschüren und Schaukästen.
- Durchführung von Bürgerversammlungen
- Bildung von projektbegleitenden Gruppen und Arbeitskreisen oder Stammtischen, in denen interessierte Bürger und Vereine des Dorfes vertreten sein können. Die Arbeitsgruppen können sich mit Themenbereichen der Sanierung (Ortsbild, Wirtschafts- oder Fremdenverkehrsförderung, Grünstgestaltung usw.) befassen oder auch Belange be-

- sonders betroffener Bevölkerungsgruppen (Kinder und Jugendliche, Frauen, ältere Dorfbewohner) behandeln.
- Befragungen und Ortsbegehungen zur Verbesserung der Informations- und Datenlage sowie zur Intensivierung der direkten Gespräche mit Betroffenen, um Sinn und Zweck der Erneuerungsmaßnahmen zu erläutern, Wünsche und Probleme direkt zu erfragen und Mitwirkungsbereitschaft zu initiieren.
- Ausstellungen zu Teilergebnissen der Rahmenplanung.
- Informations- und Besichtigungsfahrten zu bereits gebauten Maßnahmen (z. B. Umgestaltungsmaßnahmen von Ortsdurchfahrten), um Lösungsmöglichkeiten zu veranschaulichen.
- Selbsthilfeaktionen zur Stärkung des Interesses und Gemeinschaftsgefühls in Bezug auf die Planung und Erneuerungsabsichten (z. B. Baumpflanzungen, Freiflächengestaltungen) und kulturelle

Fallbeispiel 36

Bürgerbeteiligung und Beratung

Siegelsbach

Land Baden-Württemberg, Landkreis Heilbronn; Regierungsbezirk Stuttgart

1 350 Einwohner, eigenständige Gemeinde

seit 1987 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes

seit 1988 im Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

Siegelsbach ist eine kleine eigenständige Gemeinde mit 1 350 Einwohnern, deren personelle Verwaltungskraft für die Planung, Durchführung und Koordinierung einer umfassenden städtebaulichen Erneuerung nicht ausreicht. Die Gemeinde hat einen erfahrenen und interdisziplinär arbeitenden Sanierungsträger mit der Planung und Durchführung der Sanierung und Entwicklungsplanung beauftragt. Dieser übernimmt in enger Abstimmung mit der Gemeinde die wesentlichen Planungs-, Koordinierungs- und Beratungsleistungen, soweit sie im Rahmen der Dorferneuerung erforderlich sind, wie:

- Formulierung und Ausarbeitung der Sanierungsanträge,
- Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen,
- Durchführung der Sanierung,
- Organisation und Koordination von Abstimmungsgesprächen,
- Beratung bei Einzelfragen der Sanierung und der städtebaulichen Entwicklung,
- Erarbeitung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes mit den Teilbereichen gewerbliche Entwicklungsplanung, soziale Untersuchungen, Umweltverträglichkeitsstudien, Verkehrs- und Straßenplanung, städtebauliche Entwicklungsplanung,
- Durchführung von Architektenwettbewerben,
- Überarbeitung bzw. Neuaufstellung von Bebauungsplänen,
- Überarbeitung des geltenden Flächennutzungsplans.

Darüber hinaus übernimmt der Sanierungsträger auch Aufgaben der Bürgerbeteiligung und -beratung. Im Sanierungs- und Entwicklungskonzept werden die Wünsche und Anregungen der Bevölkerung berücksichtigt über:

- Gespräche während der Bestandsaufnahme,
- vorgezogene Sanierungseinzelberatungen,
- regelmäßige Modernisierungs- und Investitionsberatung,
- Bürgerversammlungen,
- eine Klausurtagung zu grundsätzlichen Fragen der Sanierung mit dem Gemeinderat,
- Besichtigungsfahrten zu beispielhaften Maßnahmen der Straßenraumgestaltung.

Der Nutzen der intensiven Beratung von Bewohnern und Ratsmitgliedern zeigt sich in einer hohen Akzeptanz der Erneuerungsmaßnahmen und in einer großen Nachfrage nach Einzelberatungen. Im ersten halben Jahr der laufenden Dorferneuerung wurden bereits 50 Einzelberatungen durchgeführt; 11 Modernisierungsverträge sind abgeschlossen worden und fünf private Maßnahmen sowie die Umgestaltung einer Straße sind als vorgezogene Maßnahmen mittlerweile realisiert.

Aktive Dorfgemeinschaft

Holten

Land Nordrhein-Westfalen, Regierungsbezirk Düsseldorf

3 000 Einwohner, Ortsteil der Stadt Oberhausen (300 000 Einwohner)

seit 1988 Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundes

Holten ist der älteste Stadtteil der Stadt Oberhausen. Aufgrund seiner Randlage im äußersten Nordwesten des Stadtgebietes ist der typische Charakter einer niederrheinischen, dörflich strukturierten Kleinstadt bewahrt geblieben. Historischer Stadtgrundriß und die Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauung prägen das Ortsbild. Holten ist ein typisches Beispiel für die städtebaulichen Entwicklungsprobleme eines Ortes in der Nähe von Verdichtungscentren. Der Nachfragedruck aus den benachbarten städtischen und hochindustriellen Zonen nach Wohnbauland beeinträchtigt die historisch gewachsene Bau- und Siedlungsstruktur zunehmend. Gerade in den letzten Jahren sind zahlreiche der typischen Fachwerkhäuser verkleidet und verunstaltet worden. Die Siedlungsentwicklung drängt in einen innerörtlichen Grünzug hinein, der wichtige ökologische und Erholungsfunktionen für Holten erfüllt. Eine weitere Bebauung dieses Grünzugs konnte zunächst mit Hilfe einer Veränderungssperre verhindert werden.

Ansatzpunkt für eine städtebauliche Erneuerung ist insbesondere das rege Vereins- und Dorfleben in Holten und das Engagement eines örtlichen Betriebes für die städtebauliche Entwicklung des Ortes. Durch die zweimalige erfolgreiche Teilnahme Holtens an dem Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“ hat sich bereits ein neues Verantwortungsgefühl und Engagement der Holtener Bürger für ihre unmittelbare Wohnumgebung entwickelt. So haben die örtlichen Vereine in Eigenarbeit das älteste Gebäude Holtens, das Castell der historischen Burganlage restauriert. Die Räumlichkeiten werden jetzt als Vereins- und Veranstaltungsraum genutzt. Mit Unterstützung eines größeren örtlichen Betriebes soll noch in diesem Jahr ein Brunnen auf dem Marktplatz von Holten errichtet werden, als erster Schritt den unattraktiven Platz aufzuwerten.

Die aktive Dorfgemeinschaft bietet günstige Voraussetzungen, die Bewohner in die städtebauliche Erneuerung einzubeziehen und für die historische Bau- und Siedlungsstruktur des Ortes zu sensibilisieren. Mit Hilfe eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und einer intensiven Bauberatung der Eigentümer kann der Entwicklungsperspektive Wohnen Rechnung getragen werden und gleichzeitig die historischen und ökologischen Qualitäten des Ortes erhalten bleiben. Die städtebauliche Erneuerung in Holten bietet die Möglichkeit, städtebauliche und ökologische Probleme, wie sie für einen ländlichen Wohnstandort typisch sind, durch einen sich ergänzenden Einsatz von Rechtsinstrumenten wie Bebauungsplanung, Erhaltungssatzung, Denkmalbereichssatzung und aktiver Bürgerbeteiligung und -beratung zu lösen.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

Aktivitäten (Theatergruppen, Geschichtswerkstätten, Dorffeste)

b) Beratungs- und Betreuungsaufgaben

Als besonders wichtig für die Entwicklung und Umsetzung von Planungszielen, so z. B. etwa im Bereich des Ortsbildes oder im Hinblick auf notwendige investive Mitleistungen von Bürgern und Unternehmen oder soziale Infrastrukturmaßnahmen, haben sich intensive Einzelberatungen mit Betroffenen bewährt, die sich auf die rechtlichen, finanziellen, betriebswirtschaftlichen oder bautechnischen Möglichkeiten der jeweils Betroffenen beziehen.

Das in dieser Form mögliche Aufzeigen persönlicher Lösungsmöglichkeiten und Chancen aus der Dorferneuerung kann erhebliche Entwicklungsimpulse freisetzen.

Beratungsdienste werden von vielen Stellen, so z. B. Landwirtschaftsämtern, Handelskammern, Wirtschaftsförderstellen der Kreise, kirchliche Beratungs-

stellen, Jugendämter usw., angeboten. Die Gemeinde sollte solche Beratungsmöglichkeiten für die Bürger erschließen und die entsprechenden Stellen in die Planung einbeziehen. Darüber hinaus ist i. d. R. eine Beratung bei privaten Baumaßnahmen erforderlich, die von der Gemeinde selbst oder von den von ihr Beauftragten durchgeführt wird. Insgesamt sollte die Gemeinde hier eine aktive koordinierende und „moderierende“ Funktion übernehmen, um die Erneuerung voranzubringen.

Der Beratungs-, Betreuungs- und Koordinierungsaufwand stellt kleine Gemeinden vor Schwierigkeiten, selbst wenn die verfahrensrechtlichen Anforderungen in den letzten Jahren stark vereinfacht wurden. In der Mehrzahl der Fälle wird es sich daher als notwendig erweisen, externen Sachverstand hinzuzuziehen. So z. B. sind insbesondere die Architekten in allen Bundesländern umfänglich und mit großer Arbeitsintensität in die Dorferneuerung eingebunden. Dies bezieht sich nicht nur auf die eigentliche Planung, sondern zunehmend auch auf Beratungs- und Koordinierungsleistungen. Ebenso kann auf die Erfahrungen der Sa-

nierungsträgergesellschaften zurückgegriffen werden. Daneben entwickeln sich vielfältige Formen von Trägerschafts- und Beratungsleistungen, wobei die „Präsenz“ am Ort ein von den Gemeinden immer wieder gefordertes Kriterium ist.

3. Integration von Fachplanungen und städtebaulicher Planung – Planungsschwerpunkt Ortsdurchfahrt

a) Stellenwert der Straßenraumgestaltung

Das städtebauliche Erneuerungskonzept ist ein Gesamtkonzept, das auch Planungen anderer Planungsträger einbezieht und abgleicht. Von besonderer Bedeutung ist dies bei Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse. Diese sind sowohl ein inhaltlicher und finanzieller Schwerpunkt vieler Dorferneuerungsmaßnahmen, als auch Gegenstand eigener Planungsüberlegungen der jeweiligen Baulastträger. Die Umgestaltung des Straßenraums hat nach der Gemeindeumfrage bei Erneuerungsaufgaben in allen dörflichen Siedlungstypen einen herausragenden Stellenwert. Dieser Stellenwert und der enge Zusammenhang zwischen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Ortsattraktivität, der Baustruktur und der Umweltverhältnisse machen es notwendig, daß Maßnahmen zur Verbesserung im Verkehrsbereich besonders eng mit den städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen eines Gesamtkonzepts verbunden werden. Ein Schwerpunkt ist dabei der Bereich der Ortsdurchfahrt.

Durch die Überlagerung hoher Anforderungen aus der verkehrlichen Verbindungsfunktion, aus der Erschließung und aus den Aufenthaltsansprüchen ergeben sich bei Ortsdurchfahrten besondere Zielkonflikte. Um hier eine Verträglichkeit der Nutzungen unter Wahrung des städtebaulichen Zusammenhangs und der jeweils örtlichen gestalterischen Anforderungen zu erreichen, sind besondere Planungsanforderungen zu beachten. Dabei ist nach wie vor die Verkehrssicherheit ein vorrangiges Ziel. Die Unfallstatistik zeigt, daß sich in Orten unter 5 000 Einwohner etwa 2/3 aller Unfälle auf klassifizierten Straßen, d. h. auf Ortsdurchfahrten ereignen. Unfälle mit Personenschäden sind in den Ortsdurchfahrten kleiner Orte überproportional vertreten. Die Unfallstatistik zeigt ferner, daß besonders Kinder, ältere Menschen, Fußgänger und Zweiradfahrer zu den am meisten gefährdeten Gruppen gehören. Die vorherrschende Unfallursache ist, neben Alkohol, die nicht angepaßte Geschwindigkeit.

b) Planungsanforderungen beim Umbau von Ortsdurchfahrten

Bei Ortsdurchfahrten im Zuge von Bundesfernstraße gilt für Orte mit weniger als 80 000 Einwohnern das Prinzip der geteilten Baulast. Der Bund als Straßenbaulastträger ist dann für Fahrbahn und Radwege zuständig, die Gemeinde für Gehwege und den ruhenden Verkehr. Für die Ortsdurchfahrten im Zuge von Landstraßen gelten bei den einzelnen Ländern unterschiedliche Grenzwerte je nach den Straßengesetzen.

Tabelle 7

Ziele für den Entwurf und die Gestaltung innerörtlicher Hauptverkehrsstraßen

Zielfeld Verkehr	Zielfeld Umwelt	Zielfeld Straßenraumgestalt
<ul style="list-style-type: none"> ○ Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer ○ Nutzungsverträgliche Geschwindigkeiten im Kraftfahrzeugverkehr ○ Stetiger Verkehrsablauf ○ Erhaltung der verkehrstechnisch notwendigen Leistungsfähigkeit ○ Verdrängung von unerwünschtem Kraftfahrzeugverkehr ○ Berücksichtigung des ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs ○ Erhaltung der Erschließungsfunktion ○ Priorisierung des öffentlichen Personennahverkehrs ○ Förderung des Fußgängerverkehrs ○ Förderung des Radverkehrs 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gute Umfeldqualität ○ Aufenthaltsqualität im Straßenraum ○ Berücksichtigung öffentlicher, privater und kommerzieller Bedürfnisse ○ Soziale Brauchbarkeit des Straßenraums ○ Kompensation von Umfeldbeeinträchtigungen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Geringe Trennwirkung ○ Ortsgerechte Gestalt des Straßenraums ○ Wahrung des städtebaulichen Zusammenhangs ○ Wahrung historischer Bezüge ○ Orientierung und Identifikation im Straßenraum

Quelle: Albers, A.; Haller, W.; Kortenhaus, T.; Schnüll, R. Städtebauliche Integration von innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen – Maßnahmenuntersuchungen und Empfehlungen; Heft 03.118 der Schriftenreihe Städtebauliche Forschung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn 1986

Die Planung und Entwurfsbearbeitung liegt in der Regel in den Händen des Straßenbaulastträgers. Diese Baulastteilung kann sich negativ auf einen in sich geschlossenen Gesamtentwurf auswirken: So lassen sich viele Beispiele zeigen, bei denen die Fachpläne der Straßenbauverwaltung nicht in die Planungen der Gemeinde integriert sind. Die Gemeinde ist dann oft gezwungen, besondere Gestaltungs- und Grünordnungspläne für die Seitenräume nachträglich in die Straßenbaupläne anzupassen. In Einzelfällen kann zwar ein guter Gesamtentwurf zustandekommen, in der Regel bringt aber eine integrierte Planung aller am Umbau Beteiligten ein besseres Ergebnis.

