



Ein praktischer Leitfaden: Was Sie tun können!

Nachhaltigkeit anwenden  Dörfer stärken  Flächen managen

Landräte Winfried Werner und Paul Junker

Prof. Dr. Martina Klärle



Die Broschüre „Dorfcheck“, den die LEADER-Aktionsgruppe Donnersberger und Lautrer Land erarbeitet hat, soll Kommunen bei der Wiederbelebung ihrer Dorfkern und beim Erkennen innerörtlicher Potenziale unterstützen. Sie präsentiert in anschaulicher Aufmachung praktische Tipps zur zukunftsfähigen Dorffinnenentwicklung. Die enthaltenen Checklisten helfen dabei, das Dorf und seine speziellen Probleme zu charakterisieren. Sind viele Häuser unbewohnt? Wie ist die Bausubstanz im Ortskern? Wo finden sich innerörtliche Freiflächen? Wird ein kompletter Gestaltungsplan gebraucht oder reicht ein Gebäudekonzept? Antworten hierzu können sich die Verantwortlichen vor Ort selbst erarbeiten und erhalten Anregungen für weitere Planungsschritte. Viele Dörfer haben durch den Wandel in der Landwirtschaft und zurückgehende Bevölkerungszahlen Leerstände im Ortskern zu beklagen. Junge Leute bauten entweder ein Haus im Neubaugebiet oder zogen in Richtung ihres Arbeitsplatzes in eine größere Stadt. Der „Dorfcheck“ zeigt - quasi als Gegenstrategie - modellhafte Lösungen auf, wie Ortskerne aufgewertet und die Flächennutzung im Außenbereich reduziert werden kann. Dabei ist die Mitwirkung der Ortsbewohner/innen unverzichtbar. Nur gemeinsam kann es gelingen, den ländlichen Raum als Wohn- und Arbeitsort zu stärken und ihm zu neuer Attraktivität zu verhelfen.

Winfried Werner Paul Junker



Deutschland ist gebaut – jetzt wird erneuert. Prognosen zufolge wird die Bevölkerung hierzulande nicht nur schrumpfen, sondern auch zunehmend älter. Dabei werden auch regionale Unterschiede zunehmen. Den prosperierenden Zentren wird ein weiteres Wachstum vorausgesagt. Der Ländliche Raum in Deutschland geht stattdessen ungewissen Zeiten entgegen. Der demografische Wandel wird sich verstärkt hier abseits der Zentren abspielen und damit neuer Siedlungsraum überflüssig, wenn nicht gar zu einer Belastung für folgende Generationen. Ein nachhaltiger und bedachter Umgang mit Bestehendem und Zukünftigem in der Dorfentwicklung wird zu einer Herausforderung für Planer und Bürger.

M. Klärle



LEADER-Gebietskulisse

LEADER ist ein Förderprogramm zur Entwicklung des ländlichen Raumes. Die Lokale Aktionsgruppe (LAG) „Donnersberger und Lautrer Land“, die 2008 vom rheinland-pfälzischen Wirtschaftsministerium anerkannt wurde, erstreckt sich über zehn Verbandsgemeinden aus den beiden Landkreisen Donnersbergkreis und Kaiserslautern. Aus dem Donnersbergkreis gehören die Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel, Eisenberg, Göllheim (teilweise), Kirchheimbolanden, Rockenhausen und Winnweiler zur LEADER-Region, aus dem Kreis Kaiserslautern die Verbandsgemeinden Enkenbach-Alsenborn, Otterbach, Otterberg und Weilerbach.

Das LAG-Gebiet liegt im mittleren Süden des Landes Rheinland-Pfalz, in der Tourismusregion Pfalz und der Planungsregion Westpfalz, in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Kaiserslautern sowie in geringer Entfernung zu den beiden Ballungszentren Rhein-Main und Rhein-Neckar.

Die LEADER-Region umfasst eine Fläche von 881 km² bei einer Einwohnerzahl von 121.173 Personen mit einer Einwohnerdichte von 137,5 Einwohnern pro km². Die Bevölkerung im LEADER-Gebiet verteilt sich auf 102 Gemeinden in zehn Verbandsgemeinden.

Die Gemeinde Gerbach, Mitglied der Verbandsgemeinde Rockenhausen, erprobte als Modellort den Leitfaden.

Ein Leitfaden als Werkzeug

Der Leitfaden zeigt Bearbeitungsschritte auf, die von Kommunen selbst durchgeführt werden können oder der Unterstützung durch Fachleute bedürfen. Eine erste Ortscharakteristik erfolgt durch den „Dorfcheck“, der aufzeigt, wie Sie für Ihre speziellen Probleme Lösungsmöglichkeiten finden können. Die Charakterisierung gilt es durch die Datenerfassung zu vertiefen. Diese Fragen können ebenso wie die Bestandserhebung und Analyse mit Unterstützung der zuständigen Mitarbeiter der Verbandsgemeinden und der Kreisverwaltung selbständig durchgeführt werden.

Wenn dann die Problemlage und ihre Intensität feststeht, gilt es im Gemeinderat zu entscheiden, welche notwendigen Maßnahmen externer planerischer Unterstützung bedürfen. Gegebenenfalls kann der örtliche Handwerker und die Verbandsgemeinde- oder Kreisverwaltung bei Maßnahmenplanungen in geringerem Umfang unterstützen.



Dorfcheck*

Oft sind für Kommunen und Ortsansässige die Probleme des jeweiligen Ortes eher „fühlbar“ als genau definierbar. Eine Ortsentwicklungsplanung ist aber kostenintensiv und sollte entsprechend detailliert verlaufen. Um eine möglichst zielgenaue Bearbeitung zu gewährleisten, wurde die folgende Checkliste erarbei-

tet, die den Bürgern selbst vorab eine Analyse der charakteristischen Probleme ihres Dorfes ermöglicht. Das hilft den Entscheidungsträgern bei der Auswahl der Untersuchungen und bei der Vergabe an ein geeignetes Planungsbüro.

*Der Dorfcheck basiert auf dem Psychotest des Leitfadens „DORF KOMM“ der LEADER-Aktionsgruppe Hohenlohe-Tauber.

