

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU) Nürtingen - Geislingen
Fakultät Umwelt Gestaltung Therapie (FUGT)
Campus Braike, Schelmenwasen 4-6, Nürtingen

Masterarbeit
zur Erlangung des akademischen Grades
Master of Engineering (M. Eng.)
im Studiengang „Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung“

Das „Bodenfreundliche Dorf“

- Ländliche Raumentwicklung -

**Ein Handlungsleitfaden für Landgemeinden und Kleinstädte
für eine flächensparsame und zugleich bodenregenerierende
Entwicklung als Mehrwert für die Region**

Von Marina Schurt,
4. Fachsemester / Wintersemester 2022/23
Matrikel-Nummer: 802617
Abgabedatum: 12.01.2023

Betreuer: Prof. Dr. – Ing. Ilka Mecklenbrauck
Prüfer: Dr. sc. ETH Dirk Seidemann

„Bislang sind keine übereinstimmenden Qualitätsmaßstäbe für eine gelungene dörfliche Wohnentwicklung – aus räumlicher, städtebaulicher, sozialer, topografischer und kultureller Sicht – erkennbar. Eine neue Baukultur hat sich in der aktuellen Umbruchsituation noch nicht herausbilden können, Dörfer und der ländliche Raum haben noch nicht zu einer neuen Identität gefunden. [...]. Ziel muss sein, Räume mit prägnanten Eigenschaften zu bauen. Eine solche qualitative Ortsbildung ist gerade auch für Dörfer und dörfliche Wohnlandschaften gefordert.

aus „Der Bürger im Staat“, „Raumbilder für das Land – Regionen, Orte und Bauten im ländlichen Raum“, Hrsg. Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg, Stuttgart, Heft ½ - 2011, S.45 Kapitel „Herausforderungen“

Vorwort

Die Themenstellung der vorliegenden Masterarbeit entwickelte sich aufgrund des einhergehenden Wandels im ländlichen Raum und der damit verbundenen Frage nach einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden in der dörflichen Weiterentwicklung.

Die Stadtplanung wurde bereits dazu aufgefordert, den Fokus bei Weiterentwicklungen auf die Innenentwicklung zu legen. Aber gerade die Landgemeinden und Kleinstädte als kleinste Siedlungseinheiten weisen hier noch einige Verbesserungspotenziale auf. Die einseitige Fokussierung aus fachplanerischer Perspektive auf (Groß-)Städte hinsichtlich der Innenentwicklungsmaßnahmen ist im heutigen Zeitalter mit den einhergehenden Folgen der Raumentwicklung zu hinterfragen. Es wird zunehmend ein Perspektivwechsel gefordert, um in diesen Belangen auch den ländlichen Raum mehr einzubeziehen und die Aufmerksamkeit auf die kleineren Siedlungseinheiten zu richten.

Ich selber würde mich als eine große „Dorfliebhaberin“ bezeichnen, die durch die Stadtplanung eine neue Sichtweise auf die räumlichen, strukturellen Veränderungen entwickelt hat und planerische Vorhaben grundlegend hinterfragt. Meine Aufmerksamkeit richtet sich vor allem, seit dem Masterstudium der „Nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung“ auf die Entwicklungen im ländlichen Raum. Zurzeit wird in meinem Heimatort über ein neues Wohngebiet „Am Berg“ diskutiert, welches, wie im ländlich geprägten Raum üblich, primär aus Einfamilienhäusern bestehen soll.

Aus diesen Gründen möchte ich mich in meiner Ausarbeitung mit diesem Thema befassen und für Landgemeinden und Kleinstädte eine nutzerorientierte und anwendungsfreundliche Handlungsstrategie erarbeiten, die für eine zukunftsfähige Wohnbaulandentwicklung, ganz im Sinne einer flächensparenden Weiterentwicklung, von den Kommunen herangezogen werden kann und soll. Die von mir erarbeitete Innenentwicklungsstrategie ist auf die andersartigen Rahmenbedingungen des ländlichen Raums abgestimmt. Dabei ist es mir ein besonderes Anliegen, auch bei einer gegebenenfalls höheren städtebaulichen Dichte im Ortskern die dörflichen Vorzüge und Charaktereigenschaften zu wahren und zu stärken. Die hohe Identifikation der Einheimischen mit ihrem Ort und ihr überaus starkes Engagement für ihre Heimat sind besonders auf dem Land mit zu berücksichtigen.

Um die Theorie an einem konkreten Beispiel zu fixieren, wurde mir die Möglichkeit eingeräumt, die neu entwickelte, flächensparende Strategie an meinem Heimatort „Hengen“ bei Bad Urach, Region Neckar-Alb, anzuwenden.

Da das ländliche Leben seine Geschichte überwiegend in der Landwirtschaft (und dem Handwerk) hat, stelle ich mich unter anderem auch der Frage, wie neben der stärker verfolgten Innenentwicklung gleichzeitig auch eine bessere Bodenqualität erreicht werden kann. Diese leidet unter der Umwandlung in Siedlungs- und Verkehrsfläche sehr stark. Die Folgen für das Klima sind fatal. Ich bin optimistisch, mit dieser Arbeit eine gute Basis für eine Wende in entwurfsrelevanten Fragestellungen des ländlichen Lebens zu liefern und regulär angewandte Konzeptinhalte zukünftig überdacht werden.

Ich möchte mit dieser Arbeit für die Region und vor allem für die ländlich geprägten Räume neue Impulse schaffen und zu einer flächensparenden und „bodenfreundlichen“ Entwicklung motivieren. Würde man die hier vorliegenden strategischen Ansätze ganzheitlich auf dem Land verfolgen, so hätte man meiner Meinung nach gute Erfolgsaussichten, um die aktuellen Herausforderungen, wie beispielsweise Flächenknappheit, akute Wohnungsnot oder auch die Zunahme von Extremwetterereignissen, besser bewältigen zu können. Nur wenn Stadt und Land zusammen dementsprechend agieren, kann eine derartige Transformation gelingen.

Ich möchte allen danken, die diese Masterarbeit durch ihre fachliche und persönliche Unterstützung begleitet und zu ihrem Gelingen beigetragen haben. Ein besonderer Dank geht an die Stadt Bad Urach, an Herrn Wilhelm, Abteilungsleiter für Fachbereich 2 – Bau und Technik, Leitung Bauverwaltung und Stadtplanung und an die Ortsverwaltung Hengen, Frau Adolph, für die Offenheit gegenüber den aktuellen Sachständen als auch die Bereitstellung der Unterlagen.

Besonders möchte ich mich ganz herzlich bei Frau Prof. Dr. – Ing. Ilka Mecklenbrauck bedanken. Sie übernahm die Erstbetreuung und unterstützte mich stets mit fachlichen Anregungen und Ratschlägen und ihrem immensen Wissens- und Erfahrungsstand.

Zudem gilt ein ganz großer Dank dem „Regionalverband Neckar-Alb“, insbesondere Herrn Seidemann. Er ermöglichte mir viele Kontakte und stand mir ebenfalls als Zweitkorrektor stets zur Verfügung.

Generell geht auch ein Dank an mein persönliches Umfeld, das mich jederzeit bei meiner Arbeit unterstützt. Den lehrenden Professoren und Betreuern der Fakultät Umwelt Gestaltung Therapie (FUGT) in Nürtingen danke ich für das mir vermittelte Wissen in Bereichen der Stadtplanung und der nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung.

Ich hoffe, mit meiner Masterarbeit einen Handlungsleitfaden entwickelt zu haben, der bei der Innenentwicklung des ländlichen Raums Berücksichtigung findet und auch mir in einem planerischen Berufsfeld als Richtlinie dienen kann.

Abstract

Im ländlich geprägten Raum, welcher nach dem Thünen-Landatlas ganze 91 % der Fläche Deutschlands einnimmt¹, sind noch bessere Rahmenbedingungen zu schaffen, um bestehende Defizite in der heutigen Zeit anzugehen. Nachdem sich die Wanderungsbewegungen nach dem Urbanisierungstrend (1997 – 2011) wieder umgekehrt haben², ergeben sich neue Chancen für einen Aufschwung der abgelegenen Gebiete. Auch hier sind die allgemeinen Herausforderungen, wie der Flächen- bzw. Ressourcenknappheit, des demografischen Wandels, der klimatischen Anpassungen, sowie der Verkehrs- und Energiewende, erkennbar.

Die kontinuierliche Umwidmung der uns zur Verfügung stehenden Bodenfläche in Siedlungsfläche, hat die Menschheit in eine Situation gebracht, die eine grenzen- und bedenkenlose Inanspruchnahme von Gütern in Frage stellt. Das Schutzgut „Fläche“ wird ohne eine Verhaltensänderung im Verbrauch schon bald an ihre Grenzen stoßen. Die Lebensgrundlage der Konsumenten aller Lebewesen leidet unter der starken Beanspruchung des Bodens und letztlich droht der Verlust wichtiger, natürlicher Bodenfunktionen. Insbesondere auf dem Land ist es möglich, schneller die ursprünglichen Bodenqualitäten wiederherzustellen.

Im Jahr 2020 (Stichtag 31.12.2020) lag die Flächeninanspruchnahme in Deutschland für Siedlungs- und Verkehrszwecke bei 5,2 Millionen Hektar (Gesamtfläche Deutschlands: 35,8 Millionen Hektar).³ Knapp die Hälfte davon, 46 %, ist dabei lückenlos versiegelt⁴, sodass die Böden u.a. die Aufnahmefähigkeiten von Niederschlagswasser verlieren. Politiker, Behörden und die Öffentlichkeit erkennen den Flächenverbrauch als gemeinsam zu bewältigende Aufgabe.

Dabei wurde auch erkannt, dass der größte Teil der Flächenneuanspruchnahme vor allem in kleinen Kommunen stattfindet. Seit mehreren Jahrzehnten steigt der Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche in Kommunen bis 10.000 Einwohnern proportional an.⁵ Demzufolge kann der positiv voranschreitende Aktionismus der Großstädte alleine nicht ausreichen, um das von der Bundesregierung geforderte Ziel einer Reduktion der Flächenneuanspruchnahme auf maximal 30 ha pro Tag bis 2030 zu erreichen.⁶

Kleine Kommunen, die vor allem den ländlich geprägten Raum ausmachen, sind also aufgefordert, Flächen einzusparen und einen Beitrag zu leisten.

¹ Thünen-Institut für Ländliche Räume, Thünen Landatlas. In: landatlas.de, 13.07.2022.

² Matthias Rosenbaum-Feldbrügge, Nikola Sander, Nico Stawarz, Stadt-Land-Wanderungen.

³ Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis), Flächennutzung. In: destatis.de, 02.08.2022.

⁴ Vgl. P. König, Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr reduzieren. In: umweltbundesamt.de, 02.08.2022.

⁵ Vgl. Dahm S. 9-10

⁶ Vgl. Umweltbundesamt, Siedlungs- und Verkehrsfläche. In: umweltbundesamt.de, 02.08.2022.

Die klein(st)en Siedlungsbereiche sollten deshalb jetzt im Kontext einer flächensparamen und tragfähigen, innovativen Weiterentwicklung Unterstützung erhalten. Ihnen sollte längst Mut gemacht werden, ihre zunächst unscheinbar klein wirkenden Potenziale effizienter zu nutzen. „Innenentwicklung zur Unterstützung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung wurde in Deutschland bislang in erster Linie als (groß)städtische Strategie diskutiert [...].“⁷ Um auch die ländlich geprägten Gebiete, hinsichtlich des hohen Flächenverbrauchs, zu neuer Handlungsaktivität zu animieren, braucht es für das Land eine Abwandlung der städtisch bereits vielfach erprobten Innenentwicklungsstrategie. Denn was in Städten zum Erfolgsmodell wird, muss nicht unbedingt gleichermaßen auf dem Land greifen. „Große Flächenreserven im Außenbereich, eine kleinteilige Besitzstruktur, fehlendes Problembewusstsein und mangelnde Kapazität in den lokalen Verwaltungen tragen mit dazu bei, dass die Erhebung und Aktivierung innerörtlicher Potenziale in kleinen Gemeinden bisher nur in Einzelfällen stattfindet“.⁸ Somit muss das Instrumentarium der vor allem kleinen Kommunen auf flächensparende Eigenschaften abgestimmt sein. Gleichzeitig muss auf den heutigen Bedarf der pluralisierenden und immer weiter ausdifferenzierten Lebensstile eingegangen werden. Es müssen mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus aufgezeigt und angeboten werden, die die Ausrichtung der nachfrageorientierten Gesellschaft umlenkt. Es kann nicht sein, dass zu Zeiten der Flächenknappheit die Wohnfläche pro Kopf mit 51,4 m² (2020) den höchsten Stand bislang erreicht.⁹ Auch das aktuell zu beobachtende Aussterben der Ortskerne und das massive Wachstum an den Randbereichen der Kommunen sind nicht mehr so einfach hinzunehmen.

Somit hat die vorliegende Arbeit zum Ziel, eine Innenentwicklungsstrategie für die ländlichen Gebiete zu erstellen. Im ersten Teil der Arbeit wird deshalb die Auseinandersetzung mit dem Bestand diskutiert, um Fläche einzusparen. Währenddessen macht sich der zweite Teil dieser Arbeit neue Gedanken zu innovativen Konzeptideen für den ländlich geprägten Raum. Es wird dargestellt, wie innerhalb einer Siedlungsentwicklung die Bodenqualität noch zusätzlich verbessert werden kann.

Für eine erfolgreiche Umsetzung muss in erster Linie von den kleinen Kommunen der erste Teil dieser Arbeit angewandt werden. Erst wenn die Innenentwicklungsaufgaben, vor allem auch die der kleinen Potenzialflächen, gemacht wurden, können die neuen Konzeptideen für ein noch besseres Leben auf dem Land sorgen und auch teilweise in den Bestand überführt werden.

⁷ Schiller u.a., Die Relevanz kleiner Gemeinden und kleinteiliger Flächen für die Innenentwicklung. Ein quantitatives Monitoring am Beispiel Deutschlands S. 469, Abs. 2

⁸ Vgl. Dahm S. 10 Abs. 2

⁹ Vgl. Marktforschungsinstitut Empirica Regio, Wie viel Wohnfläche pro Kopf ist wo gefragt? In: haufe.de, 02.08.2022.

Die konkreten Forschungsfragen lauten wie folgt:

- Welches innerörtliche Wohnraumpotenzial steckt in kleineren Kommunen, wie den Landgemeinden und Kleinstädten?
- Wie kann ein Handlungsleitfaden für kleine, ländliche Kommunen aussehen? Wie können sie zu mehr Innenentwicklung animiert werden?
- Welche Maßnahmen sind für eine flächensparsame Weiterentwicklung von kleinen Ortschaften ratsam, ohne einen Qualitätsverlust zu riskieren? Wie viel (bauliche) Dichte erträgt der Ländliche Raum?
- Wie kann die Bodenqualität bei der Siedlungsentwicklung im ländlich geprägten Raum generell wieder verbessert werden?
- Wie kann das Umland zukünftig seine Rolle als Mehrwert für die umliegenden Städte und die gesamte Region weiter ausbauen und wie kann es sich spezialisieren? Welche neuen Konzeptideen sind für eine zukunftssträchtige Entwicklung, im Kontext der Flächeneinsparung und der Bodenregeneration, auf dem Land nötig? Wie kann dadurch das Leben auf dem Land noch besser werden?

Wie sieht eine Innenentwicklungsstrategie für den ländlich geprägten Raum aus & wie kann dabei die Entwicklungsperspektive für den ländlich geprägten Raum aussehen?

Aufbau & Vorgehen

Es soll im ersten Teil dieser Arbeit ein konkreter Handlungsleitfaden für Landgemeinden und Kleinstädte erstellt werden, der aufzeigt, wie eine flächensparende Weiterentwicklung, abgestimmt auf die ländlichen (Rahmen)Bedingungen, gelingen kann. In einfachen und transparenten Schritten soll gezeigt werden, wie die kleinen Verwaltungseinheiten bei ihrer Innenentwicklung vorgehen können und sollen. Ihnen soll Mut gemacht werden, auch die scheinbar kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen oder sich für deren Nutzbarmachung stärker einzusetzen. Der tatsächliche Mehrwert für die gesamte Region soll dabei nicht unterschätzt werden.

Eine angestrebte, höhere bauliche Dichte in ländlichen Gebieten schließt den Charaktererhalt des Ortes und den Erhalt der ländlichen Qualitäten nicht aus. Damit soll die Akzeptanz für eine innerörtliche Nachverdichtung unter den Bewohnern gesteigert und die Vorzüge des Landlebens weiterhin beibehalten werden.

In **Kapitel 1 - 7** werden, aus der einschlägigen Literatur, die Grundlagen der bestehenden Situation und der einhergegangenen, räumlichen Entwicklungen der letzten Jahre samt ihrer Auswirkungen und Folgen im ländlich geprägten Raum herausgearbeitet und analysiert. Auch die aktuellen Entwicklungsaussichten werden dargelegt. Die Ermittlung dieser Grundlagen ist wichtig, um das darauf aufbauende Handlungskonzept nachvollziehen zu können.

In **Kapitel 8** werden die landspezifischen Merkmale herausgearbeitet, die in Dörfern und in kleinen Siedlungsstrukturen so sehr wertgeschätzt werden. Die Herausforderung besteht darin, innerhalb der baulichen Nachverdichtungsstrategien diese bedeutenden Merkmale beizubehalten. Hierfür werden die Ergebnisse einer Bürgerumfrage herangezogen und nähere Vergleiche zwischen Stadt und Land gezogen.

Kapitel 9 und 10 behandeln die zielgerichtete Potenzialflächenanalyse und das schrittweise Vorgehen dabei. Am Beispiel der Ortschaft „Hengen“ werden dabei die Potenziale erkannt, bewertet und priorisiert. Das Wohnbaulandentwicklungskonzept macht auf vorhandene, innerörtliche Potenzialflächen aufmerksam. Auf dieser Grundlage wird das Innenentwicklungspotenzial mithilfe einer Bebaubarkeitsvermutung konkret eingeschätzt.

Kapitel 11 baut auf den Potenzialflächen, die in Kapitel 9 und 10 ausfindig gemacht wurden, auf. Ein sogenannter „Werkzeugkasten“ schlägt konkrete Handlungsstrategien mit empfehlenswerten Nachverdichtungsmöglichkeiten vor, welche einer flächensparenden Entwicklung entgegen kommen und dabei die landspezifischen Merkmale berücksichtigen. Für die unterschiedlichen Prioritätenklassen (aus Kapitel 9 und 10) werden konkrete Bebaubarkeitsmöglichkeiten aufgeführt.

Im **letzten Kapitel des ersten Teils** werden weitere Handlungsbereiche aufgeführt, die einer solchen zukünftigen Dorfentwicklung ebenso zugutekämen und die Nachverdichtungsstrategien unterstützen bzw. bekräftigen. Dafür wurde zusätzlich, mittels eines Fragebogens, die Meinung einer Dorfplanerin eingeholt (siehe Anhang).

Im zweiten Teil der Arbeit wird auf Teil 1 aufgebaut und eine mögliche Ortsentwicklungsausrichtung aufgeführt, in der die Regeneration des Bodens mit der Wiederherstellung seiner natürlichen Bodenfunktionen im Vordergrund steht. Die konzeptionellen Inhalte der Zukunftsvision für „Bodenfreundliche Dörfer“ beinhaltet sowohl die Maßnahmen für Flächeneinsparungen als auch die der Bodenregeneration.

Die Vision führt grundlegende, neue Konzeptinhalte für das ländliche Leben auf und stellt die bisher angewandten, herkömmlichen Konzeptinhalte infrage. Sie soll zu einem Umdenken in Bezug auf bisherige Entwicklungen anregen und die besten, aktualitätsbezogenen Entwicklungsoptionen des ländlichen Raums aufzeigen.

Die Konzeptideen können am besten im Rahmen einer neuen Quartiersentwicklung aufgezeigt werden, weshalb hierfür eine bereits angedachte Entwicklungsfläche (Potenzialfläche) herangezogen wird.

Kapitel 13 erläutert die Hintergründe, warum eine „Bodenfreundliche“ Entwicklungsaussicht für Landgemeinden und Kleinstädte so essentiell ist. Die Bodenqualität soll bei der Siedlungsentwicklung sowohl durch das Flächensparen als auch durch den geförderten Humusaufbau verbessert werden.

Kapitel 14 und 15 beinhaltet wichtige Hintergrundinformationen zum Wohnquartier „Berg“ in Hengen. Dabei wurde absichtlich die Landgemeinde in einer sehr ländlich geprägten Umgebung auf der Schwäbischen Alb gewählt. Auch die kleine Landgemeinde mit ca. 1.000 Einwohnern trägt ihren Teil zum Umgang mit dem Schutzgut „Fläche“ bei.

Das abschließende Kapitel im zweiten Teil befasst sich mit der praktischen Anwendung der Zukunftsvision „Bodenfreundlicher Dörfer“ auf das Quartier und beinhaltet die genaue Visionsbeschreibung anhand verschiedener Handlungsfelder. Die Inhalte der Zukunftsvision sind dabei nicht nur auf Hengen, sondern auch auf sämtliche Landgemeinden und Kleinstädte übertragbar. Dies gilt auch für den Handlungsleitfaden zum Flächensparen.

Informationen und Erkenntnisse aus verschiedenen Diskussionsveranstaltungen oder im direkten Austausch mit Experten/Expertinnen, die die Entwicklungsschritte im ländlichen Raum zum Inhalt hatten, sind in die ausgearbeiteten Inhalte mit eingeflossen.

Eidesstattliche Erklärung:

Ich erkläre hiermit ehrenwörtlich:

1. dass ich meine Masterarbeit selbständig und ohne fremde Hilfe angefertigt habe,
2. dass ich die Übernahme wörtlicher Zitate aus der Literatur sowie die Verwendung der Gedanken anderer Autoren an den entsprechenden Stellen innerhalb der Arbeit gekennzeichnet habe.

Ich bin mir bewusst, dass eine falsche Erklärung rechtliche Folgen haben wird.

Ich bin mir im Weiteren darüber im Klaren, dass die Unrichtigkeit dieser Erklärung zur Folge haben kann, dass ich von der Ableistung weiterer Prüfungsleistungen nach § 14 Abs. 3 SPO - Allgemeiner Teil ausgeschlossen werden und dadurch die Zulassung zum Studiengang verlieren kann.