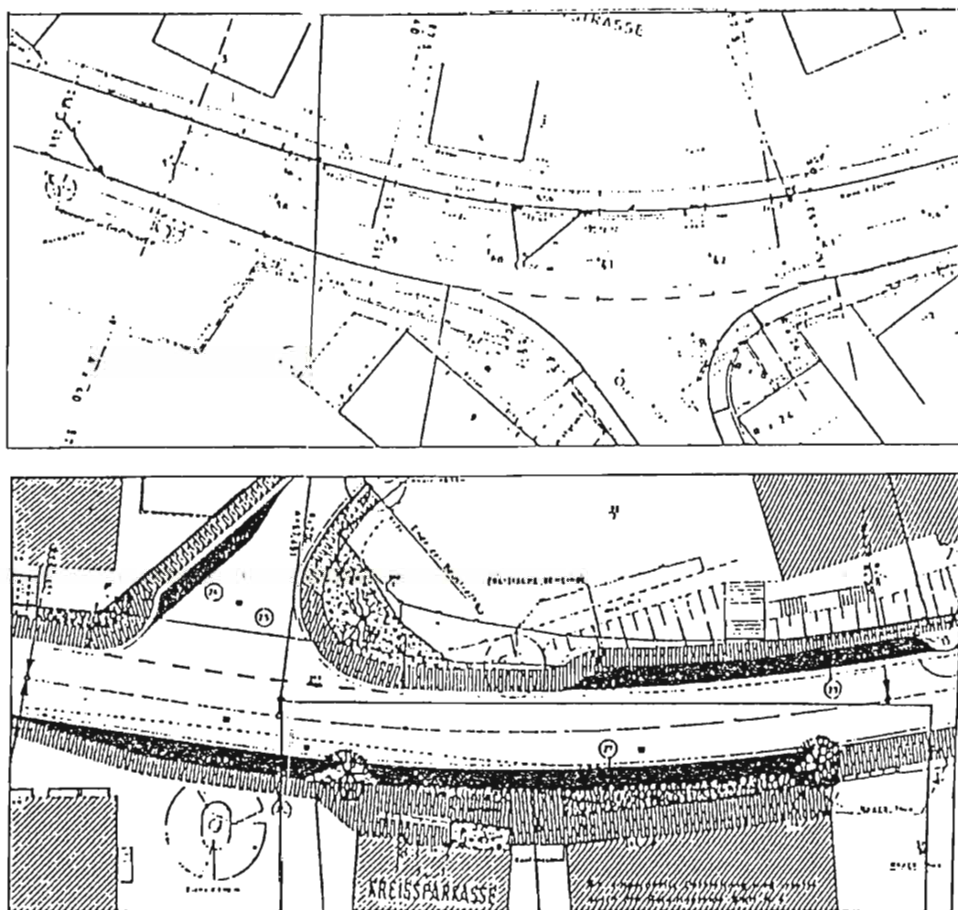
Wichtigste Grundlage für die Entwurfsbearbeiter in der Straßenbauverwaltung sind die Entwurfsrichtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Diese Richtlinien bieten inzwischen ein erweitertes Entwurfsrepertoire an, mit verstärkten Ermessensspielräumen, die auch in der Praxis zuneh-

mend genutzt werden, um den Entwurf den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Ein derart ganzheitlicher Straßenraumentwurf als eine in die Dorfplanung integrierte Ortsdurchfahrtenplanung ist derzeit noch nicht bundesweite Praxis. Es liegt in der Entscheidung der Verantwortlichen vor Ort, daraus gängige Praxis werden zu lassen. Gute Gestaltungskonzepte sind vor allem dort zu finden, wo die Gemeinde und die Straßenbauverwaltung schon frühzeitig ihre Vorstellungen aufeinander abgestimmt haben oder sich nach einem langen Abstimmungsprozeß auf ein gemeinsames Konzept verständigt haben. Dies gilt vor allem dann, wenn die Straßenvorhaben mit den Vorhaben anderer Planungsträger koordiniert sind, z. B., wenn die Pläne für die Dorfentwicklung und Dorferneuerung gemeinsam mit den Umbauplänen für die Ortsdurchfahrt entwickelt werden oder Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz mit der Umgestaltung von Ortsdurchfahrten kombi-

Fallbeispiel 38

Technischer Fachplan „Straße“ (oben) und Entwurf, der auch die Seitenräume einbezieht (unten)



Quelle: Alrutz, D.; Haller, W.; Schnüll, R.

Ortsdurchfahrten in Dörfern und kleinen Städten — Analyse und Dokumentation von Entwurfs- und Gestaltungsmaßnahmen; Heft 487 der Schriftenreihe Forschung Straßenbau und Straßenverkehrstechnik des Bundesministers für Verkehr, Bonn 1986

niert werden. Möglich ist auch die gemeinsame Erarbeitung der Entwurfskonzepte durch Straßenbauverwaltung und der Gemeinde.

Bei alledem wird die Verantwortung der Gemeinde deutlich. Sie hat dafür zu sorgen, daß die städtebaulichen Belange in die Straßenbauplanung eingebracht und diese Planung insgesamt in die Überlegungen zur Dorferneuerung und Ortsentwicklung eingebunden werden.

c) Gestaltungsgrundsätze für dörfliche Ortsdurchfahrten

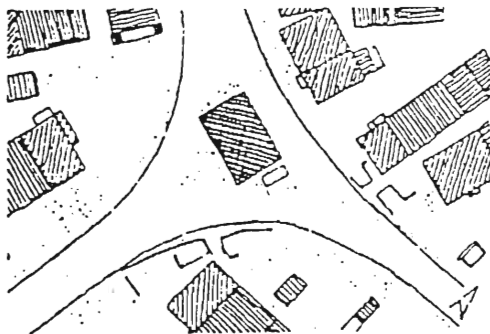
Wenn die Verkehrsstärke nicht reduziert werden kann, ist die Verkehrssicherheit in dörflichen Straßenräumen durch Maßnahmen, die zu geringeren Ge-

schwindigkeiten im Fahrzeugverkehr führen, zu verbessern: Deutliche Unterbrechung der Streckencharakteristik am Ortseingang, optische Einengungen und Sichtbegrenzungen im Straßenraum, schmalere Fahrbahnen sowie eine angemessene Ausstattung der Straßenräume, die die Aufenthaltsfunktion unterstreichen. In der Praxis schälen sich dabei folgende wesentliche Positionen heraus:

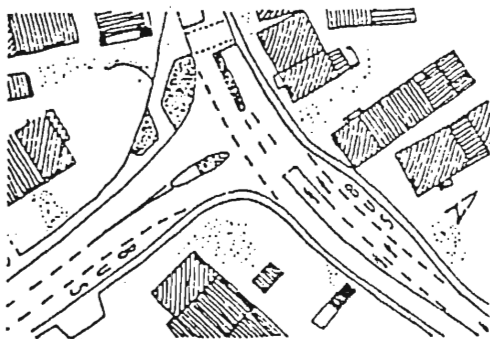
— Richtwerte für die *Fahrbahnbreite* ergeben sich aus Überlegungen zur möglichen Begegnung von ausgewählten Fahrzeugtypen. Die strenge Parallelität der Fahrbahnbegrenzung kann durch variable Querschnitte ersetzt werden, wenn dies städtebaulich zweckmäßig und verkehrlich vertretbar ist; insbesondere bei unregelmäßigen Dorfgrundrissen kann so das Spannungsverhältnis von Enge und Weite vorteilhaft betont werden.

Schaubild 9

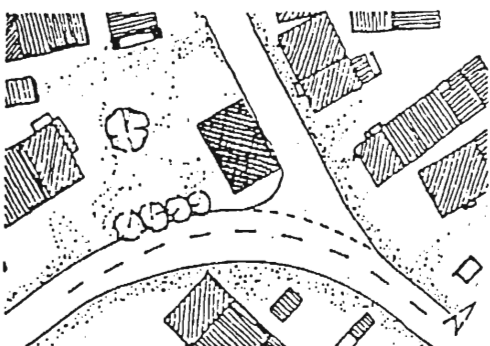
Örtlich angepaßter Knotenpunkt



Ausgangsposition



Übliche verkehrsorientierte Alternative



Örtlich angepaßte Alternative zur Erhaltung des Rathauses

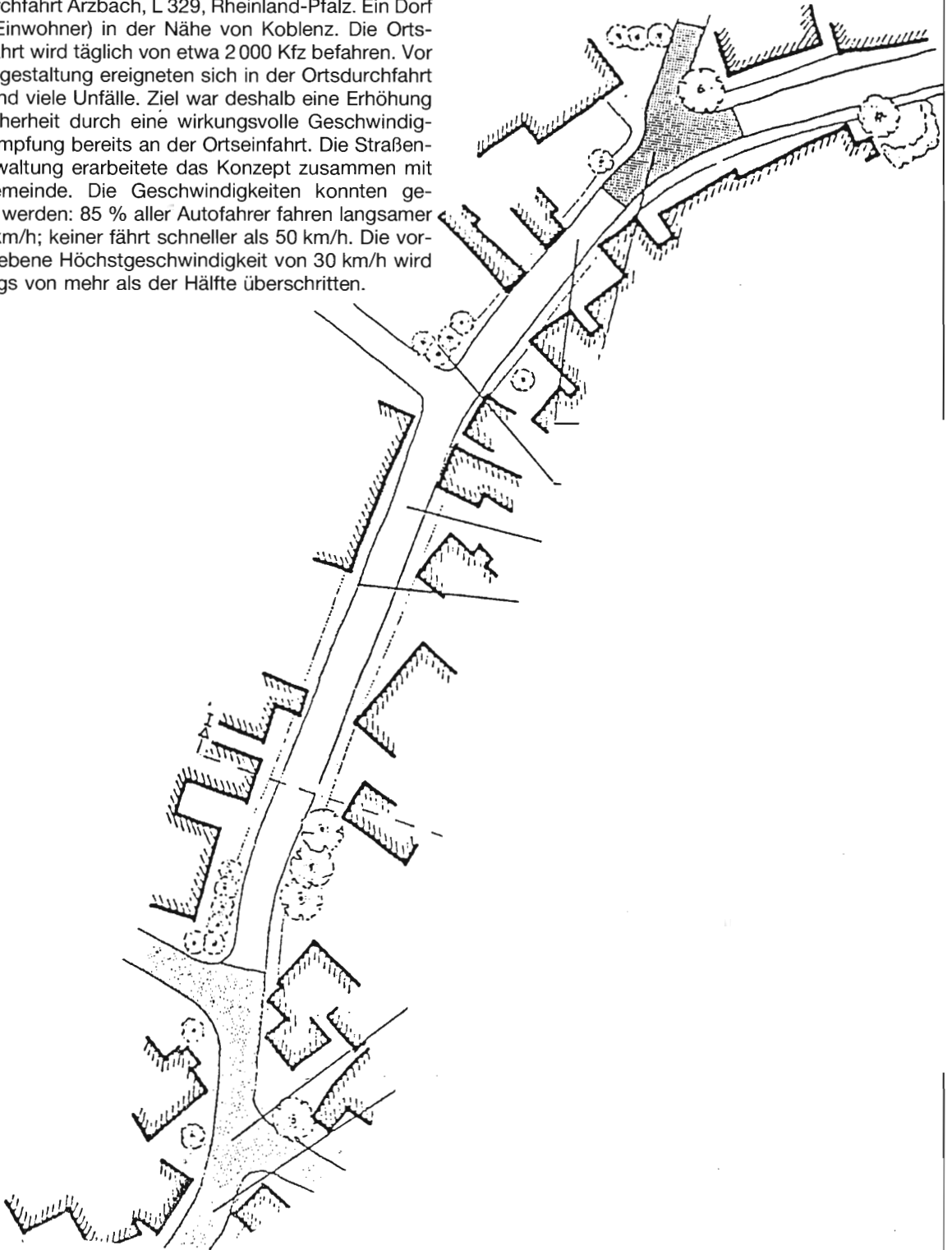
Quelle: Haller, W.; Schüll, R.
Gestaltung von Ortsdurchfahrten kleinerer Orte und Dörfer —
Ein Werkbericht; Hannover 1984

- Besondere Problembereiche stellen *Knotenpunkte* in Dörfern dar. Die Verzweigungen im Straßennetz sind häufig auch bedeutende straßenräumliche Aufweitungen und Plätze. Die Platzgestaltung steht deshalb oft im Konflikt mit den verkehrstechnischen Anforderungen. Großflächige Knoten können das Ortsbild nachhaltig dominieren. Viele in der Vergangenheit üblichen Einheitsknotenpunkte aus dem Landstraßenbau berücksichtigen die örtlichen Besonderheiten unzureichend. Schematische und undifferenzierte Anwendung von Abbiegestreifen, Fahrbahnteilern und Dreiecksinseln entstellen oft die kleinteilig strukturierten Orte. Nach den heute geltenden neuen Entwurfsempfehlungen werden zunehmend flächensparende, auf die jeweils örtliche Situation und Bedeutung des Knotenpunkts abgestimmte Lösungen gewählt.
 - Die für die straßenräumliche Wirkung wichtigen *Straßenausstattungs-elemente*, wie Beleuchtung, Markierungen, Begrünung, Möblierung oder Materialien, sollen wesentlicher Bestandteil des Straßenraum Entwurfs sein. Bei Leuchten werden zunehmend relativ niedrigere angebrachte Beleuchtungskörper eingesetzt, die die früher üblichen hochgesetzten Peitschenmastenleuchten ersetzen. Bei Fahrbahnmarkierungen wird auf die Mittelmarkierung in Ortsdurchfahrten zunehmend verzichtet, um den Unterschied zur freien Strecke zu betonen. Die Begrünung beschränkt sich nicht mehr auf Restflächen mit pflegeleichten Bodendeckern, sie wird landschafts- und dorftypisch gestaltet, z. T. mit Hilfe einer parallelen Grünordnungsplanung. Insgesamt haben für die Raumwirkung, Raumbegrenzung und Raumgliederung die Bäume im öffentlichen Straßenraum eine herausragende Bedeutung.

Die Neigung zur übermäßigen Möblierung der Straßenräume ist leider immer noch feststellbar. Vermeintliche städtische Vorbilder hinterlassen hier ihre Spuren. Erst in jüngster Zeit setzt sich als Gestaltungskonzept durch, die Straßen- und Platzräume mit möglichst wenig Nutzungsvorgaben zu gliedern und sparsam zu möblieren.
- d) Ausbauerfahrungen bei Ortsdurchfahrten
- Eine umfassende Bilanz des derzeitigen theoretischen Erkenntnisstandes und des Standes der praktischen Umsetzung bezüglich der Umgestaltung von Ortsdurchfahrten enthält eine im Auftrag des BMV im Jahr 1987 erstellte Analyse, die sich auf Expertengespräche und Fallstudien in umgestalteten Ortsdurchfahrten stützt. Die wesentlichen Aussagen im Hinblick auf die Planungsaufgaben sind:
- In zunehmendem Maße wird von den Straßenbauverwaltungen und den Kommunen erkannt, daß Ortsdurchfahrten in Dörfern und kleinen Städten vielfältige Funktionen erfüllen müssen und die Nutzungsansprüche weit über die Verbindungsfunktion für den Kraftfahrzeugverkehr hinausgehen. Diese Erkenntnisse werden in dörflich angepaßten Straßenentwürfen umgesetzt.
 - Die meisten der in der jüngsten Vergangenheit realisierten Beispiele entsprechen – nicht zuletzt aufgrund der langen Planungszeiträume – nur teilweise dem derzeitigen Erkenntnisstand. Sie eignen sich deshalb auch nicht uneingeschränkt als Modell für einen ganzheitlichen Straßenraum Entwurf. Oft sind die konkurrierenden Nutzungsansprüchen nur in Einzelbereichen die typischen Mängel sektoraler Entwürfe deutlich werden. Faßt man jedoch unterschiedliche, voneinander unabhängige Einzelmaßnahmen zusammen, dann zeigt sich, daß insgesamt für die wesentlichen Mängel und Problembereiche bei Ortsdurchfahrten bereits zahlreiche, teilweise unkonventionelle Lösungsansätze bestehen.
 - Für viele der neuen Entwurfs- und Gestaltungselemente liegen bereits Erfahrungen vor. Ihre Wirksamkeit und die Einsatzbereiche lassen sich deshalb abschätzen. Wissenschaftlich abgesicherte, allgemeingültige Aussagen zu Auswirkungen einzelner Maßnahmen im städtebaulichen und verkehrlichen Bereich sind dagegen noch nicht möglich. Die bei solchen Untersuchungen die örtlichen Besonderheiten eine große Rolle spielen, werden auch künftig nur tendenzielle Aussagen möglich sein. Die derzeit laufenden Modellvorhaben werden den Erkenntnisstand weiter verbessern.
 - Ein wesentliches Problem in Ortsdurchfahrten sind die überhöhten Geschwindigkeiten im Kraftfahrzeugverkehr. Die Geschwindigkeiten können durch isolierte Einzelmaßnahmen in der Regel nicht oder allenfalls punktuell wirksam gedämpft werden. Um in der gesamten Ortsdurchfahrt die Geschwindigkeiten auf ein Niveau zu drücken, das mit den anderen Straßenraumnutzungen verträglich ist, müssen vielmehr zahlreiche entwurfstechnische, verkehrsregelnde und gestalterische Maßnahmen zusammenwirken. Der Ortsdurchfahrt insgesamt muß der Charakter einer Straße genommen werden, auf der zügig durch den Ort gefahren werden kann. Geschwindigkeitsfördernde Maßnahmen mit einem „Durchzieheffekt“ müssen deshalb vermieden werden. Das gilt insbesondere für die Aufteilung des Straßenquerschnitts, die Materialwahl und die räumliche Wirkung des Straßenraums.
 - Notwendige Entwurfselemente anstelle verkehrlich idealer zur Erfüllung der Verbindungsfunktion einer Straße schaffen mehr Raum für andere Nutzungsansprüche. Schmale Fahrbahnen mit bereichsweisen Einengungen können in Anpassung an die straßenräumliche Situation auch bei Verkehrsstärken von über 5 000 Kfz/24 h eingesetzt werden. Dabei ist nicht vom ungünstigsten, sondern vom regelmäßigen Begegnungsfall auszugehen. Die Verbesserung der Straßenraumgestalt und der Aufenthaltsqualität ist gerade für die „Hauptstraße“ im Ort mit ihrem hohen Öffentlichkeitscharakter von Bedeutung.
 - Auch in stark belasteten Ortsdurchfahrten mit Verkehrsstärken von mehr als 5 000 Kfz/24 h besteht in der Regel ein großer Spielraum, in dem örtliche Nutzungsansprüche und straßenräumliche Besonderheiten berücksichtigt werden können. Die Fest-

**Ortsdurchfahrt Arzbach, L 329,
Rheinland-Pfalz**

Ortsdurchfahrt Arzbach, L 329, Rheinland-Pfalz. Ein Dorf (2200 Einwohner) in der Nähe von Koblenz. Die Ortsdurchfahrt wird täglich von etwa 2000 Kfz befahren. Vor der Umgestaltung ereigneten sich in der Ortsdurchfahrt auffallend viele Unfälle. Ziel war deshalb eine Erhöhung der Sicherheit durch eine wirkungsvolle Geschwindigkeitsdämpfung bereits an der Ortseinfahrt. Die Straßenbauverwaltung erarbeitete das Konzept zusammen mit der Gemeinde. Die Geschwindigkeiten konnten gedämpft werden: 85 % aller Autofahrer fahren langsamer als 40 km/h; keiner fährt schneller als 50 km/h. Die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h wird allerdings von mehr als der Hälfte überschritten.