Welche Aussagen treffen auf Ihr Dorf zu?	trifft zu (✓)
1. Viele Gebäude sind in keinem guten Zustand und eignen sich nicht mehr für eine Wohnnutzung.	A
2. Die Erschließungsstraßen weisen Mängel auf und besitzen keine ausreichende Fahrqualität.	C
3. Es mangelt an Grundversorgungseinrichtungen in der Nähe (Bäcker, Metzger, ...).	A
4. Es gibt viele innerörtliche Freiflächen.	B
5. Brachflächen beeinträchtigen das Ortsbild.	B
6. Durchfließende Gewässer sind verrohrt oder unpassend eingefasst.	C
7. Lokale Öffentlichkeit verlangt nach Bauplätzen.	B + A
8. Eine verstärkte Begrünung im Straßenraum wäre wünschenswert.	C
9. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist fast vollständig abgeschlossen.	A
10. Viele große landwirtschaftliche Maschinen beeinträchtigen den Straßenzustand.	C
11. Breitbandversorgung (DSL) liegt nur in geringer Qualität vor.	D
12. Senioren wohnen allein in Hofstellen oder Einfamilienhäusern.	A
13. Der Zusammenhalt in der Dorfgemeinschaft ist nicht spürbar.	D
14. Es gibt wenige Kleinkinder im Ort.	D
15. Die Mehrzahl der Häuser dient nur als Schlafstätte.	A + C
16. Das Vereinsleben ist nur wenig ausgeprägt.	D
17. Die Menschen arbeiten nicht vor Ort.	A + B
18. Die wenigen öffentlichen Aufenthaltsbereiche könnten verschönert werden.	C
19. Eine große Anzahl von Gebäuden sind ohne Nutzung.	A
20. Viele junge Menschen sind auf der Suche nach Wohnraum.	A + B
21. Der Mobilfunkempfang ist schlecht und nicht dauerhaft verfügbar.	D
22. Die Möglichkeiten der Kinderbetreuung sind eingeschränkt.	D
23. Wohnqualität konkurriert mit den Belangen von Landwirtschaft und Gewerbe.	A + B
24. Für Veranstaltungen und Gemeinschaftsaktivitäten werden Räumlichkeiten benötigt.	A
25. Es gibt keine Gaststätte mehr im Ort.	A
26. Die Dorfjugend wünscht sich Angebote zur Freizeitgestaltung.	C + D
27. Seniorengerechte Wohnräume werden von der Dorfgemeinschaft erwartet.	D
28. Ein Dorfmittelpunkt mit attraktiver Gestaltung wäre erstrebenswert.	C
29. Weitere Grundversorgungseinrichtungen sind wünschenswert.	A
30. Unvorteilhafte Grenzverläufe verhindern die Aktivierung von Baulücken.	B
31. Die ungenutzten Gebäude im Ort besitzen große Kubaturen.	A
32. Die Schaffung von Spielbereichen im Ort für Kinder ist ein Ziel in der Gemeinde.	B+C
33. Zur Klärung schwieriger Eigentumsverhältnisse benötigen Bürger Beratung und Unterstützung.	B

Dorfcheck: erweiterte Datenerfassung

Tragen Sie die Anzahl der Kreuze bei den jeweiligen Buchstaben A, B, C und D in die untenstehenden Kästchen ein. Der für Ihren Ort sinnvolle Planungsschwerpunkt lässt sich aus der Häufigkeit der zutreffenden Buchstaben ableiten.

Auswertung		Anzahl
A	Gebäudekonzept	
B	Nachverdichtungskonzept	
C	Ortsgestaltungskonzept	
D	Lebensqualitätskonzept	

- Wenn Sie mindestens 6 mal A angekreuzt haben, ist für Ihr Dorf die Erstellung eines Gebäudekonzeptes notwendig. Bei diesem Konzept werden für falsch, schlecht oder nicht genutzte Gebäude Umnutzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen entwickelt.
- Wenn Sie mindestens 4 mal B angekreuzt haben, ist für Ihr Dorf die Erstellung eines Nachverdichtungskonzeptes notwendig. Dieses Konzept sieht die Erstellung eines Brachflächen- und Baulückenkatasters vor. Anschließend werden detaillierte Vorschläge und Standorte einer möglichen Nachverdichtung aufgezeigt.
- Wenn Sie mindestens 4 mal C angekreuzt haben, ist für Ihr Dorf die Erstellung eines Ortsgestaltungskonzeptes notwendig. Bei dieser Planung steht insbesondere die Gestaltung von öffentlichen Flächen und Grünstrukturen im Vordergrund.
- Wenn Sie mindestens 4 mal D angekreuzt haben, ist für Ihr Dorf die Erstellung eines Lebensqualitätskonzeptes notwendig. Hierbei wird oftmals ein moderiertes Bürgerbeteiligungsverfahren zur Ermittlung der Bürgerwünsche und einer späteren gemeinschaftlichen Umsetzung notwendig.
- Wenn Sie insgesamt 18 oder mehr Aussagen angekreuzt haben, unabhängig vom Buchstaben, ist für Ihr Dorf eine umfassende und gesamtheitliche Zukunftsplanung über alle Konzeptarten notwendig.

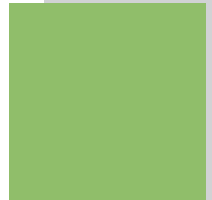
Wenn für Ihr Dorf keine der Empfehlungen zutrifft, handelt es sich um ein Dorf mit speziellen Entwicklungsproblemen. Dafür ist eine dezidierte Einzelanalyse unabhängig von einer innenentwicklungsorientierten Zukunftsplanung notwendig.

Zusätzlich zur Problemerkennung ist die Quantifizierung der Dorfcheckfragen notwendig. Wenn festgestellt wurde, dass viele Gebäude eine schlechte Bausubstanz aufweisen, ist die resultierende Frage „Welchen prozentualen Anteil besitzen die baufälligen Gebäude an der Gesamtgebäudeanzahl des Ortes?“ direkt anzuschließen.