Ort, Datum

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis:

I. Abkürzungsverzeichnis	15
II. Abbildungsverzeichnis.....	16
III. Tabellenverzeichnis.....	21
TEIL 1 : HANDLUNGSLEITFADEN	24
FÜR EINE FLÄCHENSPARSAME WEITERENTWICKLUNG VON LANDGEMEINDEN UND KLEINSTÄDTEN	24
1. Definitionsgrundlage.....	25
1.1 Räumliche Abgrenzung.....	25
1.2 „Landgemeinden“ und „Kleinstädte“	26
2. Aktuelle Entwicklungen auf dem Land.....	27
2.1 Wanderungsverhalten.....	27
2.2 Neue Gewohnheiten durch die pandemische Ausnahmesituation.....	29
2.3 Bevölkerungsentwicklung.....	33
2.4 Siedlungsflächenausdehnung	35
2.5 Siedlungsdichte	37
2.6 Wie sich das Dorf neu erfindet – Kreative Raumpioniere	42
2.6.1 Kreative Initiatoren auf dem Land.....	42
2.6.2 Neue Dorftypen	44
3. Auswirkungen einer Siedlungs- und Verkehrsnutzung auf die Bodenqualität	49
4. Zielsetzung für einen flächensparsamen Umgang mit Grund und Boden	51
4.1 Ziel der Bundesregierung.....	51
4.2 Ziel der Landesregierung	53
4.3 Ebene der Raumordnung.....	54
4.4 Ebene des kommunalen Baurechts	56
5. Das Dorf.....	59
5.1 Entstehungshintergründe von Siedlungen.....	59
5.2 Ursprüngliche Dorfeigenschaften	59
5.3 Weiterentwicklung von Dörfern	61
5.4 Siedlungsformen.....	63

5.5 Konkrete Nachverdichtungsmöglichkeiten je Siedlungsform	64
6. Schwierige Entwicklungstrends, die eine Flächenausdehnung im Ländlichen Raum begünstigen	66
6.1 Nachfrageorientierte Entwicklung	66
6.1.1 Besondere Wohnpräferenzen	66
6.1.2 Private Flächenbevorratung	68
6.1.3 Abhängigkeitsverhältnis kleiner Gemeinden	69
6.2 Räumliche Entwicklungstrends	70
6.2.1 Drohender „Donut – Effekt“	70
6.2.2 Räumliche Ausdehnung der Siedlungsfläche	73
6.2.3 Räumlich funktionale Entmischung	74
6.2.4 Verkehrsnetz	75
7. Neubaugebiet versus Bestandsgebiet	76
7.1 Gegenüberstellung der aktuellen Nachfrage	76
7.2 Eigenschaften von Neubaugebieten	77
7.3 Vor- und Nachteile für den Bauherrn im Neubaugebiet	77
7.4 Eigenschaften von Bestandsgebieten	78
7.5 Vor- und Nachteile für den Bauherrn im Bestandsgebiet	79
8. Wertigkeit von Dörfern (Landspezifische Merkmale)	82
8.1 Ländliche Qualitäten	83
8.1.1 Was sind ländliche Qualitäten?	83
8.1.2 Diskussion ländlicher Qualitäten	85
8.2 genius loci	89
8.2.1 Herkunft des „genius loci“	89
8.2.2 Definition & Identifikation mit dem „genius loci“	90
9. Potenzialflächenanalyse für eine ländliche Nachverdichtung	97
9.1 Der Ablaufprozess	99
9.2 Ausgangslage für eine flächensparende Entwicklungsstrategie	100
9.3 Schritt 1: Potenzialflächen erkennen	102
9.4 Schritt 2: Potenzialflächen bewerten	116

9.5 Schritt 3: Potenzialflächen priorisieren	119
10. Ergebnis der Nachverdichtung	123
11. Werkzeugkasten für flächensparendes Bauen	129
11.1 Auf einem Grundstück nachverdichten.....	129
11.2 Auf mehreren, aneinander angrenzenden Grundstücken nachverdichten	131
11.2.1 Alternative Gebäudetypologien.....	131
11.2.2 Dichtevergleich der alternativen Gebäudetypologien	138
11.2.3 Überprüfung der Gebäudetypologien auf die Ländlichen Qualitäten	140
11.3 Auf einer großen, zusammenhängenden Fläche nachverdichten.....	143
12. Ergänzende Entwicklungen für eine flächensparsame Zukunft.....	145
12.1 Ortskernbelebung	145
12.2 Gemeinschaftliches Wohnen im ländlich geprägten Raum.....	150
TEIL 2: ZUKUNFTSVISION.....	156
„BODENFREUNDLICHES DORF“	156
13. Idee von „Bodenfreundlichen Dörfern“	157
14. Potenzialfläche der Innenentwicklung, Gebiet „Berg“	160
15. Aktueller Stand zur Wohngebietsentwicklung „Berg“	162
16. Konzept „Bodenfreundliches Dorf“ in Hengen.....	164
16.1 Einschätzung der Quartierseignung	164
16.1.1 Lage der Ortschaft.....	164
16.1.2 Wachstum der Ortschaft.....	164
16.1.3 Eindrücke vom Ort.....	165
16.1.4 Aktuelle Entwicklungen in Hengen.....	168
16.1.5 Eignungskriterien für ein „Bodenfreundliches Dorf“	169
16.2 Entwicklungshemmnisse und -potenziale.....	170
16.3 Entwurfskonzept Wohngebiet „Berg“, Hengen	174
16.4 Allgemeine Handlungsfelder	176
16.4.1 Handlungsfeld „Wohnen“	176
16.4.2 Handlungsfeld „Nutzungen“	182
16.4.3 Handlungsfeld „Mobilität“	185

16.4.4 Handlungsfeld „Versorgung“	188
16.4.5 Handlungsfeld „Arbeiten“	192
16.4.6 Bauabwicklung	194
16.4.7 „Stadt-Umland-Beziehungen“	195
FAZIT	199
17. Eine Flächensparsame & Bodenregenerierende Innenentwicklung für den ländlich geprägten Raum	199
17.1 Bedeutung einer ländlich geprägten Innenentwicklung	199
17.2 Schrittweises Vorgehen der Innenentwicklungsstrategie.....	202
17.3 Entwicklungsausrichtung von Landgemeinden und Kleinstädten	204
IV. Quellenverzeichnis	206

I. Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
ca.	Circa
EW	Einwohner*innen
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
ha	Hektar
i	inklusive
m	Meter
MIV	motorisierter Individualverkehr
o.ä.	oder ähnliches
OEK	Ortsentwicklungskonzeption
ROG	Raumordnungsgesetz
sog.	sogenannt
uvm.	und vieles mehr
v.a.	vor allem
WBE-K	Wohnbaulandentwicklungskonzeption
WE	Wohneinheiten
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

II. Abbildungsverzeichnis

- **Abbildung 1**, Karte Deutschland BBSR, Stadt- und Gemeindetyp 2017
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbearbeitung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp.html>
- **Abbildung 2**, Wanderungen für verschiedene Raumtypen 1991 - 2018
<https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/datenreport-2021/bevoelkerung-und-demografie/329539/stadt-land-wanderungen/>
- **Abbildung 3**, Negativspirale
Eigene Darstellung, anlehnend an Gerlind Weber, „Der Bürger im Staat, Raumbilder für das Land – Regionen, Orte und Bauten im ländlichen Raum“, Heft ½ - 2011, Hrsg. Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg, S. 8 Abbildung 1 „Die Negativspirale“
- **Abbildung 4**, Diagramm Bevölkerungszahl
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_027_124.html;jsessionid=F237CDA4C1249415B201C8062CE901E1.live712
- **Abbildung 5**, Bevölkerungspyramide
<https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/index.html#!y=2060>
- **Abbildung 6**, Einwohnerverteilung in Deutschland nach Gemeindegrößenklassen
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/161809/umfrage/anteil-der-einwohner-an-der-bevoelkerung-in-deutschland-nach-gemeindegroessenklassen/>
- **Abbildung 7**, Tägliche Veränderung der Flächennutzung
„Trends der Siedlungsflächenentwicklung – Status quo und Projektion 2030“, BBSR-Analysen KOMPAKT, Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Mai 2012, S.3
- **Abbildung 8**, Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche 2010 - 2030
„Trends der Siedlungsflächenentwicklung – Status quo und Projektion 2030“, BBSR-Analysen KOMPAKT, Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Mai 2012, S.8
- **Abbildung 9**, Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche
„Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme – Aktionsplan Flächensparen, Texte 38/2018, Umweltbundesamt, S.38
- **Abbildung 10 und 11**, Siedlungsdichte nach Landkreisen, 2000 und 2019
<https://www.umweltbundesamt.de/umweltatlas/bauen-wohnen/verursacher/bevoelkerungsentwicklung-struktur/wie-entwickelt-sich-die-siedlungsdichte>
- **Abbildung 12**, Siedlungsdichte nach Gemeindegröße
<https://www.ioer-monitor.de/ergebnisse/analyseergebnisse/siedlungsdichte/>
- **Abbildung 13**, Veränderung der Siedlungsdichte
<https://www.ioer-monitor.de/ergebnisse/analyseergebnisse/siedlungsdichte/>
- **Abbildung 14**, Privathaushalte nach Haushaltsgröße in %
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Grafik/Interaktiv/haushalte-familien-haushaltsgroesse.html>

- **Abbildung 15**, Wohnfläche pro Kopf
<https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#entwicklung-von-bevolkerung-und-wohnungsbestand-in-bundeslandern-unterschiedlich>
- **Abbildung 16**, Gebäude mit Wohnraum und durchschnittlicher Wohnfläche nach Gemeindegrößenklassen in Baden-Württemberg, 2011
 Zensus 2011 – Aussagen zu Gebäuden und Wohnungen in Baden-Württemberg, Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 1/2014, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, S.17
- **Abbildung 17**, Gebäude mit Wohnraum und Gebäudetyp nach Gemeindegrößenklassen in Baden-Württemberg, 2011
 Zensus 2011 – Aussagen zu Gebäuden und Wohnungen in Baden-Württemberg, Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 1/2014, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, S.14
- **Abbildung 18**, Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche
 Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2021, SDG 11, Kapitel 11.1.a „Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche“, S. 270, Primärquelle: Statistisches Bundesamt
- **Abbildung 19**, Zentrale-Orte-System
http://www.spiekermann-wegener.de/mir/pdf/MIR1_11_130109.pdf
- **Abbildung 20**, Stadt-Umland-Beziehungen
<https://www2.klett.de/sixcms/media.php/229/29260X-8403.pdf>
- **Abbildung 21**, Siedlungsformen
<https://www.spektrum.de/lexika/images/geogr/dorfgrun.jpg>
- **Abbildung 22**, „Donut-Effekt“
 Eigene Darstellung, anlehnend an Henkel, siehe auch: <https://dorf-macht-zukunft.de/wo-gehts-denn-hier-ins-zentrum-der-donut-effekt-und-was-man-dagegen-tun-kann/>
- **Abbildung 23**, „Donut-Effekt“ -Ausblick
 Eigene Darstellung, anlehnend an Oberzaucher, siehe auch: <https://dorf-macht-zukunft.de/wo-gehts-denn-hier-ins-zentrum-der-donut-effekt-und-was-man-dagegen-tun-kann/>
- **Abbildung 24**, Umfrage Wenn Bauen/Umbauen, was wird bevorzugt?
<https://docplayer.org/docs-images/61/45872601/images/69-0.png>
- **Abbildung 25**, Balanceakt des ländlichen Raums
 Eigene Darstellung
- **Abbildung 26**, Ergebnisse der Bürgerbeteiligung vom 01.06.2022 um 18:00Uhr in Stafflangen, Lkr. Biberach
 Eigene Aufnahme
- **Abbildung 27**, Ländliche Qualitäten
 Eigene Darstellung
- **Abbildung 28**, Straßendorf Stafflangen
 Eigene Darstellung
- **Abbildung 29 & 30**, Fotografien genius loci
 Eigene Aufnahmen (Kirche und Bach) von Stafflangen
- **Abbildung 31 – 35**, Fotografien genius loci
 Eigene Aufnahmen vom Dorfplatz in Hengen

- **Abbildung 36 – 38**, Fotografien genius loci
Eigene Aufnahmen von Oberdischingen
- **Abbildung 39 – 41**, Fotografien genius loci
Eigene Aufnahmen vom Bahnhofsgebäude in Kohlstetten
- **Abbildung 42**, Bausteine eines Siedlungsflächenmanagementprozesses
Eigene Darstellung, anlehnend an Scholl / Elgendy 2011
- **Abbildung 43**, Teilgebietseinteilung Hengen
Eigene Darstellung
- **Abbildung 44**, Leitplan Teilgebiet 1
Eigene Darstellung
- **Abbildung 45**, Potenzialflächenanalyse Teilgebiet 1
Eigene Darstellung
- **Abbildung 46**, Leitplan Teilgebiet 2
Eigene Darstellung
- **Abbildung 47**, Potenzialflächenanalyse Teilgebiet 2
Eigene Darstellung
- **Abbildung 48**, Leitplan Teilgebiet 3
Eigene Darstellung
- **Abbildung 49**, Potenzialflächenanalyse Teilgebiet 3
Eigene Darstellung
- **Abbildung 50**, Leitplan Teilgebiet 4
Eigene Darstellung
- **Abbildung 51**, Potenzialflächenanalyse Teilgebiet 4
Eigene Darstellung
- **Abbildung 52**, Wohnbaulandentwicklungskonzept Hengen
Eigene Darstellung
- **Abbildung 53**, Wohnbaulandentwicklungskonzeption Ergebnis nach Nachverdichtungskategorien für Hengen
Eigene Darstellung
- **Abbildung 54**, Anteil der Entwicklungsbedarfe für Hengen
Eigene Darstellung
- **Abbildung 55**, Potenzialflächeneinordnung nach Teilgebiete für Hengen
Eigene Darstellung
- **Abbildung 56**, Baulicher Entwicklungsplan für Hengen
Eigene Darstellung
- **Abbildung 57**, Veranschaulichung der Nachverdichtung von Hengen
Eigene Darstellung
- **Abbildung 58**, Vorher (Bestand) - Nachher (mit Nachverdichtung) -Vergleich der baulichen Dichte von Hengen
Eigene Darstellung

- **Abbildung 59**, Modulares Wohnen
Eigene Darstellung, anlehnend an: <https://www.maxmodul.de/maxmodul/planen-nach-katalog/wohnungstypen#treppe-aufzug>
- **Abbildung 60**, Exemplarischer Grundriss eines „Tiny-Houses“
Eigene Darstellung, anlehnend an das Tiny-House Ausstellungsmodell in der Filiale ProfiWinkler in Bad Urach
- **Abbildung 61**, Fotografien von einem „Tiny-House“
Eigene Aufnahmen vom Tiny-House Ausstellungsmodell in der Filiale ProfiWinkler in Bad Urach
- **Abbildung 62**, Fotografie von einer „Tiny-House“ –Siedlung in Münsingen
Eigene Aufnahmen in Münsingen, Hofgut Hopfenburg GmbH
- **Abbildung 63**, Einfamilienhaustypologie mit flexiblen Möglichkeiten
Eigene Darstellung, anlehnend an: Hähnig und Gemmeke, Architekten BDA, Partnerschaft mbB, Tübingen, Skizze für Hirschberg Biberach a. d. Riss, J. Schweizer, C. Kolb, siehe auch: <https://biberach-riss.de/B%C3%BCrger-Rat-Verwaltung/B%C3%BCrger/Planen-Bauen-Umwelt/St%C3%A4dtebau/Wohnbauschwerpunkt-Hirschberg/>
- **Abbildung 64**, Dichtevergleich
Eigene Darstellung
- **Abbildung 65**, Perimeter Planungsgebiet „Berg“
Eigene Darstellung
- **Abbildung 66**, Land Degradation Index
https://www.researchgate.net/figure/Land-Degradation-Index-LDI-GLADIS_fig13_301552025
- **Abbildung 67**, Humusgehalt landwirtschaftlicher Böden in Deutschland,
https://www.hoher-flaeming-naturpark.de/fileadmin/user_upload/PDF/Hoher-Flaeming/Felgentreu_Boden_als_Grundlage_fuer_stabile_Landschaftssysteme_.pdf
- **Abbildung 68**, Aktueller Entwurf „Berg“
Persönliche Übermittlung Frau B. Adolph
- **Abbildung 69**, Auszug aus dem Landesarchiv, Kataster 1823
https://www.leo-bw.de/en-GB/detail-gis-/Detail/details/ORT/labw_ortslexikon/16004/Hengen++Bad+Urach+RT
- **Abbildung 70**, Auszug aus dem Landesarchiv, Luftbild
https://www.leo-bw.de/en-GB/detail-gis-/Detail/details/ORT/labw_ortslexikon/16004/Hengen++Bad+Urach+RT
- **Abbildung 71 – 77**, Fotografische Eindrücke vor Ort
Eigene Aufnahmen, Drohnenbesitzer und -führer: Jörg Burkhart
- **Abbildung 78**, Fotografien der Gemeinschaftsgärten
Eigene Aufnahmen
- **Abbildung 79**, Entwicklungshemmnisse
Eigene Darstellung
- **Abbildung 80**, Entwicklungspotenziale
Eigene Darstellung
- **Abbildung 81**, Entwurfskonzept „Berg“
Eigene Darstellung

- **Abbildung 82**, Entwicklung der baulichen Dichte in Hengen

Eigene Darstellung

- **Abbildung 83**, Piktogramm „Wohntypologien“

Eigene Darstellung

- **Abbildung 84**, Diagramm „Wohntypologien“

Eigene Darstellung

- **Abbildung 85**, Piktogramm „Wohntypologien“, Lupenausschnitt

Eigene Darstellung

- **Abbildung 86**, Schaubild „Wohnfläche der Wohntypologien“

Eigene Darstellung

- **Abbildung 87**, Schnitt A-A`

Eigene Darstellung

- **Abbildung 88**, Schnitt B-B`

Eigene Darstellung

- **Abbildung 89**, Verortung Schnitte

Eigene Darstellung

- **Abbildung 90**, Piktogramm „Nutzungen“

Eigene Darstellung

- **Abbildung 91**, Konzeptidee Ortskern

Eigene Darstellung

- **Abbildung 92**, Piktogramm „Mobilität“

Eigene Darstellung

- **Abbildung 93**, Piktogramm „Hofstrukturen“

Eigene Darstellung

- **Abbildung 94**, Schaubild „Versorgung“

Eigene Darstellung

- **Abbildung 95**, Schaubild „Versorgung Kreislaufwirtschaft“

Eigene Darstellung, anlehnend an: https://www.performative-architektur.de/media/tz_portfolio/article/cache/5e4ce7ed64c92tz_portfolio_1582098413-137-0_L.jpg

- **Abbildung 96**, Schaubild „Versickerung von Niederschlagswasser“

Eigene Darstellung, anlehnend an: https://www.performative-architektur.de/media/tz_portfolio/article/cache/5e4ce7ed64c92tz_portfolio_1582098413-137-0_L.jpg

- **Abbildung 97**, Piktogramm „Bauabschnitte“

Eigene Darstellung

- **Abbildung 98**, Schaubild „Stadt-Umland-Beziehungen“

Eigene Darstellung

III. Tabellenverzeichnis

- **Tabelle 1**, Tatsächliche Flächennutzung,
Eigene Darstellung, anlehnend an <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/Tabellen/bodenflaeche-insgesamt.html>
- **Tabelle 2**, Auswirkungen von Flächenneuansprichnahmen,
Eigene Darstellung, anlehnend an Bock et al. (2011)
- **Tabelle 3**, Vergleich Stadt und Land
Eigene Darstellung
- **Tabelle 4**, Vergleich Ein- und Mehrfamilienhaus
Eigene Darstellung
- **Tabelle 5**, Lagebeurteilung von Teilgebiet 1
Eigene Darstellung
- **Tabelle 6**, Lagebeurteilung von Teilgebiet 2
Eigene Darstellung
- **Tabelle 7**, Lagebeurteilung von Teilgebiet 3
Eigene Darstellung
- **Tabelle 8**, Lagebeurteilung von Teilgebiet 4
Eigene Darstellung
- **Tabelle 9**, Potenzialflächenbewertung Teilgebiet 1
Eigene Darstellung
- **Tabelle 10**, Potenzialflächenbewertung Teilgebiet 2
Eigene Darstellung
- **Tabelle 11**, Potenzialflächenbewertung Teilgebiet 3
Eigene Darstellung
- **Tabelle 12**, Potenzialflächenbewertung Teilgebiet 4
Eigene Darstellung
- **Tabelle 13**, Potenzialflächenpriorisierung Teilgebiet 1
Eigene Darstellung
- **Tabelle 14**, Potenzialflächenpriorisierung Teilgebiet 2
Eigene Darstellung
- **Tabelle 15**, Potenzialflächenpriorisierung Teilgebiet 3
Eigene Darstellung
- **Tabelle 16**, Potenzialflächenpriorisierung Teilgebiet 4
Eigene Darstellung
- **Tabelle 17**, Prüfung Doppelhaus auf Ländliche Qualitäten
Eigene Darstellung
- **Tabelle 18**, Prüfung Reihenhaus auf Ländliche Qualitäten
Eigene Darstellung

- **Tabelle 19**, Prüfung Kettenhaus auf Ländliche Qualitäten
Eigene Darstellung
- **Tabelle 20**, Prüfung Gartenhaus auf Ländliche Qualitäten
Eigene Darstellung
- **Tabelle 21**, Prüfung Hofhaus auf Ländliche Qualitäten
Eigene Darstellung
- **Tabelle 22**, Prüfung Geschosswohnungsbau auf Ländliche Qualitäten
Eigene Darstellung
- **Tabelle 23**, Prüfung Modulhaus auf Ländliche Qualitäten
Eigene Darstellung
- **Tabelle 24**, Prüfung Minihaus auf Ländliche Qualitäten
Eigene Darstellung
- **Tabelle 25**, „Wohntypologien“
Eigene Darstellung

Gender Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher, männlicher und diverser Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle existierenden Genderformen.

TEIL 1

HANDLUNGSLEITFADEN

FÜR EINE FLÄCHENSPARSAME WEITERENTWICKLUNG VON LANDGEMEINDEN UND KLEINSTÄDTEN

Dieser Handlungsleitfaden richtet sich speziell an die klein(st)en Siedlungseinheiten, die Landgemeinden und Kleinstädte im ländlich geprägten Raum.

Er soll Sie auf dem Weg der Priorisierung von Innenentwicklungsmaßnahmen unterstützen und gibt Ihnen eine bessere Orientierung für ein zeitgemäßes Vorgehen. Dabei wurde auf eine möglichst einfache, schnelle und transparente Umsetzung geachtet, um gerade Sie, als kleine Gemeinde, mit dem Flächensparen nicht zusätzlich zu belasten.

Da sich die städtischen und ländlichen Gebiete durch die verschiedenen Ausgangslagen und Bedarfsstrukturen unterscheiden, ist eine eigene, angepasste Innenentwicklungsstrategie für die ländlichen Bereiche unausweichlich.

Dieser Handlungsleitfaden für eine flächensparsame Weiterentwicklung von Landgemeinden und Kleinstädten hilft Ihnen dabei, den Blick auf die Innenentwicklung zu schärfen und die eigenen, auch noch so kleinen Potenziale realistisch einzuschätzen. Er zeigt Ihnen machbare Lösungen auf und animiert Sie zu einer noch besseren und zukunftsfähigen Handlungsaktivität in Ihrer individuellen Weiterentwicklung.

Nur wenn Stadt und Land am selben Strang ziehen und sich gemeinsam für das Schutzgut „Fläche“ einsetzen, kann der so wichtige Wandel in diesen Belangen erfolgen.

Ihr Bund, ihr Land, ihre Region, ihre Stadt, ihre Bürger*innen und vor allem die nachfolgenden Generationen sind Ihnen dafür sehr dankbar.

Was Sie erwartet:

- Eine Identifikation landspezifischer Merkmale
- Eine einfache und effektive Potenzialflächenanalyse
- Ein „Werkzeugkasten“ mit flächensparsamen und landspezifischen „Tools“ alternativer Bebauungsmöglichkeiten

1. Definitionsgrundlage

1.1 Räumliche Abgrenzung

Der Großteil der Fläche Deutschlands und auch der Fläche Baden-Württembergs ist eher ländlicher Prägung. Beispielsweise kann rund 70 % der Fläche von Baden-Württemberg als ländlicher Raum eingestuft werden, in dem ca. 34 % der Bevölkerung leben.¹⁰ Das macht etwa ein Drittel der Gesamtbevölkerung Baden-Württembergs aus. Der Begriff „Ländlicher Raum“ ist sehr „unscharf“. Stadt und Land verschmelzen mehr und mehr, sodass eine Abgrenzung unterschiedlicher Raumkategorien immer schwieriger wird. Das Zitat: „Was nicht als Verdichtungsraum bzw. Ordnungsraum definiert wird, gilt pauschal als ‚Ländlicher Raum‘.“¹¹ überspitzt etwas die Typisierung beider Kategorien und zweifelt eine gerechte Beurteilung des ländlichen, vielfältigen Raums an. Auf verschiedenen Datengrundlagen wird eine sinnvolle Eingrenzung der unterschiedlichen Raumprägungen versucht, die primär zu analytischen und vergleichenden Zwecken dienen. Je nach Datengrundlage wird der „Ländliche Raum“ nach ganz unterschiedlichen Merkmalen abgegrenzt. Der Thünen-Landatlas zieht beispielsweise die folgenden fünf Merkmale heran: „Eine ausgesprochen geringe Siedlungsdichte, ein hoher Anteil land- und forstwirtschaftlicher Fläche, ein hoher Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern, kaum Bevölkerung im Umkreis der Siedlungen und die Lage weitab vom nächsten Zentrum.“¹², während das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (kurz: BBSR) wiederum die Stadt- und Gemeindetypen nach ihrer Bevölkerungszahl und ihrer zentralörtlichen Funktion einstuft.¹³ Somit ist der Begriff „Ländlicher Raum“ weit dehnbar und kann sehr unterschiedlich aufgefasst werden.

Das liegt unter anderem auch daran, dass sich Stadt und Land immer mehr einander angleichen, indem die Lebensbedingungen im 20. Jahrhundert immer ähnlicher werden. Das Land entkoppelt sich auch immer mehr von der einst bedeutungsgebenden Landwirtschaft, indem die Forschung universelle Verfügbarkeitsansätze der urbanen Landwirtschaft immer weiter vorantreibt.¹⁴

„Stadt und Land sind sowieso nicht mehr voneinander trennbare Sphären [...]. Es gibt nicht ‚die Städter‘ und ‚die Landbewohner‘.“¹⁵ Die Menschen werden immer mehr zu sog. „Multilokalisten“, indem sie sich je nach Lebensphasen an verschiedenen Orten befinden. Aber nicht nur die Menschen bewegen sich zwischen den Räumen, auch Güter, Informationen, Konsummuster, Arbeitsweisen usw. Somit gehen auch die Entwicklungsfortschritte miteinander einher und sind im räumlichen Kontext enger mitei-

¹⁰ Vgl. Baden-Württemberg.de, Starker ländlicher Raum. In: baden-wuerttemberg.de, 13.07.2022.

¹¹ Treuner/Winkelmann S.1

¹² Vgl. Thünen-Institut für Ländliche Räume, Thünen Landatlas. In: landatlas.de, 13.07.2022.

¹³ Vgl. BBSR, Raumbewachung - Laufende Raumbewachung - Raumabgrenzungen. In: bbsr.bund.de, 27.06.2022.

¹⁴ Vgl. Thünen-Institut für Ländliche Räume, Thünen Landatlas. In: landatlas.de, 13.07.2022.

¹⁵ Dettling u.a. S.14/15

inander verwoben als jemals zuvor. Stadt und Land vermischen und verbinden sich. Es kann nicht mehr gesagt werden, dass sich Trends vor allem in Ballungszentren entwickeln, „viele ländliche Gebiete werden zu Impulsgebern und Geburtsstätten sozialer und technologischer Innovationen, die auf die Städte zurückwirken.“¹⁶ Dennoch sind noch immer ziemlich genaue Vorstellungen von den Unterschieden zwischen Stadt und Land in den Köpfen der Menschheit verankert, die es entsprechend der heutigen Tatsachen aufzubrechen gilt.