Quelle: Alrutz, D.; Haller, W.; Schnüll, R.

Ortsdurchfahrten in Dörfern und kleinen Städten — Analyse und Dokumentation von Entwurfs- und Gestaltungsmaßnahmen; Heft 487 der Schriftenreihe Forschung und Straßenbau und Straßenverkehrstechnik des Bundesministers für Verkehr, Bonn 1986

legung einer maßgebenden Verbindungsfunktion darf deshalb nicht dazu führen, die Erschließungs- und Aufenthaltswirkung zu vernachlässigen und von einer generellen über die Notwendigkeit und die Zweckmäßigkeit von Ortsumgehungen kann folglich nur im Einzelfall entschieden werden.

- Die besonderen Probleme der Anforderungen an Ortsdurchfahrten sind in den Entwurfsrichtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen stärker zu berücksichtigen als dies auch in den neueren Richtlinien (RAS-Q, RAS-K) der Fall ist. Denkbar erscheinen besondere Empfehlungen für Ortsdurchfahrten oder ein spezieller Abschnitt in den in Bearbeitung befindlichen Empfehlungen für Hauptverkehrsstraßen.
- Im Planungsverfahren ist die Gemeinde maßgeblich zu beteiligen oder ihr ggfs. die Federführung an der Planung zu übertragen, um die Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten zu verbessern. Bebauungspläne anstelle einer straßenrechtlichen Planungsabsicherung sollen dabei insbesondere in städtebaulich bedeutsamen Bereichen verstärkt eingesetzt werden. Eine frühzeitige und umfassende Bürgerbeteiligung verstärkt bei den Bürgern die Möglichkeit der Identifikation mit ihrer Straße und regt zu aktivem Mittun an.
- Ein ganzheitlicher Straßenraumentwurf ist nur möglich, wenn alle direkt Beteiligten, insbesondere Gemeinde, Bürger und Straßenbauverwaltung, ggfs. auch Dorferneuerungs- oder Denkmalschutzbehörde, koordiniert vorgehen und ihre Ziele frühzeitig aufeinander abstimmen. Damit sind auch andere Träger öffentlicher Belange, wie beispielsweise die Straßenverkehrsbehörde oder die Bundespost einzubeziehen. In städtebaulich besonders sensiblen Bereichen kann ein städtebaulicher Begleitplan in Anlehnung an den landschaftspflegerischen Begleitplan außerhalb bebauter Gebiete sinnvoll sein.

Generell zeigt die Praxis, daß eine Beschränkung bei der Umgestaltung von Ortsdurchfahrten auf den reinen Straßenraum der Komplexität tatsächlicher Wirkungszusammenhänge gerade auch im Hinblick auf Dorferneuerungsaufgaben selten gerecht wird. Wegen der erheblichen städtebaulichen Auswirkungen und der Bedeutung dieser Maßnahmen sind die praktischen Erfahrungen in diesem Bereich zwischen BMBau und BMV sowie Vertretern der Länder erörtert worden. Dabei hat sich Konsens ergeben, daß das Ziel des Umbaus von Ortsdurchfahrten eine größere Verkehrssicherheit für alle Teilnehmer, insbesondere auch Radfahrer und Fußgänger, sein soll. Dies soll im einzelnen erreicht werden durch Anpassung der Geschwindigkeit an eine multifunktionale Nutzung der Ortsdurchfahrt, Verstetigung der Verkehrsabläufe, Anlage sicherer und bequemer Fußgänger- und Radwege einschließlich der Fahrbahnüberquerungen, eine auf die Bedürfnisse der verschiedenen Verkehrsteilnehmern abgestellte Aufteilung der Verkehrsflächen, eine dem Ortsbild angepaßte Gestaltung des Straßenraums. Der Umbau einer Ortsdurchfahrt aus verkehrlichen Gründen kann im Rahmen der Ortsdurchfahrts-Richtlinien in Betracht kommen, wenn

- Verkehrsflächen für die einzelnen Verkehrsarten (ruhender und fließender Kraftfahrzeugverkehr,

Rad- und Fußgängerverkehr) nicht ausreichend voneinander getrennt sind,

- Verkehrsflächen für einzelne Verkehrsarten nicht dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis entsprechen,
- die zulässige Geschwindigkeit regelmäßig deutlich überschritten wird,
- die Unfälle mit Personenschäden häufig oder schwer sind und wenn
- der Querverkehr der Radfahrer und Fußgänger stark behindert wird.

Hinzuweisen ist im übrigen auf die Entwurfsrichtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, die in Zusammenarbeit mit dem Bundesminister für Verkehr und dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in den letzten Jahren weiter entwickelt worden sind. Erste Ergebnisse konnten mit den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 1985) vorgelegt werden. Für Hauptverkehrsstraßen und damit auch für Ortsdurchfahrten in ländlichen Bereichen stehen entsprechende Empfehlungen kurz vor dem Abschluß. Parallel hierzu hat die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Jahre 1987 auch Empfehlungen zur Straßenraumgestaltung innerhalb bebauter Gebiete (ESG) vorgelegt, die starke Beachtung gefunden haben, weil sie für inhaltlich anspruchsvollere Entwurfs- und Gestaltungsaufgaben – hierzu gehören sicherlich die Ortsdurchfahrten in ländlichen Bereichen – einen städtebauliche-stadtgestalterischen Fachbeitrag fordern.

Sie berücksichtigen auch die Erkenntnisse aus gemeinsamen Forschungsvorhaben, so des Programms „Flächenhafte Verkehrsberuhigung“, bei dem die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, die Bundesanstalt für Straßenwesen und das Umweltbundesamt im Auftrage der entsprechenden Bundesressorts zusammenwirken und in Modellvorhaben Möglichkeiten der Umgestaltung sowohl klassifizierter Hauptverkehrsstraßen als auch gemeindlicher Erschließungsstraßen großflächig erprobt werden. Entscheidend ist nun die Umsetzung solcher Erkenntnisse in die Praxis.

III. Verbesserung der äußeren Verkehrsanbindung dörflicher Siedlungen

1. Planung von Ortsumgehungen

Der Bau von Ortsumgehungen stellt oft die wesentliche Voraussetzung für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in der Ortslage dar; er schafft im Ort neue Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Im Rahmen einer vom Bundesverkehrsminister veranlaßten Zustandsanalyse für über 1 700 Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen nach den Kriterien Auslastung, Verkehrsqualität, Verkehrslärm, Sozialfunktion und Verkehrssicherheit ergab sich, daß ca. 95 v. H. der Ortsdurchfahrten verbesserungsbedürftig sind. Hier ist vielfach eine Ortsumgehung eine Voraussetzung, um in diesen Ortsdurchfahrten städtebauliche und verkehrliche Probleme zu lösen. Ortsumgehungen zur

Entlastung der Städte und Dörfer sind deshalb seit Jahren ein Schwerpunkt der Verkehrspolitik des Bundes und der Länder. Das Ortsumgehungsprogramm des Bundes bindet seit Jahren etwa 75 v. H. der Gesamtinvestitionen für die Bundesstraßen.

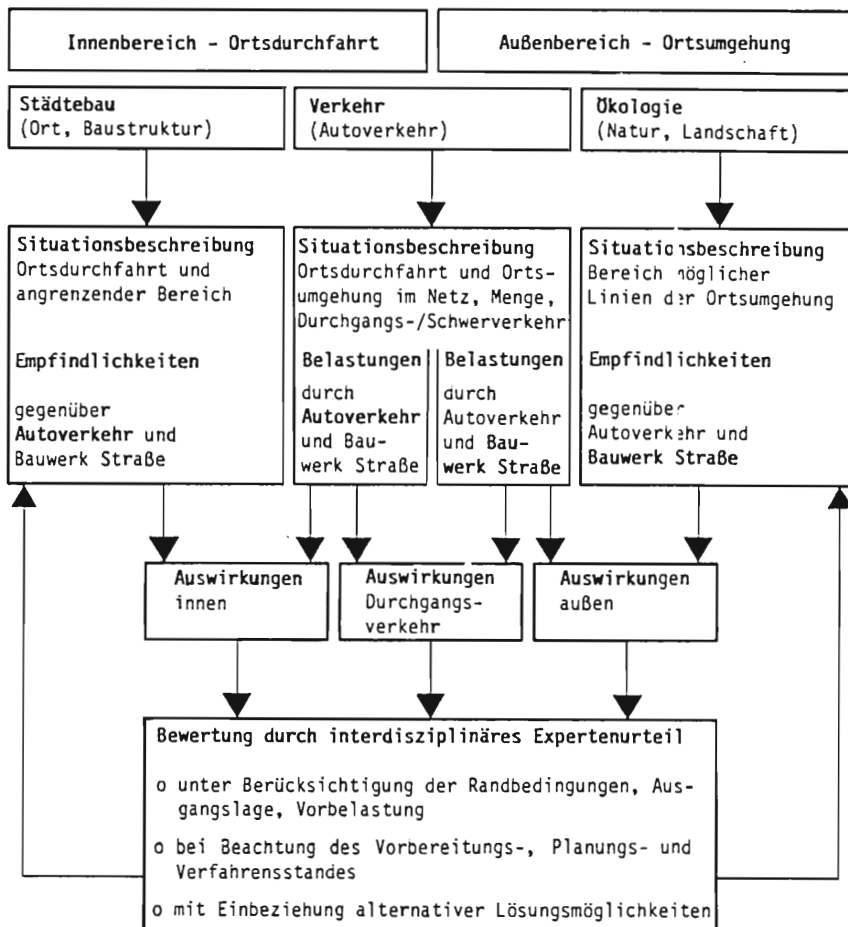
Eine Ortsumgehung dient in erster Linie den Bedürfnissen des weiträumigen Verkehrs. Sie dient zugleich dem Ort, zumal dann, wenn die innerörtliche Situation durch andere Maßnahmen – insbesondere durch Maßnahmen zur städtebaulichen Integration der Ortsdurchfahrt und durch innerörtliche Verkehrslagerungen – nicht zufriedenstellend gelöst werden kann. Dabei sind die Nachteile von Ortsumgehungen, wie: Zusätzliche Flächeninanspruchnahme, Beeinträchtigung der agrarstrukturellen Anforderungen, Eingriffe in Natur und Landschaft, Trennwirkungen zwischen Ort und umgebender Landschaft sowie verstärkter Lärm im Bereich der Siedlungsränder ebenfalls zu berücksichtigen. Unbestritten ist die Feststellung, daß durch Ortsumgehungen die Verkehrssicherheit erhöht wird. In der Praxis wird die Frage einer Ortsumgehung ab etwa 5 000 Fahrzeuge täglich geprüft. Ab etwa 9 000 Fahrzeuge täglich in der Ortsdurchfahrt wird die Notwendigkeit einer Ortsumgehung bereits aufgrund der Straßenkapazität in der Regel bejaht.

Neben der Frage der Notwendigkeit einer Ortsdurchfahrt, in die zahlreiche weitere Gesichtspunkte, so auch städtebauliche Überlegungen, einfließen müssen – die Verkehrsbelastung in der Ortsdurchfahrt alleine kann immer nur ein Gesichtspunkt sein – stellt sich auch die Frage nach dem Ausbaustandard. Hinzuweisen ist darauf, daß zwischen der Ortsdurchfahrt und einer Ortsumgehung ein Attraktivitätsgefälle zu Gunsten der Ortsumgehung bestehen muß, sei es durch hohe Entwurfsgeschwindigkeiten im Bereich der Ortsumgehung, sei es durch gezielten Rückbau entlasteter Ortsdurchfahrt, damit eine Ortsumgehung auch tatsächlich den Erwartungen entsprechend von den Verkehrsteilnehmern angenommen wird.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß Grundlage einer verkehrlichen Neuordnung mit dem Ziel einer Entlastung der Ortsdurchfahrt immer eine Ortsplanung sein sollte, die die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten und Chancen auslotet und definiert. Dabei sollten nach Möglichkeit der Bau der Ortsumgehung und die Umgestaltung der Ortsdurchfahrten als Maßnahmebündel gesehen, d. h. im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang geplant und durchgeführt werden.

Schaubild 11

Schema zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen von Ortsumgehungen



Quelle: Die Aussagen stützen sich auf eine im Auftrag des Hessischen Ministers für Wirtschaft und Technik erarbeiteten interdisziplinären Studie: Ortsgerechte Gestaltung von Ortsdurchfahrten – Standard von Ortsumgehungen, Wiesbaden 1988

2. Öffentlicher Personennahverkehr in der Fläche

a) Funktion und Entwicklungstendenzen

Eine der Rahmenbedingungen für die Erneuerungschancen dörflicher Siedlungen, insbesondere in strukturschwachen ländlichen Räumen und im Zonenrandgebiet, ist ein gut ausgebauter öffentlicher Personennahverkehr. Sowohl die befragten Gemeinden, als auch die befragte Bevölkerung sehen hier einen vorrangigen Handlungsbedarf.

In der Fläche kommt dem öffentlichen Personennahverkehr vor allem eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerungsgruppen zu, die nicht über ein Auto verfügen. Er wird darüber hinaus auch aus ökologischen Gründen immer wichtiger.

Ein ausreichendes flächendeckendes Angebot einerseits und die rückläufige Nachfrage (z. B. rückläufige Schülerzahlen) andererseits stellen zunehmend steigende Anforderungen an die Angebotsgestaltung und Organisation einer ausreichenden Versorgung im öffentlichen Personennahverkehr sowie dessen Finanzierung.