Die wichtigsten quantitativen Fragen sind:

- Welche Erschließungsstraßen weisen Handlungsbedarf auf?
- Wie viele innerörtliche Freiflächen gibt es? Wie groß sind diese? Wem gehören diese Flächen?
- Wie viele freie Bauplätze gibt es noch? Sind diese in kommunaler oder privater Hand? Wer könnte mit den privaten Eigentümern bzgl. der Verkaufsbereitschaft sprechen?
- In wie vielen Gebäuden oder Hofstellen wohnen Senioren allein? Wohnen die Erben vor Ort? Wer könnte mit den Kindern bzgl. der Zukunft des elterlichen Anwesens sprechen?
- Wie viele Personen arbeiten im Ort oder pendeln? Wo sind deren Hauptarbeitsstätten?
- Wie viele oder welcher Prozentsatz an Gebäuden im Ort steht leer? Konzentrieren sich diese Leerstände auf bestimmte Bereiche?
- Welche Vereine gibt es? Welche davon sind aktiver? Warum sind andere nicht aktiv und welche sind das?
- Wer kennt die jungen Familien, die auf Wohnraumsuche sind, und könnte sie überzeugen sich in der Gemeinde niederzulassen?
- Welche Möglichkeiten der Kinderbetreuung und der Freizeitgestaltung für Kinder gibt es?
- Wie viele Landwirte im Haupterwerb und Nebenerwerb gibt es im Ortskern?
- Welche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Grundversorgungseinrichtungen gibt es?

An die erweiterte Datenerfassung schließt sich dann nahtlos die Bestandserhebung und Analyse an, wobei dann die erhobenen Daten in Karten darzustellen sind. Die Karten verdeutlichen einerseits die Lage der Brennpunkte grundsätzlich und zueinander besser, andererseits vermittelt diese Art der Darstellung dem ungeübten Bürger einen leichteren Überblick.



Bestandserhebung und Analyse

Für eine geplante Dorfentwicklung ist eine umfassende Analyse der bestehenden Situation grundlegend. Eine Bestandserhebung umfasst unterschiedliche relevante Themenfelder. Entscheidend sind die Bereiche Baubestand, Nutzung/Nutzungsintensität und Soziales. Welcher Schwerpunkt hier gesetzt wird, ist von der örtlichen Problemwahrnehmung und ggfs. angedachten bzw. resultierenden Vorhaben abhängig.

Mindestanforderungen an ein **Gebäudekonzept**:

- Erhebung von Leerständen und gering genutzten Gebäuden
- Bestimmung der Gebäudesubstanz
- Erfassung von Objekten unter Denkmalschutz und der ortsbildprägenden Gebäude
- Erhebung der Altersstruktur und Einwohnerentwicklung
- Erhebung der zugehörigen weichen Standortfaktoren (Kinderbetreuung, Seniorentreff, ...)

Mindestanforderungen an ein **Nachverdichtungskonzept**:

- Kartieren von Baulücken, Frei- und Brachflächen aufgrund von Größe, ökologischer Wertigkeit, Besitzverhältnissen, Erschließung und Topographie
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Betriebe und ihrer Emissionsauswirkungen auf die Umgebungsbebauung
- Erhebung der Naturschutzbelange

Die Kartierung können bereits vorhandene Studien und Projekte z.B. zum Thema Brach- und Freiflächen ergänzen. Beispielsweise bietet das Projekt „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ Erhebungen zu Siedlungsflächenpotenzialen ab einer Einzelflächengröße von 2.000 m². Ab 2011 wird diese weitreichende Übersicht unter www.raumplus.rlp.de bereitgestellt.

Mindestanforderungen an ein **Ortsgestaltungskonzept**:

- Untersuchung des Straßendecken-, Kanal- und Beleuchtungszustandes
- Kartierung der öffentlichen Infrastruktur (Gewerbebetriebe, Grundversorgung, Gemeinschaftsgebäude)
- Erhebung der ortsbildprägenden Grünstrukturen
- Beurteilung des Gewässerzustandes anhand des Natürlichkeitsgrades

Ergänzend zu den Baubestandserhebungen gewinnen Analysen der sozialen Struktur zunehmend an Bedeutung.

Flächeneinsparpotenzial

Durch die Bestandserhebung wird eine Vielzahl innerörtlicher Entwicklungspotenziale aufgezeigt. Daraus kann ein innerörtliches Einsparpotenzial errechnet werden.

Zur Berechnung der Größe der im Außenbereich durch die Mobilisierung der innerörtlichen Potenziale eingesparten Flächen wird für jeden Leerstand der Größe eines Einfamilienwohnhauses ein Potenzial von ca. 750m² veranschlagt.

Innerörtliche Freiflächen sind im Schnitt zwar größer als Bauplätze, unterliegen jedoch teilweise ungünstigen Rahmenbedingungen, wie z.B. einem unvorteilhaften Grundstückszuschnitt. Die Größe der kartierten Flächenpotenziale ist zu ermitteln.

Die Summe von Gebäude- und Flächenpotenzial in Hektar ist das Flächeneinsparpotenzial der untersuchten Ortschaft. Geteilt durch die ortsübliche Bauplatzgröße ergibt sich das Potenzial an innerörtlichen Wohneinheiten.

Matrix zur Berechnung

Anzahl Leerstände x 0,075ha	=	ha
Größe der innerörtlichen Flächen	=	ha
→ Flächeneinsparpotenzial	=	ha
Durchschnittliche örtliche Bauplatzgröße	=	ha
→ Wohneinheitenpotenzial im Bestand	=	



Kartierungen als Beispielgrafiken

Die im Leitfaden enthaltenen Modellgrafiken erleichtern den Kommunen die praktische Umsetzung, indem sie Möglichkeiten veranschaulichen, wie Bestandserhebungen für bauorientierte Konzepte dargestellt werden können.



Bausubstanz nach dem Ampelprinzip

- sehr gut
- gut
- befriedigend
- mangelhaft
- baufällig oder abrisswürdig



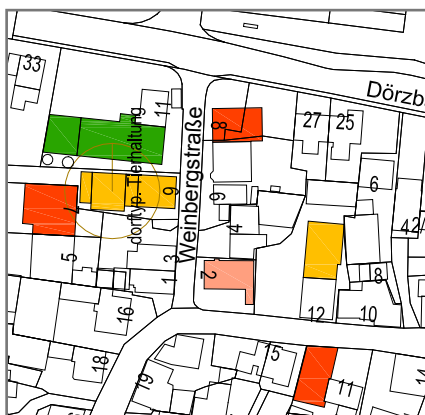
Innerörtliche Potenziale

- leerstehende Gebäude
- gering genutzte Gebäude
- innerörtliche Freiflächen



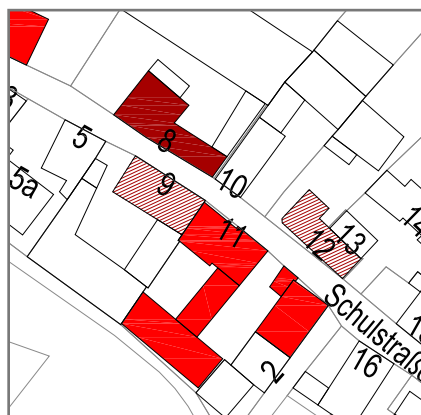
Naturschutzbelange

- Biotop
- Landschaftsschutzgebiet
- Natura 2000
- Überschwemmungsgebiet



Gebäudenutzungen

- Weinbau
- öffentliche Gebäude
- Landwirtschaft im Haupterwerb
- Landwirtschaft im Nebenerwerb
- Landwirtschaftliche Emissionen