1.2 „Landgemeinden“ und „Kleinstädte“

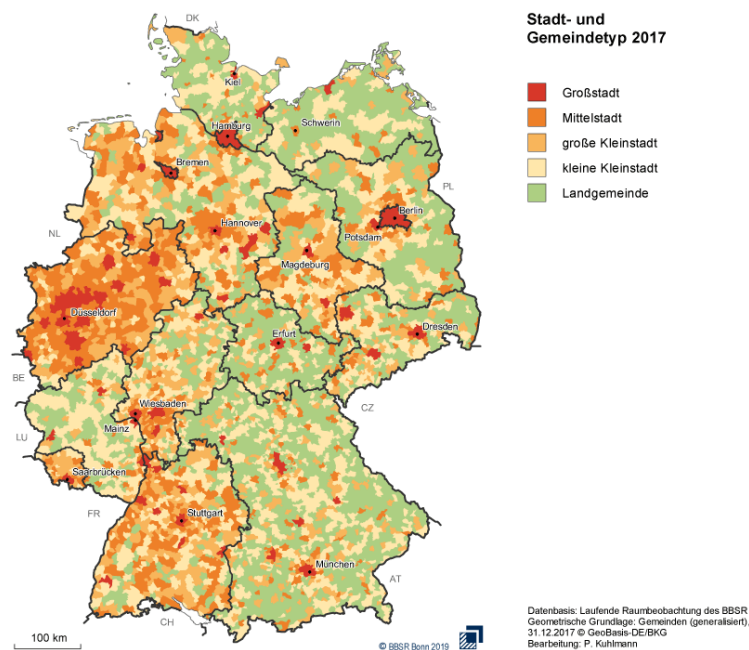


Abbildung 1, Karte Deutschland, Stadt und Gemeindetyp 2017

Die Kategorien der Landgemeinden (unter 5.000 Einwohner) und der Kleinstädte (5.000 - 20.000 Einwohner) basieren auf der Definition des BBSR. Dabei wurden, wie bereits in Kapitel 1.1 erwähnt, die Bevölkerungszahl und die zentralörtliche Funktion für die kategorische Einstufung herangezogen. Eine Bezeichnung als „Stadt“ verdienen folglich die Siedlungsbereiche, welche zum einen mindestens 5.000 Einwohner zählen, zum anderen grundzentrale Funktionen beinhalten.

Somit handelt es sich um eine Landgemeinde, sobald eine dieser Voraussetzungen für den Gemeindeverband bzw. die Einheitsgemeinde nicht gegeben ist.

Städte werden demzufolge nochmals in drei weitere Gruppen unterteilt: die Kleinstadt, die Mittelstadt und die Großstadt. Für diese Arbeit sind die Kleinstädte (neben den Landgemeinden) von zentraler Bedeutung, sodass Gemeinden eines Gemeindeverbands oder einer Einheitsgemeinde mit 5.000 bis maximal 20.000 Einwohnern oder mindestens grundzentraler Funktion, näher herangezogen werden.¹⁷ Je kleiner dabei die Kleinstadt ausfällt, desto mehr kann sie von dieser Arbeit profitieren.

Der BBSR definiert in Deutschland 4.500 Einheiten, davon sind 1.700, entsprechend ihrer Definition, Landgemeinden und 2.800 Städte.

¹⁶ Ebd.S.15

¹⁷ Vgl. BBSR, Raumbeobachtung - Laufende Stadtbeobachtung - Raumabgrenzungen. In: bbsr.bund.de, 04.08.2022.

2. Aktuelle Entwicklungen auf dem Land

2.1 Wanderungsverhalten

► Abb 2 Wanderungen für verschiedene Raumtypen 1991–2018
– Nettowanderungsraten in Prozent

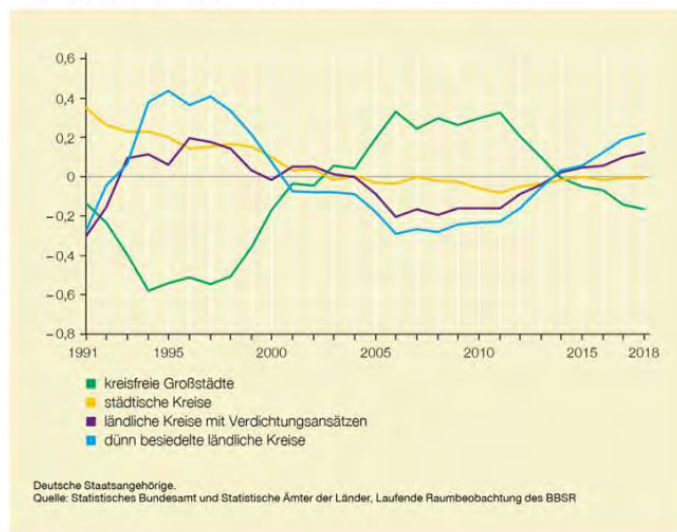


Abbildung 2, Wanderungen für verschiedene Raumtypen 1991 – 2018

einer Nettozuwachsrate von durchschnittlich 0,4 Personen pro 100 Einwohner gekennzeichnet.¹⁸ Vor allem die Zielgruppe junger Erwachsener machte einen Großteil der positiven Zuzugsströme aus. Die Mehrheit war auf der Suche nach einem Studien- und / oder Ausbildungsplatz. Diese Suche war nur in der unmittelbaren Nähe von Zentren erfolgreich. Der Anteil an Studierenden stieg beispielsweise in Baden-Württembergs Großstädten von unter 7 % zur Jahrtausendwende auf 11 % im Jahr 2013 und hält bis heute an.¹⁹ Somit hat hier der Bildungssektor einen erheblichen Einfluss auf die Urbanisierung, sodass eine insgesamt gestiegene, städtische (Wohn-)Attraktivität nicht unbedingt der Auslöser gewesen sein muss.

Dem gegenüber verringerte sich die Dynamik in dünner besiedelten Regionen tendenziell wieder. Allerdings kann eine nachteilige Entwicklung eine sehr schnelle Kettenreaktion an Negativfolgen mit sich bringen. Gerade auf dem Land wurde das sich gegenseitig beeinflussende Wirkungsgefüge in mehreren, gar vom Aussterben bedrohten Ortschaften beobachtet. Die folgende Abbildung zeigt schematisch die „Negativspirale“, in die sich zu großen Teilen der ländliche Raum, zu Hochphasen der Urbanisierung, begab. Durch die aufeinanderfolgenden „Kettenreaktionen“, die zu immer mehr Problemstellen führen, ist es sehr schwer, wieder aus der Negativspirale herauszukommen.

¹⁸ Vgl. Gueckel-B, BevAktuell-Ausgabe-2-2020-Umschlag-Final.indd.

¹⁹ Vgl. W. Brachat-Schwarz, Werden Großstädte für Familien immer unattraktiver? In: statistik-bw.de, 04.08.2022.

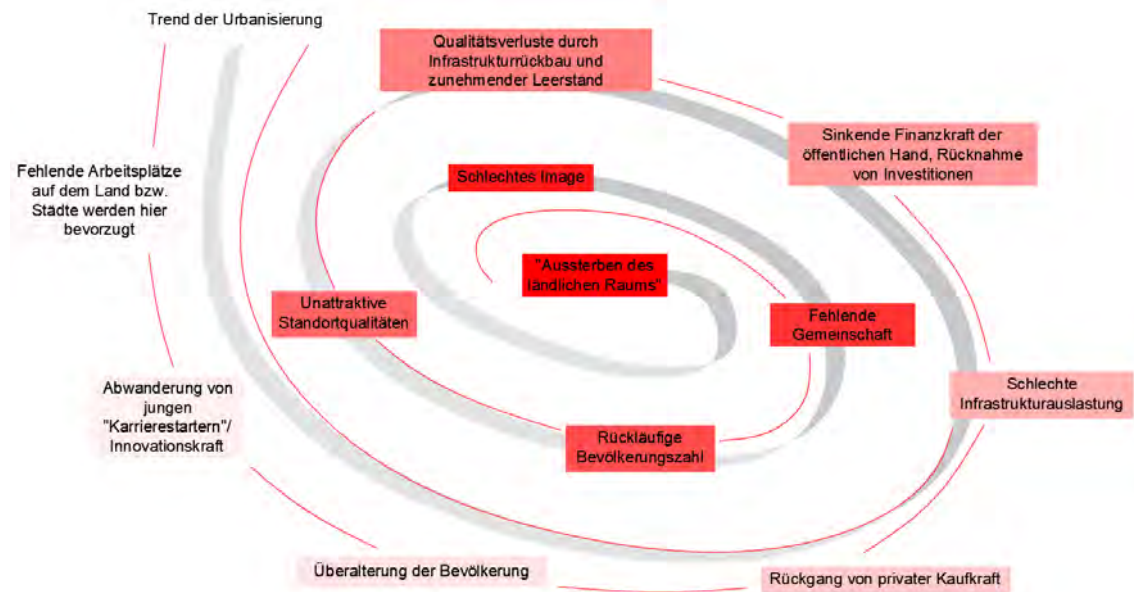


Abbildung 3, Negativspirale

Im Jahr 2014 wurde von einer radikalen Trendwende verzeichnet, indem sich die positiven Nettobinnenwanderungsraten für kreisfreie Großstädte kontinuierlich verringerten. Die Großstädte ordneten sich, was das Wanderungsverhalten der Bevölkerung betrifft, wieder in der Rangordnung weiter unten ein, sodass sich wieder eine Entwicklung zur Suburbanisierung einstellte. Die Prozesse der Stadtflucht halten derzeit noch an und begründen sich zum Zeitpunkt vor der pandemischen Ausnahmesituation, mutmaßlich durch die Unbezahlbarkeit der innerstädtischen Lagen. Die Immobilienpreise steigen ins Unermessliche, sodass sich auch der Normalverdiener mittlerweile die Frage stellen muss, ob er sich diese Preise noch leisten kann.

Neben den hohen Immobilienpreisen sind die Städte noch zusätzlich durch den massiven Druck auf den angespannten Wohnungsmarkt belastet. Es herrscht eine akute Wohnungsnot. Die Städte waren nicht auf einen solchen Zustrom von vor allem jüngeren Menschen vorbereitet und die Wohnungsbautätigkeiten sind in Verzug geraten.²⁰ Diese Entwicklung trieb letztlich die Nachfrage, bei einem im Verhältnis geringfügig ausfallenden Angebot, so in die Höhe, dass die Immobilienpreise explodierten. Zudem lässt die eingeschränkte Lagesituation von Innenstädten wenig Spielraum offen, um überhaupt eine bedarfsdeckende Summe an neuem Wohnraum bereitstellen zu können.

Demzufolge kehrte sich der Wanderungssaldo wieder um. Das weitere Umland bietet mehr Freiraum für eine individuelle Entfaltung und gleichzeitig geringere Unterhaltungskosten.

²⁰ Vgl. dass., Werden Großstädte für Familien immer unattraktiver? In: statistik-bw.de, 04.08.2022.

Der ländliche Raum vermerkte durch die unbefriedigende Entwicklung in den Städten somit wieder positive Wanderungszahlen, überwiegend bei jungen Familien (Personen unter 18 Jahren und 30 bis 49-Jährige)²¹. Allerdings verzeichnet der ländlich geprägte Raum nach wie vor ein negatives Wanderungsverhalten bestimmter Zielgruppen. Vor allem Jugendliche zwischen 18 und 24 Jahren (Verlust von -2,2/-2,3 %, Stand 2018) suchten bevorzugt immer noch die Städte auf, ebenso junge Erwachsene im Alter von 25 bis 29 Jahren (Verlust von -0,6%).²² Die Zielgruppe steht am Anfang ihrer persönlichen Karriere, wodurch sie auf bestimmte Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten angewiesen sind. Vielleicht brachte hierfür das Jahr der Pandemie neue (Zwangs-) Fortschritte, die sich u.a. auch positiv auf die ländliche Raumentwicklung auswirken (siehe darauffolgendes Kapitel). Würde das Land nämlich mehr Zuzüge erfahren, könnten die Innenstädte endlich von der angespannten Wohnungssituation entlastet und die ländlichen, kleinen Kommunen aufgewertet werden.

2.2 Neue Gewohnheiten durch die pandemische Ausnahmesituation

Nach einer an-die-Substanz-gehenden Vergangenheit für ländlich geprägte Regionen, die mit dem Prozess der Landflucht einhergingen, sieht es heute nach einem neuen, möglichen Wendepunkt aus. Der ländliche Raum erfährt durch die Gegenwart unvorhersehbare Chancen, die nach und nach immer mehr ins Bewusstsein rücken. Es ist an der Zeit, sich der „Negativspirale“, mit den fatalen Folgen der zunehmenden Abwanderung, des Höfesterbens, zahlreicher Leerstände, Zwangsschließungen öffentlicher Einrichtungen, des Rückbaus an Infrastrukturen, uvm. (siehe Abbildung 3, Negativspirale) wieder zu entziehen²³. Neben den sich zuvor schleichend anbahnenden Entwicklungen, die in Kapitel 2.1 aufgeführt sind, stellten die Jahre 2020 und 2021 die gesamte Menschheit vor eine ganz andere, unvorstellbare Lebenssituation. Die Pandemie, ausgelöst durch das Corona-Virus „SARS-CoV-2“, nahm nach derzeitigen Erkenntnissen, im Dezember 2019 auf einem „Seafood“-Markt in der chinesischen Stadt „Wuhan“ ihren Anfang. Schnell verbreitete sich das Virus auf der ganzen Welt, sodass die WHO am 11.03.2020 COVID-19 zur Pandemie erklärte.²⁴ Aufgrund der epidemischen Lage wurde am 02.11.2020 das erste Mal ein landesweiter „Lockdown“ ausgerufen, welcher einige Monate andauerte. Der zweite „Lockdown“ für Deutschland folgte am 06.01.2021, welcher erst im Mai 2021 sein Ende fand.²⁵

²¹ Vgl. Matthias Rosenbaum-Feldbrügge, Nikola Sander, Nico Stawarz, Stadt-Land-Wanderungen 04.08.2022

²² Vgl. ebd. 04.08.2022

²³ Vgl. Der Bürger im Staat S. 8 Abbildung 1 „Die Negativspirale“

²⁴ Vgl. Bundesministerium für Gesundheit, Coronavirus kurz erklärt | Zusammen gegen Corona. In: [zusammengegen-corona.de](https://www.zusammengegen-corona.de), 05.08.2022.

²⁵ Wirtschaftswoche, Wann war der zweite Corona-Lockdown in Deutschland? - Datum & Verlauf im aktuellen Überblick.

Der pandemische Ausnahmezustand brachte ganz neue Gewohnheiten für die Menschen und das gesellschaftliche Zusammenleben auf: Die Grenzen zu Nachbarländern wurden geschlossen. Urlaub war demzufolge nur noch im eigenen Land möglich. Die weltweiten Reiseeinschränkungen bewirkten, dass man die schönen Orte in Deutschland aufsuchte und damit die eigene, regionale Wirtschaft stärkte – sofern gastronomische Betriebe usw. noch offen hatten. Der Campingurlaub oder das Reisen mit dem eigenen Camper gewann zunehmend an Attraktivität, Autos wurden immer mehr für einen flexiblen Urlaub ausgebaut. Startups gründeten sich und erzielten neue Erfolge durch den Ausbau von unterschiedlichsten PKW-Arten. Die Nachfrage für mobiles Wohnen auf engstem Raum wurde durch Corona sehr beliebt.²⁶ Zahlreiche Menschen erproben seitdem einen minimalistischen Lebensstil, indem sie sich bewusst für die Einstellung „weniger ist mehr“ entscheiden. Vielleicht eine Chance, um Mini- bzw. „tiny-houses“ noch mehr auf den Markt zu bringen?

Jedenfalls wurde das spontane Reisen, ohne dabei auf bestimmte Reiseziele angewiesen zu sein, immer beliebter. Bekanntermaßen hatten die öffentlich zugänglichen Einrichtungen, die nicht als lebensrelevant eingestuft wurden, oftmals geschlossen. Zeitweise waren z.B. Fitnessstudios, Freizeitparks, Gastronomie- und Barbetriebe, Diskotheken und Clubs, Kulturelle Einrichtungen, Hotels und Campingplätze, Friseure uvm. geschlossen²⁷, sodass einige Unternehmer zunehmend um ihre Existenz bangen mussten. Die Bundesregierung sorgte deshalb von Beginn an für staatliche Corona-Hilfen in Höhe von rund 170 Milliarden Euro für besonders betroffene Unternehmen, Selbständige und Beschäftigte.²⁸

Neben den etwas anderen Urlaubsgewohnheiten wurde aber auch der Alltag von neuen Verhaltensregeln geprägt. Kontaktsperrungen und Ausgangssperren galten, Abstandsgebote waren einzuhalten, Maskenpflicht und weiterführende Hygienevorschriften prägten das Leben. Versammlungen, Feierlichkeiten oder gemeinsame Abende mit Freunden waren damit nicht mehr möglich. Der persönliche Austausch konnte weitestgehend nur noch digital erfolgen.

Der ÖPNV, der aus dringlichen Nachhaltigkeitsaspekten viel mehr gefördert werden sollte, machte wieder einige Rückschritte bezüglich seiner allmählich ansteigenden Attraktivitätskurve, da das Risiko einer Ansteckung durch Mitfahrer*innen in Bussen und Bahnen doch erheblich größer war, als im motorisierten Individualverkehr.

²⁶ Vgl. Surfnomade, Camper Ausbau: So erfüllst du dir den Traum vom eigenen Surfmobil. In: surfnomade.de, 06.08.2022.

²⁷ Vgl. Baden-Württemberg.de, Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus. In: baden-wuerttemberg.de, 05.08.2022.

²⁸ Vgl. Landeszentrale für politische Bildung, Folgen von Corona | Welche Auswirkungen hat die Pandemie? In: lpb-bw.de, 06.08.2022.

Hatte man sich mit Corona infiziert, so musste man sich direkt in Quarantäne²⁹ begeben. Das eigene Zuhause wurde zum einzigen Aufenthaltsort. Noch nie war man so sehr auf die eigenen Räumlichkeiten und das Privatgrundstück beschränkt. Um Familienmitglieder nicht anzustecken, war es von Vorteil, wenn man sich in ein paar wenigen Räumen isolieren konnte, vorausgesetzt das Haus oder die Wohnung gab diese Möglichkeiten her. Des Weiteren erfuhren Privatgärten steigende Beliebtheit, da man sich abgesondert nur auf seinem eigenen Grundstück aufhalten konnte. Durch die neu gewonnene, lokale Wertschätzung und den Drang nach Unabhängigkeit fanden Einige ihr neues Hobby im eigenen Anbau. Gartenaktivitäten sorgen für Abwechslung im Alltag, einen Ausgleich zur Arbeit und fördern durch den Aufenthalt im Freien die Gesundheit. Und in keinem anderen Zeitalter wurde so viel Wert auf die eigene Gesundheit gelegt.³⁰

Das direkte Umfeld wurde wichtiger denn je, indem Nachbarn für lebenswichtige Aufgaben, wie das Erledigen von Einkäufen, einsprangen. Die nächste Gemeinschaft wurde in dieser Zeit besonders wertgeschätzt. Auch kann es dadurch, oftmals zum erstmaligen Erkunden des direkten Nahumfelds, eine Form der „Hyper-Lokalisierung“, ein verstärkter Sinn für Lokalität.³¹

Auch für die Arbeitswelt brachte Corona neue Entwicklungen. „Home-Office“ wurde verpflichtend, sofern dies möglich war. Arbeitsplätze oder gar Arbeitszimmer wurden zuhause eingerichtet. Arbeitgeber statteten ihre Arbeitnehmer mit digitalen Gerätschaften oder gesundheitsförderndem Mobiliar für zu Hause aus. Durch die neue Verpflichtung erkannte man erst, in wie vielen Branchen ortsunabhängiges Arbeiten schon möglich ist. Der Beschäftigtenanteil im Home-Office stieg von 12 % auf 25 %.³² Auch in Bildungseinrichtungen wurde das digitale Zeitalter sehr schnell spürbar. „Home-Schooling“ brachte den Schulen einen Digitalisierungsschub, aber der noch ausbaufähig bleibt³³.

Der digitale Strukturwandel ist ein gutes Beispiel dafür, dass die Pandemie wie eine Art „Brandbeschleuniger“ in einigen Entwicklungsrichtungen wirkte. Vor Corona langsam angelaufene Entwicklungen mussten plötzlich in kürzester Zeit umgesetzt werden. Der Microsoft -Vorstandsvorsitzende „Satya Nadella“ kommentierte die aktuellen Ergebnisse, die vor allem durch die Corona-zeit geprägt waren, mit den Worten:

²⁹ Def. „Quarantäne“: Eine befristete Separation von Personen mit ansteckender Krankheit oder dem Verdacht an einer ansteckenden Krankheit erkrankt zu sein vor der Gesellschaft zum Schutz der Mitmenschen.

³⁰ Marlene Drexler, Stabilität statt Spaß und Abenteuer

³¹ Vgl. Trendforscherin Oona Horx-Strathern, Wie die Corona-Pandemie das Leben in Städten verändert. | EnBW.

³² Vgl. Landeszentrale für politische Bildung, Folgen von Corona | Welche Auswirkungen hat die Pandemie? In: lpb-bw.de, 06.08.2022.

³³ Vgl. ebd.

„Wir haben eine digitale Transformation, die sonst zwei Jahre in Anspruch nehmen würde, innerhalb von zwei Monaten gesehen.“³⁴ Hybride Arbeitssituationen, bei denen die Mitarbeiter*innen sich entscheiden können, ob sie vor Ort im Büro arbeiten oder im „Home-Office“, scheinen die Zukunft zu sein.³⁵ Besteht das nun so erfolgreich etablierte „Home-Office“ noch über Jahre hinweg, so wird es für den einen oder anderen Unternehmer lukrativ, seinen Wohnort nicht unbedingt nach seinem Arbeitsort auszuwählen. Abhängigkeiten lösen sich auf und dadurch entstehen ganz neue Freiheiten, um sich seinem individuellen Lebenswunsch anzunähern. Durch die Entkopplung von Arbeiten und dem festen Arbeitsort wird auch der Mobilitätsaufwand reduziert. Das wird auch in den Unfallbilanzen von 2021 deutlich, indem 16 % weniger Verkehrsunfälle als im Jahr 2019 gezählt wurden.³⁶ Wo nicht viel Autoverkehr ist, können nicht viele Verkehrsunfälle passieren und weniger MIV bedeutet gleichzeitig weniger Treibhausgase und damit eine geringere Umweltbelastung.

Jedoch soll Corona und deren fatale Folgen nicht beschönigt werden. Die psychosomatischen Belastungsstörungen und die Auswirkungen auf die eigene Gesundheit, seien sie durch die Krankheit selber hervorgerufen oder durch die einflussreichen Lebens einschränkungen, sind desaströs. Es braucht sicherlich einiges an Zeit, bis der Alltag wieder so gelebt werden kann, wie vor der Pandemie. Jedoch soll in dieser Arbeit auch der Blick dafür geschärft werden, welche neuen Chancen das Covid-19-Infektionsgeschehen beiläufig mit sich brachte und wie es den ländlichen Lebensstil durch einige Perspektivwechsel zunehmend attraktiver erscheinen lässt.

Wie man sehen konnte, brachte nämlich die Pandemie mehr Unabhängigkeit und Flexibilität ins Leben. Davon kann der ländliche Raum stark profitieren, indem seine Reize und Vorteile gegenüber einem Leben in der Stadt gestärkt werden. In den schon jetzt stärker nachgefragten Regionen können strukturschwache Ortschaften ihre Defizite neu angehen und diese hoffentlich langfristig beseitigen³⁷. Eine bessere Ausgangslage, ausgelöst durch den neuen Aufschwung, sollte als Basis dienen. Ein gutes Lebensumfeld kann einer erneuten Negativspirale vorbeugen.

³⁴ Vgl. Gürtler, Digitalisierung in Fast Forward. In: microsoft.com, 05.08.2022.

³⁵ @GI_weltweit, Wie das Virus unser Leben verändert.

³⁶ Unfallbilanz 2021: Erneutes Allzeittief bei den Verkehrstoten.

³⁷ Vgl. Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL), Erfolgsgeschichten ländlicher Entwicklungen S.6 ff.