Bei der Angebotsgestaltung ist zu beachten, daß im ländlichen Raum etwa $\frac{2}{3}$ der Fahrten auf den Berufs- und Ausbildungsverkehr und nur $\frac{1}{3}$ auf den Einkaufs- und sonstigen Privatverkehr entfallen. Die hohen An-

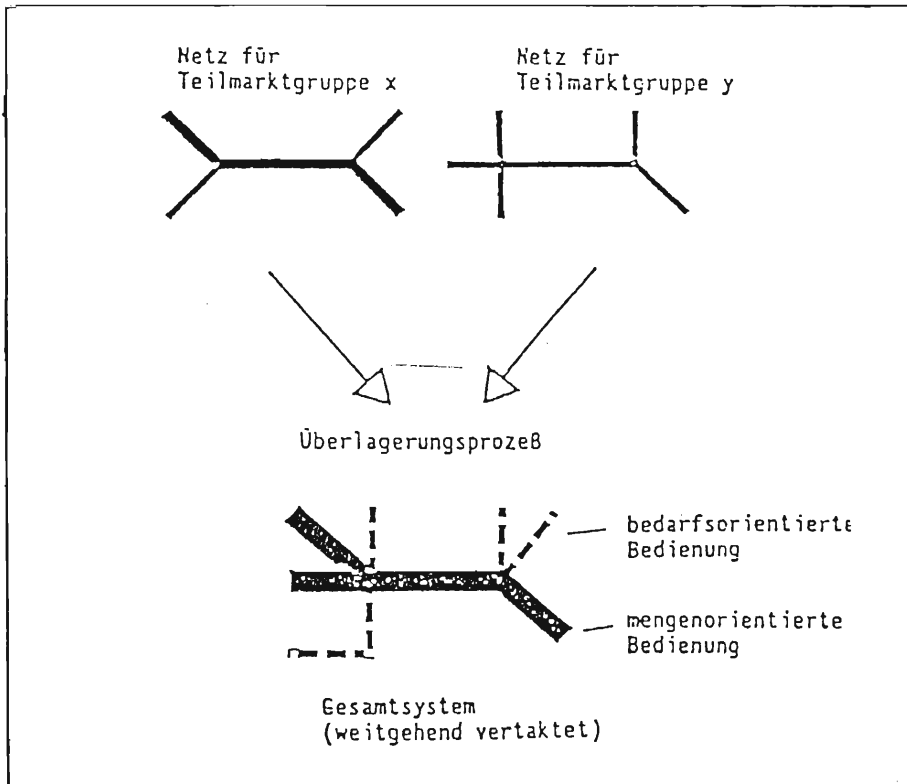
teile im Ausbildungsverkehr unterstreichen die Bedeutung einer weitgehenden Integration des Schülerverkehrs in den allgemeinen Linienverkehr.

Zur Lösung des Problems, dem nichtmotorisierten Bürger auch in schwächer besiedelten Räumen ein akzeptables und trotzdem finanzierbares Verkehrsangebot zu ermöglichen, hat sich aus der Praxis heraus das sog. „differenzierte Bedienungsmodell“ entwickelt. Es ist die Antwort auf die Forderung nach einem nachfragegerechten Verkehrsangebot und das Ergebnis aus den vom Bund durchgeführten und zum Teil ausgewerteten Modellvorhaben zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs in den Kreisen Hohenlohe, Tübingen, Wunsiedel (Zonenrandgebiet), Lippe und dem Saarland.

Das „differenzierte Bedienungsmodell“ berücksichtigt bei der Planung, daß die Nachfrage im öffentlichen Personennahverkehr in Einzelwünsche zerfällt – mit entsprechenden Problemen für eine attraktive nachfragegerechte und zugleich kostengünstige Verkehrsbedienung. Eine bedarfsgesteuerte, auf Einzelwünschen aufgebaute „individualisierte“ Bedienung ist mit öffentlichen Verkehrsangeboten jedoch nur zu erreichen, wenn die Möglichkeiten der Erschließung durch flexiblere Bedienungsweisen voll ausgeschöpft werden. Das bedeutet, daß insbesondere der Taxi- und Mietwagenverkehr in die öffentliche Nahverkehrsbedienung miteinbezogen wird. Aufgrund der

Schaubild 12

Entwicklung des Gesamt-Bedienungsmodells durch Überlagerung der Streckensysteme für Teilmarktgruppen



Quelle: BMV

geringen Beförderkapazität von Pkw's ist dies aber nur auf den gering genutzten Strecken sinnvoll.

Eine überschlägige Wirtschaftlichkeitsberechnung der theoretischen Vorstellung, im ländlichen Raum die Nahverkehrsbedienung mit Linienbussen vollständig durch Taxi und Mietwagen ersetzen zu lassen, hat ergeben, daß dann ein etwa fünfmal so hoher Aufwand wie bei der heute vorhandenen Bedienungskonzeption entstehen würde. Unabhängig von dieser Aufwandssituation wäre eine solche Lösung auch wegen der dann entstehenden erheblichen zusätzlichen Umweltbelastungen nicht vertretbar. Hier zeigt sich, daß die verschiedenen Bedienungsformen (Bahn, Bus, Kleinbus, PKW) innerhalb der öffentlichen Verkehrsbedienung unterschiedliche Wirkungsgrade haben, die es aufeinander abzustimmen gilt. Daher müssen Kombinationen zwischen bedarfsorientierter und mengenorientierter (für große Fahrgastmengen) Bedienung individuell für jeden Raum erarbeitet werden (sog. ÖPNV-Maßanzug).

Grundlage für den Planungsprozeß eines optimalen Bedienungskonzepts ist ein nach Teilmärkten (Schüler, Berufstätige, Besorgungen, Freizeit) differenziertes Nachfragemengengerüst – wofür es regionaler Verkehrsmarktanalysen bedarf. Auf der Basis der so gebildeten Teilmarktgruppen und -mengen ist ein geschlossenes Bedienungskonzept zu entwickeln. Für

jede Teilnehmergruppe mit ihrem räumlich differenzierten Verflechtungsrastrer sind spezifische Liniennetzberechnungen durchzuführen, aus denen ein auf diese Teilmarktgruppe hin orientiertes Bedienungsnetz zu entwickeln ist. Die Berechnung erfolgt heute EDV-unterstützt, wobei optimale Wegeverbindungen unter gleichzeitiger Berücksichtigung möglicher Bündelungseffekte gesucht werden. So entstehen zunächst für die jeweiligen Nachfragegruppen mehrere, voneinander unabhängige Streckennetze. Diese werden anschließend so überlagert, daß ein einheitliches Gesamtsystem entsteht. Je nach Stärke der Nachfrage auf den jeweiligen Strecken ist dann zu entscheiden, ob ein Leistungsangebot im Taktsystem gerechtfertigt ist oder ob eine bedarfsabhängige Lösung im Einzelfall gesucht werden muß (Schaubild 12).

Am Beispiel der dargestellten Planungsarbeiten zum Aufbau eines einheitlichen verkehrlichen Erschließungssystems mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird deutlich, daß nur ein Teil der Bedienungachsen so viele Fahrgäste aufweist, daß eine mengenorientierte und damit angebotsgeprägte Bedienung möglich und vertretbar ist. Große Bereiche müssen aus Gründen der Effizienz und auch der Attraktivität mit bedarfsorientierten Angeboten bedient werden. Erst die Kombination beider Bedienungsformen sichert eine attraktive und wirtschaftlich vertretbare Gesamterschließung. Schaubild 13 zeigt die derzeit als beson-

Schaubild 13

Übersicht der für das marktkonforme Bedienungsmodell infrage kommenden Bedienungsformen/Verkehrssysteme

	Kapazität	Flächenerschließung	zeitliche Flexibilität	Komfort	Fahrpreis	Anmeldung
D3-Schiene	++	--	--	++	○	nein
Regionalbus	+	--	-	○	○	nein
Ortsbus	+	-	-	○	○	nein
Bürgerbus	○	-	-	○	○	nein
Rufbus im Flächenbetrieb	○	++	++	○	○	ja
Rufbus im Richtungsbandbetrieb	○	+	+	○	○	ja
Anruf-Sammel-Taxi (AST)	-	++	++	+	○	ja
organisierte Mitfahrt	--	○	○	-	+	nein

++ = sehr günstig -- = sehr ungünstig ○ = mittel
 + = günstig - = ungünstig

Quelle: BMV

ders relevant erscheinenden Bedienungsformen/Verkehrssysteme und ihre unterschiedliche Eignung.

Aus den Vorstellungen vor Ort über den Umfang öffentlicher Nahverkehrsbedienung ergibt sich, daß sich in einem marktkonformen und kostenoptimierten Bedienungsmodell die Angebote z. B. aus Schiene, regionalen und örtlichen Buslinien sowie aus Anruf-Sammel-Taxen-Verkehr zusammensetzen (Schaubild 14).

Bei den Bemühungen um Vergrößerung der Akzeptanz des ÖPNV-Systems kommt der Information der Bevölkerung über das Leistungs- und Tarifangebot sowie der ausreichenden Werbung hierüber große Bedeutung zu. Hierzu ist neben dem Engagement der Verkehrsbetreiber auch lokal- bzw. regionalpolitisches Engagement erforderlich.

b) Bericht der Bundesregierung für den ÖPNV in der Fläche

Mit Schreiben vom 20. November 1989 hat der Bundesminister für Verkehr dem Deutschen Bundestag einen Bericht der Bundesregierung über den öffentlichen Personennahverkehr in der Fläche übersandt.

Der Bericht stellt fest, daß sich der öffentliche Personennahverkehr in der Fläche im Umbruch befindet und sich die Entwicklung in Richtung auf mehr Spielraum für die notwendige örtliche und regionale Gestaltung hin bewegt. Entsprechend vielfältig seien die jeweiligen Organisationsfragen und einzelnen Bedingungen des ÖPNV. Im Interesse bürgerlicher Lösun-

gen sei es daher wichtig, daß die Maßnahmen von Bund, Ländern und Gemeinden diese Entwicklung fördern und unterstützen. Mit dem vorliegenden Bericht über den ÖPNV in der Fläche zeigt der Bund die Maßnahmen innerhalb seines Verantwortungsbereiches auf.

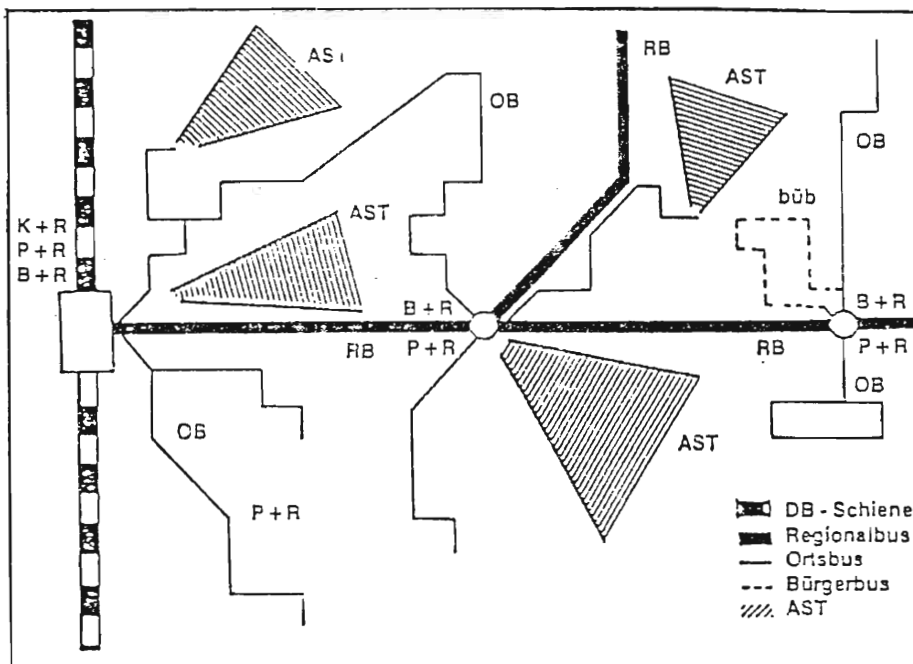
In dem Bericht werden folgende Ziele definiert: Sicherung eines ausreichenden ÖPNV-Angebotes; Planung und Organisation des ÖPNV-Angebotes vor Ort; Trennung des gemeinwirtschaftlichen vom eigenwirtschaftlichen Bereich; Verbesserung der Wirksamkeit öffentlicher Mittel.

Der Bericht führt aus, daß die Aufgabenzuständigkeit des Bundes im ÖPNV auf den Bereich der Bundesbahn begrenzt sei und hieraus ein natürliches Spannungsfeld zwischen Bund, Ländern und Gemeinden hinsichtlich der damit verbundenen Probleme in der Abgrenzung der Finanzverantwortung entstände. Die Bundesregierung ist bemüht, dieses Problem durch eine Vielzahl abgestimmter Maßnahmen zu lösen. Dies geschieht über die im Bericht aufgeführten Einzelmaßnahmen und mit Hilfe der im Kabinettsbeschuß der Bundesregierung zum Bundesbahnbericht beschlossenen und am 12. Juli 1989 eingesetzte Regierungskommission Deutsche Bundesbahn.

Der Bericht macht deutlich, daß wichtige Einzelmaßnahmen durch die Bundesregierung eingeleitet bzw. abgeschlossen werden konnten. Auch macht er deutlich, daß die Organisation des ÖPNV in der Fläche sich derzeit auf die genannten Ziele zubewegt. Dies dokumentiert sich in vielen einzelnen Bausteinen, so z. B.

Schaubild 14

Erschließungsschema für das marktkonforme Bedienungsmodell



Quelle: BMV

- Neuorganisation der Bahnbusdienste,
- Umsetzung der Rahmenvereinbarungen der DB mit den Ländern,
- Entwicklung von Formen unterschiedlicher Organisation und Finanzierung des ÖPNV in den Ländern,
- Durchführung von Modellvorhaben,
- Entwicklung und Erprobung neuer Bedienungsformen,
- Bildung und Weiterentwicklung von Kooperationen,
- Integration des Schülerverkehrs.

Der Bericht zeigt neben weiteren Maßnahmen außerdem die Gestaltungsmöglichkeiten des geltenden Ordnungsrahmens auf. Verbesserungen zu erreichen. Diese Möglichkeiten seien voll auszuschöpfen. Die Übertragung von Befugnissen der Genehmigungsbehörde auf die Kreise sei ein Beispiel hierfür.

Der Bericht führt weiter aus, daß sich die Deutsche Bundesbahn in einem bedeutenden Entwicklungsprozeß befindet. Mit dem Kabinettschluß vom 1. Februar 1989 und der Einsetzung einer Regierungskommission Bundesbahn hat die Bundesregierung dem Rechnung getragen. So hat sie sich z. B. für ein effizienteres Ausgleichssystem der gemeinwirtschaftlichen Lasten im Nahverkehr der DB ausgesprochen und den Ausbau einer Resultatsverantwortung im Schienenpersonennahverkehr der DB beschlossen.

Die Maßnahmen machen deutlich, so der Bericht, daß für den ÖPNV in der Fläche „Maßanzüge“ gesucht werden, um den Bedürfnissen der Bürger gerecht zu werden.

Im Bericht werden die Bundesländer aufgefordert, alle Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation des ÖPNV in der Fläche auszuschöpfen. Die Bundesregierung weist in diesem Zusammenhang auf die erheblichen zusätzlichen Finanzmittel hin, die einer Reihe von Ländern im Rahmen des Strukturhilfegesetzes und des Kfz-Steuerertrages für Diesel-Pkw (jährlich 600 Mio. DM) ab 1989 zufließen.

Der Bericht behält sich weiteren Handlungsbedarf für den Zeitpunkt vor, zu dem der Entwicklungsprozeß im ÖPNV zu sichtbaren Ergebnissen und zu einer Konsolidierung geführt hat und erkennbar sein wird, wie unterschiedlich die Anforderungen an den ÖPNV im Einzelfall vor Ort tatsächlich sind und ob wesentliche Änderungen auch des ordnungsrechtlichen Rahmens — entsprechend den Bedürfnissen „vor Ort“ —, erforderlich sein werden. Dabei seien rechtliche, finanzielle und organisatorische Grundsatzfragen untrennbar miteinander verbunden.

Die Bundesregierung ist allen sachgerechten Vorschlägen gegenüber aufgeschlossen, sofern sich im Verlauf der weiteren Entwicklung bzw. der Diskussion mit allen im ÖPNV in der Fläche Beteiligten und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Regierungskommission Bundesbahn die Notwendigkeit einer grundlegenden Neuordnung ergeben sollte.

IV. Maßnahmeschwerpunkte und Investitionsbedarf der städtebaulichen Erneuerung von Dörfern und kleinen Orten

1. Maßnahmeschwerpunkte

Die Erneuerung der Dörfer und kleinen Orte einschließlich der Verbesserung ihrer Verkehrsverhältnisse erfordern die Verknüpfung zahlreicher Einzelmaßnahmen.

In den im Auftrag des BMBau 1988 durchgeführten Umfragen wurden Förderinstanzen der Länder, Gemeinden mit dörflichen Siedlungen sowie Bürger dörflicher Siedlungen gebeten, die Bedeutung der einzelnen Maßnahmebereiche aus ihrer Sicht zu werten und die fünf wichtigsten Maßnahmen zu nennen.