Ortsprägende Strukturen

- denkmalgeschützte Gebäude
- erhaltenswerte Gebäude
- Erhalt des Fassadenaufbaus



Ideen für die Ortsentwicklung

Auf Grundlage der Bestandserhebungen kann eine Bandbreite an unterschiedlichen Maßnahmen entwickelt werden, die auf die jeweilige Situation in den Dörfern entsprechend der „Dorfcheck“-Analyse zugeschnitten sind. Zur erfolgreichen Realisierung ist die Beachtung von Mindestanforderungen an die einzelnen Entwicklungskonzepte von Nöten. Grundsätzlich können diese Arbeitsschritte auch von den Kommunen umgesetzt werden, i.d.R. empfiehlt sich jedoch das Engagement eines externen und unabhängigen Planers, der auch einen neuen Betrachtungswinkel einbringen kann.

Sinnvolle Inhalte eines **Gebäudekonzeptes**:

- Eigentümergespräch zur Ermittlung der Bauwünsche durch einen neutralen Dritten
- Beurteilung der Gebäudesubstanz nach festgelegten Kriterien wie Tragstruktur, Mängel an der Dachkonstruktion, Dachhaut, Dacheindeckung, Außenfassade, Rissbildung und Gesamterscheinungsbild
- Erstellen von Entwurfsskizzen zum Nachweis der Nutzungseignung und zur Darstellung von sinnvollen Raumanordnungen
- Berücksichtigung der Ortsbildverträglichkeit und der Anpassung an die Umgebungsbebauung
- Vorschläge für die Installation von Solarthermie, Fotovoltaik, Erdwärme, Nahwärme, Holzheizung, ...
- Gestaltungs- und Materialvorschläge

Sinnvolle Inhalte eines **Nachverdichtungskonzeptes**:

- Darstellung möglicher Gebäudeanordnungen für jede Freifläche
- Aufzeigen möglicher Nachverdichtungen auf bereits teilweise bebauten Grundstücken, z.B. Generationenwohnen
- Vorschlag zur Neuregelung von Grundstücksgrenzen mit sinnvoller Flächenaufteilung (Neuordnung)
- Anregungen zur gemeinschaftlichen Wärmeversorgung über erneuerbare Energien

Die Darstellung der verschiedenen Ideen in einem Rahmenplan dient in der Zusammenfassung als Grundlage für ein späteres Monitoringverfahren.

Medien zur Darstellungsweise



Rahmenplan

- Planung im Entwurfsmaßstab
- Empfehlung
- Neuordnung
- Empfehlung, jedoch kein Interesse des Eigentümers



Ansichtsskizzen

können, ähnlich wie das Medium Visualisierung, die mögliche spätere Gestaltung von Plätzen, Gebäuden oder Straßenräumen dem Laien optisch verdeutlichen.

Monitoringübersicht

funktioniert, also wann und in welcher Weise die Orte Maßnahmenvorschläge überwacht, bestimmt der für die Monitoringbesprechung wird folgende Form der wählen. Das Monitoring ist erstmal 2011 durchzuführen.

Zieljahr der Umsetzung	Stand der Planung/ der Umsetzung	Maßnahme ortsbildgerecht?	Sonstiges

Beim **Monitoring**

bestimmt die Gemeinde selbst, wann und in welcher Weise die Maßnahmenvorschläge und der Rahmenplan erneut überwacht werden. Es bietet sich eine jährliche Wiedervorlage an. Für die Monitoringbesprechung wird diese Dokumentationsform empfohlen.

Neuordnung

- Neuordnungsbereich
- bestehendes Gebäude
- überplantes Gebäude
- mögliche Gebäude
- Fußweg
- Straße
- x— zu entfallende Grenze
- neue Grenze
- Abriss von Gebäuden
- Baum, geplant
- Baum bestehend



Visualisierung:
In Bildern die Planung anschaulich darstellen und Akteure damit schneller überzeugen!



Vorher

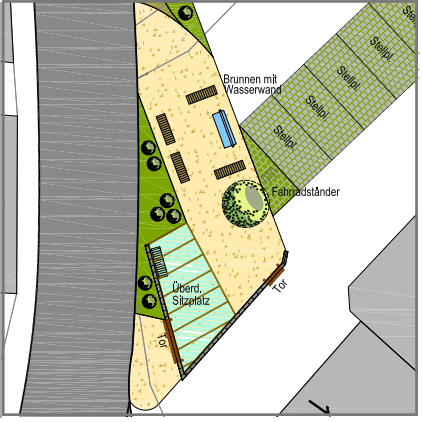
Bei **Nachverdichtungs-ideen** bietet sich auch eine fotorealistische Darstellung an, um die neuen Gebäudeanordnungen leichter vorstellbar zu gestalten.



Nachher



Gestaltungsmaßnahmen von Plätzen oder Straßenräumen sind immer auf die örtlichen Besonderheiten abzustimmen. Es empfiehlt sich ein Vorort-Termin, um die Gestaltung und die Materialien der Umgebungsbebauung in die Planung mit aufnehmen zu können.



Entwurfsskizze durch den Planer z.B. im Maßstab 1:200 zeigen Nutzungsideen auf und dienen als Diskussionsgrundlage in der Familie.



Öffentlichkeitsarbeit

Die Einbindung der Bürger in die Planung besitzt die höchste Priorität. Als Mitwirkende und zugleich Betroffene sind sie an erster Stelle über die Ziele des Konzeptes zu informieren und in die weitere Planung miteinzubinden. Nur so kann in der Bevölkerung eine breite Akzeptanz für die Innenentwicklung gewährleistet werden, denn auch das beste Vorhaben läuft ohne gute Öffentlichkeitsarbeit Gefahr, von den Ortsansässigen als Endnutzern nicht angenommen zu werden und verfehlt somit Sinn und Zielsetzung.