2.3 Bevölkerungsentwicklung

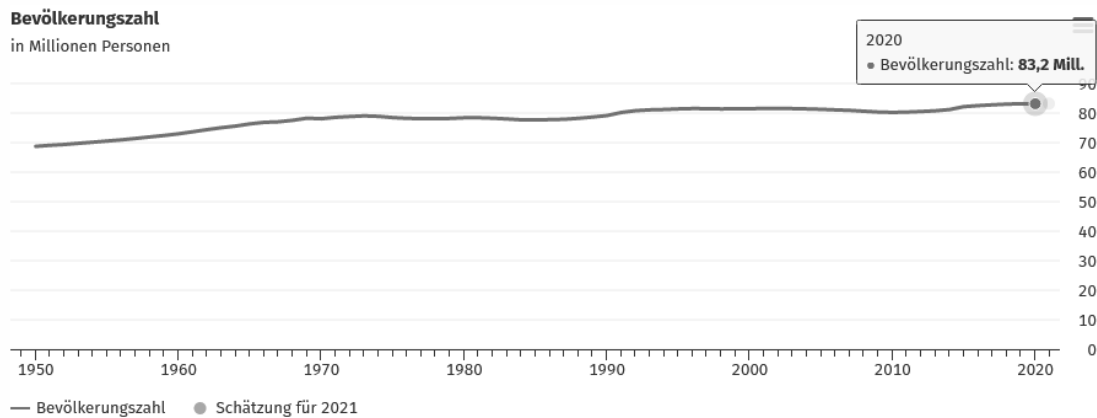


Abbildung 4, Bevölkerungszahl

Die aktuelle **Bevölkerungszahl** (August 2022) liegt bei 83,2 Millionen. Seit Ende 2019 bis heute stagniert die Anzahl der Gesamtbevölkerung. Die Ursache liegt darin, dass die Sterbefallzahlen 2021 angestiegen sind, während die Geburtenzahlen allmählich zurückgehen. Allerdings ergänzen Zuwanderungsbewegungen die Zahlen, sodass 2021 die gestiegene Nettozuwanderung die größer gewordene Lücke zwischen Geburten und Sterberate schließen konnte.³⁸

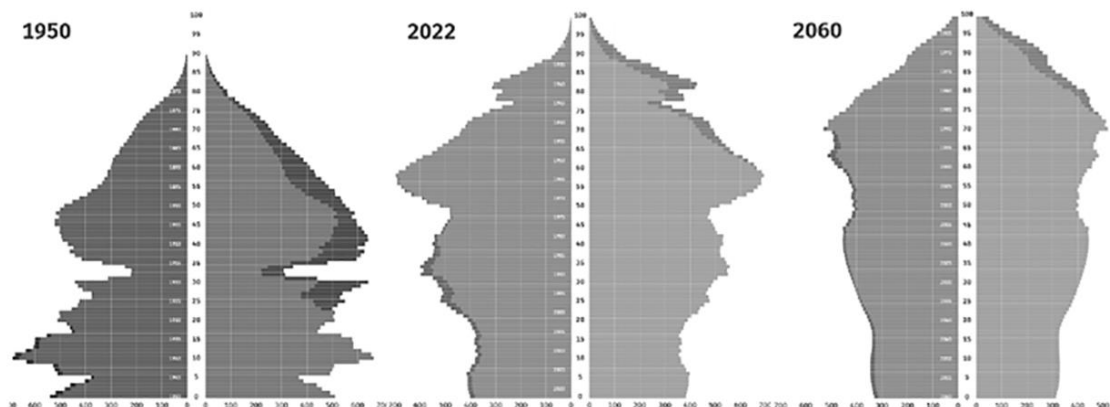


Abbildung 5, Bevölkerungspyramide

Betrachtet man die **Bevölkerungspyramide**, so wird der demografische Wandel erkennbar. Heute liegt der Anteil der unter 20-jährigen bei 18 %, während 20 % der Bevölkerung 67 Jahre und älter sind.³⁹ Damit sind die Anteile der jüngeren und älteren Generationen noch relativ ausgewogen.

Zwischen dem Jahr 2020 und 2035 wird die Anzahl an Personen über 67 Jahren von rund 16 Millionen auf voraussichtlich rund 20 Millionen steigen, sodass deren Anteil auf ca. 22 % steigt.⁴⁰

³⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt, 2021 voraussichtlich erneut kein Bevölkerungswachstum. In: destatis.de, 07.08.2022

³⁹ Vgl. ebd.

⁴⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsvorausberechnung. In: destatis.de, 09.08.2022.

Die Lebenserwartung steigt seit 1950 immer weiter an. Die Anzahl älterer Menschen wird im Jahr 2060 vermutlich die Anzahl der Jüngeren deutlich übersteigen. 2060 wird mit einer Geburtenrate von 1,55 Kindern je Frau und einem Wanderungssaldo von durchschnittlich 147.000 Menschen gerechnet. Die Lebenserwartung für Jungen liegt bei ihrer Geburt 2060 bei 84,4 Jahren und für Mädchen bei 88,1 Jahren. In 38 Jahren wird mit einem neuen Verhältnis zwischen Jüngeren und Älteren gerechnet, nämlich 18 % in Relation zu 28 %.⁴¹

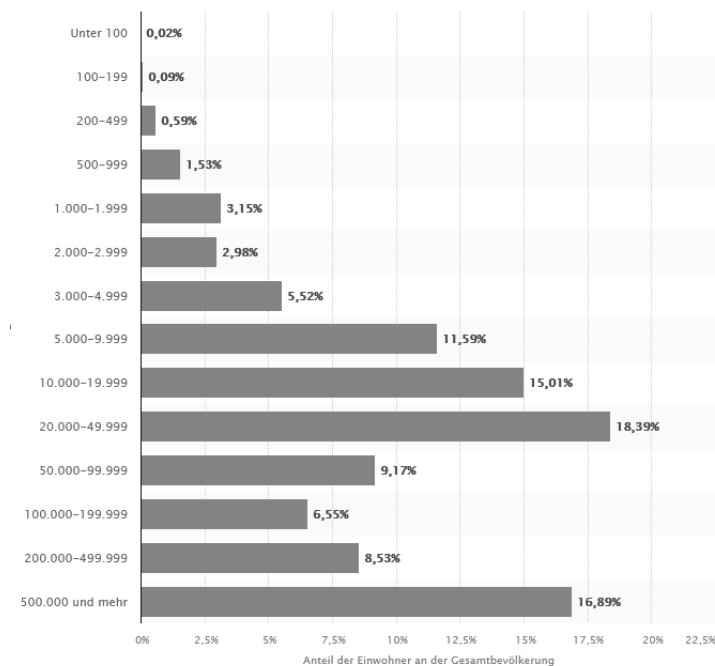


Abbildung 6, Einwohnerverteilung in Deutschland nach Gemeindegrößenklassen

Doch wie verteilt sich die Bevölkerung im Raum?

Die **Einwohnerverteilung in Deutschland nach Gemeindegrößenklassen** vom 31.12.2020 zeigt hierzu erste Tendenzen.

Die meisten Menschen leben in Gemeinden mit einer Einwohneranzahl von 20.000 – 49.999. Nach den Stadt und Gemeindetypen des BBSR 2017 entspricht das der Zuordnung von Kleinstädten.⁴²

Die Gruppe der Großstädte (Deutschland zählt 15 Großstädte) folgt mit 16,9 % der Gesamtbevölkerung Deutschlands. Zählt man die unter die Kategorie der Landgemeinden fallenden prozentualen Anteile zusammen, so leben dort immerhin 13,88 % der deutschen Bevölkerung.⁴³

Die Gruppe der Großstädte

⁴¹ Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis), Bevölkerungspyramide: Altersstruktur Deutschlands von 1950 - 2060. In: service.destatis.de, 07.08.2022.

⁴² Vgl. BBSR, Raumbbeobachtung - Laufende Stadtbeobachtung - Raumabgrenzungen. In: bbsr.bund.de, 04.08.2022

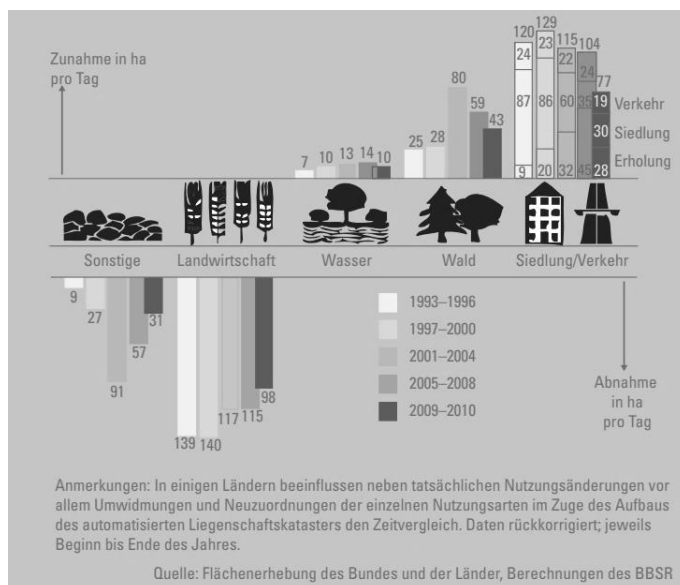
⁴³ Vgl. J. Rudnicka, Verteilung der Einwohner nach Gemeindegrößenklassen 2020 | Statista. In: de.statista.com, 07.08.2022.

2.4 Siedlungsflächenausdehnung

Tabelle 1, Tatsächliche Flächennutzung

Bodenfläche insgesamt nach Nutzungsarten in Deutschland am 31.12.2020		
Nutzungsart	km ²	Anteil in % an der Fläche insgesamt
Bodenfläche insgesamt	357.587	100
Siedlung	33.616	9,4
davon Wohnen	13.939	3,9
Verkehr	18.079	5,1
Landwirtschaft	180.934	50,6
Wald	106.666	29,8
Gewässer	8.194	2,3
Siedlungs- und Verkehrsfläche	50.196	14

Die **tatsächliche Flächennutzung** zeigt, dass der größte Flächenverbraucher die Landwirtschaft ist. Über die Hälfte der in Deutschland zur Verfügung stehenden Fläche wird zur Produktion von Nahrung eingenommen. Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke nimmt 14 %, und damit knapp ein Drittel der Gesamtfläche Deutschlands ein. 9,4 % der Siedlungsfläche werden als Wohnbauflächen, Industrie- und Gewerbeflächen, Flächen gemischter Nutzung, Bergbaubetriebe uvm. verwendet. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass auch städtisches Grün, wie Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, hinzugezählt wird. Knapp 4 % werden dem Wohnungsbau zugeschrieben, der mit 2,2 % Abstand zu den Industrie- und Gewerbeflächen den größten siedlungsbezogenen Flächenverbrauch einnimmt. Demgegenüber nehmen Verkehrswege 5,1 % der Gesamtfläche ein.



Wirft man einen Blick auf die **Veränderung der Flächennutzung** seit 1993, so wird deutlich, dass die Flächennutzungen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und die natürlichen Räume mit Waldflächen und Gewässern seit 2000 kontinuierlich abnehmen. Die flächenhafte Zunahme wirkt sich auf Kosten der Landwirtschaftsflächen aus, indem diese reduziert werden.⁴⁴

Abbildung 7, Tägliche Veränderung der Flächennutzung

⁴⁴ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2012 S.3

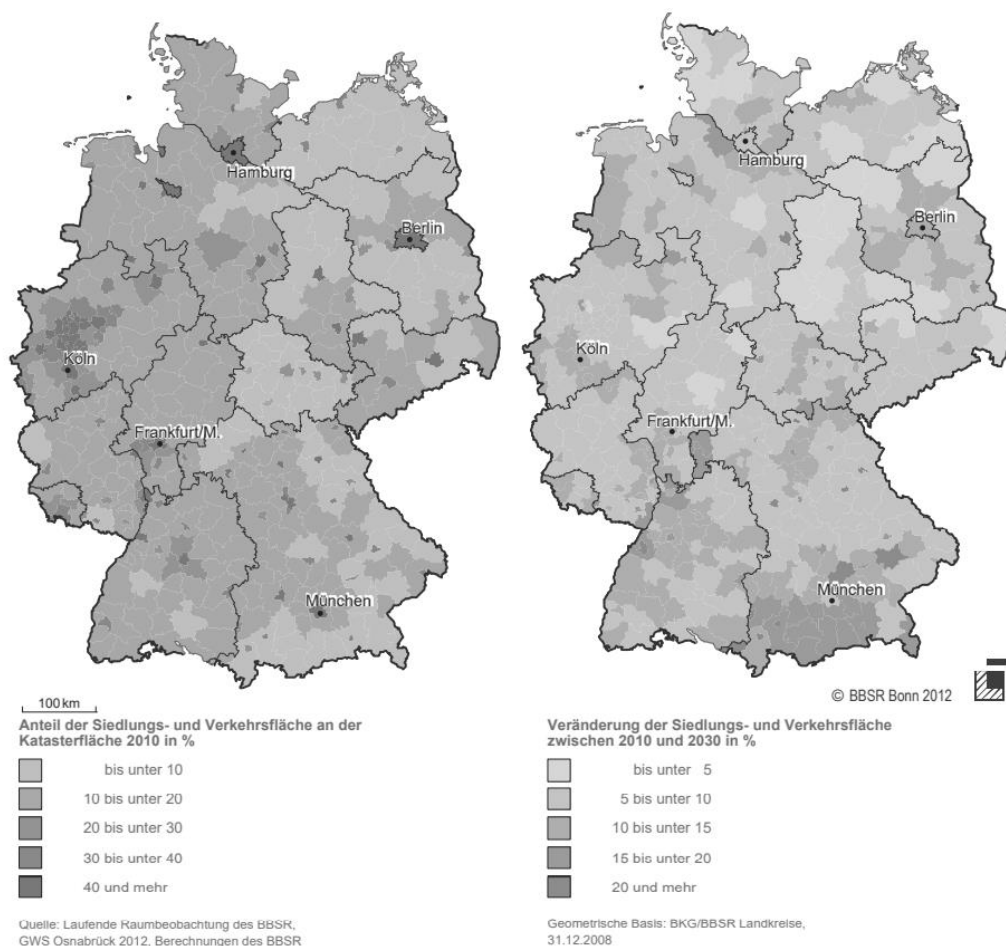


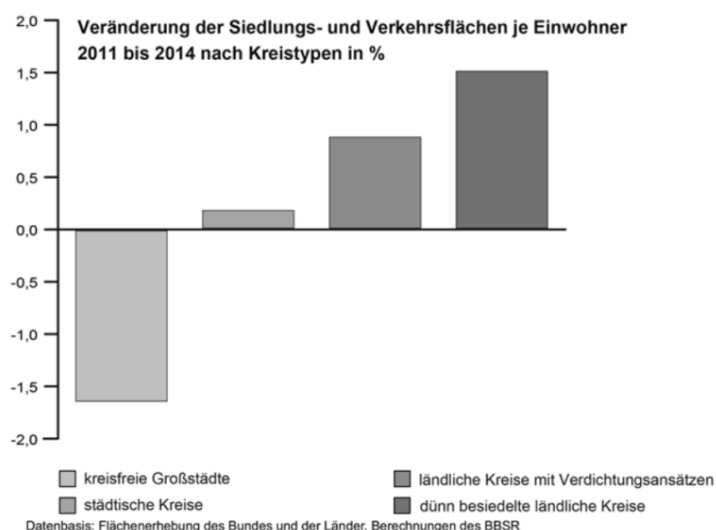
Abbildung 8, Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche 2010 - 2030

Prognosen des BBSR stellen in Aussicht, dass die Siedlungs- und Verkehrsfläche bundesweit weiterhin ansteigt. 2010 waren es 4,8 Millionen Hektar Fläche (13,4 %) und im Jahr 2030 erwartet man knapp 5,2 Millionen Hektar Fläche (14,5 %, 2020 waren es bereits 14 %).

Damit geht die tägliche Flächeninanspruchnahme, entsprechend der Prognose von 2026 bis 2030, um 51 ha pro Tag zurück. Flächensparende Maßnahmen trifft man voraussichtlich überwiegend bei den Wohn- und Erholungsflächen. Die Flächenneuanspruchnahme durch Gebäude- und Freiflächen wird, wie in den Jahren 2007 bis 2010 (30 ha), im Zeitraum von 2026 – 2030 weiter (19 ha) abnehmen. Allerdings nicht mehr so stark wie zu Beginn des Jahrtausends.⁴⁵

Das von der Bundesregierung definierte Nachhaltigkeitsziel (siehe Kapitel 3) wird jedoch auch im Jahr 2030 noch nicht erreicht. Die regionalen Unterschiede in der räumlichen Verteilung von Siedlungs- und Verkehrsflächen werden sich, wie es sich auch in der Vergangenheit abgezeichnet hat, auch in Zukunft noch weiter verschärfen.

⁴⁵ Vgl. Dr. Roland Goetzke u.a., BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2014 S8/9



Quelle: BBSR 2015 (Laufende Stadtbeobachtung)

Abbildung 9, Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche

Die größte wachsende **Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche** wird im ländlich geprägten Raum prognostiziert. Nahezu 70 % der Flächenneuanspruchnahme wird in nicht verdichteten Regionen erwartet, überwiegend in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion.⁴⁶ Das zeigen auch Beobachtungen zwischen 2016 und 2020, indem von insgesamt

941 km² im Bundesgebiet 593 km² in ländlichen Kreisen als Siedlungs- und Verkehrsfläche entwickelt wurden.⁴⁷ „Gemeinden mit weniger als 2.000 Einwohnern haben im Erhebungszeitraum 2001 - 2005 im Durchschnitt mehr als doppelt so viel zusätzliche Fläche in Anspruch genommen als die Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern.“⁴⁸

Damit entsteht ein weniger profitables Verhältnis, da der Flächenverbrauch dort überproportional hoch ausfällt, wo die Bevölkerungsdichte am geringsten ausfällt.⁴⁹

Gehen die schrumpfenden Regionen im ländlichen Raum nicht unbedingt mit einem Verzicht auf Neuausweisungen einher, werden die regionalen Unterschiede im Flächenverbrauch umso größer. Z.B. wird vermutlich in Ostdeutschland die Gebäude- und Freifläche weiterhin zunehmen, während der Westen eine Reduktion der Flächenneuanspruchnahme in dieser Nutzungsart erwartet. Die Erreichbarkeit ist im suburbanen Raum oftmals noch ausbaufähig, wodurch parallel zur Siedlungsentwicklung eine starke Zunahme an Verkehrsinfrastruktur erwartet wird.⁵⁰

2.5 Siedlungsdichte

Die Siedlungsdichte ergibt sich aus dem Bezug zwischen der Bevölkerungszahl und der Siedlungs- und Verkehrsfläche. Eine hohe Siedlungsdichte suggeriert eine hohe Ausnutzung der Siedlungsfläche und eine gute Auslastung der Infrastrukturen. Man kann dadurch Rückschlüsse auf mögliche Einspar- und Verdichtungspotenziale ziehen.

⁴⁶ Vgl. Luise Adrian, Dr. Stephanie Bock, Prof. Dr. Arno Bunzel, Thomas Preuß, Magdalene Rakel, Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme S. 38

⁴⁷ BBSR, Flächennutzung - Flächennutzung. In: bbsr.bund.de, 09.08.2022.

⁴⁸ Dahm S.43

⁴⁹ Vgl. Luise Adrian, Dr. Stephanie Bock, Prof. Dr. Arno Bunzel, Thomas Preuß, Magdalene Rakel, Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme S. 38

⁵⁰ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2012, S.9 - 13

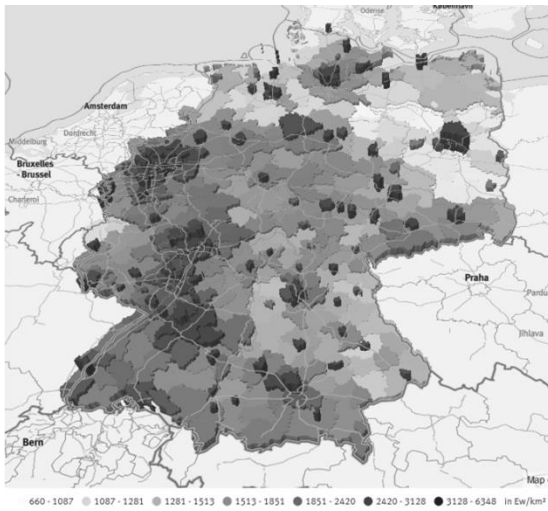


Abbildung 10, Siedlungsdichte nach Landkreisen 2000

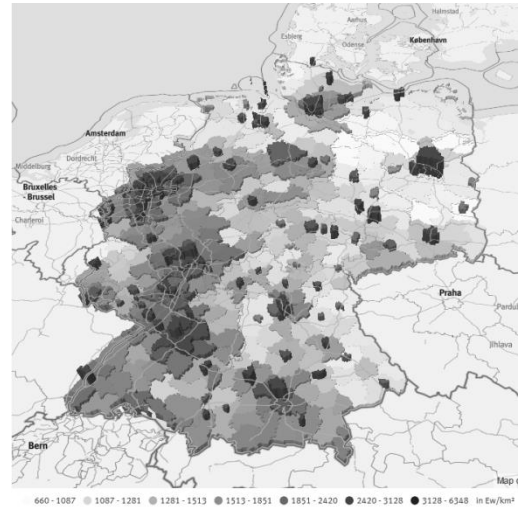


Abbildung 11, Siedlungsdichte nach Landkreisen 2019

Die Karten von Deutschland zeigen die Entwicklung der Siedlungsdichte aus dem Jahr 2000 und 19 Jahre später. Man sieht, dass die Dichte des Siedlungswerts seit Jahren rückläufig ist. Im Jahr 2020 lag die Siedlungsdichte in Deutschland, nach Angaben des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung, durchschnittlich bei ca. 1.890 Personen je km².⁵¹ Gegenüber dem Jahr 2008 beträgt der Rückgang, welcher in allen Gemeindegrößen zu verzeichnen ist, rund 5 %. Je mehr Abstand zwischen der Gemeinde und dem jeweiligen Zentrum der Großstädte ist, desto größer fällt der Rückgang der Siedlungsdichte aus.

Demgegenüber weisen die Großstadtregionen den geringsten Dichteverlust auf. Hier betrug die Siedlungsdichte im Jahr 2017 das Fünffache im Vergleich zu Landgemeinden (ca. 4.600 EW/km²). Seit 2010 stieg die Siedlungsdichte ausschließlich in den Großstädten an. In allen anderen Stadt- und Gemeindetypen nimmt sie kontinuierlich ab. Das Ziel der Bundesregierung, die Siedlungsdichte konstant zu halten, wäre auch bei einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl nur dann möglich, wenn die Siedlungs- und Verkehrsfläche keine Ausdehnung in die Fläche mehr erfährt.⁵²

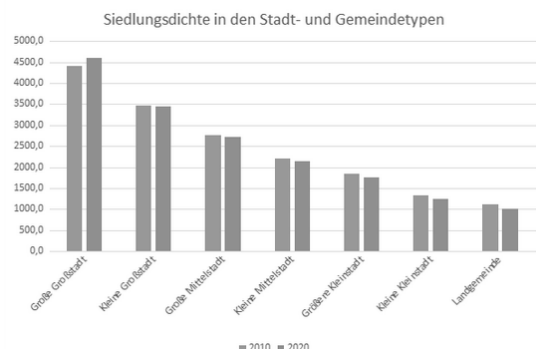


Abbildung 12, Siedlungsdichte nach Gemeindegröße

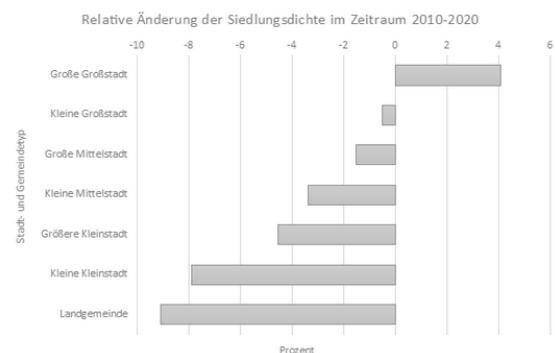


Abbildung 13, Veränderung Siedlungsdichte

⁵¹ Vgl. Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V., Monitor der Siedlungs- und Freiraumentwicklung - IÖR Monitor. In: ioer-monitor.de, 09.08.2022.

⁵² Vgl. Umweltbundesamt, Wie entwickelt sich die Siedlungsdichte? In: umweltbundesamt.de, 09.08.2022

Die Siedlungsdichte wird auch durch andere Indikatoren beeinflusst, wie bspw. durch die Haushaltsgrößen und die Wohnfläche pro Kopf. Sieht man sich zuerst die Privathaushalte an, so ist ein Rückgang der Einwohneranzahl je Haushalt zu erkennen. Es entstehen immer mehr Singlehaushalte. Im Jahr 2021 gab es ca. 16,62 Millionen Einpersonenhaushalte in Deutschland (ca. 40 %). Der Prozentsatz der Zweipersonenhaushalte lag bei ca. 34 %, der Dreipersonenhaushalte bei ca. 12 %, Vierpersonenhaushalte bei ca. 10 % und der Prozentsatz der Haushalte mit bis zu fünf Personen oder mehr nur noch bei rund 3,5 %.⁵³ Im zeitlichen Kontext betrachtet nimmt die Anzahl der Haushalte proportional zur steigenden Anzahl der Haushaltsmitbewohner ab.

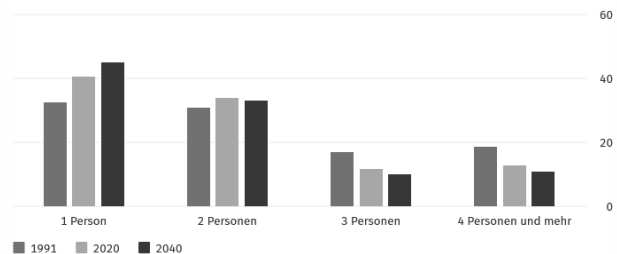


Abbildung 14, Privathaushalte nach Haushaltsgröße in %

Auch die Wohnfläche je Einwohner erfährt einen steigenden Trend. Sie stieg in Deutschland zwischen 2011 und 2020 von 46 m² auf 47,7 m² Wohnfläche pro Kopf. Eigenheime und große Wohnungen ermöglichen die großzügig ausfallenden Wohnflächen, die mit dem steigenden Wohlstand einhergehen.⁵⁴ Im Vergleich

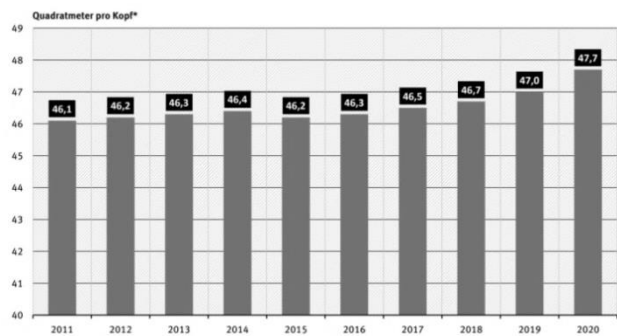


Abbildung 15, Wohnfläche pro Kopf 2011 - 2020

zum Jahr 1950, als gerade einmal 14 m² / Kopf üblich waren, ist die Wohnfläche um ein Vielfaches gestiegen. 1990 waren es schon 36 m² / Kopf. Innerhalb von 40 Jahren stieg die Wohnfläche je Einwohner somit um 22 m² an.⁵⁵ Man kann damals von einem jährlichen Zuwachs von rund 1,81 m² Wohnfläche / Kopf sprechen, bezugnehmend zum heutigen Datum wäre man bei einem Zuwachs von 1,12 m² Wohnfläche / Kopf pro Jahr.