Schaubilder 15 und 16 stellen das entsprechende Ergebnis der Gemeinde/der Bevölkerungsumfrage zusammenfassend dar. Schaubild 17 zeigt die Antworten der Förderbehörden. Tabelle 6 zeigt im Hinblick auf die jeweils benannten fünf wichtigsten Maßnahmen Unterschiede zwischen den Gemeindeantworten und den Bevölkerungsantworten nach Ortsgrößenklassen.

Eine herausragende Bedeutung hat demnach sowohl bei Gemeinden als auch den Bürgern die Verbesserung der Verkehrsanbindung.

Die Gemeinden geben ferner der Straßenraumgestaltung hohen Stellenwert. Im Hinblick auf kleine dörfliche Siedlungen wird die Notwendigkeit zur Verbesserung von Versorgungseinrichtungen hervorgehoben sowie insgesamt die Notwendigkeit von Planungsmaßnahmen. Als ähnlich wichtig wird für kleinere dörfliche Siedlungen die Verbesserung der technischen Infrastruktur gewertet. Mit zunehmender Ortsgröße werden auch Neuausweisungen von Bauflächen, insbesondere aber alle mit der Beseitigung innerörtlicher Verkehrsprobleme zusammenhängenden Maßnahmen (Verkehrsberuhigung, Wohnumweltverbesserung, Ortsumgehungen) sowie Ortsbildfragen und die Aufwertung des Ortszentrums als besonders wichtig hervorgehoben.

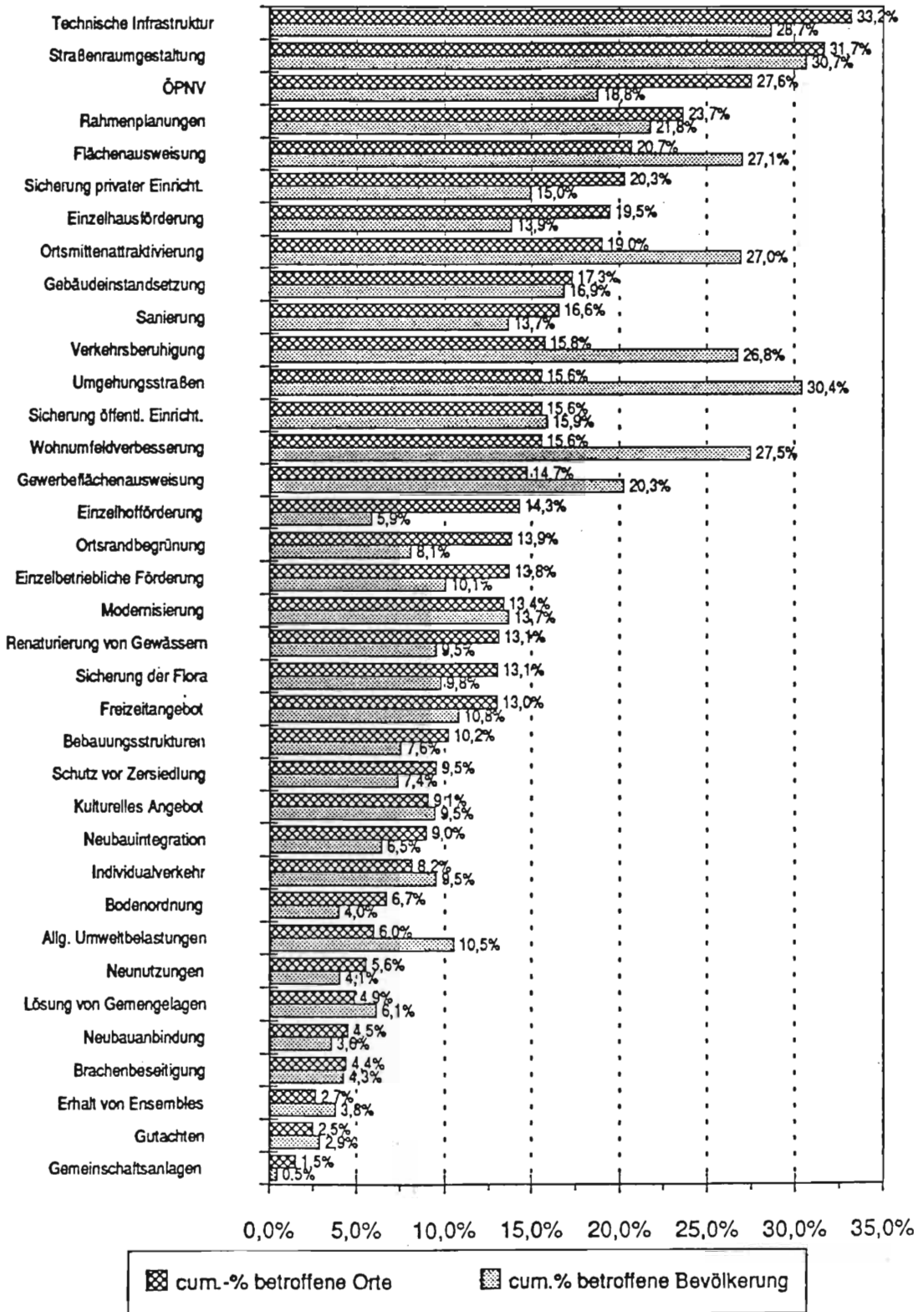
Für die Bürger sind, neben der Verbesserung der Verkehrsanbindung, Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung der Wohngebäude, zur Aufwertung der Ortsmitte, zum Denkmalschutz und zur Ortsrandgestaltung besonders wichtig. Während für kleinere dörfliche Siedlungen häufiger die Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe und Verbesserung von Einkaufsmöglichkeiten genannt werden, nehmen mit der Ortsgröße Forderungen nach Maßnahmen zur Ortsbildgestaltung, zu ökologischen Verbesserungen und zur Verkehrsberuhigung zu.

Die Antworten der Förderinstanzen spiegeln stärker die „Profile“ der jeweiligen Förderprogramme wider; so werden zum Beispiel die Verbesserung der äußeren Verkehrsanbindung und der Bau von Ortsumgehungen nur nachrangig bzw. überhaupt nicht genannt.

Die Umfrageergebnisse bedürfen noch weiterer Auswertung und der Erörterung mit den Ländern sowie Kommunalen Spitzenverbänden. Im Ergebnis bestäti-

Schaubild 15

Nennung der fünf wichtigsten Maßnahmen (Gemeindeumfrage 1988)

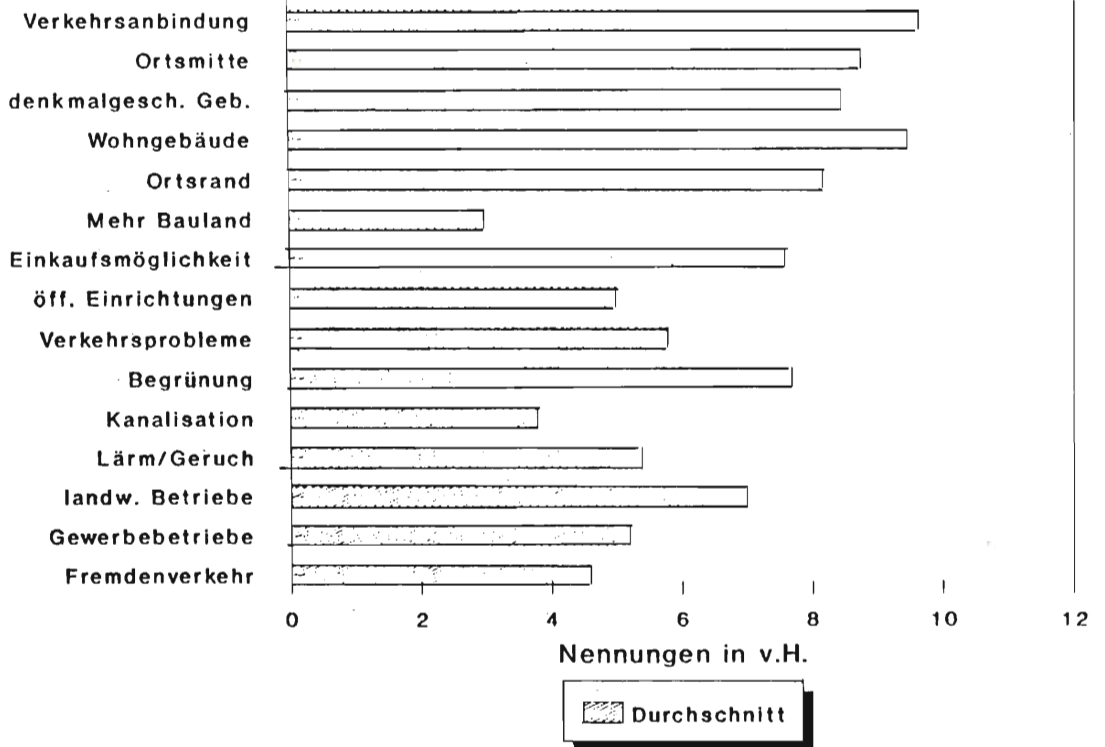


Quelle: ARGE Städtebauliche Dorferneuerung

Maßnahmeschwerpunkte der Dorferneuerung (Bevölkerungsbefragung)

Maßnahmenschwerpunkte der Dorferneuerung (Bevölkerungsbefragung)

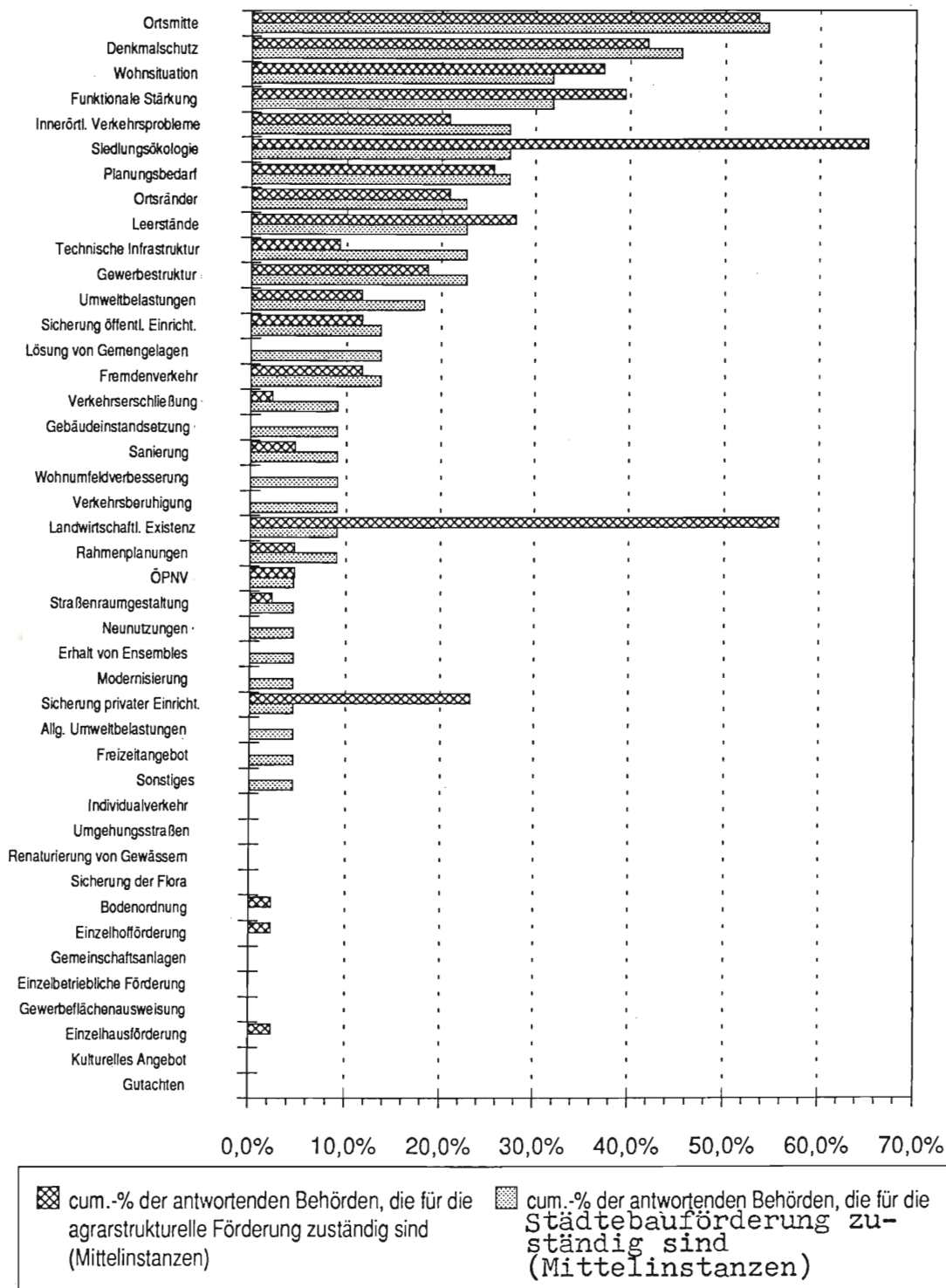
Maßnahmenschwerpunkte



Forschungsgruppe Stadt & Dorf

Schaubild 17

Nennung der fünf wichtigsten Maßnahmen (Mittelinstanzerhebung 1988)



Quelle: ARGE Städtebauliche Dorfenernung

Nennung (Rangfolge der fünf wichtigsten Maßnahmen zur Erneuerung im Vergleich)

Ortsgröße	Bevölkerung	Gemeinden
bis 500 Einwohner	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mod./Instandsetzung Wohngebäude 2. Verbesserung regionaler Verkehrsanbindung 3. Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe 4. Ortsrandgestaltung 5. Verbesserung Einkaufsmöglichkeiten 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verbesserung technischer Infrastruktur 2. Verbesserung des ÖPNV 3. Straßenraumgestaltung 4. Einzelhausförderung 5. Planung
500 bis 1 000 Einwohner	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verbesserung regionaler Verkehrsanbindung 2. Mod./Instandsetzung Wohngebäude 3. Denkmalschutz 4. Aufwertung Ortsmitte 5. Verbesserte Einkaufsmöglichkeiten 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Straßenraumgestaltung 2. Versorgung mit privaten Einrichtungen 3. Planung 4. Versorgung mit öffentl. Einrichtungen 5. Freizeitangebot
1 000 bis 2 000 Einwohner	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verbesserung regionaler Verkehrsanbindung 2. Ortsrandgestaltung 3. Mod./Instandsetzung Wohngebäude 4. Denkmalschutz 5. Erhaltung landwirtschaftlicher Strukturen 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Straßenraumgestaltung 2. Verbesserung technischer Infrastruktur 3. Flächenausweisung 4. Planung 5. Verkehrsberuhigung
2 000 bis 5 000 Einwohner	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verbesserung regionaler Verkehrsanbindung 2. Mod./Instandsetzung Wohngebäude 3. Denkmalschutz 4. Aufwertung Ortsmitte 5. Ortsrandgestaltung 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Straßenraumgestaltung 2. Ortsumgehung 3. Flächenausweisung 4. Wohnumfeldverbesserung 5. Aufwertung Ortsmitte
5 000 bis 10 000 Einwohner	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aufwertung Ortsmitte 2. innerörtl. Verkehrsverbesserung 3. Mod./Instandsetzung Wohngebäude 4. Begrünung 5. Verbesserung regionaler Verkehrsanbindung 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ortsumgehung 2. Wohnumfeldverbesserung 3. Aufwertung Ortsmitte 4. Verkehrsberuhigung 5. Straßenraumgestaltung
insgesamt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verbesserung regionaler Verkehrsanbindung 2. Mod./Instandsetzung Wohngebäude 3. Aufwertung Ortsmitte 4. Denkmalschutz 5. Ortsrandgestaltung 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verbesserung technischer Infrastruktur 2. Straßenraumgestaltung 3. Verbesserung des ÖPNV 4. Planung 5. Flächenausweisung

Quelle: BMBau, nach Angaben Forschungsgruppe Stadt & Dorf sowie ARGE städtebauliche Dorferneuerung

gen sie die bisherigen Bedarfseinschätzungen; im Bereich der städtebaulichen Maßnahmen deckt insbesondere die Städtebauförderung durch ihre breite Palette förderfähiger Maßnahmen die unterschiedlichen Anforderungen hinreichend ab.