Deswegen müssen die Planer über die gesamte Bearbeitungszeit des Vorhabens hinweg in Kontakt bleiben mit den Multiplikatoren der Dörfer, die als Sprachrohr für die Konzepte fungieren, wie Bürgermeister, Gemeinderat, Vereinsvorsitzende oder weitere aktive Bürger. Sind diese von den Zielen einer nachhaltigen Ortsentwicklung überzeugt, vermitteln sie die Pläne weiter an alle Bürger und Eigentümer.

Wenn Innenentwicklung ein Thema an den Stammtischen ist, sind die Ziele der Öffentlichkeitsarbeit erreicht.

Informationsbroschüren geben Auskünfte über grundsätzliche Projektinhalte und -ziele sowie Förderprogramme, Planungsschwerpunkte, Zuschussmöglichkeiten und Anlaufstellen. Sie sollten vorab zu Beginn des Dorfchecks verteilt werden und schaffen damit die nötige Transparenz und das Vertrauen zum Projektbeauftragten.

Fragebögen dienen als Kommunikationsmittel zur Erhebung der Wünsche und Ideen der Bürger. Dadurch erhält der Planer die Möglichkeit, Probleme vor Ort schnell zu identifizieren.

Um den Projektlauf unter Erhalt der Transparenz einfacher zu gestalten, sind Fragebögen besser nicht anonym abzugeben.

Ideal ist eine ständige Begleitung der Planungsphase durch die Lokalpresse, um die Bürgerschaft zu informieren und zu motivieren. Unabdingbar ist jedoch die Nutzung kommunaler Mitteilungsblätter und der Internetpräsenz, um die Relevanz des Vorhabens zu unterstreichen.

Eine Auftakt- und eine Abschlussveranstaltung stellen den Rahmen für die Einbeziehung der Bürger dar. Zur Ergänzung kann eine Bürgerversammlung, eine Arbeitskreissitzung oder ein Planungsspaziergang erfolgen. Während des Projektes bieten sich Gespräche mit Ansprechpartnern der verschiedenen Gruppierungen an, wie z.B. Sportverein, Landfrauen, Seniorentreff oder den Eltern der Kindergartenkinder.

Persönliche Planungs- oder Eigentümergespräche sind das bewährteste Mittel für eine aussichtsreiche und langfristige Innenentwicklung. Der direkte Kontakt setzt Verständnis auf beiden Seiten voraus und schafft Ver-

Fragebogen zur DorfInnenentwicklung

Gerbach. Die Ortsgemeinde hatte Grundstücksangelegenheiten untersucht. Die Ortsentwicklung gliedert nach Möglichkeit, mit einem Fragebogen die verschiedenen Wünsche zu erfassen. Diese wurden an das Büro Prof. Dr. Kluge in Wiesbaden zur Auswertung über das genannte Büro ausschließlich kostenfreie Beratung. Das Konzept verfolgt das Ziel, Fragebögen und Unterlagen sind Bauwägen im Ort zu schließen und beim Ortsbürgermeister Klaus Hofmann erhältlich und bis zum 5. März zurückzugeben. Renovierung, Ab- und Aus werden Klaus Hofmann, Ortsbürgermeister

ZUKUNFTSPLAN INNENENTWICKLUNG GERBACH

FRAGENBOGEN

NAME: _____
 ANWESENDE: _____
 TELEFON: _____

BITTE BIS 01. OKTOBER ANKOMMEN!

ZUSCHUSSMÖGLICHKEITEN

LEADER Förderung des DDF für die Entwicklung des Dorfes...
LEADER Förderung des DDF für die Entwicklung des Dorfes...
LEADER Förderung des DDF für die Entwicklung des Dorfes...

ZUKUNFTSPLAN INNENENTWICKLUNG GERBACH

FRAGENBOGEN

LEADER Förderung des DDF für die Entwicklung des Dorfes...
LEADER Förderung des DDF für die Entwicklung des Dorfes...
LEADER Förderung des DDF für die Entwicklung des Dorfes...

Leerstände umnutzen, Altbauten sanieren

ROCKENHAUSEN

LEERSTÄNDE UMNUTZEN, ALTBAUTEN SANIEREN

AKTUELL

RENOVIERUNG

ACHTUNG, RADAR

LEADER Förderung des DDF für die Entwicklung des Dorfes...
LEADER Förderung des DDF für die Entwicklung des Dorfes...
LEADER Förderung des DDF für die Entwicklung des Dorfes...



Projektzeitplan

1. Monat 2. Monat 3. Monat 4. Monat 5. Monat 6. Monat 7. Monat 8. Monat 9. Monat 10. Monat 11. Monat 12. Monat

Bestandserhebung

- Erhebung der Grundlegenden Daten
- Bürgerversammlung (Vorstellung der Ziele und Vorgehensweise) mit anschließendem Presseartikel
- Verteilen von Fragebögen und Informationsflyern zur Sensibilisierung der Bürger
- Aufklärungsarbeit bei verschiedenen Altersgruppen (Seniorenachmittag, Jugendclub, Schule, Kindergarten, ...)
- Verteilen von kleinen Projekt-Give aways zur Erinnerung

- Bestandserhebung vor Ort durch Planer oder interessierte Bürger und Gemeinderäte
- Kartierung von Bausubstanz, Leerständen, innerörtlichen Brach- und Freiflächen, ...
- Fotodokumentation
- Zusammenführen aller Grundlegenden Daten und Vor-Ort-Kartierungen in eine übersichtliche und schnell erfassbare Projektdokumentation
- Auswertung des Flächeneinsparpotenzials
- Presseartikel

Analyse

- Kritische Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen, ggfs. auch gegensätzlichen Belangen, Vorträge von externen Spezialisten mit Bezug zum Projektgebiet
- Gründung von Arbeitskreisen und Agendagruppen zur Unterstützung der Analyse und Zielsetzungsphase
- Presseartikel

Bestand

Analyse

Rahmenplan

Private Ideen
und
Maßnahmen

Dokumentation

Öffentlich-
keitsarbeit - in
allen Projekt-
phasen ein
Muss!