Der zusammen einhergehende Trend mit immer weniger Personen in den Haushalten führt dazu, dass in Summe mehr Wohnfläche von der Bevölkerung Deutschlands beansprucht wird, auch wenn die Bevölkerungszahlen derzeit stagnieren.

Die Wohnfläche pro Kopf lag allein bei Singlehaushalten im Jahr 2018 bei durchschnittlich 68 m². Dieser Wert ist ein Drittel höher als die Wohnfläche pro Kopf bei Zweipersonenhaushalten (49 m² / Kopf). Haushalte mit drei oder mehr Personen messen eine Durchschnittsfläche von 33 m² / Kopf.

⁵³ Vgl. Statistisches Bundesamt, Haushalte und Haushaltsmitglieder. In: destatis.de, 09.08.2022.

⁵⁴ Vgl. Umweltbundesamt, Wohnfläche. In: umweltbundesamt.de, 09.08.2022.

⁵⁵ Vgl. Friedrich Ebert Stiftung, Politik-Dossier Wohnungspolitik / Friedrich-Ebert-Stiftung. - Teil 1, 09.08.2022.

Die geringere Wohnflächenbeanspruchung bei Mehrpersonenhaushalte kommt durch die gemeinsame Raumnutzung, wie die gemeinschaftliche Nutzung von Küchen, Bädern und Fluren zustande.⁵⁶

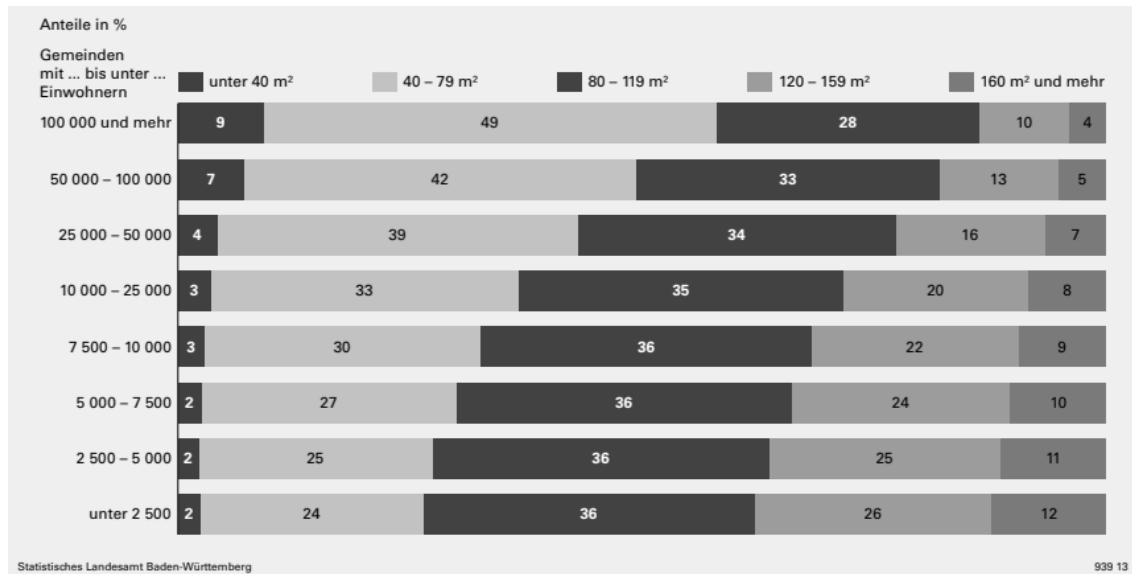


Abbildung 16, Gebäude mit Wohnraum und durchschnittlicher Wohnfläche nach Gemeindegrößenklassen in Baden-Württemberg, 2011

Bezieht man die Wohnflächengrößen auf die Gemeindegrößenklassen, so kann daraus geschlussfolgert werden, je kleiner die Gemeinde ist, desto größer fällt die Wohnfläche pro Kopf aus. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Deutschland liegt bei 91 m². Ein Drittel der Wohnungen in Baden-Württemberg, über alle Gemeindegrößenklassen hinweg, liegt somit im Durchschnitt. Kleinere Wohnungen unter 80 m² gibt es fast nur in städtischen Lagen mit einer Einwohneranzahl von über 100.000. Diese machen ganze 60 % der Wohnungen aus. 8 % der Wohnungen in Baden-Württemberg haben eine Wohnfläche über 160 m². Kleine Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern bieten immer häufiger große Wohnungen mit rund 120 m² Wohnfläche an. Hier bietet jede dritte Wohnung 120 m² oder mehr Wohnfläche.⁵⁷ Man kann also sagen, je mehr Einwohner die Gemeinde hat, desto geringer fallen die Wohnungsgrößen aus.

⁵⁶ Vgl. Umweltbundesamt, Wohnfläche. In: umweltbundesamt.de, 09.08.2022

⁵⁷ Vgl. J.-P. Eckelt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Zensus 2011 – Aussagen zu Gebäuden und Wohnungen in Baden-Württemberg S.14

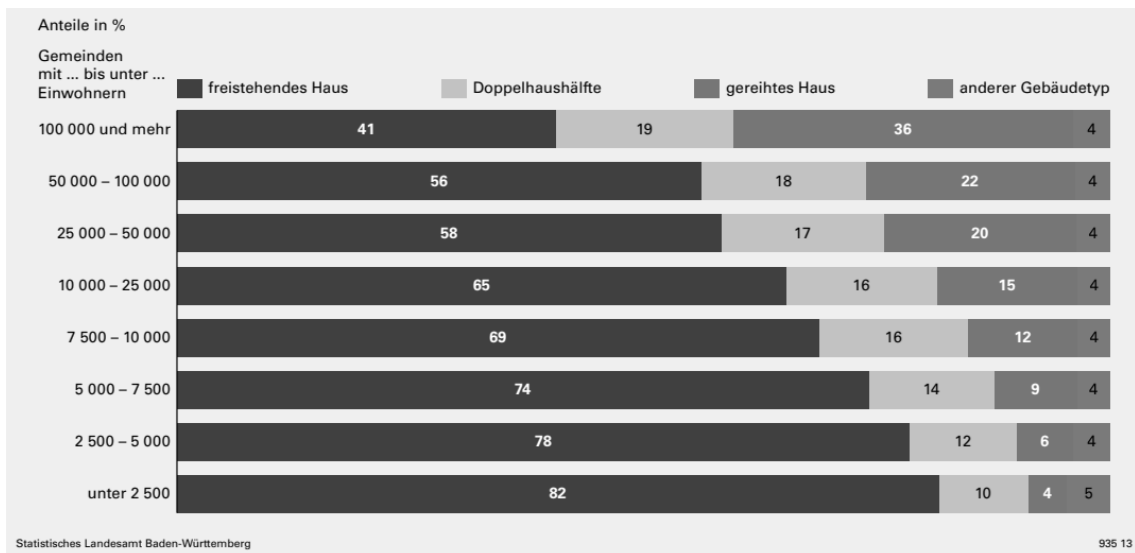


Abbildung 17, Gebäude mit Wohnraum und Gebäudetyp nach Gemeindegrößenklassen in Baden-Württemberg, 2011

Das liegt unter anderem auch daran, dass die Eigentumsquote auf dem Land am höchsten ausfällt. In Gemeinden unter 25.000 Einwohnern liegt die Eigentumsquote zwischen 53 % - 62 %.⁵⁸ Die hohen Immobilienpreise und das eingeschränkte Bauland in Städten stehen oftmals dem Eigenheimerwerb entgegen, weshalb hier die Anzahl der Mietobjekte die der Eigenheime übersteigt. Das freistehende Einfamilienhaus findet in ländlich geprägten Regionen genügend Platz. Rund 84 % der Eigentümer eines Einfamilienhauses bewohnen ihr Gebäude selbst.⁵⁹ Einliegerwohnungen, welche an Andere vermietet werden, sind somit wohl weniger attraktiv.

Damit kann schlussfolgernd gesagt werden, dass sich das Siedlungsflächenwachstum auf dem Land aus unterschiedlichsten Gründen ergibt. Hier seien nur die ausschlaggebendsten nochmal zusammengefasst.

Die aktuelle Phase der Suburbanisierung sei erwähnt. Immer mehr Menschen zieht es auf das Land, die dort entsprechend Wohnraum in Besitz nehmen. Speziell im ländlichen Raum geht der Flächenverbrauch mit einer zunehmenden, räumlichen Verstreuung und Zersiedelung einher, was wiederum zu einem vermehrten Wegenetzausbau führt. Die meisten Flächenneuausweisungen gibt es in kleinen Gemeinden, die zum großen Teil Einfamilienhausgebiete an Ortsrandlagen entstehen lassen. Warum das so ist, wird im weiteren Verlauf dieser Arbeit noch näher analysiert.

Die Bevölkerungszahl ist in der Vergangenheit gestiegen, sodass durch die erhöhte Nachfrage an Wohnraum mehr Fläche generiert werden musste. Derzeit stagniert die Bevölkerungsanzahl. Allerdings entkoppeln sich zunehmend die Wohnraumbereitstellung und die Bauaktivitäten von den eigentlichen Bedarfen der Bevölkerung.

⁵⁸ Vgl. dass., Zensus 2011 – Aussagen zu Gebäuden und Wohnungen in Baden-Württemberg, S.17

⁵⁹ Vgl. ebd.

Eine spezifische Flächennachfrage, welche mit dem steigenden Wohlstand einhergeht, erschwert eine flächensparsame Siedlungsentwicklung. Des Weiteren gehen die Haushaltsgrößen zurück, demzufolge nimmt die Wohnfläche pro Kopf zu. Alle diese Faktoren führen zu einer erhöhten Flächennachfrage, die nur beschränkt zur Verfügung steht. Auf zunehmend enger werdendem Raum werden die Nutzungskonflikte zunehmen. Deshalb ist ein Handeln zum aktuellen Zeitpunkt unausweichlich, um auch die weniger besiedelten Teilräume und ihren Aktionismus, mit den Folgen für den Gesamttraum, besser unter Kontrolle zu bringen.

2.6 Wie sich das Dorf neu erfindet – Kreative Raumpioniere

2.6.1 Kreative Initiatoren auf dem Land

Die altherkömmlichen und gewöhnlichen Gedankenmuster scheinen teilweise durch ein neu aufkommendes, junges Beschäftigungsfeld der Kultur- und Kreativwirtschaft umgekrempt zu werden. Wir sehen einer Zeit des Umbruchs entgegen, angespornt durch Personengruppen, die ihre Innovationsstärke vor allem im sozialen Netzwerk Gleichgesinnter entfalten können. Grundlegend schaffen sie das Bewusstsein für die wesentlichen Qualitäten im Leben, die nicht auf einer Finanzstärke beruhen. Ihr Reichtum zeichnet sich durch eine bodenständige Lebensweise mit ähnlichen Lebens- und Arbeitsstilen in der Gemeinschaft aus.

Klein-/Kleinst- oder Mikrounternehmen, heterogene, individuelle und kleinteilige Gesellschaftsgruppen, aber häufig auch Außenseiter und Einzelgänger,⁶⁰ finden durch ihren schöpferischen, gestalterischen oder erfinderischen Akt Anschluss in der Gesellschaft. Sie haben den Mut, sich von der Masse abzuheben. Auf dem Land sind gewissermaßen alle Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft vertreten. Vor allem die Teilmärkte mit den Schwerpunkten Kultur, Tourismus, Soziales und Bildung konnten sich in peripheren Lagen bisher sehr gut etablieren.⁶¹

Die Motivation der Akteure ist begründet durch die Unzufriedenheit mit dem Bestehenden, sodass z.B. die eingeschränkte Mobilität der Senioren auf dem Land neue Lösungen erfordert. So entstanden u.a. Bürgerbusse, Fahrgemeinschaften oder das Mitfahrbänkle. Auch packt der Ehrgeiz nach der Verwirklichung eigener Visionen oder notwendige Anpassungen an neue Trendentwicklungen den einen oder anderen Akteur.

⁶⁰ Vgl. Wolter u.a., *Kreative Pioniere in ländlichen Räumen* Kapitel 2.1, S. 87-107 Adams, Zimmermann, Doluschitz

⁶¹ Vgl. ebd. S. 249/250 und Kapitel 6, S. 256, Müller, Mayer

Durch einhergehende Entwicklungen (Nachhaltigkeit, biologischer Anbau, neue Basis zur Existenzsicherung, Mehrwert für die Gesamtbevölkerung, ...) erweitern z.B. Landwirte ihre Hofaktivitäten, indem solidarische Landwirtschaften entstehen, ein Café noch zusätzlich für das Beisammensein ausgebaut wird, Schulungen angeboten werden und Streicheltiere, neue „tinyhouse“-Unterkünfte usw. den „Urlaub auf dem Bauernhof“ ermöglichen. Durch kreative, neuartige Lösungsansätze wird so dem aktuell verbreiteten Höfesterben entgegengewirkt. Aber auch der Drang nach einer sinnvollen Beschäftigung kann Grund dafür sein, dass Rentner aus der IT-Branche, ihre erlernten Fähigkeiten nutzen und ehrenamtlich ihr Dorf beim Netzausbau unterstützen.⁶² Weitere Beispiele, die aus Gemeinschaftsprojekten resultieren, sind Schulgründungen, Tauschringe, die Übernahme der Altenpflege, Co-Working-Spaces oder auch die Entwicklung von ganzen „Öko-Dörfern der Zukunft“.⁶³

Gerade solche Initiatoren braucht das heutige Zeitalter, um flexibel auf sich schnell wandelnde Ereignisse der äußeren Umwelt reagieren zu können. Sie liefern damit u.a. auch einen wichtigen Beitrag für die endogene Regionalentwicklung⁶⁴ und helfen indirekt der bundesweiten Wirtschaftskraft.

Ausgelöst durch eher prekäre Lebensverhältnisse und die Unbezahlbarkeit von Wohnraum in Innenstädten, entdecken auch die Anhänger der Kultur- und Kreativwirtschaft zunehmend die peripheren und abgelegenen Ortschaften auf dem Land. Hier gibt es eine große Flächenverfügbarkeit, geringere Lebensunterhaltskosten, eine hohe Identifikation mit dem Ort und einen ganz anderen Sinn für Gemeinschaft. Jedoch hat sich die neu aufkommende Branche auf dem Land auch zahlreichen Hürden zu stellen. Als Beispiele seien die Lücken im digitalen Breitbandausbau und das weniger gut ausgebaute ÖPNV-Netz aufgeführt, welche den Austausch untereinander, durch die weiträumliche Verteilung auf dem Land, erschweren. Auch der expressive Lebens- und Arbeitsstil dieser Personen wirkt auf die meisten Einheimischen im Vergleich zu den althergebrachten Strukturen eher befremdlich. Sie trennen die Arbeit kaum mehr von der Freizeit, arbeiten flexibel und ortsunabhängig. Dies trifft auf dem Land auf eher monostrukturelle Quartiere.

Personen, die an Traditionen und Gewohnheiten festhalten, sind nur schwierig von neuen Umbruchsprozessen zu überzeugen. Alteingesessene stehen nicht nur der sozialen Vielfalt (oftmals auch nur im Unterbewusstsein) skeptisch gegenüber, sondern auch, wenn eigentlich eher untergeordnete Gesellschaftsgruppen plötzlich aktiv werden und etwas bewirken oder gar ändern wollen. Einheimische, vor allem die in den ländlichen Gebieten, bestehen auf klare Strukturen und Ordnungen im System.

⁶² Vgl. Wolter u.a., Kreative Pioniere in ländlichen Räumen, S. 249/250, Müller, Mayer

⁶³ Vgl. ebd. S. 146, Hinz

⁶⁴ Def. „Endogene Regionalentwicklung“: Eigenständige Regionalentwicklung, bei der vor allem die sozioökonomische Entwicklung nicht vorrangig durch äußere Impulse geschieht, sondern vielmehr durch die Nutzung bereits vorhandener, regionseigener Potenziale (Vgl. Enzyklo.de)

Dies ist nicht zuletzt den föderalen Strukturen Deutschlands geschuldet. Die Anonymität, Abwechslung und Vielfalt, die sich bereits in Städten etabliert hat, gibt es hier (noch) nicht.

Die soziale Vielfalt wird oft durch das Vorhandensein von feststehenden sozialen Milieus ausgebremst. Soziale Milieus weisen eine Art Territorialverhalten auf, in dem durch raumbezogene Kriterien andere, nicht in das Verhaltens- und Lebensmuster passende soziale Gruppen oder Personen, ausgeschlossen werden. Das führt soweit, dass bestimmte Orte mit einer bestimmten Wertigkeit oder Symbolik verknüpft werden, die auf das jeweilige Milieu schließen lassen und anders ausgerichtete Persönlichkeiten weniger in ihrem Umfeld akzeptieren⁶⁵. „Not In My Backyard“ (kurz: NIMBY) beschreibt die Tatsache, dass gewisse Personen nicht in der direkten Nachbarschaft gewünscht sind. Die Herausforderung, sich in der nicht ganz so offenen Gesellschaft die Anerkennung und Akzeptanz zu erarbeiten, die ihnen durch ihre Innovationskraft und Wertigkeit letztendlich zusteht, stellt für die „etwas andere Gesellschaftsgruppe“ eine der größten Herausforderungen dar. Dies liegt mitunter daran, dass erst recht auf dem Land wenig über diese Gesellschaftsgruppe kommuniziert wird.

Dabei kann der Ort von ihrer Niederlassung stark profitieren, denn sie suchen bevorzugt verlassene, heruntergekommene Areale und Orte auf, die bereits aufgegeben wurden, oder eignen sich gar in sich verfallene Gebäude an. Durch ihre bodenständigen Lebensansichten sehen die „kreativen Raumpioniere“ in diesen, als „Unorte“ bezeichneten Objekten, räumliche Nutzungspotenziale, die die große Mehrheit der Bevölkerung nicht erkennen kann oder will.

Durch die Niederlassung dieser „Raumpioniere“ findet durch deren persönlichen Aneignungsprozess eine Aufwertung des zuvor leerstehenden Gebäudes statt. Dies wirkt sich wiederum positiv auf das Umfeld aus. Die Aufwertungsprozesse durch die Kultur- und Kreativszene können schlussendlich zu einem Imagewandel über die Gemeindegrenzen hinweg führen. Durch eine damit einhergehende, mögliche Neupositionierung des ländlichen Raums kann die Negativspirale durch die neuen „Impulsgeber“ aufgebrochen werden und damit eine ganz neue Wettbewerbsfähigkeit entstehen. Was die kreativen Pioniere bereits auf dem Land in einigen Ortschaften bspw. auslösen konnten, wird im Folgenden näher aufgeführt.

2.6.2 Neue Dorftypen

Der ländliche Lebensstil ist, im Gegensatz zu früher, nicht mehr ausschließlich auf den landwirtschaftlichen Sektor angewiesen. Die Agrarwirtschaft durchlebt einen rapiden Wandel durch Mechanisierung, Automatisierung und Industrialisierung.

⁶⁵ Vgl. O. Frey, Das Konzept der "Kreativen Milieus" und seiner Ressourcen, Seite 95

Die Zahl der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft ist im Vergleich zum Jahr 1950, in dem in Baden-Württemberg 842.000 Erwerbstätige in diesem Bereich beschäftigt waren, auf 67.400 Erwerbstätige (Stand: August 2022) gesunken. Mit 1,1 % liegt das Bundesland im Ländervergleich sogar unter dem Bundesdurchschnitt von 1,3 %.⁶⁶ Die Landwirtschaft entkoppelt sich zunehmend vom Land, sodass ländliche Gemeinden sich mittlerweile auch in unterschiedlichste Richtungen weiterentwickeln können. Das schließt aber nicht aus, dass die Versorgung mit landwirtschaftlichen Produkten keine mögliche Option mehr für eine optionale Anpassung zukünftiger Strukturen für das Land darstellen kann.

Sechs Dorftypen haben sich bislang herauskristallisiert, denen man eine „gute Zukunft“ in ihrer weiteren Entwicklung verspricht. Unterschiedliche, spezifische Ausrichtungen neuer, sich verändernder Lebensstile von heute sichern voraussichtlich die Existenzen dieser Ortschaften. Flexibilität in der Anpassungsfähigkeit und die Offenheit gegenüber Veränderungen / Neuerungen zeugt von einem Vorbildcharakter auf dem Land. Im Folgenden werden die sechs Dorftypen näher beschrieben. Im Laufe der Zeit können sich auch noch andere Entwicklungsrichtungen profilieren.

DAS „DOWNSHIFTING-DORF“

Der Begriff „Downshifting“ verfolgt die Absicht, durch die Verringerung der Arbeitszeit ein selbstbestimmteres, erfülltes Leben führen zu können. Ein Beispiel für solch einen Dorftyp ist Gerswalde, nahe Berlin. Die sog. „Wochenendler“ aus Berlin suchen den Ort bevorzugt auf, um die Entschleunigung auf dem Land für eine kurze Zeit spüren zu können. Fern von dem hektischen Stadtleben und dem Stress auf der Arbeit - Landflucht. Weit genug entfernt, aber dennoch gut für Städter erreichbar. Die Landästhetik und die Naturromantik begeistern zahlreiche Besucher, die in Scharen mit dem Auto den Ort gezielt aufsuchen.⁶⁷ Der Kontrast zum Großstadtleben könnte wohl nicht größer sein. „Beschaulichkeit“, „Gemächlichkeit“ und „Langsamkeit“ in einer beachtlichen Landschaftsidylle mit „märchenhaft-verwunschenen-Wäldchen“⁶⁸ erfüllen hier die Sehnsucht der städtischen Bewohner nach einem „Abschalten“. „Die Downshifting-Dörfer sehen zwar aus wie aus dem Bilderbuch, sind deshalb aber längst nicht aus der Zeit gefallen. Sie sind weltoffen und sogar ein wenig hip [...]“⁶⁹

DER „KREATIVE HUB“

„Sie sind die Orte, an denen die agilsten Akteure der Kreativwirtschaft zusammenfinden.“

⁶⁶ Vgl. Raum, Erwerbstätige in der Landwirtschaft. In: landwirtschaft-bw.info, 14.08.2022.

⁶⁷ Vgl. A. Pohlert, Berlins 13. Bezirk: Das Hipsterdorf in der Uckermark.

⁶⁸ Dettling u.a., S. 63

⁶⁹ Ebd., S. 63

Denn hier bilden sich durch Austausch von Branchen-Knowhow und Vernetzung Inkubatoren im eigentlichen Sinn des Wortes, also Brutkästen für innovative Geschäftsmodelle.⁷⁰ Räumlichkeiten, die es so großzügig nur auf dem Land gibt, stehen Individualist*innen zur Verfügung, um sich selbst zu verwirklichen. Kreativarbeiter*innen, die ortsunabhängig arbeiten und das Potenzial erkannten, suchen bevorzugt solche Orte auf, die aber stets in Reichweite zum urbanen Umfeld liegen. „Urbane Dörfer“ im modernen Kontext entstehen im ländlichen Stil, sodass neue Wohnformen und das allzeit mitgedachte „Co-Working“ die neuen Ortscharaktere prägen. Gleichgesinnte leben den kreativen Lebens- und Arbeitsstil in der Gemeinschaft aus. Das ganze Dorf dient als sog. „Netzwerkressource“. So gründete sich bspw. die „Freiraumkooperative eG“ zwischen Brandenburg und Berlin. Ein Landhaus aus dem Jahr 1902, ein ehemaliges Wohnheim für Menschen mit Handicap, wurde nun von der 32-köpfigen Genossenschaft bezogen.⁷¹ Gemeinsame Renovierungsarbeiten und die Arbeit am „gemeinsamen sozialen, ökologischen, politischen und kreativen [...] Experimentallabor für eine gemeinwohlorientierte, wachstumsbefreite, solidarische Ökonomie“⁷² stehen für das gemeinschaftliche Wohnprojekt an. „Unsere Projekte sind offen für Menschen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Solidarische Finanzierungsmodelle sollen preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum dauerhaft sichern.“⁷³, so formuliert die Genossenschaft ihr Ziel.

DIE „EINSTEIGER -KOMMUNE“

Man nennt sie auch „Weltverbesser*innen“, die mittlerweile aus allen gesellschaftlichen Schichten hervorkommen. Mit ihren Visionen sind sie aufständisch, konfrontieren die Gesellschaft mit „Ungerechtigkeit, gesellschaftlichen Fehlentwicklungen und Zukunftsproblemen“.⁷⁴ Neben ihren hohen moralischen Ansprüchen und ihrem Mitbestimmungswillen zählt die Selbstversorgung zu einer wichtigen Eigenschaft dieser Community. Nahe dem Kreßberg in Schwäbisch Hall leben 160 Menschen in einer großen Bauwagen- und Jurten -Siedlung, die sich durch biologische Landwirtschaft fast vollständig selbst versorgen.⁷⁵

⁷⁰ DOCK 11 – Promoting Creative Industries Saarland, Was ist ein Creative Hub? - DOCK 11 – Promoting Creative Industries Saarland. In: dock11.saarland, 14.08.2022.