2. Investitions- und Förderbedarf

Der Investitions- und Förderbedarf städtebaulicher Maßnahmen zur Erneuerung von Dörfern und kleinen Orten kann insgesamt nur schwer eingeschätzt werden; die entsprechenden Forschungsarbeiten sind noch nicht vollständig abgeschlossen und ausgewertet. Bisher ergeben sich im Hinblick auf den Kosten- und Förderaufwand einzelner Erneuerungsmaßnahmen ergeben sich folgende Anhaltspunkte:

Bei der Städtebauförderung liegt der bisherige Erfahrungswert für die förderfähigen Kosten einer städtebaulichen Dorferneuerungsmaßnahme bei etwa 6 Mio. DM, verteilt auf acht bis zehn Jahre. Im Bundesprogramm der Städtebauförderung sind nach einer Auswertung des Programmjahres 1987 z. Z. 498 Erneuerungsmaßnahmen von Gemeinden unter 10 000 Einwohnern, für die im Programmjahr 1987 Bundesfinanzhilfen in Höhe von rd. 150 Mio. DM aufgewendet wurden (ca. 15 v. H. der Programmmittel 1987). Diese Bundesmittel werden durch Komplimentärmittel der Länder in mindestens gleicher Höhe verstärkt.

Die Auswertung agrarstruktureller Förderprogramme ergibt, daß hier die üblichen Förderbeträge je Erneuerungsmaßnahme im Durchschnitt z. Z. bei etwa 0,5 Mio. DM je Maßnahme liegen, verteilt auf überwiegend etwa sechs Jahre (z. T. auch erheblich kürzer). Im Jahr 1987 betragen die entsprechenden Fördermittel von Bund und Ländern insgesamt rd. 262 Mio. DM.

Nach aktuellen Erhebungen bei den für die Förderung zuständigen Mittelinstanzen der Länder betrug die gesamte direkte Förderung (Bundes- und Landesmittel) von Erneuerungsmaßnahmen in dörflichen Siedlungen im Zeitraum von 1984 bis 1987 rd. 3 Mrd. DM; auf die Städtebauförderung entfielen davon rd. 2 Mrd. DM (vgl. Schaubild 8).

Eine nähere bundesweite Abschätzung der Zahl zusätzlich förderungsbedürftiger Erneuerungsmaßnahmen von Dörfern und kleinen Orten ist aufgrund der vorliegenden Angaben noch nicht möglich. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, so die übereinstimmende Wertung aller Beteiligten, daß der Erneuerungsbedarf – wie bei den größeren Städten auch – in Zukunft erheblich ist. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, daß die Nachfrage der Gemeinden nach Aufnahme in das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung außerordentlich hoch ist. Die Erhöhung der Städtebaufördermittel des Bundes in den Programmjahren 1986 und 1987 (jährlich 1 Mrd. DM), wodurch die Zahl der im Bund-Länder-Programm geförderten Maßnahmen und Gemeinden gegenüber 1985 verdoppelt werden konnte, sowie die weitere Förderung der Städtebauförderung auf hohem Niveau in den Jahren 1988 bis 1990 (jährlich 660 Mio. DM Bundesmittel) hat den vor-

handenen Bedarf nicht annähernd befriedigen können. Das zur Verfügung stehende Fördervolumen war in den letzten Jahren stets um ein Mehrfaches überzeichnet, was den weiterhin in diesem Bereiche bestehenden hohen Investitionsbedarf dokumentiert. Ähnliches gilt für die anderen Förderprogramme.

In einer im Jahr 1988 durchgeführten Umfrage haben die Bauminister und -senatoren der Länder den künftigen Finanzierungsbedarf für Stadt- und Dorferneuerungsaufgaben im nächsten Jahrzehnt mit rd. 6 Mrd. DM beziffert. Zur Begründung weisen sie auf den Finanzierungsbedarf der bereits laufenden Maßnahmen, den Bedarf der aufgrund bislang noch nicht in die Programme aufgenommenen Maßnahmen und den Zusatzbedarf aufgrund der neuen Anforderungen (Strukturwandel, Nachholbedarf kleiner Gemeinden) hin. Diese Einschätzung wird auch von den Kommunalen Spitzenverbänden geteilt. Geht man von einem Anteil an Erneuerungsmaßnahmen in dörflichen Siedlungen in der gleichen Höhe wie derzeit aus (rd. 15 v. H. des Programmvolumens), so ergäbe sich aus diesen Länderbedarfsschätzungen ein Förderbedarf von rd. 900 Mio. DM jährlich für die Dorferneuerung im Rahmen der Städtebauförderung.

Vor dem Hintergrund der fortbestehenden und neu hinzutretenden Aufgabenfelder und dem damit verbundenen hohen Investitionsbedarf wird der Bund sich auch über das Jahr 1990 hinaus mit Finanzhilfen an die Länder an der Städtebauförderung beteiligen. Der Finanzplan des Bundes sieht für den gesamten Zeitraum bis 1993 die Fortführung der Bundesfinanzhilfen auf dem erreichten Niveau von 660 Mio. DM im Jahr vor. Damit können Erneuerungsmaßnahmen in Städten und in Dörfern gefördert werden. Hinzu kommen die Finanzhilfen nach dem Strukturhilfegesetz, die insgesamt jährlich 2,45 Mrd. DM betragen und die in einem von den Ländern selbst zu bestimmenden Maß für städtebauliche Maßnahmen der Dorferneuerung eingesetzt werden können. Schließlich ist auf die Bundesmittel im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ hinzuweisen, die derzeit jährlich rd. 49 Mio. DM betragen.

Mit diesen finanziellen Rahmenbedingungen hat die Dorferneuerung die erforderliche Perspektive.

Die Bundesregierung wird die Aufgabenentwicklung im Benehmen mit den Ländern und den Kommunalen Spitzenverbänden weiter verfolgen und dazu auch die im Rahmen verschiedener Forschungsarbeiten durchgeführten Umfragen näher auswerten.

G. Instrumente zur Erneuerung von Dörfern und kleinen Orten

I. Überblick

Entsprechend den komplexen Aufgaben steht zur Unterstützung von Maßnahmen der Gemeinden zur umfassenden Erneuerung der Dörfer und kleinen Orte ein vielfältiges, den unterschiedlichen und spezifischen Zwecken und Anliegen Rechnung tragendes Instrumentarium auf Bundes- und Landesebene zur

Synopse zum Instrumentarium der Dorferneuerung

Vorschrift/ Förderprogramm	Städtebauliche Sanierungsmaß- nahmen nach dem BauGB im Bund- Länder-Programm 1	Landessanierungs- programme auf der Grundlage der be- sonderen Vorschrif- ten des BauGB 2	Landesprogramme der einfachen Er- neuerung 3	Erneuerungsmaß- nahmen nach dem Strukturhilfegesetz 4	Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“		Dorferneuerungs- programme der Länder 7
					Titel Dorferneuerung 5	Titel Flurbereinigung 6	
Grundlage	Baugesetzbuch vom 9. Dezember 1986 §§ 136 ff, § 245 Abs. 11 BauGB Verwaltungs- vereinbarung, Ausführungsvor- schriften der Länder	vgl. Spalte 1 Landessanierungs- gesetz	Landesprogramme	Strukturhilfegesetz vom 20. Dezember 88 (§ 3 Nr. 4 Buch- stabe a und d StruktHG)	Gesetz über die Ge- meinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und d. Küstenschutzes“ Rahmenplan mit För- dergrundsätzen Richtlinien der Länder	Gesetz über die Ge- meinschaftsaufgabe (vgl. Spalte 5) § 37 Abs. 1 FlurbG	Landesprogramme
räumlicher Anwendungs- bereich	bundesweit	landesweit in Baden- Württemberg, Hessen, Saarland, Bayern	landesweit in Baden- Württemberg, Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen	bundesweit mit Ausnahme der Länder Baden- Württemberg und Hessen	bundesweit in Gemein- den oder Ortsteilen mit landwirtschaftlicher Siedlungsstruktur, Weilern, Gehöft- gruppen und Einzelhö- fen (z. Z. ohne Beteili- gung des Freistaats Bayern)	bundesweit	landesweit in Baden- Württemberg, Bayern, Hessen, Rheinland- Pfalz, Saarland in ländlichen Siedlungen
Adressaten- kreis	Gemeinden (diese setzen die Förder- mittel für öffent- liche und private Maßnahmen ein)	vgl. Spalte 1	vgl. Spalte 1	Länder und Gemeinden	Gemeinden, Gemein- verbände, Teilnehmer- gemeinschaften, Boden- und Wasserverbände sowie natürliche und juristische Personen	Teilnehmergemein- schaft, Gemeinden, ähnliche Rechts- personen und einzelne Beteiligte	Gemeinden, Gemein- deverbände, Teilneh- mergemeinschaften, Boden- und Wasser- verbände sowie natür- liche und juristische Personen

Synopse zum Instrumentarium der Dorferneuerung

Vorschrift/Förderprogramm	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem BauGB im Bundesländer-Programm 1	Landessanierungsprogramme auf der Grundlage der besonderen Vorschriften des BauGB 2	Landesprogramme der einfachen Erneuerung 3	Erneuerungsmaßnahmen nach dem Strukturhilfegesetz 4	Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“		Dorferneuerungsprogramme der Länder 7
					Titel Dorferneuerung 5	Titel Flurbereinigung 6	
Zielsetzung	Verbesserung des Wirtschaftswachstums mit Hilfe besonders bedeutsamer Investitionen zur wesentlichen Verbesserung oder Umgestaltung in Gebieten mit städtebaulichen Mißständen, die im öffentlichen Interesse zügig zu beseitigen sind	vgl. Spalte 1	Beseitigung von weniger schweren Problemlagen, wie z. B. städtebauliche Mängel oder städtebauliche Einzelmaßnahmen	Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft in den Bundesländern durch besonders bedeutsame, strukturverbessernde Investitionen	<p>Verbesserung der Agrarstruktur, vor allem der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft, sowie der Lebensverhältnisse der bäuerlichen Familien, z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung und Verbesserung der ländlichen Siedlungen als Standort land- und forstwirtschaftlicher Betriebe • Beseitigung der Wirtschafterschwernisse land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, • Abgleichung zwischen den Umweltwirkungen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit den Erfordernissen zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens, • Regelung der innerörtlichen Verkehrs- und Gewässerverhältnisse, • Stärkung der Identität durch ortsbildprägende Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen. 	<p>Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie Förderung der allgemeinen Landeskultur und Landentwicklung</p>	<p>länderweise unterschiedliche Zielsetzungen; so z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der Funktionsfähigkeit ländlich geprägter Orte als eigenständige Wohn-, Arbeits- und Sozialräume • Verbesserung der Lebensverhältnisse • Gegensteuerung zu Entleerungs- und Abwanderungstendenzen • Verbesserung der Umweltsituation und des siedlungsökologischen Bestands • Erhöhung des Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungsangebots • Stärkung der ländlichen Kultur • Erhaltung regionaltypischer Bausubstanz

Synopse zum Instrumentarium der Dorferneuerung

Vorschrift/Förderprogramm	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem BauGB im Bundesländer-Programm	Landessanierungsprogramme auf der Grundlage der besonderen Vorschriften des BauGB	Landesprogramme der einfachen Erneuerung	Erneuerungsmaßnahmen nach dem Strukturhilfegesetz	Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“		Dorferneuerungsprogramme der Länder
					Titel Dorferneuerung 5	Titel Flurbereinigung 6	
1	1	2	3	4	5	6	7
dorferneuerungsrelevante Förderatbestände	umfassend, soweit zur Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Mißstände erforderlich; so z. B. <ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung, Planung, Betreuung, • Ordnungsmaßnahmen • Baumaßnahmen 	vgl. Spalte 1	<ul style="list-style-type: none"> • Planungs- und Betreuungsleistungen • Wohnumfeldverbesserung (Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen) • Verbesserung der innerörtlichen Verkehrserschließung (Verkehrsberuhigung, Stellplätze, etc.) • Grunderwerb • Bodenordnung <p>In einigen Ländern außerdem</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instandsetzung/Modernisierung und/oder Umnutzung • öffentliche Einrichtungen • Flächenrecycling • Baulückenschließung 	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung nach §§ 136 ff (vgl. Spalte 1) • Maßnahmen der Dorferneuerung, soweit diese nicht nach dem besonderen Erneuerungsrecht des BauGB durchzuführen und keine Maßnahmen im Sinne des Gesetzes über die GAK sind (d. h. städtebauliche Einzelmaßnahmen mit Strukturbedeutung, soweit diese noch keine städtebaulichen „Mißstände“ sondern lediglich „Mängel“ darstellen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung, Planung und Betreuung • Erhaltung (ehemals) land- und forstwirtschaftlicher Bausubstanz • Anpassung land- und forstwirtschaftlicher Bausubstanz an zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten, Schutz vor äußeren Einwirkungen, Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild • Abwehr von Hochwassergefahren und Sanierung innerörtlicher Gewässer • Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse (nicht in Neubau- oder Gewerbegebieten) • kleinere Bau- und Erschließungsmaßnahmen • Schaffung oder Verbesserung von land- und forstwirtschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen • Grunderwerb für bestimmte Zwecke 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse • Ausstattung des Dorfes mit kleinen Infrastruktureinrichtungen • Erwerb und Abbruch von Gebäuden • landschaftspflegerische und Grünordnungsmaßnahmen im Ortsbereich <p>In einigen Ländern außerdem</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planung und Beratung • Hochwasserschutz und Sanierung/Restaurierung innerörtlicher Gewässer 	<p>länderweise unterschiedlicher Förderkatalog; so z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planung, Beratung, Betreuung • Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse • Modernisierungsmaßnahmen an orts- und landschaftsprägenden Gebäuden • Umnutzung leerstehender oder freiwerdender Gebäude • Ersatzbauten, Baulückenschließung • Schaffung und Verbesserung von Gemeinschaftseinrichtungen, der Versorgungsstruktur und des Arbeitsplatzangebots • landschaftspflegerische Maßnahmen • Grunderwerb • Bodenordnung

Verfügung, das sich gegenseitig ergänzt und auch auf vielfältige Weise gebündelt werden kann (vgl. dazu Fallbeispiele 2 und 3).

Mit dem allgemeinen Städtebaurecht im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung stellt der Bund den Gemeinden für die allgemeinen städtebaulichen Ordnungsaufgaben planungsrechtliche Instrumente zur Verfügung. Zugleich enthält das BauGB auch die Regelungen des besonderen Städtebaurechts für solche Erneuerungsmaßnahmen der Gemeinden, mit denen städtebauliche Mißstände beseitigt werden sollen. Für bodenordnende Aufgaben gibt auch das Flurbereinigungsgesetz Handhaben.

Bei der Förderung von Erneuerungsmaßnahmen der Gemeinden durch den Bund haben sich folgende drei Wege herausgebildet:

- Erneuerungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände werden nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB durchgeführt und mit Finanzhilfen des Bundes nach Artikel 104 a GG (ergänzt um Landesmittel) entweder im Rahmen des Bund-Länder-Programms der Städtebauförderung oder nach dem Strukturhilfegesetz gefördert. Ergänzend hierzu führen verschiedene Länder auch eigene Sanierungsförderprogramme durch.
- Im Rahmen des Strukturhilfegesetzes fördert der Bund städtebauliche Maßnahmen der Dorferneuerung auch dann, wenn diese nicht nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB durchgeführt werden, z. B. weil keine gravierenden städtebaulichen Mißstände zu beseitigen sind, es sich jedoch um strukturbedeutsame Investitionen handelt. Damit trägt der Bund u. a. Programmbedürfnissen der Dorferneuerung im Länderbereich Rechnung.
- Die Aufgaben der Verbesserung der Agrarstruktur durch Dorferneuerung in landwirtschaftlich geprägten Gemeinden werden gesondert nach Artikel 91 a GG im Rahmen der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ gefördert. Diese Dorferneuerung wird ebenfalls durch Landesprogramme unterschiedlicher Form – mit z. T. erweiterter Zielrichtung – ergänzt.

Neben den genannten, direkt auf die Förderung der Erneuerungsaufgaben in Dörfern und kleinen Orten zielenden Hilfen kommen zahlreiche weitere Fachprogramme und Instrumente der Dorferneuerung zugehen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Instrumente zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, daneben aber auch die Mittel der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“, die Hilfen für die Landwirtschaft, für den sozialen Wohnungsbau, für Naturschutz und Landschaftspflege, usw.