Maßnahmenentwicklung

- Beginn der Maßnahmenentwicklung durch Auswerten der Fragebögen mit Gliederung der Bürgerwünsche in verschiedene Maßnahmenkategorien
- Eigentümergespräche mit Bauwilligen durch Planer oder Gemeindevertretung und mit Besichtigung der einzelnen Gebäude oder Hofstellen
- Erarbeitung eines Rahmenplanes durch einen Arbeitskreis zur Definition der Innenentwicklungsziele
- Erstellen von Entwurfsskizzen, Lageplänen, Visualisierungen und Präsentationen für die verschiedenen Ideen- und Maßnahmenentwicklungen der Konzepte

- Abschlusspräsentation der Innenentwicklungsplanung im Rahmen einer Bürgerversammlung
- Dokumentation des Bestandes, der Ideen und des Prozesses
- Aufstellen eines Monitorings zur regelmäßigen Projektwiedervorlage

Noch bevor weitere Schritte eingeleitet werden, muss am Anfang der Innenentwicklungsplanung die Information und Motivation der Bürger als Grundlage erfolgen. Die detaillierte und fundierte Erläuterung der geplanten Maßnahmen ist hingegen Teil der Abschlussphase. Der optimale Bearbeitungszeitraum eines Konzeptes umfasst zwischen 10 und 15 Monaten. Die Zeitleiste stellt mit der Aufgliederung in 12 Monate somit einen sinnvollen Projektzeitraum für die Planung der Innenentwicklung von Ortschaften dar.

Gutes Bauen und Gestalten

Vorher



Nachher



ist ein Abriss vorhandener Gebäude aufgrund maroder Bausubstanz jedoch unausweichlich. Moderne Nachgebauten sollten die örtliche Bauweise wie auch regionale Baumaterialien ganz oder zumindest in Elementen übernehmen und verwenden. Auch Sanierungen und Modernisierungen sollten sich an regionalen Baumustern orientieren.

Für den Donnersbergkreis und den Landkreis Kaiserslautern bieten sich aufgrund der abwechslungsreichen Baukultur eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten an. Besonders charakteristisch ist hier der Sandstein, der unter Putz oder freiliegend als Baumaterial genutzt wird, in der historischen Bausubstanz ist er als Baumaterial von Steinhäusern oder als Sockel von Fachwerkhäusern zu finden. Neben den recht häufigen Steinhäusern befinden sich in den Ortschaften meist Fachwerkbauten.

Eine typische historische Bauform stellt das Einhaus dar, das selten über 1 ½ Stockwerke hinausreicht. Die dichten Siedlungskerne werden dabei von kleinen Höfen dominiert. Dennoch beeinflusst auch die jeweilige topographische Lage die historischen Bauformen.

Festgelegte Gestaltungskriterien helfen Bauherren und Architekten dabei, Tradition und Moderne in Einklang zu bringen. Diese werden von Bundesländern, Verwaltungsgemeinschaften oder Aktionsgruppen aufgelegt und eröffnen auch dem Laien eine Möglichkeit, Architektur und Baukultur erfolgreich anzuwenden. Beispiele mit Anregungen, Tipps und Ideen sind die „Gestaltungsfibel“ der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden oder der „Leitfaden Baukultur“ des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz, der das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal sowie für sonstige Regionen in Rheinland-Pfalz festlegt.

Ein Beratungsgespräch mit einem örtlichen Architekten und Bausachverständigen kann abschließend die Ideenfindung für die bauliche Ausgestaltung vertiefen.

Ein großes Potenzial der Siedlungen im Ländlichen Raum stellt ihr Charme und ihre Unverwechselbarkeit dar - ein Umstand, der auf regionaltypischen Bauweisen basiert. Deswegen soll der Erhalt eines individuellen und gewachsenen Ortsbildes auch in Ideenkonzepten und Rahmenplänen ein Leitgedanke sein. Manchmal



Generationen und Lebensqualität

Der demografische Wandel und neue gesellschaftliche Entwicklungen erwirken in ländlichen Kommunen einen grundsätzlichen Strukturwandel. Die Abwanderung der jungen Generation, Abnahme der Geburten und Zunahme der Anzahl an Senioren sowie moderne Lebensentwürfe stellen veränderte Anforderungen dar, die neue Anpassungsstrategien und Lösungsansätze erforderlich machen.

Diese Entwicklungen sind in den bauorientierten Konzepten zu berücksichtigen, um den Erhalt der Ortschaften langfristig gewährleisten zu können. Wenn die sozialen und infrastrukturellen Probleme jedoch deutlich überhand nehmen, ist es notwendig, diese vorrangig zu untersuchen und Problemlösungen aufzuzeigen, bevor bauorientierte Konzepte erstellt werden. Bei extremen sozialen oder infrastrukturellen Schiefen wird dringend empfohlen, eine externe Moderation hinzuzuziehen.

So bieten zum Beispiel die Projekte „Lebensqualität durch Nähe“, „Dienstleistung und Ortsnahe Rundumversorgung-DORV“ oder das „AGnES-Konzept (Hausarztunterstützung durch qualifizierte Praxismitarbeiter) besondere Lösungsansätze, um die Lebensqualität in kleinen Orten zu sichern und zu steigern. Auch die Anerkennung/Minimalförderung der Ehrenämter oder ein Bonus für Bauwillige mit Kindern im Innenbereich können Maßnahmen zur Unterstützung der Zukunftsfähigkeit der Ortskerne sein.

Ideen für die Verbesserung der Lebensqualität:

- Kleine historische Bauernhäuser bieten das Potenzial der Umnutzung zu bedürfnisangepassten und barrierefreien Seniorenwohnräumen und -gemeinschaften.
- Die strukturelle Gestaltung von größeren Wohngebäuden sollte so angepasst werden, dass ein Generationenwohnen möglich ist.
- Die Einbindung von Senioren in Nachbarschaftshilfen wie Babysitter-Dienste (Oma-Opa-Börse) kann gleichzeitig die Kleinkindbetreuung vor Ort verbessern und eine sinnvolle Tätigkeit für ältere Menschen schaffen.
- Internet-Cafes in innerörtlicher Lage bieten allen Generationen Anschluss an die neuen Medien.
- Kommunalfinanzierte Arztpraxisräume sichern den Erhalt der medizinischen Versorgung.
- Der Aufbau eines Versorgungsnetzwerkes durch Bürgerengagement, z.B. durch Landfrauen oder Sportverein bereichert den Ort zusätzlich.
- Durch Angebote wie Reinigungsservice und Essen auf Rädern können Nebenverdienste für junge Mütter generiert werden.
- Die Umnutzung leerstehender Gebäude zu Ferienwohnungen mit besonderen Ausrichtungen kann neue wirtschaftliche Standbeine im Ort generieren.
- Durch die Einrichtung von virtuellen Dorfläden können mit dem Einkauf per Mausclick Versorgungslücken geschlossen werden.
- In den Dörfern können mit genossenschaftlichem Ansatz und viel Bürgerengagement Dorfläden zur Deckung des Grundversorgungsbedarfes und zur Schaffung von Kommunikationsbereichen initiiert werden.