⁷¹ Vgl. Dettling u.a., S. 64

⁷² Ebd., S. 64

⁷³ Freiraumkooperative eG, Freiraumkooperative eG - Genossenschaft. In: freiraumkoop.de, 14.08.2022

⁷⁴ Dettling u.a., S. 65

⁷⁵ Vgl. ebd., S. 65

DIE „BIO -OASE“

Vereinzelte, kleine Biohöfe schließen sich zusammen zu „Versorgungsknotenpunkten, die ihrer Größe nach ganzen Dörfern gleichkommen“.⁷⁶ Nicht jeder muss mit den Selbstversorgungsgenen ausgestattet sein. Die sog. „Bio-Oasen“, die die strengsten Standards der Biowirtschaft für gesunde und nachhaltige Erzeugnisse (Demeterprodukte⁷⁷) verfolgen, erhalten allerdings eine stetig steigende Nachfrage von allen Seiten und versorgen die urbanen Räume gleich mit. Die besonders ganzheitliche und kompromisslose Landwirtschaft umfasst auch eine hofeigene Tierhaltung, die neben ihrer Funktion als Nahrungsquelle auch für den natürlichen Dünger usw. sorgt.⁷⁸ Der „Dottenfelderhof“ bei Frankfurt am Main ist ein gutes Beispiel für solch eine Bio-Oase. Über 100 Menschen arbeiten in der dörflichen Gemeinschaft. Neben dem hofeigenen Bioladen, der stets mit landwirtschaftlichen Produkten gefüllt ist, gibt es eine Nutzungserweiterung als „regionales Lebens-, Ausbildungs- und Forschungszentrum“. Von der Landwirtschaft über die Verarbeitung zur Vermarktung werden die Arbeitsschritte als echtes Handwerk verstanden, und das Wissen wird in der staatlich anerkannten Landbauschool und Züchtungsforschung weitergegeben.⁷⁹

DAS „HEALTH VILLAGE“

Der demografische Wandel ist gerade auch in den kleinen Siedlungseinheiten erkennbar. Den Hauptbevölkerungsanteil der Ortschaft stellt die älter werdende Generation. Eine gute Vorsorge- und Gesundheitsinfrastruktur ist dabei allerdings unerlässlich. Immer mehr Dörfer transformieren sich zu kleinen Gesundheitszentren, die überwiegend auf den Lebenskomfort der alternden Bevölkerung ausgerichtet sind. Das niederländische Demenzdorf „Hogewey“ zeigt einen gelingenden Werdegang zu einem sog. „Health Village“, indem Gelassenheit, vor allem im Umgang mit Demenzkranken, im Ort dominiert.⁸⁰

„Hogewey knüpft an das an, was bleibt, trotz der Demenz. Vorlieben und Gefühle, die wichtiger werden, weil der Kopf nicht mehr funktioniert.“⁸¹ Hogewey zeigt, wie man mit rund 1,3 Millionen Demenzkranken, Tendenz steigend, in Deutschland umgehen sollte. Nämlich sich auf deren Bedürfnisse neu einstellen anstatt sie in Heimen „gefangen“ zu halten. „Hogewey hat es sich zum Ziel gesetzt, die Angst zu nehmen, indem sie ernst genommen wird. Die insgesamt 152 Bewohner leben jeweils zu sechst in Häusern, die eine nach außen abgeschlossene Siedlung bilden. [...]. Hogewey bietet Freiheit in ei-

⁷⁶ Ebd., S. 66

⁷⁷ Def. „Demeter“: Ökologischer Landbau mit strengen Vorgaben, um das anspruchsvolle Demetersiegel (biologisch-dynamische Richtlinien für Bio-Produkte im Sinne der Nachhaltigkeit) zu erhalten

⁷⁸ Vgl. Dettling u.a. S. 66

⁷⁹ Vgl. LWG Dottenfelderhof KG, Übersicht - LWG Dottenfelderhof KG. In: dottenfelderhof.de, 14.08.2022.

⁸⁰ Vgl. Dettling u.a., S. 67

⁸¹ Hans, Niederländisches Demenzdorf Hogewey Alles für den Augenblick

nem geschützten Raum. Wer selbst nicht mehr zurückfindet, wird von einem Betreuer zurückgebracht. Es gibt einen Supermarkt, wer das Bezahlen vergisst, kann trotzdem gehen, wer 14 Packungen Apfelsmus in den Korb lädt, kann sie nach Hause bugsieren, und der Betreuer bringt sie später zurück.“⁸² Bei der Entwicklung zu einem „Health Village“ ist es dabei nicht zwingend notwendig, es als solches identifizieren zu können. Die Digitalisierung macht einiges möglich, sodass bspw. smarte Textilien und flexibel einsetzbare Medizin- und Pflegedienstleister zum Einsatz kommen.⁸³

DAS „ENERGIE -DORF“

Nachhaltigkeit umfasst auch den Punkt der energetischen Versorgung. Lokale Energiequellen als auch die Nutzung selbstproduzierter Energie stehen dabei im Fokus. Die Offenlegung von Einspar-, Erzeugungs-, und Abnahmepotenziale vor Ort und die Teilhabe der lokalen Bevölkerung am ökonomischen Nutzen der Projekte war bspw. für das „Bioenergiedorf Bollewick“ in Mecklenburg-Vorpommern von zentraler Bedeutung.⁸⁴ Die Erkenntnisse der Energiedörfer können für andere Städte und Gemeinden in Deutschland genutzt werden, indem sie als kleinteilige Nachhaltigkeitslabore funktionieren und das Experimentieren erlauben. Nur so entstehen neue Ansätze, wie moderne Wärmezentralen, die als Nebenprodukt der ansässigen Landwirtschaftsbetriebe die Heizwärme für zahlreiche Haushalte bereitstellen. Das Nahwärmenetz auf Basis von Bioenergie räumt dem Ort Unabhängigkeit ein, die gleichzeitig die Wertschöpfung in der Region erhöht.⁸⁵

„Mit der Zeit und den aktuellen Entwicklungen gehen“ heißt die Devise, und zwar nicht nur für die Stadt, sondern auch für das Land. Anhand der sechs Beispiele für Zukunftsdörfer konnte man sehen, wie die Umsetzung neuer Ideen und die Integration von Veränderungen gelingen können, um die Zukunft kleiner Ortschaften auf ein sicheres Fundament zu stellen. Die aufgeführten Beispiele sind nur als mögliche Alternativen zu sehen und schließen anders ausfallende, ebenso zielführende Entwicklungsmöglichkeiten nicht aus.

Jedoch kann man festhalten, dass die Bereitschaft und die Offenheit gegenüber neuartigen Lebens- und Arbeitsstilen und die damit verbundenen Wandelereignisse in unterschiedlichen Disziplinen für eine solch positive Entwicklung eine wichtige Voraussetzung sind. Ein Nährboden, der die neuen Entwicklungsschübe zulässt, sollte in jeder noch so kleinen Ortschaft angestrebt und geschaffen werden. Eine ablehnende Haltung gegenüber den kreativen Innovator*innen wäre hierfür bspw. kontraproduktiv.

⁸² Ebd.

⁸³ Vgl. Arbeitsgruppe für Supply Chain Services des Fraunhofer IIS, Digitales Dorf: Plattform für medizinisch-pflegerische Versorgung im ländlichen Raum. In: scs.fraunhofer.de, 14.08.2022.

⁸⁴ Zukunftskommunen, Bioenergiedorf Bollewick - Zukunftskommunen. In: zukunftskommunen.de, 14.08.2022

⁸⁵ Vgl. Dettling u.a., S. 68 und 69

3. Auswirkungen einer Siedlungs- und Verkehrsnutzung auf die Bodenqualität

Wächst die Siedlungs- und Verkehrsfläche, so nimmt auch der versiegelte Flächenanteil zu (44 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist versiegelt⁸⁶). Vollversiegelte Flächen kommen z.B. bei Gebäuden oder asphaltierten Straßen vor, aber auch unbebaute Flächen werden immer mehr teilversiegelt. Der Boden verliert unter der luft- und wasserdichten Bedeckung seine wichtigen, natürlichen Bodenfunktionen.

Zum einen geht die Funktion der Wasserdurchlässigkeit verloren. Die Böden sind durch die Verdichtung nicht mehr dazu in der Lage, schneller größere Mengen an Niederschlagswasser aufzunehmen. Damit können die Grundwasservorräte nicht mehr aufgefüllt werden und das Risiko für Überschwemmungen nimmt zu. Bei starken Regenereignissen können die Kanalisation oder die Vorfluter den plötzlich eintretenden Regenmassen nicht mehr gerecht werden.

Die versiegelten Böden beeinflussen auch das Klima, indem die Verdunstungsfunktion nicht mehr gewährleistet ist. Die Luft kann nicht mehr abgekühlt werden und die Entstehung von Hitzeinseln nimmt zu. Schattenspenden und Wasserverdunster in Form von Pflanzen können sich nicht mehr an diesen Orten halten, da die Bodenfruchtbarkeit durch die Bedeckung abnimmt, weil der Boden nicht mehr mit Nährstoffen angereichert werden kann. Der Gasaustausch des Bodens mit der Atmosphäre wird gehemmt. Der Kontakt zu Luft und Wasser ist für den Boden essentiell, um die zugrundeliegende Bodenfauna, welche wiederum zum Erhalt und zur Neubildung der Bodenfruchtbarkeit beiträgt, aufrecht zu erhalten.⁸⁷

Diese natürlichen Bodenfunktionen sind wiederum zu Zeiten ansteigender Extremwetterereignisse durch den voranschreitenden Klimawandel unverzichtbar, da sie größere Folgeschäden bereits im Voraus verhindern können. Andere präventive Vorkehrungen, wie Klimaanpassungen oder -schutzmaßnahmen können den natürlichen Wertverlust des Bodens niemals kompensieren. Es gilt viel mehr, die natürliche Bodenqualität wieder zu fördern und bestenfalls wiederherzustellen. Dies ist ein langer Weg, da selbst nach Entsiegelungsmaßnahmen die Bodenstruktur gestört bleibt. Reste von Fremdstoffen (Reste von Beton, Asphalt, Kunststoff, Schadstoffe, ...) bleiben im Boden zurück und eine neue Bodenfauna bildet sich erst nach langer Zeit wieder aus. Damit kann festgehalten werden, dass die ursprüngliche Bodenqualität nach einer intensiven Flächennutzung nur sehr schwer wiederhergestellt werden kann. Umso wichtiger ist es, Flächenneuansprünahmen zu vermeiden oder dabei zumindest die Bodenfunktio-

⁸⁶ Vgl. Umweltbundesamt, Bodenversiegelung. In: umweltbundesamt.de, 20.08.2022.

⁸⁷ Vgl. ebd.

nen nicht zu sehr zu beeinträchtigen bzw. den Humusaufbau vielleicht sogar zu fördern.

Selbst die Landwirtschaftsflächen tragen durch riesige Anbauflächen mit Monokulturen zu einer verminderten Bodenqualität bei. In der aktuellen Landwirtschaft kommt es durch die Überbeanspruchung der Böden zu einer zunehmenden Bodenverdichtung (durch schwere Landwirtschaftsmaschinen) und zu erodierten und ausgelaugten Bodenqualitäten (durch die intensive Ausnutzung). Der Boden wird verbraucht und nicht wiederhergestellt.⁸⁸

Das sich die Landwirtschaft im Umbruch befindet, wird an den zunehmenden Protestaktionen der Landwirte deutlich. Sie müssen den Spagat zwischen den an sie gestellten Anforderungen nach einer klimagerechten und nachhaltigen Produktionsweise und der Sicherung ihrer Existenzgrundlage leisten.⁸⁹ Allerdings leiden die Böden unter der landwirtschaftlichen Nutzung weniger, als unter einer Versiegelung⁹⁰.

⁸⁸ Vgl. Heinrich-Böll-Stiftung, Regeneration von Böden: Was Bauern tun können. In: boell.de, 31.08.2022.

⁸⁹ Vgl. tagesschau, Protest gegen Agrarpolitik: Traktoren vor dem Umweltbundesamt

⁹⁰ Def. „Versiegelung“: Flächen- bzw. Bodenversiegelung heißt, dass der natürliche Boden durch die Bebauung des Menschen (Bauwerke, asphaltierte Straßen, ...) bedeckt ist und kein (Niederschlags-)Wasser mehr durchdringen kann.

4. Zielsetzung für einen flächensparsamen Umgang mit Grund und Boden

4.1 Ziel der Bundesregierung

Mit der BauGB -Novelle vom 08.09.2017 wurde in §1 Abs.6 Nr. 7 a) BauGB unter der Auflistung der relevanten Schutzgüter als Belange des Umweltschutzes das Schutzgut „Fläche“ mit aufgenommen.⁹¹ Es wurde erkannt, dass Fläche eine endliche Ressource ist, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten. Gleichzeitig besteht die Gefahr eines unkontrollierten Voranschreitens des Flächenverbrauchs, da es sich um einen schleichenden Prozess handelt.⁹² Verschiedene Nutzungskategorien wirken unterschiedlich stark auf das Schutzgut ein und erheben ihre Ansprüche. Um die Nutzung konkurrieren bspw. Land- und Forstwirtschaft, Siedlung und Verkehr, Naturschutz, Rohstoffabbau und Energieerzeugung. Die Erhebung des täglichen Flächenverbrauchs ist fast unmöglich.⁹³ Der schleichende Prozess des steigenden Flächenverbrauchs birgt das Risiko, dass es irgendwann unbemerkt an seine Grenzen stößt. Hier ist höchste Vorsicht geboten.



Abbildung 18, Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche

⁹¹ Vgl. Buzer.de.

⁹² Vgl. Bundesumweltministeriums, Flächenverbrauch – Worum geht es? In: bmuv.de, 15.08.2022.

⁹³ Vgl. Die Bundesregierung Deutschland, SDG 11, Kapitel 11.1.a, S. 271

Der zur Veranschaulichung herangezogene Vierjahresdurchschnitt für die Flächenneu-inanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke zeigt überwiegend einen sinkenden Trend. Im Jahr 2018 lag der Vierjahresdurchschnitt bei 56 ha pro Tag, 73 ha/Tag weniger als im Jahr 2000 (129 ha/Tag). Die Flächenneu-inanspruchnahme nahm 2016 den bislang tiefsten Wert mit 51 ha/Tag an. Seitdem sind jedoch die Werte wieder gestiegen. Zwischen 2016 und 2018 erhöhte sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche um 565 Quadratkilometer.⁹⁴

Die Bundesregierung hat deshalb in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2021“ nochmals die Festlegungen des Bundeskabinetts verschärft. Textlicher Auszug aus der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2021“⁹⁵:

„Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bis zum Jahr 2030 auf durchschnittlich unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden. Bis zum Jahr 2050 wird eine Flächenkreislaufwirtschaft angestrebt. Das heißt, es sollen netto keine weiteren Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke beansprucht werden.“

Um die 30 ha/Tag realisieren zu können, würde dies auf das Bundesland Baden-Württemberg übertragen bedeuten, dass nur 3,5 ha an neuem Bauland für Siedlungs- und Verkehrszwecke ausgewiesen werden dürften.

In der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2021 werden noch weitere Zielsetzungen im Zusammenhang mit dem Flächensparen aufgeführt. Z.B. sollen Freiraumflächen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, als Kultur- und Naturlandschaften sowie als Erholungsräume erhalten bleiben. Dem aktuell zu verzeichnenden Rückgang der Freiraumflächen je Einwohner*in soll damit Einhalt geboten werden. Weniger Freiraumverlust gibt Hinweise auf einen Erfolg von Innenentwicklungsmaßnahmen und die Schonung der Freiraumflächen.⁹⁶

Auch die Siedlungsdichte gilt als Indikator für eine flächeneffiziente Nutzung. Der Verringerung der Siedlungsdichte, die v.a. im ländlichen Raum zu beobachten ist, soll entgegengewirkt werden. Durch flächensparende Maßnahmen beim Neubau und bei der Innenentwicklung möchte die Bundesregierung dieses Ziel erreichen. Hierzu gehören u.a. die Reduzierung von Wohnungs- und Gewerbeleerstand, Nachverdichtungen und die Erhöhung der Baudichte.⁹⁷

⁹⁴ Vgl. ebd., SDG 11, Kapitel 11.1.a, S. 271

⁹⁵ Ebd., SDG 11, Kapitel 11, 11.1.a, S. 271

⁹⁶ Vgl. Die Bundesregierung Deutschland, SDG 11, Kapitel 11.1.b/c, S. 273

⁹⁷ Vgl. ebd., SDG 11, Kapitel 11.1.b/c, S. 274

4.2 Ziel der Landesregierung

Das Ministerium für Landesentwicklung hat am 18.11.2022 Vertreter*innen der Kommunen, der Wirtschaft, des Naturschutzes und der Wissenschaft eingeladen, um im Haus der Wirtschaft Baden Württemberg in Stuttgart über das Flächensparziel der Landesregierung, den Flächenverbrauch bis 2035 auf null zu senken (siehe Koalitionsvertrag), zu debattieren. „Der sparsame Umgang mit Flächen hat im Land hohe Priorität.“⁹⁸ Wege und Möglichkeiten, wie die Netto-null erreicht werden kann, werden unter anderem im Landesentwicklungsplan, welcher sich in der Aktualisierung befindet (der Aktuelle datiert auf dem Stand aus 2002), und dem „Aktionsplan Flächensparen“ dargestellt. Verschiedene Förderprogramme und Vorgaben sollen in Zukunft Kommunen noch stärker bei der Innenentwicklung unterstützen. Der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft und eine Landesgesamtstrategie werden angestrebt.⁹⁹ Damit ist der Regionalverband mit der Sichtweise auf die Gesamtentwicklung in der Lage, für die Region Strategien (Handlungsfelder: Rahmenbedingungen, Bewusstseinsbildung, Umsetzung) zum Flächenmanagement zu entwickeln.¹⁰⁰

Grundsätzlich lässt sich sagen, je kleinmaßstäblicher die Planungsebene wird, desto konkreter können die Vorgaben für die Projektentwicklung ausfallen. Das erkennt man auch an den Ebenen des Bundes, des Landes und der Kommune und ihren jeweiligen Kompetenzfeldern. Demnach könnte die neue Zielsetzung der Landesregierung greifbarer werden und eine erfolgsversprechende Umsetzung finden.¹⁰¹

Der Landesentwicklungsplan 2002 nannte z.B. im Plansatz 3.1.9 die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am Bestand:¹⁰²

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken“.

Damit wird ein sog. „Allgemeines Ziel“ formuliert, anstelle eines „Ziels der Raumordnung“. Es wird somit kein konkreter, möglicher Weg für die Umsetzung aufgezeigt.¹⁰³

⁹⁸ Land Baden-Württemberg, Wie erreichen wir die Netto-Null beim Flächenverbrauch? In: baden-wuerttemberg.de, 30.11.2022.

⁹⁹ Vgl. ebd.

¹⁰⁰ Vgl. Elgendy u.a. S.42

¹⁰¹ Vgl. dies., Siedlungsflächenmanagement S.39/40

¹⁰² Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Landesentwicklungsplan_2002(1).

¹⁰³ Vgl. Elgendy u.a. S.41

4.3 Ebene der Raumordnung

Die Ebene der Regionalplanung hat sich zur Aufgabe gemacht, den Gesamttraum von Deutschland zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierunter fällt auch die Steuerung der Siedlungsentwicklung. Dabei orientiert sie sich, im großräumigen Maßstab gesehen, am **Zentrale-Orte-System** (nach Christaller 1933).

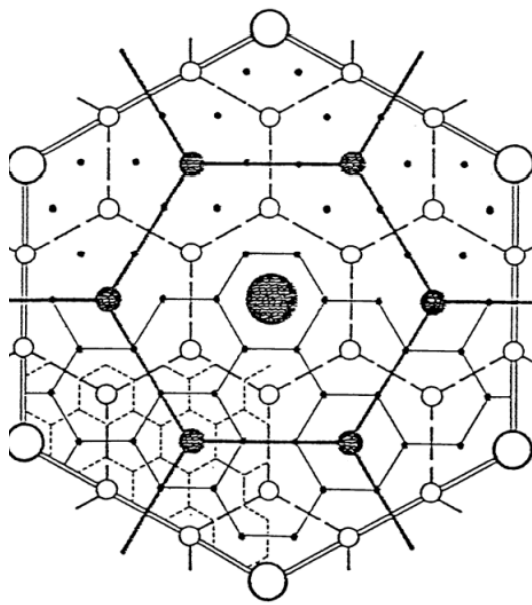


Abbildung 19, Zentrale-Orte-System

EXKURS RAUMORDNUNGSBILD:

Die Polyzentralität und die großen Zentren sollen gestärkt werden. Die „Ausstrahlungskraft“ dieser (Versorgungs-)Zentren soll, entsprechend der Theorie, auf das Umland „abfärben“, sodass dieses ebenso von der Stärke im Wettbewerbsumfeld der freien Marktwirtschaft profitiert.

Das theoretische Schaubild links zeigt das Oberzentrum, mittig gelegen, welches durch seine große, regionalbedeutsame Ausstrahlungskraft den größten Einzugsbereich besitzt. Dessen Güter und Dienstleistungen sind mit einer spezifischeren Reichweite versehen,

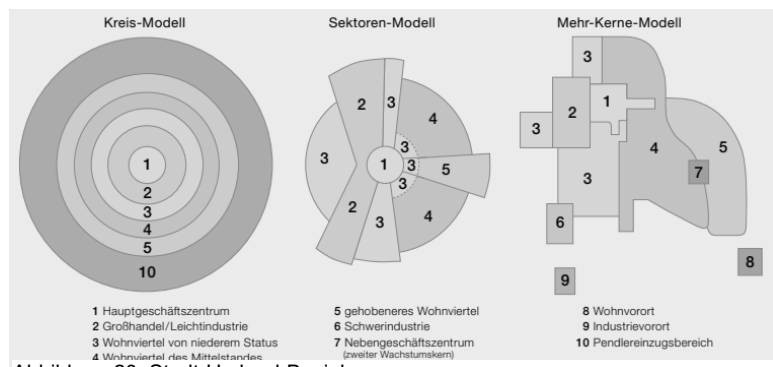
bis sie auf eine Nachfrage stoßen. Zentrale Orte erfüllen gleichzeitig alle Funktionen der rangniedrigeren zentralen Orte. Die Mittelzentren ordnen sich dem Oberzentrum unter, da deren Versorgungsfunktion im Vergleich zum Oberzentrum abnimmt. Hier fällt die Entfernung zwischen Angebot und Nachfrage kleiner aus. Dadurch sind sie wiederum in einer höheren Anzahl vorzufinden, da deren Güter und Dienstleistungen ein höheres Vorkommen aufweisen. Eine noch kleinere Ausstrahlungskraft und damit noch kleinere Einzugsbereiche erhält das Unterzentrum. Im Schaubild sind sie weiß gekennzeichnet. Das Raster der Einzugsbereiche wird mit einer immer kleiner werdenden Bedeutungsfunktion der Zentren für die Region zunehmend kleinteiliger.¹⁰⁴ Entwicklungsachsen verbinden i.d.R. die zentralen Orte untereinander und geben die Hauptstränge für eine verdichtete Entwicklung von Infrastrukturen, Siedlungen und Wirtschaft vor. Oftmals laufen hier Autobahnen oder Bahnlinien entlang.¹⁰⁵

¹⁰⁴ K. Spiekermann.

¹⁰⁵ wissen.de, Entwicklungsachse aus dem Lexikon | wissen.de. In: wissen.de, 16.08.2022

Betrachtet man die **Stadt-Umland-Beziehungen**,

bspw. innerhalb der Einzugsbereiche von Kleinzentren, so kann man ein Regelprinzip erkennen, welches trotz verschiedener Ausprägungen, hin-



sichtlich der räumlichen Verteilung von Funktionen, immer wieder zum Vorschein kommt. Die Austauschbeziehungen zwischen Städten und Umland sollten, nach dem heutigen Stand, dennoch mehr gefördert werden: „Die Verflechtungen zwischen Großstädten und ihrem Umland werden seit jeher problematisiert. Sowohl die Kernstädte als auch ihr Umland beanspruchen für sich, ... im Nachteil zu sein“¹⁰⁶.

Die Ausstrahlungskraft der Klein-, Mittel-, Oberzentren und Metropolregionen reicht, u.a. durch deren Konkurrenzverhalten nicht aus, um synergetische Beziehungen zum ländlich geprägten Umland aufzubauen.

Während die zentralen Orte um ihren Standpunkt im Wettbewerbsgeschehen mit vergleichbaren zentralen Orten ringen und eine noch bessere wirtschaftliche Ausgangslage anstreben, kämpft das umliegende Land eigenständig um die zugrundeliegende Daseinsvorsorgefunktion. Aussagen, wie „Die Zentralisierung der Infrastruktur hat zur Verödung der ländlichen Räume geführt und besonders der Identität nicht-zentraler Dörfer geschadet.“¹⁰⁷ untermauern die aktuelle Situation, die nicht zuletzt auf Basis der freien Marktwirtschaft entstanden ist. Es ist somit nicht verwunderlich, dass bis heute das Ziel der gleichwertigen Lebensverhältnisse der Menschen in allen Teilräumen nicht erreicht werden konnte. Nicht ohne Grund hat sich die Bundesregierung per Gesetzgebung zum Ziel gesetzt, die Entwicklungsvoraussetzungen in strukturschwachen Räumen grundsätzlich zu verbessern.¹⁰⁸

§ 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 ROG beschreibt die Siedlungsaktivitäten wie folgt: „Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten.“¹⁰⁹

Bezugnehmend auf ein flächensparsames Vorgehen als Steuerungselement in der Siedlungsentwicklung lassen sich die folgenden Grundsätze der Raumordnung hervorheben:

¹⁰⁶ FUNDAMENTE, Stadt-Umland-Beziehungen, 16.08.2022S. 127

¹⁰⁷ G. Kontos, Zum Bedeutungsverlust des Zentrale-Orte-Konzepts S.34

¹⁰⁸ § 2 Abs. 2 Nr. 4 Satz 3 ROG

¹⁰⁹ § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 ROG

„die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen“¹¹⁰, „Bei der Gestaltung räumlicher Nutzungen sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen“¹¹¹ sowie „Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern“¹¹². In diesem Zuge ist zu erwähnen, dass Grundsätze des ROG zwar zu berücksichtigen, aber nicht verbindlich sind.