II. Die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs (BauGB)

Das Baugesetzbuch regelt die planerische Erfassung und Bewältigung bau-, boden- und planungsrechtlicher Aufgaben der Gemeinden. Es ist leitbildneutral

angelegt; ihm liegt kein planerisches Idealbild einer Stadt oder eines Dorfes zugrunde. Es ist offen für unterschiedliche Problemstellungen und Zielsetzungen in den Gemeinden – für Städte genauso wie für Dörfer und Ortsteile. Für besondere städtebauliche Situationen in Dörfern stehen aber auch besondere Lösungen bereit, wie z. B. für das Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gehört, daß diese die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln soll. Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind zu berücksichtigen. Gleiches gilt für erhaltenswerte Ortsteile. Das Baugesetzbuch räumt damit der Stadterhaltung sowie dem Umwelt-, Boden-, Landschafts- und Denkmalschutz einen hohen Stellenwert ein.

1. Der Flächennutzungsplan

Das Baugesetzbuch stellt den Gemeinden als Planungsinstrumente in erster Linie den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan zur Verfügung. Beide sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für die Entwicklung der kleinen Ortsteile und Dörfer kommt zunächst dem Flächennutzungsplan Bedeutung zu. Er muß immer für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt werden, d. h. für den Hauptort und alle Ortsteile. In ihm soll in Grundzügen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist damit ein auf die Bodennutzung bezogener städtebaulicher Ordnungs- und Entwicklungsplan.

Eine Gemeinde mit Hauptorten und mehreren kleinen Ortsteilen muß sich bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans Klarheit darüber verschaffen, welche städtebauliche Entwicklung der jeweilige Ortsteil nehmen soll.

Die Aufstellung dieses Plans – wie auch jedes Bebauungsplans – erfolgt unter umfassender Beteiligung der Bürger. Diese sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Dem schließt sich die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung an. Der Gesetzgeber des Baugesetzbuchs legt besonderen Wert auf einen breiten Partizipationsprozeß, wobei er es der jeweiligen Gemeinde überläßt, die für sie geeignete Form zu wählen. Für die kleinen Ortsteile und ihre Bewohner bedeutet dies, daß die Gemeinde im Rahmen der Planung für das gesamte Gemeindegebiet die Grundvorstellungen für jeden Ortsteil entwickeln und mit in die Gesamtplanung einbringen muß. Der Entwurf des Flächennutzungsplans ist dann zusammen mit dem Erläuterungsbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

gen. Während der Auslegungsfrist, die vorher zusammen mit dem Auslegungsort ortsüblich bekanntzumachen ist, können Bedenken und Anregungen vorgebracht werden. Es ist Aufgabe der Gemeinde, das Beteiligungsverfahren so zu organisieren, daß sich auch die Bürger der betroffenen kleinen Ortsteile angesprochen fühlen und ausreichend Gelegenheit haben, von der Beteiligungsmöglichkeit Gebrauch zu machen.

Für selbständige Dörfer ist ein Flächennutzungsplan dann nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

2. Der Bebauungsplan

Aus dem Flächennutzungsplan ist – nach Bedarf – der Bebauungsplan zu entwickeln, der für einen genau abgegrenzten Bereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Der Detaillierungsgrad seiner Festsetzungen kann grob oder auch sehr konkret sein, je nach den zu lösenden städtebaulichen Problemen und den gemeindlichen Planungszielen. Auch ein sog. „einfacher“ Bebauungsplan, der nicht die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans enthält, kann geeignet sein, wichtige Teilaspekte der städtebaulichen Ordnung, wie z. B. Art und Maß der bauli-

Fallbeispiel 39

Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen)

Satzung der Gemeinde Langeoog zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 1986 (Nds. GVBl. S. 323) sowie der Vorschriften des § 22 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und der Niedersächsischen Verordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 26. Oktober 1987 (Nds. GVBl. S. 181) hat der Rat der Gemeinde Langeoog in seiner Sitzung am 17. März 1988 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist dem als Anlage dieser Satzung beigefügten Lageplan im Maßstab 1:5 000 zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Zur Sicherung der Zweckbestimmung des im § 1 dieser Satzung festgelegten Gemeindegebietes mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) der Genehmigung. Insbesondere sind dies die Begründung oder Teilung von

- Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG)
- Teileigentum (§ 1 Abs. 3 WEG)
- Wohnungserbbaurechten, Teilerbbaurechten (§ 30 WEG)
- Dauerwohnrechten, Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG).

(2) Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne und sonstiger Vorschriften des öffentlichen Baurechts.

§ 3

Ausnahmen

Die Genehmigung ist nicht erforderlich wenn

1. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts und, wenn ein Genehmigungsvorbehalt vor Ablauf der Zurückstellung nach § 22 Absatz 7 Satz 3 BauGB wirksam geworden ist, vor Bekanntmachung des Beschlusses nach § 22 Abs. 7 Satz 3 BauGB der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingetragen ist oder
2. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts ein Zeugnis, daß eine Genehmigung nicht erforderlich ist, erteilt worden ist.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

2941 Langeoog, den 12. April 1988

Der Bürgermeister

Ulf Tümkemann

Der Gemeinde-
und Kurdirektor

Hartmut Glöckner

Fallbeispiel 40

Satzung nach § 172 BauGB (Erhaltungssatzung)

**Satzung
der Gemeinde Ratekau über die Erhaltung baulicher Anlagen und
der Eigenart des alten Ortskerns der Dorfschaft Ratekau**

(1) Aufgrund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindeverwaltung vom 23. März 1988 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

(2) Diese Satzung gilt für das im anliegenden Plan dargestellte Gebiet des Ortes Ratekau mit der Bäderstraße vom Friedhof bis zur Einmündung Bahnhofstraße, dem Einmündungsbereich des Grünen

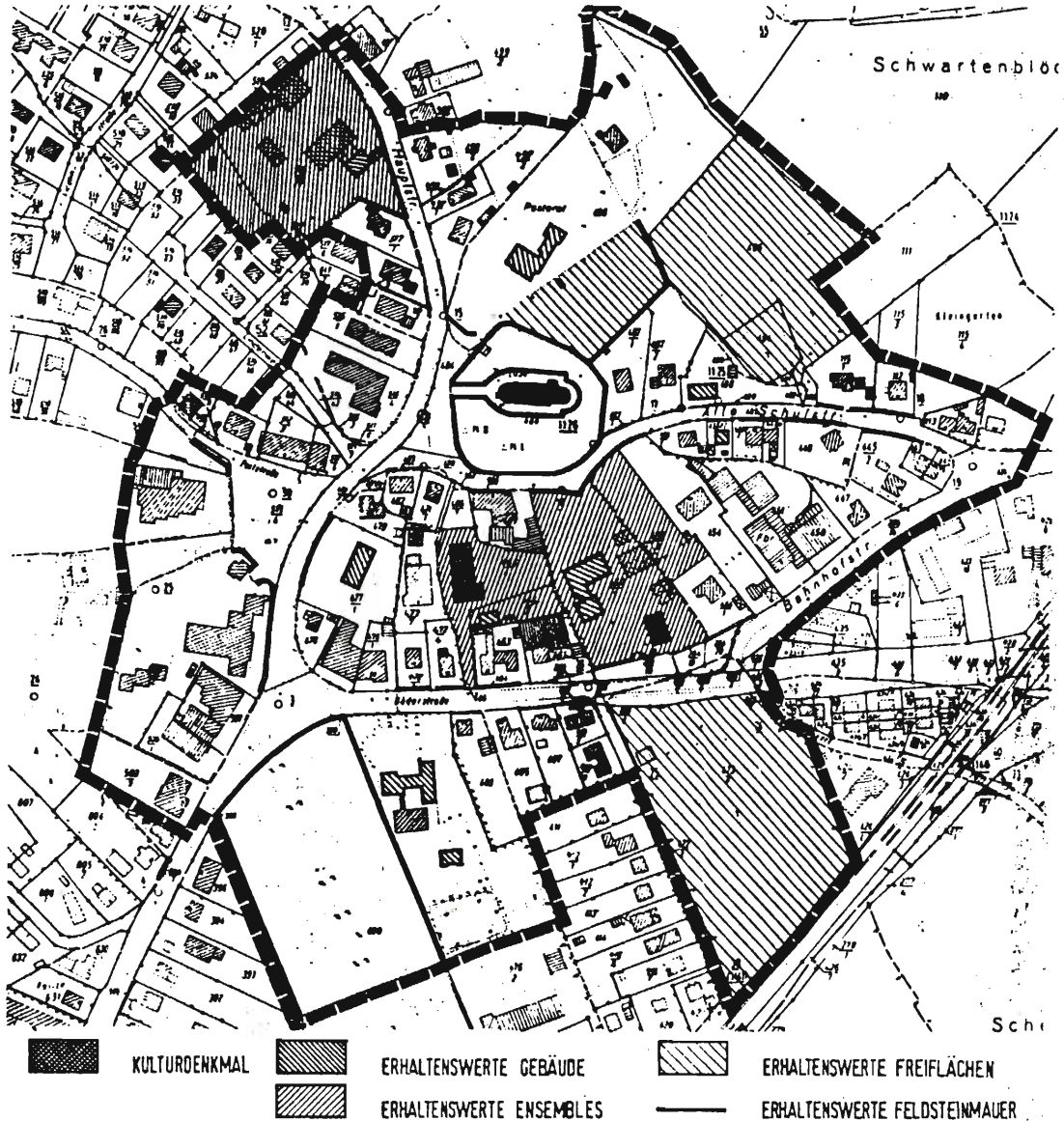
§ 3 Erhaltung baulicher Anlagen

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen

1. der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung
2. die Errichtung
baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung der Genehmigung nach § 172 BauGB.

(2) Die Genehmigung darf in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestaltung oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(3) Die Genehmigung darf in dem Falle des Absatzes 1 Nr. 2 nur



Weges in die Bäderstraße, der nördlichen Seite der Bahnhofstraße von der Einmündung Bäderstraße bis zur Alten Schulstraße, der Alten Schulstraße, der Hauptstraße südlich der Einmündung der Vicelinstraße bis zur Bäderstraße und dem Einmündungsbereich von Post- und Rosenstraße in die Hauptstraße. Für die nachrichtlich übernommenen Kulturdenkmäler gilt diese Satzung nicht. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Erhaltungsgründe

(1) Mächtige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude mit langgestreckten eingeschossigen Baukörpern und steilen Satteldächern in charakteristischer Ausrichtung zur Kirche und, für diese Landschaft typisch, Feldsteineinfriedungen der Grundstücke stellen in Ratekau das verbindende ortsgestalterische Element dar.

(2) Die im anliegenden Plan gekennzeichneten Gebäude, Ensembles, Freiflächen und Feldsteineinmauern sind, auch als Ausdruck der dörflichen Geschichte der Ortschaft, von besonderer Bedeutung und prägen das Ortsbild in entscheidendem Maße.

versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) Die Genehmigung erteilt die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer entgegen § 3 Abs. 1 bauliche Anlagen abbricht, ändert oder errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ratekau, den 16. Juli 1989

Der Bürgermeister
gez. Stooß (LS)

chen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen, hinreichend zu regeln.

3. Sonstige städtebauliche Satzungen

Das Baugesetzbuch hat weitere förmliche städtebauliche Instrumente ausgebaut oder geschaffen, die sich gerade auch für kleinere Orte und Dörfer eignen.

Hinzuweisen ist besonders auf die Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Mit ihr können einzelne Außenbereichsgrundstücke auf einfache Weise zur Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu Bauland gemacht werden. In einer solchen, besonders für kleine Orte des ländlichen Raums attraktiven Satzungsmöglichkeit zur Schaffung von Bauland können auch einzelne Festsetzungen getroffen werden, wie sie sonst nur in einem Bebauungsplan möglich sind. In jedem Fall ist eine Betroffenenbeteiligung durchzuführen.

Das neue Sicherungsinstrument für Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB, durch das unter bestimmten Voraussetzungen ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum geschaffen werden kann, zielt auf die besonderen Probleme von Fremdenverkehrsorten und -dörfern. Die städtebauliche Funktion der Fremdenverkehrsorte kann insbesondere durch ein Überhandnehmen von Zweitwohnungen beeinträchtigt werden. Diese Entwicklung ist in den Fremdenverkehrsorten nach wie vor zu beobachten; insbesondere werden Eigentumswohnungen in früheren Beherbergungsbetrieben und „sonstigen“ Wohnhäusern geschaffen und als Zweitwohnungen genutzt, die dann dem Fremdenverkehr – also dem wechselnden Personenkreis der Feriengäste – nicht oder überwiegend nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Gemeinden haben nun die Möglichkeit, Gebiete festzulegen, in denen ein Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz besteht. Der Erlaß einer Satzung nach § 22 BauGB setzt voraus, daß die Landesregierung durch Rechtsverordnung diejenigen Gemeinden oder Teile von Gemeinden bezeichnet, in denen der Genehmigungsvorbehalt eingeführt werden darf. Die inzwischen von den Ländern Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein erlassenen Rechtsverordnungen enthalten einen hohen Anteil an Fremdenverkehrsdörfern und kleinen Ortsteilen, in denen das Instrument der Satzung nach § 22 BauGB künftig eingesetzt werden kann.

Schließlich ist auf die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB hinzuweisen, die es der Gemeinde auf rechtlich unkomplizierte Weise ermöglicht, die Dorf- oder Ortsgestalt zu erhalten, ohne den Bauwilligen ins einzelne gehende Gestaltungsanweisungen geben zu müssen.

Voraussetzung ist, daß die städtebauliche Eigenart eines bestimmten Gebiets – etwa der Dorfkern – aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden soll. In dem Satzungsgebiet bedarf dann die

Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung.

Das besondere Genehmigungserfordernis in Erhaltungsgebieten leitet in der Praxis häufig einen Dialog zwischen Bauherrn und Gemeinde ein, an dessen Ende nicht selten Lösungen stehen, die auch unter dem Gesichtspunkt der Stadterhaltung überzeugen. Der Erlaß einer Stadtgestalterhaltungssatzung kann daher besonders wirksam durch ein Beratungsangebot der Gemeinde an alle bauwilligen Eigentümer des Gebiets ergänzt werden.

4. Informelle städtebauliche Planungen

Das Baugesetzbuch regelt seiner Natur nach nur die förmlichen städtebaulichen Planungen und Instrumente. Das Gesetzbuch weist aber auch (vgl. § 140 Nr. 4 BauGB) auf informelle städtebauliche Planungen, mit deren Hilfe städtebauliche Aufgabenstellungen planerisch bewältigt werden können. Diese informellen Planungen, wie z. B. der städtebauliche Rahmenplan, sind in der Praxis weit verbreitet, da sie ohne förmliche Verfahren aufgestellt und geändert werden können, planerische Ziele gut vermitteln, sich keine Rechtsfolgen an sie knüpfen und sie daher flexibel zu handhaben sind. Sie können zwar keine Planungssicherheit geben, sind aber oft ein wichtiges Hilfsmittel, vor allem für kleine Orte und Dörfer. Sie ermöglichen es der Verwaltung, mit den Bürgern in einen Dialog über die Entwicklung des Dorfes zu treten und eine Konsensbildung über die Entwicklungsziele herbeizuführen.

5. Zusammenfassung und Bewertung

Rückblickend ist festzustellen, daß die städtebauliche Entwicklung vieler Dörfer und kleiner Orte in den vergangenen Jahren nicht hinreichend geplant erfolgt ist. Sowohl formelle, aber auch informelle städtebauliche Planungen haben dort häufig nicht die Rolle gespielt, die von der Aufgabenstellung her notwendig gewesen wäre. Auf die Gründe für diese Zurückhaltung ist bereits an anderer Stelle eingegangen worden.

Soweit Gründe in für Dörfer und kleine Ortsteile zu komplizierten Planungsinstrumenten gesehen werden, greift dies das Baugesetzbuch dadurch auf, daß es einfach handhabbare Planungsinstrumente hervorhebt und ausgebaut hat. Das Baugesetzbuch erleichtert damit auch in Dörfern und kleinen Ortsteilen die notwendige städtebauliche Planung. Die Auswirkungen im Hinblick auf die Dörfer und kleinen Orte, lassen sich zwei Jahre nach Inkrafttreten des Baugesetzbuchs nicht abschließend beurteilen. Erfahrungsgemäß braucht gerade im Städtebaurecht die Transformation neuen Rechts in die Praxis Zeit. Wohl aber deuten Erfahrungsberichte aus den Ländern darauf hin, daß vor allem von den sonstigen städtebaulichen Satzungen und der informellen Planung in Dörfern und kleinen Ortsteilen zunehmend Gebrauch gemacht wird. Erhaltungssatzungen in Dörfern und klei-

nen Ortsteilen sind keine Seltenheit mehr. Zunehmende Erfahrung mit einem dieser Instrumente wird auch die Zurückhaltung bei der Anwendung anderer städtebaulicher Instrumente, sofern sie erforderlich sind, abbauen helfen.