Erneuerbare Energien

Eine Chance der zukunftsfähigen Entwicklung im ländlichen Raum liegt in der Steigerung der Nachhaltigkeit durch den Einsatz von erneuerbaren Energien und der Energieeinsparung. Umsetzungsbeispiele dieser Ideen sollten die öffentlichen Bereiche darstellen, jedoch bieten sich auch für das Eigenheim oder in der Tourismusbranche viele Ansätze, um erneuerbare Energien zum Einsatz zu bringen und das Nachhaltigkeitskonzept anzuwenden.

Vorteile erneuerbarer Energie im Ländlichen Raum:

- Entwicklung zur weiteren Einnahmequelle für die Landwirte
- Steigerung der Förderungen durch Kumulation mit Energiefördertöpfen
- Möglichkeit einer autarken Energieversorgung, in Verbindung mit günstigeren Heizkosten, ganzer Dörfer oder zumindest aller kommunalen Gebäude
- Einrichtung von Solartankstellen für Elektroautos möglich
- Der Einsatz erneuerbarer Energien hält den Invest und die Gewinne in der Region.

Um die Akzeptanz der erneuerbaren Energien in der Bevölkerung weiter zu steigern, ist die Öffentlichkeitsarbeit ebenfalls ein maßgebliches Instrument. Infoveranstaltungen bezüglich der Arten und der Nutzung der erneuerbaren Energien sind ein erster wichtiger Schritt. Die Aufklärung sollte dabei schon im Kindergarten durch Erläuterung des Nutzens und des Mehrwertes mit plastischen Beispielen beginnen. Lehrwanderpfade für Wind-, Solar- oder Bioenergie können zu Sonntagsausflugszielen von Familien werden. Dem Thema „Energie sparen“ kommt ein besonderes Gewicht im Ausbildungsbereich zu, auch im Hinblick auf die Nachhaltigkeit zugunsten der zukünftigen Generationen.

Informationen zum Thema Innenentwicklung und Nachhaltigkeit

- Programm „PAUL“ des Landes Rheinland-Pfalz
www.eier-paul.rlp.de
- Dorferneuerung in Rheinland-Pfalz
www.ism.rlp.de/staedte-und-gemeinden/dorferneuerung
- „Raum+ 2010“ Bewertung von Flächenpotenzialen in Rheinland-Pfalz
www.raumplus.rlp.de
- Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz
www.ism.rlp.de/staedte-und-gemeinden
- Siedlungsentwicklung in Rheinland-Pfalz
www.ism.rlp.de/landesplanung/handlungsfelder-der-raumordnung/siedlungsentwicklung
- Gebäudebörse des Landes Rheinland-Pfalz
www.ism.rlp.de/gebaeudeboerse
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz
www.add.rlp.de/Landwirtschaft,-Weinbau,-Wirtschaftsrecht/Laendliche-Entwicklung/Integrierte-Laendliche-Entwicklung
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westpfalz
www.landentwicklung.rlp.de
- LEADER Pilotprojekt Energiedorf Münchweiler
www.energiedorf-muenchweiler-alsenz.de
- Bundesamt für Naturschutz
www.bfn.de/0321_innenentwicklung.html
- Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement
www.refina-info.de
- Dienstleistungsidee KOMM-IN
www.komm-in.de
- Projekt DorV (Dienstleistung und Ortsnahe Rundumversorgung)
www.dorv.de
- Projekt Lebensqualität durch Nähe
www.spes-zukunftsmodelle.de
- Projekt Virtueller Dorfladen
www.mediendoerfer.de
- Genossenschaften gründen
www.neuegenossenschaften.de
- MELAP - Modellprojekt Baden-Württemberg
www.MELAP-plus.de (bisher www.melap-bw.de)
- Melanie - Modellvorhaben des Saarlandes zur innerörtlichen Entwicklung
www.saarland.de/5113.htm
- Umweltministerium Baden-Württemberg „Flächen gewinnen“
www.uvm.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/27062
www.uvm.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/8373
- Beispielprojekte des Entwicklungsprogrammes Ländlicher Raum (ELR) BW
www.rp.baden-wuerttemberg.de/servlet/PB/menu/1102834/index.html
- Informationsplattform Ländlicher Raum und Landentwicklung Bayern
www.sdl-inform.de
- Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume (Leader)
www.netzwerk-laendlicher-raum.de
- Portal zur nachhaltigen Innenentwicklung von Städten und Gemeinden in BW
www.innen-bw.de
- Gestaltungsfibel der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden
www.kirchheimbolanden.de → Wirtschaft → Fördermittelinformationen
- Leitfaden Baukultur Rheinland-Pfalz
www.baukultur.rlp.de/uploads/media/Leitfaden_Baukultur.pdf
- Leitlinien zum Bauen in der Dorferneuerung des Bayerischen StMELF
www.landentwicklung.bayern.de/dokumentationen/36427
- Ratgeber „Bauen und Sanieren“ der Kreisverwaltung Ahrweiler
www.kreis-ahrweiler.de/textRI.php?id=693
- Infoportal zur Bauförderung
www.baufoederer.de



Ansprechpartner für Fördermittel

LEADER-Förderung (bis 2013):

Für private Projektträger:

- Mit Gewinnabsicht, max. Zuschuss = 30%
- Ohne Gewinnabsicht, max. Zuschuss = 50%
- Keine Sanierungen
- Projekte in den Bereichen Dorfentwicklung, Tourismus, Energie

Infos unter:

www.donnensberger-lautrerland.de (Projektbeispiele)

Kontakt: LEADER-Regionalmanagement, entra,

Tel.: 06302/9239-0/-15

KfW- Förderprogramm:

Förderung privater Bauvorhaben, u.a.:

- Altersgerecht Umbauen
- Energieeffizient Bauen und Sanieren

Infos unter: www.kfw-foerderbank.de

Kontakt: KfW-Berater, Tel.: 0180/1335577

sowie Online-Förderberater

BAFA-Förderprogramm:

Kostenlose Energieberatung in der Kreisverwaltung rund um die Themen:

Baulicher Wärmeschutz, Haustechnik, Regenerative Energien, Stromsparen

Infos unter: www.bafa.de

Kreisverwaltung Donnersbergkreis Tel.: 06352/710-251

Kreisverwaltung Kaiserslautern Tel.: 0631/7105-0

Soziale Wohnraumförderung

Fördermöglichkeiten der Landestreuhandbank RLP in den Bereichen:

- Energie sparen und Kosten senken
- Mit neuen Fenstern Lärm und Kälte abhalten
- Mit Sonnenenergie heizen
- Wohneigentum erwerben oder bauen
- Ihr Zuhause seniorengerecht anpassen

Infos unter: www.lth-rlp.de

Kontakt: Modernisierungs-, Wohneigentums-, Mietwohnungsprogramm:

Herr Back; Tel.: 06131/4991-640, Frau Mikic -746, Frau Wüst -764

RWE-Förderprogramm Klimabonus:

Gefördert werden Heizungsumstellungen auf Erdgas und auf Wärmepumpen.

Infos unter: www.rwe.de/klimabonus

Programm „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“

Antragsteller können private Investoren, Wohnungsbau-Gesellschaften oder auch Kommunen sein. Förderung in den Bereichen:

- Bauprojekte für neue gemeinschaftliche Wohnformen (Jung und Alt)
- Bauprojekte für seniorengerechtes Wohnen

Infos unter: www.fm.rlp.de

Kontakt:

Finanzministerium RLP, Herr Bentz, Tel.: 06131/164336

Dorferneuerung

Die Dorferneuerung ist ein Förderinstrument des Landes zur Unterstützung der Gemeinden und privater Vorhaben. Gemeinden erhalten Zuschüsse für Dorfmoderationen, für die Fortschreibung von Dorfentwicklungskonzepten sowie für Planungs- und Beratungsleistungen privater Bauvorhaben. Die Bewilligung der Zuwendung für private Vorhaben erfolgt durch die Kreisverwaltung. Förderung u.a. für Sanierung denkmalgeschützter Gebäude.

Infos unter: www.ism.rlp.de

Kontakt:

Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Herr Hahn,

Tel.: 06352/710-128

Kreisverwaltung Kaiserslautern, Herr Hess,

Tel.: 0631/7105-352

Innenministerium RLP, Herr Kattler, Tel.: 06131/16-2545

Effizienz Offensive Energie (EOR) Rheinland-Pfalz

Gefördert werden Musterlösungen, um den Einsatz von erneuerbaren Energien zu Zwecken der Wärmeversorgung zu steigern.

Fördervoraussetzungen: Nachweis eines Primärenergiekennwertes nach Energiesparverordnung 2009, der die Anforderung eines entsprechenden Referenzgebäudes um mindestens 45% unterschreitet.

Zuständige Behörde ist das Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz. Anträge gehen an die EOR.

Infos unter: www.eor.de, www.mufv.rlp.de

Kontakt: EOR RLP, Tel.: 0631/3503020



Der Weg ist das Ziel!

(Laotse)

Impressum

Lokale Aktionsgruppe Donnersberger und
Lautrer Land e.V.
www.donnersberger-lautrerland.de

Kreisverwaltung Donnersbergkreis
Uhlandstraße 2, 67292 Kirchheimbolanden
Hartwig Wolf (LAG-Koordinator des Kreises)
Tel.: 06352/710-102, Fax 06352/710-236
E-Mail: hwolf@donnersberg.de
Florian Hahn (Referat Dorferneuerung)
Tel.: 06352/710-128
Internet: www.donnersberg.de

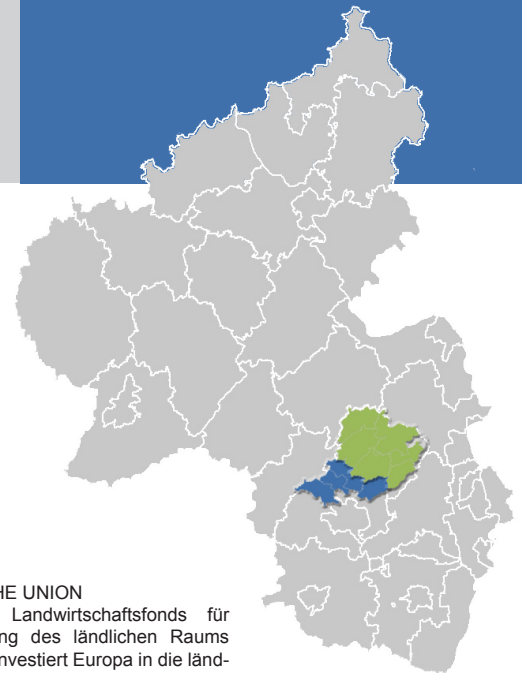
Kreisverwaltung Kaiserslautern
Fruchthallstr. 14, 67657 Kaiserslautern
Natalie Kluth (LAG-Koordinator des Kreises)
Tel.: 0631/7105-291, Fax 0631/7105-606
E-Mail: natalie.kluth@kaiserslautern-kreis.de
René Mar (Referat Bauen und Umwelt)
Tel.: 0631/7105-321
Internet: www.kaiserslautern-kreis.de

LEADER-Regionalmanagement
entra

Stefan Dietz, Carsten Jeblick, Steffen Griebe,
Thomas Bauer, Michaela Wrobel
Falkensteiner Weg 3, 67722 Winnweiler
Tel. 06302/9239-15/16, Fax 06302/9239-19
Internet: www.entra.de
E-Mail: regio@entra.de

Leitfadenerstellung
Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle
Prof. Dr. Martina Klärle, Melanie Krauß,
Marion Wunderlich, Wolfgang Sobtzick
Würzburger Straße 9
97990 Weikersheim
Internet: www.klaerle.de
Stand April 2011

Bildnachweis: S. 8 u. 12 unten Referat Dorferneuerung Donnersbergkreis, sonstige Bilder: Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle



EUROPÄISCHE UNION

Europäischer Landwirtschaftsfonds für
die Entwicklung des ländlichen Raums
(EFRE): Hier investiert Europa in die ländlichen
Gebiete.



Diese Publikation wird im Rahmen des Entwicklungsprogramms PAUL unter Beteiligung der Europäischen Union und dem Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, durchgeführt.