Die Regionale Ebene kann somit in räumliche Entwicklungsprozesse (Innenentwicklungsmaßnahmen priorisieren, Entwicklungskonzepte initiieren, Beratungen) aktiv werden, Übersichten als Grundlagen für flächenhafte Erhebungen schaffen (Dichtewerte vorgeben und Bedarfe ermitteln) und Erfolgs- und Wirkungskontrollen (Monitoring) durchführen.¹¹³

Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB bindet die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung an die Beachtung der Zielsetzungen des ROG. Durch die Zielfestlegung kann die Raumordnung die Bauleitplanung an der Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen hindern. Auch gibt die Raumordnung Wohn- oder Gewerbebauschwerpunkte vor, an denen man sich als Gemeinde orientieren sollte. Generell obliegt es der Raumordnung, Vorschriften zur Gesamtplanung und damit zur Nutzung von Grund und Boden zu machen. Das Gegenstromprinzip nach §1 Abs. 3 ROG stellt sicher, dass bei den Vorgaben sowohl die Belange des Teilraums als auch die Belange des Gesamtraums von beiden Seiten aus berücksichtigt werden.

4.4 Ebene des kommunalen Baurechts

Nimmt die Verstädterung weiter zu und wird der Verbrauch natürlicher Ressourcen unverändert fortgeführt, wird das „endliche Gut“ der Fläche so stark beansprucht, dass seine Grenzen bald erreicht werden.¹¹⁴ Wie schon erwähnt, wurde dies wegen der Folgeentwicklungen und heutigen Herausforderungen der Raumplanung bereits erkannt. Bei der UNO-Konferenz für Umwelt und Entwicklung (Juni 1992, in Rio de Janeiro, Erarbeitung der Agenda „Globales Aktionsprogramm“ für das 21. Jahrhundert) wurde das neue, umfassende „Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung“ mit Zielsetzungen und Maßnahmen eingeführt. Im Begriff der Nachhaltigkeit werden die sozialen, ökonomischen und auch ökologischen Ziele aufgeführt¹¹⁵. Eine „nachhaltige Raumentwicklung“ wird deshalb anvisiert, damit auf der abschließenden Ebene der Bauleitplanung eine „nachhaltige, städtebauliche Entwicklung“ nach § 1 Abs. 5 BauGB erzielt wird.

¹¹⁰ § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 6, 2. Halbsatz ROG

¹¹¹ § 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 2 ROG

¹¹² § 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 3 ROG

¹¹³ Vgl. Elgendy u.a. S.43

¹¹⁴ W. Spannowsky, Seite 17

¹¹⁵ Kühn S. 13

Diese Planungsentwicklungsleitlinie soll zur planerischen und rechtlichen Fixierung dienen und stellt einen umfassenden Nachhaltigkeitsanspruch an die räumliche Planung.

Die vier wesentlichen Handlungsfelder, in der die Kommune aktiv werden soll, sind: Eine haushälterische Flächenpolitik, eine stadtverträgliche Verkehrspolitik, eine vorsorgende Umweltpolitik und eine umfassende Partizipationspolitik.¹¹⁶

Die konkreten Zielsetzungen zur Nachhaltigkeit für die Bauleitplanung:

- Eine dauerhaft umweltverträgliche Siedlungssteuerung,
- der Bodenschutz,
- eine geordnete Siedlungsentwicklung,
- eine sozialgerechte Bodenordnung,
- eine umfassende Integration ökologischer Aspekte,
- der Klimaschutz,
- ein mittel- und langfristiger Planungshorizont.

Um die Zielsetzungen erreichbar zu machen, wurden die Gesetzesvorschriften angepasst. Für die Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1a BauGB) wird der Umweltbericht zum festen Bestandteil des Bebauungsplans. Die darin enthaltene Umweltprüfung ist auch im Regelverfahren verpflichtend durchzuführen.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und Alternativplanungen sind Bestandteil der Abwägung (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Eine detaillierte Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist zu treffen. Die Möglichkeit, dazugehörige Ausgleichsmaßnahmen/-flächen in den Bauleitplänen aufzuführen, ist gegeben.

§ 1a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ beinhaltet zudem die in Abs. 2 BauGB aufgeführte „Bodenschutzklausel“¹¹⁷:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. ...“

¹¹⁶ W. Spannowsky, S. 25

¹¹⁷ § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB

Die Priorisierung von Innenentwicklungsmaßnahmen nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB erfordert vorrangig eine intensivere Auseinandersetzung mit bestehenden Bebauungsstrukturen. Dadurch wird eine Begründung für jede neue Flächeninanspruchnahme im Außenbereich fällig. Kommunale Instrumente, wie bspw. § 13 a BauGB, welcher im Rahmen der Innenentwicklungsnovelle 2007 eingeführt wurde, soll neue Anreize für eine vorrangige Innenentwicklung schaffen. Verfahrensschritte wurden hierfür erleichtert und verkürzt. Die Implementierung des neuen Gebietstyps „Urbanes Gebiet“ sollte eine höher ausfallende Siedlungsdichte durch eine höhere zulässige GRZ und GFZ als auch höher akzeptable Lärmpegel generieren.¹¹⁸

Als weitere Gesetzesgrundlage, die im Kontext des Schutzguts Fläche bzw. Boden wirkt, ist das Bodenschutzgesetz nennenswert, welche den Hauptteil des bundesdeutschen Bodenschutzrechts bildet. „Zweck des Gesetzes ist es, nachhaltig die Bodenfunktionen zu sichern oder wiederherzustellen. Gefahren für den Boden sollen abgewehrt werden, eingetretene schädliche Bodenveränderungen sind zu sanieren. Darüber hinaus sind auch vorsorgende Maßnahmen erforderlich.“¹¹⁹

¹¹⁸ Vgl. KommunalWiki, Bodenschutzklausel – KommunalWiki. In: kommunalwiki.boell.de, 15.08.2022.

¹¹⁹ Umweltbundesamt, Bodenschutzrecht. In: umweltbundesamt.de, 15.08.2022

5. Das Dorf

5.1 Entstehungshintergründe von Siedlungen

In der Jungsteinzeit (~ 5.500 – 2.200 v. Chr.) wurden die ersten Menschen als Jäger, Sammler oder Fischer sesshaft.¹²⁰ Durch freibäuerliche Zusammenschlüsse oder durch herrschaftliche Gründungen (von Fürsten/Bischöfen) entstanden im Frühmittelalter die ersten Dörfer, die sich aus mehreren Hofstätten zusammensetzten. Die Siedlungseinheiten, die sich überwiegend an Handelswegen (an Flüssen/Flussquerungen, Brücken oder an Straßen) ausbildeten, wuchsen um die wichtigen Handelsplätze. Sie bildeten eine Lebens-, Wirtschafts- und Gerichtsgemeinschaft für die Bewohner*innen.

Wasser erfüllte zur damaligen Zeit wichtige Funktionen, wie bspw. den Nutzen als wichtige Wegeführung, als Energiequelle oder auch zur Bewässerung der bedeutsamen Landwirtschaft. Ackerbau und Viehzucht standen im bäuerlichen Mittelpunkt.¹²¹

In den ursprünglichen Dörfern gab es meistens den Grundherr, ein Adliger oder ein Vertreter der Kirche. Sie bildeten das sogenannte „Dorfgericht“ und waren Herr über grundlegende Entscheidungen im Dorf. Darüber hinaus bestand die Dorfgemeinschaft aus einigen Bauern, Knechten, Mägden, Tagelöhnern, Handwerkern wie Schmied, Müller, Schuster, Weber, Händlern, Heilkundigen, Musikern, dem Amtmann und dem Pfarrer. Der Großteil der Dorfbewohner war von der „Dorfbarkeit“ ausgeschlossen, das heißt, sie waren ehrlos, hatten keine Rechte und viele, dem Grundherrn dienende Pflichten. Sich einen anderweitigen Posten in der Ständegesellschaft aus Adel, Klerus, Bürger und Bauern zu erringen, war nahezu unmöglich.¹²²

5.2 Ursprüngliche Dorfeigenschaften

Ursprünglich war das Dorf weitestgehend autonom, alles was man für das alltägliche Leben brauchte, war im Dorf vorhanden. Wohnen, Leben und Arbeiten fand an einem Ort statt. Das Dorf bildete eine kleine „Welt“, in der alles überschaubar war und die Dorfbewohner oftmals das Leben über die Dorfgrenzen hinaus, gar nicht kannten oder durch ihre eingeschränkten Tätigkeitsbereiche im Alltag gar nicht zu sehen bekamen. Stadt und Land waren somit voneinander getrennt, die Dorfbewohner wussten nicht, wie es in einer Stadt zuging, es sei denn man war Händler und durfte das Dorf verlassen. Man war als Dorfbewohner ständig unter Beobachtung und hatte keine Privatsphäre. Das mittelalterliche Dorf war eingezäunt, in dessen eingegrenztem Bereich bestimmte Regeln des Zusammenlebens galten.

¹²⁰ Vgl. V. Eklkofer, Das Dorf: Die Geschichte des Landlebens in Deutschland. In: br.de, 03.09.2022.

¹²¹ Vgl. Vogt-Luerssen, Das mittelalterliche Dorf – kleio.org. In: kleio.org, 03.09.2022.

¹²² Vgl. funk, Dorfleben im Mittelalter - Geschichte. In: zdf.de, 03.09.2022.

Außerdem bot die Abgrenzung zur Außenwelt Schutz vor Feinden und verhinderte gleichzeitig das Weglaufen des Viehs. Die Nutztiere und der Mensch lebten zusammen, auch im Haus.¹²³

Die Landwirte nahmen eine Rolle als vollberechtigte Gemeindeglieder (Vollbäuerliche Stelle und Mitnutzer der Allmende) ein. Rund 80 % der Menschen lebten von der Landwirtschaft. Die Bauern genossen daher ein hohes Ansehen und waren dadurch auch dazu befugt, Gemeindeämter zu besetzen und / oder als Dorfschöffen am Dorfgericht mitzuwirken. Die Bewirtschaftungsform war die „Dreifelderwirtschaft“. Das Ackerland eines Dorfs wurde dreigeteilt. Das erste Feld wurde mit Wintergetreide angebaut, das Zweite mit Sommergetreide und das dritte Feld blieben ungenutzt. Das hatte den Hintergrund, dass die Anbauform jährlich rotierte, damit sich der Boden im dritten Jahr erholen konnte.¹²⁴

Nach den anfänglichen Einzelhöfen und Weilern bildeten sich durch die ersten Konzentrationsprozesse aufgrund der wachsenden Bevölkerung zunächst Reihendörfern oder Haufendörfern aus, deren Grundrisse eher „planlos“ entstanden. Die Hofstätten wurden eher zufällig um den Platz oder entlang der Durchgangsstraße angeordnet. Die am häufigsten auftretende mittelalterliche Dorfform war das Haufendorf.

Die Dorfgemeinde entstand als neuer Rechtsverband und regelte Streitigkeiten vor dem Dorfgericht. Die Dorfgenossenschaft regelte als Wirtschaftsverband die Bodenbestellung in der Dreifelderwirtschaft und die Nutzung des Gemeinbesitzes, der sog. „Allmende“. Das Recht der Dorfgemeinde und der Dorfgenossenschaft trat in Konkurrenz zur Dorfherrschaft, dessen Posten der Grundherr eingenommen hatte.

Zur Allmende zählten Wälder, Wiesen, Heideflächen, Moor- und Wassergebiete. Das ursprüngliche Dorf lässt sich somit in den Dorfkern, die Ackerflur und die Allmende gliedern.¹²⁵

Im Hochmittelalter entstanden dann zunehmend planmäßig angelegte Dorfformen, die den inneren Landausbau mit einbezogen, wie z.B. das Waldhufendorf, das Marschhufendorf, das Angerdorf, das Straßendorf oder das Rundling.¹²⁶

Im Zentrum des Dorfs fand man typischerweise das Wirtshaus, das Gericht bzw. das Rathaus, die Kirche, diverse Geschäfte und Betriebe, die Schule und den Arzt vor, oft auch ein Brunnen oder ein Back- oder Brauhaus. Hier befanden sich die lokalen Nahversorger und die zentralen Begegnungsstätten auf engstem Raum.

¹²³ Vgl. dass., Dorfleben im Mittelalter - Geschichte. In: zdf.de, 03.09.2022.

¹²⁴ Vgl. Duden Schülerlexikon, Dreifelderwirtschaft - Gesellschaft im Mittelalter einfach erklärt! In: learnattack.de, 03.09.2022.

¹²⁵ Vgl. Vogt-Luerssen, Das mittelalterliche Dorf – kleio.org. In: kleio.org, 03.09.2022.

¹²⁶ Vgl. Duden Schülerlexikon, Dorf - Gesellschaft im Mittelalter einfach erklärt! In: learnattack.de, 03.09.2022.

Eng beieinander liegende Gebäude schützten und kennzeichneten den Siedlungsbe-
reich, weshalb schon damals auf eine „dichte“ Bauweise im Zentrum Wert gelegt wur-
de.¹²⁷

Die historischen Ortskerne deuten hin und wieder ihre Vergangenheit an, indem die
Straßennamen sich ursprünglich an die Handwerkstätigkeiten oder den Gebäudekom-
plexen orientierten.

5.3 Weiterentwicklung von Dörfern

Das späte Mittelalter, Mitte des 14. Jahrhunderts, wurde von der „Pest“¹²⁸ geprägt, wel-
che sich in ganz Europa ausbreitete. Ein Viertel der Gesamtbevölkerung, 25 Millionen
Menschen, starb an dieser Krankheit, dem „Schwarzen Tod“.

Durch die verheerenden Folgen der Pandemie fehlten im Handwerk und in der Land-
wirtschaft Arbeitskräfte, auch der Handel kollabierte. Überlebende verließen fluchtartig
die Dörfer. Die Landflucht machte den Dörfern zu schaffen, auch noch, nachdem sich
die pandemische Lage wieder beruhigt hatte. Die Flüchtenden gewannen neue Eindrü-
cke vom Leben in den Städten. Um sich dem Druck ihrer Grundherren entziehen zu
können, kam eine neue Bewegung, ganz nach dem Motto „Stadtluft macht frei“, auf.¹²⁹

Das Selbstbewusstsein der Bauern wuchs, verstärkt durch die Reformationszeit.
1524/25 mündeten die anderweitigen sozial-religiösen Unruhen im „Bauernkrieg“.

Auch der „Dreißigjährige Krieg“ führte zu zahlreichen Verlusten, entvölkerte und ver-
wüstete Dörfer müssen sich jahrzehntelang von den schweren Zeiten erholen.¹³⁰

Schon im 18. Jahrhundert waren die Grenzen zwischen Stadt und Land aufgehoben.
Dörfer und Städte als Verwaltungsbezirk wurden einheitlich als „Gemeinden“ bezeich-
net.¹³¹ Die Provinz wurde in den Markt integriert, sodass neue Austauschbeziehungen
zwischen städtischem und ländlichem Raum entstanden. Dörfer waren nach wie vor
landwirtschaftlich geprägt und spezialisierten sich zunehmend auch in Richtung Hand-
werk. Sie transformierten sich zu sogenannten „Händlerdörfern“. In den Städten wird
das Landleben idealisiert dargestellt. Bürger priesen plötzlich die Naturnähe und die
Ursprünglichkeit von Dörfern an. Die Zwangsgemeinschaft, in der Großbauern und
Patriarchen dominieren, wurde schlichtweg übersehen. Um 1800 lebten 80 % der
Menschen auf dem Land, durch die aufkommende Industrialisierung waren es später
nur noch um die 35 %. Der ländliche Raum wandelt sich nach und nach zum modernen
Dorf.

¹²⁷ Vgl. funk, Dorfleben im Mittelalter - Geschichte. In: zdf.de, 03.09.2022.

¹²⁸ Def. „Pest“: Eine schwere, hochansteckende Infektionskrankheit, die von dem Bakterium „Yersinia pestis“ ausgelöst
wird und im 14. Jhd. in Europa eine pandemische Lagesituation (die bislang größte Pandemie der Menschheitsge-
schichte) auslöste. Wird auch „der Schwarze Tod“ genannt. Siehe auch: nationalgeographic.de

¹²⁹ Vgl. V. Eklkofer, Das Dorf: Die Geschichte des Landlebens in Deutschland. In: br.de, 03.09.2022.

¹³⁰ Vgl. ebd.

¹³¹ Vgl. Duden Schülerlexikon, Dorf - Gesellschaft im Mittelalter einfach erklärt! In: learnattack.de, 03.09.2022.

Die Technisierung / Industrialisierung im 19. Jahrhundert brachte neue Maschinen in das Dorf, die das bäuerliche Dasein erleichterten aber im gleichen Zuge zahlreiche Arbeitskräfte überflüssig erscheinen ließen. Der technische Fortschritt erleichtert die Mobilität. Einige Landwirte zogen ins Zentrum und suchten sich dort neue Perspektiven.¹³²

1960/70 wurde die Kleinteiligkeit auf dem Land von Raumplanern bemängelt, sodass viele Orte eingemeindet wurden und dadurch ihre Autonomie verloren. Der kleine Ort konnte nicht mehr für sich stehen, war zunehmend auf die anderen Gemeinden angewiesen und der örtliche Gemeinderat oder der Bürgermeister verschwanden.

Der ländliche Raum wandelt sich im Wesentlichen. Industrialisierung und Verstädterung verändern die wirtschaftliche und soziale Dorfstruktur.¹³³ Gemeinschaftsbetriebe wurden zu Familienbetrieben der Landwirtschaft oder lösten sich auf, Handwerker und Angestellte pendelten von nun an in die Stadt, um zu arbeiten. Junge Leute wandern ab, Kommunen können die Infrastrukturen auf Basis der zu geringen Auslastung nicht mehr halten. Auf das „Höfesterben“ folgt das „Wirtshaussterben“, Vereinen fehlt der Nachwuchs. Viele Orte versuchen mit günstigem Bauland gegen die Abwanderungszahlen zu steuern. Der Fokus liegt nun mehr auf den Ortsrändern, Ortskerne werden leer (siehe Kapitel 6.2).

Urbane Lebensstile aus der Stadt werden mehr und mehr auf dem Dorf angewandt, um diesem wieder mehr Attraktivität zu verleihen.¹³⁴ "Das Dorf hat Erfahrung, seit dem Mittelalter, immer wieder die Defizite in die Hand zu nehmen, anzupacken".¹³⁵

¹³² Vgl. V. Eklkofer, Das Dorf: Die Geschichte des Landlebens in Deutschland. In: br.de, 03.09.2022.

¹³³ Vgl. ebd.

¹³⁴ Vgl. ebd.

¹³⁵ Zitat von Gerhard Henkel, im Buch „Das Dorf, Landleben in Deutschland – gestern und heute“, Fürstenberg/Westfalen 2011

5.4 Siedlungsformen

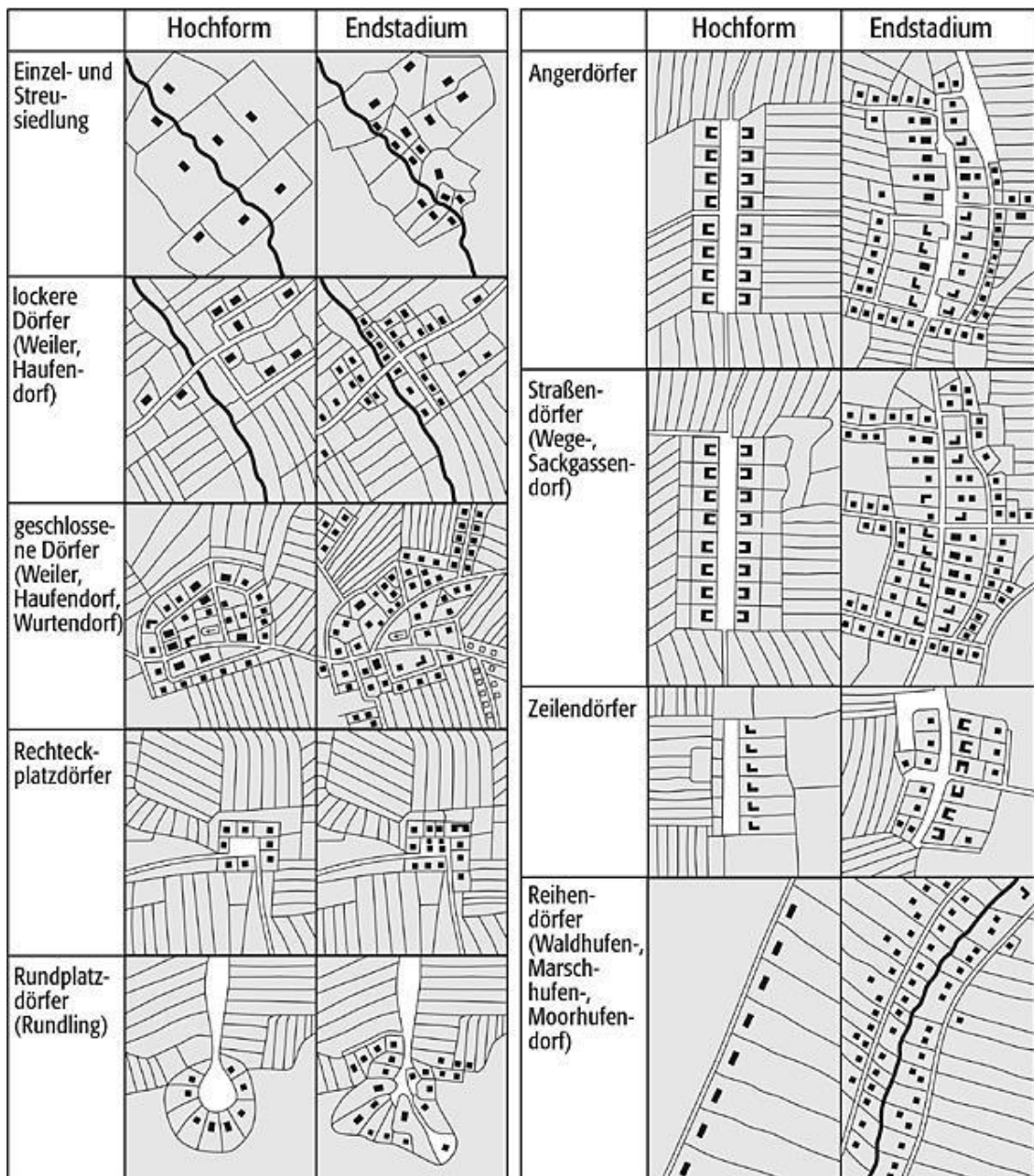


Abbildung 21, Siedlungsformen

Die Siedlungsform oder auch der Dorfgrundriss ist ein Kriterium zur physiognomischen Beschreibung und Typisierung von ländlichen Siedlungen oder Ortschaften bzw. Dörfern. Er beinhaltet das Gesamtgefüge von Straßen, Plätzen, Häusern und Hofstellen in ihrer zugrundeliegenden Anordnung. Man kann zwischen linearer und flächiger Struktur als auch nach der Sequenz und der Bebauungsdichte unterscheiden. Die Einteilung in die in der Abbildung 21 aufgeführten Siedlungsformen (angegeben) nahm die Kommission für geschichtliche Landeskunde Baden-Württemberg vor.¹³⁶ Der Zweite Weltkrieg hat auch die tradierten, ländlichen Siedlungsformen so stark verändert, dass die typischen Siedlungsformen häufig nicht mehr vorhanden oder erkennbar sind.

¹³⁶ Vgl. Dahm S. 98

Die Dorftypen werden u.a. im Zusammenhang mit der Dorferneuerung interessant, um mögliche und ursprungsgetreue Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.¹³⁷

Aber auch für die innerörtlichen Flächenpotenziale ist die Flur- und Gewinnform von Bedeutung. Hierfür ist die Art und Intensität der Flächennutzung bestehender Siedlungen interessant: Ummauerte Städte wurden planmäßig angelegt, Anger- und Waldhufendörfer als auch Rodungssiedlungen gelten ebenfalls als planmäßig angelegt. Straßendörfer gelten als gewachsene, jedoch regelmäßige Siedlung, während Haufendörfer, Weiler und Streusiedlungen als gewachsene aber unregelmäßige Siedlungen einzuordnen sind.¹³⁸

5.5 Konkrete Nachverdichtungsmöglichkeiten je Siedlungsform

Rodungs- und Waldhufendörfer:

Diese Dörfer verfügen über breite und tiefe, überwiegend gleichmäßig große Parzellen. Diese können der Länge nach geteilt werden, um damit den Ortskern nachträglich zu verdichten. Die Grundstücksgrößen halbieren sich dabei. Senkrecht zur Hauptstraße verlaufende Nebenstraßen entlang der Parzellen bieten weitere Nachverdichtungspotenzialflächen durch Bauten in zweiter Reihe. Durch die vordere Grundstückerschließung ist das Einvernehmen der Besitzer*innen der vorderen Grundstücke einzuholen. Für die Errichtung einer parallelen Erschließungsstraße über die quer verlaufenden, langstreifigen Grundstücke ist das Einverständnis aller Grundstücksbesitzer einzuholen. Eine Einigung über das gemeinsame Vorgehen ist unausweichlich.¹³⁹

Straßendörfer:

Durch die unterschiedlich groß ausfallenden Parzellen entlang der Hauptverbindungsstraße können Grundstücke entlang der zentralen Straße weiter fortgeführt werden. Eine andere Möglichkeit bietet die Errichtung von Parallelstraßen zur weiteren Erschließung. Groß ausfallende Grundstücke können auch im rückwärtigen Bereich nachverdichtet werden, um damit kleinere Parzellen zu schaffen.¹⁴⁰

Haufendörfer:

Eine Verdichtung im Inneren ist durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude auf den einzelnen Parzellen möglich. Eine weitere Alternative wäre die Vergrößerung der Bestandsgebäude. Damit würden sich bei einer höheren Dichte gleichzeitig die Grundstücksgrößen verkleinern. Ansonsten bietet sich noch die Möglichkeit, Siedlungsbau- steine außerhalb des Ortskerns neu anzulegen.¹⁴¹

¹³⁷ Vgl. Spektrum, Akademischer Verlag Heidelberg, Dorfgrundriss. In: spektrum.de, 03.09.2022.