Die Gemeindeumfrage hat ergeben, daß gerade in den kleineren dörflichen Siedlungen, die bisher im Bereich der Planung eher zurückhaltend waren, inzwischen „Planung“ als eine der wichtigsten Maßnahmen im Zusammenhang mit Dorferneuerungsaufgaben angesehen wird.

III. Baunutzungsverordnung

Für die städtebauliche Entwicklung der Dörfer und kleinen Orte hat die Baunutzungsverordnung besondere Bedeutung: Sie ist wesentliche Grundlage für die Ausweisung der Bauflächen und Baugebiete in den Bauleitplänen der Gemeinden. Sie regelt die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten. Im nicht (qualifiziert) beplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ebenfalls nach den Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung, wenn die Voraussetzungen des § 34 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. Darüber hinaus enthält die Baunutzungsverordnung rechtsverbindliche Vorgaben für die Festlegung des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung in Bauleitplänen.

Unter den 11 Baugebietstypen stellt die Baunutzungsverordnung mit dem „Dorfgebiet“ ein Baugebiet zur Verfügung, das speziell auf dörfliche Verhältnisse zugeschnitten ist. Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes im Bebauungsplan können speziell landwirtschaftliche Betriebe auf eine sichere planungsrechtliche Grundlage gestellt werden. Diese Betriebe können sowohl in ihrem Bestand als auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten geschützt werden; hierzu gehört auch, daß die in der Nachbarschaft eines landwirtschaftlichen Betriebs wohnenden Menschen in höherem Maße als in anderen Baugebieten auf die typischen landwirtschaftlichen Immissionen Rücksicht zu nehmen haben.

Im Zuge der 1989 eingeleiteten Vierten Novellierung der Baunutzungsverordnung sollen die Regelungen für das Dorfgebiet weiterentwickelt werden:

- Einerseits soll das Dorfgebiet stärker als bisher für außerlandwirtschaftliche Nutzungen geöffnet werden. Dies dient vor allem dazu, die praktische Anwendbarkeit der Dorfgebietsvorschrift im ländlichen Raum – entsprechend den Veränderungen, die sich dort in den vergangenen Jahren vollzogen haben – weiter zu erhöhen.
- Andererseits soll mit der Novellierung der Schutz noch bestehender landwirtschaftlicher Betriebe verbessert werden. In seinen praktischen Auswirkungen kann die neu gefaßte Dorfgebietsvorschrift dazu beitragen, daß das Heranrücken einer Wohnbebauung verhindert werden kann, die zu zusätzlichen Anforderungen an den Betrieb aus Gründen des Immissionsschutzes führen könnte.

Die Novelle 1989 zur Baunutzungsverordnung soll einen Beitrag zu Erhaltung der Lebensfähigkeit des ländlichen Raums erbringen. Neben den verbesserten Rechtsgrundlagen für die Bebauungsplanung in Dorfgebieten sieht die Änderungsverordnung eine Reihe weiterer Rechtsänderungen vor, so auch Regelungen zur Vermeidung unangemessener Bodenversiegelung, die auch in kleineren Gemeinden und Dörfern die gezielte Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ermöglichen. Mit diesen Vorschriften können die Gemeinden ihrer Verantwortung noch besser gerecht werden, für eine angemessene und bedürfnisgerechte Gestaltung ihres Gemeinwesens auf sicherer planungsrechtlicher Grundlage zu sorgen. Dies gilt gleichermaßen für die bewährten und daher von der Änderungsverordnung nicht veränderten sonstigen Rechtsgrundlagen in der Baunutzungsverordnung.

IV. Die besonderen Handlungsgrundlagen des Baugesetzbuchs für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zur Dorferneuerung

Das Sanierungsrecht des Baugesetzbuchs gilt für Maßnahmen in Stadt und Land (§ 136 Abs. 1 BauGB), also auch für Dörfer und Ortsteile. Durch Einführung des vereinfachten Sanierungsverfahrens im Rahmen der Novelle zum Städtebauförderungsgesetz 1984 und dessen Ausformung im Baugesetzbuch ist dieses Instrumentarium auf die besonderen Anforderungen kleinerer Gemeinden fortentwickelt worden.

1. Voraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zur Dorferneuerung

Für den Einsatz des Sanierungsrechts müssen nachfolgende Anforderungen erfüllt sein:

- Es muß sich um gebietsbezogene Maßnahmen (§ 136 Abs. 2 BauGB) handeln, im Gegensatz zu nur punktuellen Erneuerungsaufgaben. Hierin zeigt sich der städtebauliche Ansatz; nicht isolierte Einzelmaßnahmen sind Gegenstand einer Sanierungsmaßnahme, sondern die ganzheitliche Betrachtung eines aufgrund von – breiter angelegten – Untersuchungen abgegrenzten Gebietes mit besonderen städtebaulichen Problemen. Dabei kann es sich je nach städtebaulicher Aufgabenstellung um relativ kleinteilige Gebiete, wie etwa einen Dorfplatz mit umliegender Bebauung, oder um große Gebiete, wie ein ganzes Dorf, handeln.
- Im Erneuerungsgebiet müssen städtebauliche Mißstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB) vorliegen, die es prägen. Dabei wird generell zwischen baulichen und funktionalen Mißständen unterschieden. Bei der Beurteilung, ob bauliche Mißstände (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) vorliegen, sind insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen, z. B. in bezug auf die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, Wohnungen und Arbeitsstätten, zu berücksichtigen.

Ein funktionaler Mißstand (§ 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) liegt dann vor, wenn in einem Vergleich

Fallbeispiel 42

Bauliche und funktionale Mißstände in Dörfern und kleinen Gemeinden**Zusammenfassung aus verschiedenen Fallbeispielen**

Die im Bericht aufgeführten Fallbeispiele zeigen das Spektrum baulicher und funktionaler Mißstände in Dörfern und kleinen Orten. In den meisten Fallbeispielen sind sowohl bauliche als auch funktionale Mißstände Ausgangspunkt einer städtebaulichen Erneuerung der Dörfer. Innerörtlich konzentrieren sich die Problemgebiete häufig auf den alten Ortskern, der aufgrund des wirtschaftlichen Funktionswandels und veränderter Wohnansprüche seine historischen Funktionen als Wohn-, Versorgungs- und Arbeitsstandort verloren hat. Funktionale Mißstände sind gegeben, wenn ein Gebiet die Funktion, die es jetzt – oder in Zukunft – erfüllen soll, in Hinblick auf die Verkehrsverhältnisse und die Erschließung, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die technische oder soziale Infrastruktur oder die privaten Versorgungseinrichtungen nicht mehr erfüllt. In Hinblick z. B. auf die Stärkung zentralörtlicher Struktur, der Wohnfunktion oder der Fremdenverkehrsfunktion können dies etwa sein:

- Rückgang der Landwirtschaft
- Verlust von Arbeitsplätzen
- Bevölkerungsrückgang
- Gefährdung der Versorgungsfunktion
- gravierende Ortsbildmängel
- unzureichende Versorgungseinrichtungen
- unzureichende Erschließungseinrichtungen
- Beeinträchtigung der Wohn- und Geschäftsnutzung durch den Durchgangsverkehr
- Zweiteilung des Ortes und fehlende funktionierende Ortsmitte
- ungünstige Bebauungsstruktur im Ortskernbereich
- fehlende Stellplätze im Ortskern
- mangelhafte Organisation des fließenden und ruhenden Verkehrs
- fehlende Freiflächen im alten Ortskern
- unzureichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen im Ortskern
- innerörtliche Gewerbebrache

Bauliche Mißstände gehen häufig mit solchen Funktionsverlusten einher, wie Leerstand landwirtschaftlicher Bausubstanz, Mängel in der Bausubstanz und Baugestalt, mangelhafte Ausstattung der Wohngebäude, typische dörfliche Gemengelagen.

Quelle: Forschungsgruppe Stadt & Dorf

erhält hierfür besondere Instrumente, die im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums in die Rechte der von der Sanierung betroffenen Eigentümer und Bewohner eingreifen. Dies ist nur bei einem konkreten öffentlichen Interesse an der Maßnahme zu rechtfertigen.

Die zügige Durchführung der Maßnahme kann dann als gesichert angesehen werden, wenn die Dorferneuerung in einem Förderprogramm aufgenommen ist. Damit ist in der Regel die Finanzierung der Gesamtmaßnahme sichergestellt und die zügige Durchführung gewährleistet.

2. Ziele einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die mit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zur Dorferneuerung verfolgten Ziele und Zwecke müssen von jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit selbst bestimmt werden. Das Baugesetzbuch nennt jedoch generelle Ziele (§ 136 Abs. 4 BauGB), die auch für die Erneuerung von Dörfern und kleinen Ortsteilen eine hohe Relevanz haben.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen insbesondere dazu beitragen, die vorhandenen Ortsteile zu

erhalten, zu erneuern und fortzuentwickeln, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern und den Erfordernissen des Denkmalschutzes und Umweltschutzes Rechnung tragen. Sie sollen daneben die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützen, was besonders in den vom Strukturwandel in der Landwirtschaft betroffenen Dörfern von Bedeutung ist.

3. Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gliedern sich wie alle Sanierungsmaßnahmen in drei Abschnitte: Vorbereitung, Durchführung und Abschluß, wobei einzelne Arbeitsschritte der Vorbereitungsphase, wie

die städtebauliche Planung, die Erörterung mit den Betroffenen und die Fortschreibung des Sozialplans, sich je nach Bedarf auf die gesamte Durchführungsphase erstrecken können. Die Durchführung teilt sich in Ordnungs- und Baumaßnahmen. Nachfolgendes Ablaufschema soll dies verdeutlichen:

- a) Vorbereitende Untersuchungen; Beteiligung und Mitwirkung der Dorfbewohner

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme beginnt mit dem Beschluß der Gemeinde, vorbereitende Untersuchungen für ein bestimmtes, räumlich abgegrenztes Gebiet durchzuführen (§ 141 BauGB). Dieses Gebiet kann räumlich größer sein als das spätere Sanierungsgebiet. Bei Dorferneuerungsmaßnahmen

Fallbeispiel 43

Beschluß über vorbereitende Untersuchungen

Dorferneuerung der Gemeinde Wipfeld

Auf Grund der bisher stattgefundenen vorbereitenden Untersuchungen für das Dorferneuerungsprogramm der Gemeinde Wipfeld hat sich ergeben, daß das Untersuchungsgebiet im Bereich des Altdorfes der Gemeinde Wipfeld neu festzulegen ist. Der Gemeinderat faßte in der Sitzung vom 12. April 1988 folgenden

BESCHLUSS:

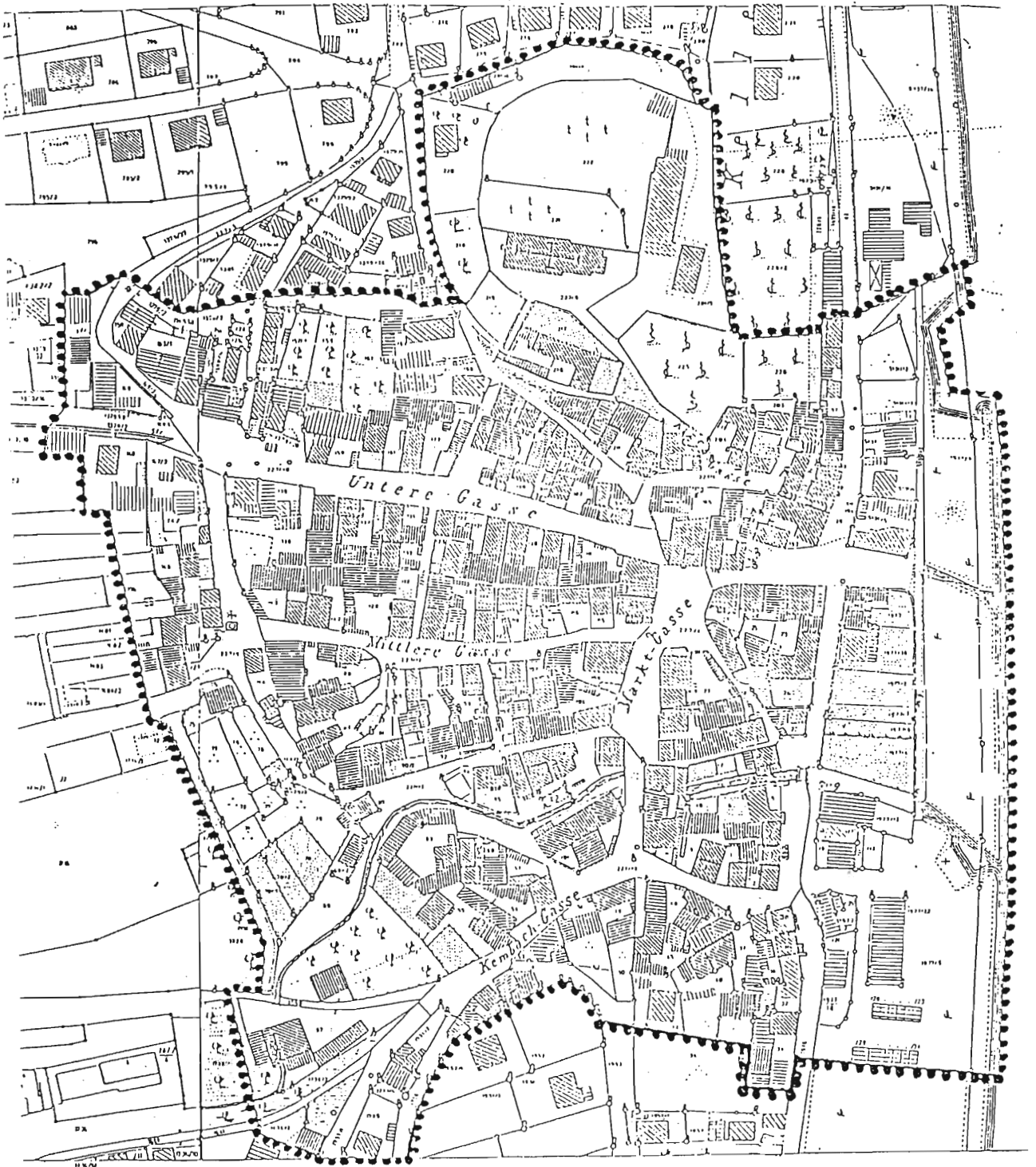
„Der Gemeinderat beschließt, daß für den Bereich des Altdorfes der Gemeinde Wipfeld, betreffend die Grundstücke innerhalb des umgrenzten Gebietes laut anliegendem Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, eine städtebauliche Sanierung durchgeführt wird. Diese Grundstücke werden als Untersuchungsgebiet bestimmt. Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wird angeordnet. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bedingungen, erhoben werden. Dieser Beschluß ist ortsüblich bekanntzugeben.“

Der Lageplan für das Untersuchungsgebiet ist diesem Amtsblatt beigeheftet; er liegt außerdem in der Zeit vom 16. Mai 1988 bis 30. Mai 1988 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Schwanfeld, Rathausplatz 6, 8722 Schwanfeld, während der üblichen Dienststunden und im Rathaus der Gemeinde Wipfeld am Montag, den 16. Mai 1988 und 30. Mai 1988 in der Zeit von 10.00 bis 12.00 Uhr und am Mittwoch, 18. Mai 1988 und 25. Mai 1988 in der Zeit von 15.00 bis 18.00 Uhr aus und kann dort eingesehen werden.

Hinweise:

1. Der Beschluß über vorbereitende Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes. Diese bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.
2. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden (§ 138 Abs. 1 BauGB). Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann ein Zwangsgeld bis zu 1 000,— DM wiederholt angeordnet und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 i. V. m. § 208 Satz 2 bis 4 BauGB).

Lageplan zum Beschluß über vorbereitende Untersuchungen



STÄDTEBAULICHE DORF-
ERNEUERUNG WIPFELD

Anlage zum Gemeinderatsbeschluß vom 12. April 1908



GRENZE DES UNTERSUCHUNGSBEREICHES