¹³⁸ Vgl. Dahm S.99

¹³⁹ Vgl. ebd. S.100/101 und S. 167/168

¹⁴⁰ Vgl. ebd. S.100/101

¹⁴¹ Vgl. ebd. S.100/101

Weiler und Einzelgehöfte:

Durch die unterschiedlichen möglichen Entwicklungsrichtungen, aufgrund der Weitläufigkeit und der großzügigen Freiraumstruktur lässt sich hier keine zugrundeliegende Form verallgemeinern.

Die Bestandsgebäude waren für die landwirtschaftliche Nutzung ausgerichtet. Die direkt umgebenden Flächen als auch die Wohnräume für die Arbeitskräfte wurden für die landwirtschaftliche Nutzung optimiert. Die landwirtschaftlich ausgelegte Nutzfläche erfordert aufgrund des extravaganten Grundrisses bei einer Um- oder Weiternutzung große bauliche Veränderungen und die Aufteilung in mehrere Wohnungen.¹⁴²

¹⁴² Vgl. Dahm S.167/168

6. Schwierige Entwicklungstrends, die eine Flächenausdehnung im Ländlichen Raum begünstigen

6.1 Nachfrageorientierte Entwicklung

6.1.1 Besondere Wohnpräferenzen (Wunschvorstellungen)

Nachfrage und Angebot beeinflussen die Wohnraumbereitstellung maßgeblich. „Der Wohnungsmarkt entwickelt sich [somit] vom Anbieter- zum Nachfragemarkt. [sic!]“¹⁴³ Folgende Einflussfaktoren bestimmen die eigenen Wohnpräferenzen: Möchte man eine Eigentumswohnung beziehen oder zur Miete wohnen? In welcher Lage möchte man Wohnen? Ist bspw. die Nähe zur Arbeitsstelle wichtiger als die Nähe zur Natur? Welche weiteren Standortfaktoren sind mehr oder weniger relevant? Welches Nachbarschaftsumfeld möchte man um sich haben und welche konkrete Wohnsituation sagt einem zu? Wie groß soll die Wohnung sein und welche Ausstattung soll sie haben? Wie hoch fallen die Unterhaltskosten aus? Möchte man Mitbewohner haben?

Mit solchen oder noch mehr Fragen setzt man sich auseinander, wenn es um einen neuen Wohnstandort geht. Dabei können die bevorzugten Wohnalternativen höchst individuell ausfallen. Der Entscheidungsprozess ist eine individuelle Abwägung, bei der die verschiedenen Argumente unterschiedlich stark gewichtet und schließlich untereinander abgewogen werden. Diese vielfältig ausfallenden Präferenzen machen es für den Wohnungsmarkt schwieriger, die Nachfrageentwicklung schon im Voraus einschätzen zu können.¹⁴⁴

Bislang wurde beobachtet, dass je nach Lebensabschnitt bestimmte Wohnsituationen bevorzugt werden. Dies belegten auch die Statistiken aus Kapitel 2. Zum Beispiel werden von jungen Familien durch die Geburt der Kinder eher kinderfreundliche Umgebungen bevorzugt. Die Nähe zu Schulen und der eigene Garten gewinnen an Bedeutung. Generationen im Rentenalter legen dem hingegen mehr Wert auf ein gutes nachbarschaftliches Umfeld und auf altersgerechte Wohnobjekte sowie die Nähe zur ärztlichen Versorgung. Auch ist anzumerken, dass grundsätzlich sämtliche Altersklassen an Wohneigentum interessiert sind, jedoch fällt es den Berufseinsteigern schwer, dieses aufgrund der anfallenden Kosten zu realisieren.¹⁴⁵

Somit steigt die Nachfrage von Einzelpersonen und Familien für Wohnraum für den eigenen Bedarf. Als Hauptargumente für den Erwerb einer Liegenschaft kann zum einen die Selbstbestimmung und zum anderen die Entwicklung des Hypothekenzinses hinzugezogen werden. Eigentum eignet sich demnach sehr gut als Kapitalanlage.

¹⁴³ Iwanow S. 7

¹⁴⁴ Vgl. ebd. S. 8 Abs. 2

¹⁴⁵ Vgl. GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen u.a., Wohntrends 2030.

Das freistehende Einfamilienhaus ist in ländlich geprägten Regionen am weitesten verbreitet, genießt das höchste Sozialprestige und bietet wohl den höchsten Wohnkomfort. Es gilt heutzutage als das Statussymbol. Der Vergleichs- und Anpassungsdruck untereinander ist in kleinen Ortschaften besonders hoch, da das Umfeld weniger anonym ausfällt. Ein Argument, welches außerdem für das Einfamilienhaus spricht, sind die vergleichsweise geringeren Kosten durch die niedrigeren Grundstückspreise auf dem Land. Auch fällt der Bau eines Eigenheims oft sogar günstiger aus, als zur Miete zu Wohnen oder die Sanierung bestehender Gebäudeobjekte.¹⁴⁶

Noch weitere begünstigende Faktoren nehmen in ländlichen geprägten Regionen Einfluss auf die dort dominierenden Baulandaktivitäten. Der Bauherr möchte möglichst ohne zeitliche Verzögerungen bauen. Die Baulandverfügbarkeit und die Fertigstellung der Erschließung spielen eine maßgebliche Rolle. Da im anvisierten Umland von persönlich bevorzugten Zentren die Grundstückspreise oft ähnlich ausfallen, vergleicht der Bauwillige innerhalb bestimmter Radien und bezieht mehrere Ortschaften mit ein. Dadurch entsteht ein Konkurrenzdruck unter den zugehörigen Ortssteilen der jeweiligen Gemeinden und dem von ihnen bereitgestellten Angeboten. Auch spielt die Planungssicherheit eine wesentliche Rolle für die Entscheidung der Niederlassung. Neben den sicheren Zeitabläufen soll die Kostenschätzung relativ sicher sein. Demzufolge ist die Akzeptanzschwelle von nicht eingeplanten „Überraschungen“ in der Planung relativ niedrig. Damit gelangt man schnell zu Angeboten für Fertig- oder Bausatzhäuser. Ein breites Angebot wird mittlerweile bereitgestellt, von den Materialien bis hin zu den Grundrissen, welche wiederum ein großes Spektrum des Preissegmentes zur Folge haben. Oftmals werden eher Standardgrundrisse und weniger anspruchsvolle Gebäude nachgefragt. Sie funktionieren, sie sind konventionell und haben sich bislang bewährt. Man erhält auf Seiten des Bauherrn einen gewissen Grad an Sicherheit und etwas mehr Garantie. Man nimmt den unkomplizierten Weg, sich sein (Wunsch-)Objekt nach den eigenen Vorlieben und den möglichen Rahmenbedingungen auszusuchen. Außerdem profitiert man von einer individuell angepassten Grundstückseinteilung, welche den Fahrzeugstellplatz direkt vor der Haustür anbietet. Bequemlichkeitsgründe überwiegen im heutigen Alltag, da dieser zu Genüge von Hektik und Stress geprägt ist.¹⁴⁷

Aus Gemeindeperspektive wäre es weniger profitabel, das Angebot dieser Wohnform zu verringern oder gar darauf verzichten zu wollen. Der Einfluss auf die Nachfrage würde diese ohnehin schon existenziell bedrohten Regionen zu sehr gefährden. Das Risiko des Verlusts und die Wahrscheinlichkeit, dadurch in die Negativspirale zu gelangen, sind für die kleinen Gemeinden oftmals zu groß.

¹⁴⁶ Vgl. Dahm S. 57

¹⁴⁷ Vgl. ebd. S. 57-66

6.1.2 Private Flächenbevorratung

Im vorangegangenen Kapitel wurde bereits auf den Wert von Eigentum eingegangen und dass es dem Eigentümer das Gefühl von Sicherheit und Unabhängigkeit gibt. „Wer weder selbst bauen möchte noch verkaufen muss, lässt sein Grundstück in der Regel auf unbestimmte Zeit liegen, im Vertrauen darauf, dass Bauland nicht an Wert verliert.“¹⁴⁸ Damit zählt das Wohnobjekt als Anlage für das eigene Kapital, welches durch den bisherigen Trend des Anstiegs der Immobilien- und Baulandpreise bestätigt wird (jedenfalls vor Februar 2022).

Das Streben nach Eigentum führt sogar, v.a. in ländlichen Bezirken dazu, dass sog. „Enkelgrundstücke“ vermehrt vorkommen. Das „Enkelgrundstück“ steht für das Aufheben von Grundstücken oder Gebäuden für Kinder und Enkel, um ihnen später einmal die Möglichkeit eines Hausbaus einzuräumen und um die Nachkommen an sich und den Ort zu binden. Die Verwandtschaft hofft also darauf, dass durch das von ihnen gesicherte und lukrative Angebot, durch die Investition in das Grundstück oder das Gebäude, die Enkel und Kinder in der ursprünglichen Heimat bleiben oder wieder hierher zurückkommen, um ihr Leben auf lange Sicht dort aufzubauen.¹⁴⁹

Dies könnte auch damit zusammenhängen, dass Eltern und Großeltern befürchten, im Alter zum Pflegefall zu werden und eine Betreuung zu brauchen, am liebsten natürlich familiär. Damit könnten sie auf lebenslange Zeit an ihrem geschätzten Wohnort bleiben und müssten nicht in ein Pflegeheim. Dieses altersbedingte und häufig eintretende Schicksal belastet einige Menschen. Speziell die, die an abgelegenen Gebieten ansässig sind und sich aufgrund der langen Lebensdauer dort sehr ungern von ihrem Ort verabschieden wollen. Die Identifikation mit dem eigenen Ort fällt in kleineren Ortschaften besonders hoch aus.

In der Realität sieht das heutige Zeitalter aber ganz andere Entwicklungen vor. Die meisten Kinder und Enkel wissen ihre Unabhängigkeit und Selbstbestimmung sehr zu schätzen und gehen eigenen Lebensvorstellungen nach. Das eigenständige Leben ohne jegliche Bevormundung wird angestrebt. Insbesondere, weil der heutige Lebensstandard und der Gesellschaftswandel¹⁵⁰ einiges möglich machen. Die Lebenseinstellung der jungen Menschen stimmt häufig nicht mit den Wunschvorstellungen der Eltern oder Großeltern überein.

¹⁴⁸ Dahm S. 59

¹⁴⁹ Vgl. ebd. S. 65

¹⁵⁰ Def. „Gesellschaftswandel“: Veränderungen, die neues Verhalten und veränderte Denkweisen erzeugen.

6.1.3 Abhängigkeitsverhältnis kleiner Gemeinden

„Motor der Flächeninanspruchnahme sind Bedarf [(...)] und Wünsche [(...)] der Bevölkerung.“¹⁵¹

Aber auch die Wünsche der Gemeinden, die sich stark von denen der Bevölkerung ableiten, stimmen oft nicht mit den regionalplanerischen Zielen, wie den Schutz von Freiflächen oder das sinnvolle Einfügen neuer Bauvorhaben in die Gemeinde, überein. Gerade kleinere Gemeinden versuchen, den möglichen Bauherren gerecht zu werden, um weiter wachsen zu können.

Deshalb äußern sie nahezu regelmäßig den Wunsch, neue Baugebiete zu erschließen. Das Einwohner- und Flächenwachstum erhöht den Stellenwert der Gemeinde im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden. Sowohl wachsende als auch schrumpfende Gemeinden streben stets die Statuserhöhung an. Die übergeordnete Stadt/Gemeinde und deren örtliche Entscheidungsgremien erzielen dabei stets ausgewogene Verhältnisse ihrer Gemeindeteile/Ortsteile. Eine gerechte Bauflächenaufteilung wird angestrebt.¹⁵² Um für Bauwillige den Wunsch erfüllen zu können, ohne zeitliche Verzögerungen zu, werden im besten Fall (aus Gemeindesicht) kontinuierlich Baumöglichkeiten geschaffen und vorbehalten. Dies hat zur Folge, dass größere Gebiete quasi auf Vorrat erschlossen werden. Die jeweilige Gemeinde erhofft sich dadurch, ihre Einwohnerpotenziale vollständig auszuschöpfen und den Finanzhaushalt zu stabilisieren. Auch stellt sie durch die permanente Baulandbereitstellung gewissermaßen sicher, dass das Preisniveau nicht durch etwaige Engpässe noch weiter in die Höhe getrieben wird.¹⁵³

Die nachteiligen und besorgniserregenden Veränderungen (z.B. die finanzielle Situation, die eigenen Kompetenzstärken oder gar die Beschäftigungskapazitäten), die sich überwiegend in peripheren Gegenden breit machen, drängen die Gemeinden zum „hektischen Aktionismus mit dem Ziel zusätzlicher, möglichst günstiger Flächenangebote.“¹⁵⁴

Gerade die kleinen Gemeinden sind gefährdet, unter die Schwelle für lebensrelevante Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen oder Einzelhandelsangebote, zu sinken, weshalb sie sich sehr stark für neues Bauland einsetzen. Sinkt die Einwohnerzahl, wird es umso schwieriger, die öffentlichen Institutionen/Einrichtungen auszulasten. Infolgedessen wird die Aufrechterhaltung dieser für die Gemeinde erschwert.¹⁵⁵

¹⁵¹ Dahm S.74

¹⁵² B. Adolph, Mündliche Mitteilung vom 01.08.2022

¹⁵³ Vgl. Dahm S. 55

¹⁵⁴ Ebd. S. 56 Abs. 2

¹⁵⁵ Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Zukunftsweisende Ansätze in kleineren Städten und Gemeinden S.6

Je geringer nämlich die Zuwanderungschancen im kommunalen Wettbewerbsumfeld ausfallen, desto weniger attraktiv ist es auch für Gemeindevertreter in innovative Projekte zu investieren. Deshalb wird auf sichere, beliebte und erprobte Angebote gesetzt, wie eben das von vielen begehrte freistehende Einfamilienhaus.¹⁵⁶

Bei Innenentwicklungspotenzialen handelt es sich oftmals um einzelne innerörtliche Baugrundstücke, die im Vergleich zu einem größeren Neubaugebiet mit mehreren zusammenhängenden Baugrundstücken geringere Potenziale für einen wachsenden Gemeindestatus haben. Auch Kosten für Erschließungsanlagen und den Verwaltungsaufwand für ein ganzes Baugebiet fallen im Verhältnis geringer aus. Unter dem Strich lohnt es sich für kleine Gemeinden mehr, sich für ein größeres Neubaugebiet zu engagieren, als für einzelne Baugrundstücke, bei denen die Attraktivität für Bauwillige noch fraglich erscheint (siehe Kapitel 7).

Dabei könnten Innenentwicklungspotenziale dem Angebotsdruck auf die Gemeinden entgegenwirken, da sie durch Erbschafts- oder Verkaufsfälle in unregelmäßigen Abständen mit einer gewissen Kontinuität auftauchen. Sie erhöhen damit das tatsächlich vorhandene Flächenangebot, sodass nicht zwanghaft Flächen neu ausgewiesen werden müssen, um permanente Baumöglichkeiten herzustellen.¹⁵⁷

6.2 Räumliche Entwicklungstrends

6.2.1 Drohender „Donut – Effekt“

Die Problematik, die in Innenstädten zu beobachten ist, ist längst in vielen Dörfern allgegenwärtig. Die Zentren sind wie leergefegt und wirken nicht mehr lebendig, die Menschen konzentrieren sich mehr auf die Randlagen. Die Ortsmitten sind von Leerständen geprägt, während die Menschen sich in ihre Wohngebiete, abseits des Zentrums, zurückziehen. Die Entwicklung ist für die Dörfer ebenso verheerend, wie für die Städte. Das Dorfzentrum bildet das Herz jedes Dorfes, da sich hier vorwiegend das öffentliche Leben abspielt. Die Mitte ist für jede Dorfgemeinschaft essentiell, zahlreiche Begegnungsräume wie Plätze, Gasthäuser, Geschäfte und die Kirche ermöglichen, dass die Bewohner*innen miteinander in Kontakt treten.¹⁵⁸

Der sog. „Donut -Effekt“ erhält seinen Namen durch das bekannte Gebäck, welches in der Mitte leer und am Rand gut gefüllt ist.

¹⁵⁶ Vgl. Dahm S.59

¹⁵⁷ Vgl. ebd. S. 59/60

¹⁵⁸ Vgl. Dorf macht Zukunft, Wo geht's denn hier ins Zentrum? Der Donut-Effekt und was man dagegen tun kann. In: dorf-macht-zukunft.de, 31.08.2022.

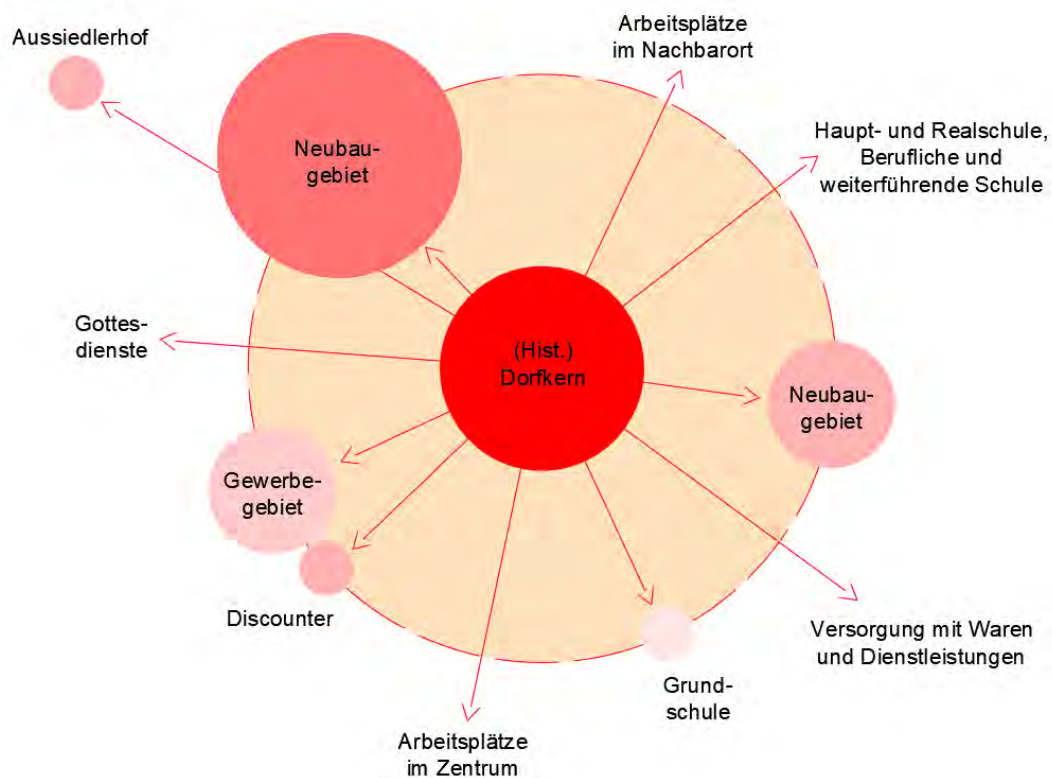


Abbildung 22, „Donut-Effekt“

Das Phänomen entstand durch die zunehmende Zentralisierung (siehe auch „Exkurs: Zentrale-Orte-System“, Kapitel 4.2). Versorgungsstrukturen wurden zu größeren Einheiten zusammengefasst, sodass bspw. vielerorts Schulen geschlossen wurden und zu großen Schulzentren in der nächstgrößeren Stadt zusammengefasst wurden. Die Konkurrenz der großen Discounter und Supermarktketten gefährdete die Existenz kleiner Läden und Geschäfte in zentraler Lage, sodass diese nicht selten aufgrund der zu geringen Nachfrage geschlossen werden mussten. Stattdessen siedelten sich die attraktiven und bequemen Supermärkte mit ihrem riesigen Sortiment in den Randbereichen an, da aufgrund ihrer Größe die zentrale Lage nicht genügend Platz bot. Nehmen die Versorgungsstrukturen vor Ort ab, wird der Verbleib an diesem Standort auch für den noch dort ansässigen Unternehmer schwerer. Des Weiteren wurden Verwaltungsstrukturen im Zuge der Gemeindereform zusammengelegt. Bürger pendeln vermehrt zu ihrem Arbeitsplatz. Das einst, fast autonome Dorf stirbt Stück für Stück aus, da die kleiner ausfallenden Nutzungseinheiten sich nach außen verlagern und zunehmend expandieren.¹⁵⁹

Die Folgen sind leerstehende Gebäude und Ladenflächen. Auch in Belangen der Wohnnutzung lässt sich eine solche Entwicklung beobachten. Anstelle der historischen, alten Bauern-/Handwerkshäuser und anderen Bestandsgebäude in der Ortsmitte werden vermehrt die neuen Einfamilienhausgebiete am Ortsrand aufgesucht.

¹⁵⁹ Vgl. Henkel.

Die Auseinandersetzung mit dem Bestehenden, z.B. eine Umnutzung, eine Sanierung oder ein Abriss mit Neubau, ist für Einige mit einem zu großen Aufwand verbunden und erscheint den meisten als zu komplex. „Das »Neudorf« (Neubaugebiet) ist heute oft gleich groß oder häufig sogar größer als das »Altdorf« (historischer Dorfkern).“¹⁶⁰ All diese Entwicklungen lassen das Dorf als Ganzes zunehmend an Attraktivität verlieren.

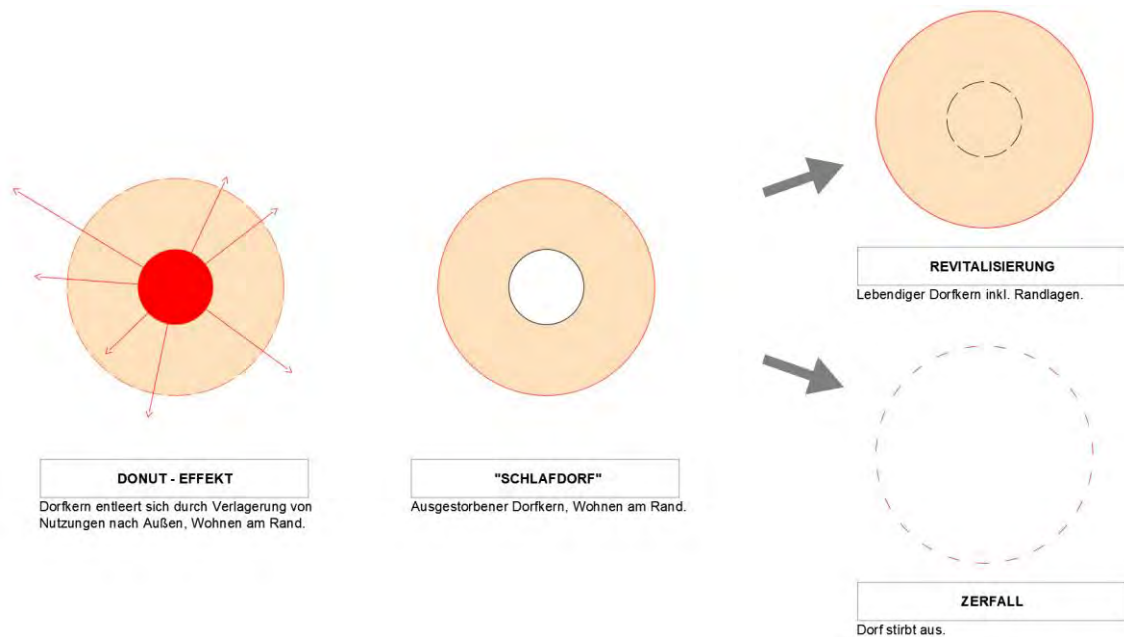


Abbildung 23, „Donut-Effekt“ -Ausblick

Durch die Zentralisierung von Verwaltungs- und Versorgungsstrukturen und das vermehrte Pendeln wurde die Ortsmitte zunehmend leerer. Ein sog. „Schlafdorf“ entsteht, in welchem das Leben im Zentrum zwangsläufig ausstirbt.

Wohnhäuser an den Randlagen und das fehlende, soziale Leben, was für das Dorf einmal typisch war, sind Eigenschaften eines solchen Schlafdorfs. An diesem Punkt entscheidet sich die Zukunft des Dorfes. Entweder es zerfällt, indem die zu hohen Abwanderungszahlen zur „Auflösung des Dorfes“ führen, oder das Dorf entwickelt sich durch neue Strategien hin zu einer aktiven Dorfgemeinschaft mit einer erneut lebendigen Ortsmitte. Somit kann sich der Ortskern revitalisieren und das Dorf kann sich wieder als funktionierende Einheit ausbilden.¹⁶¹

Man kann dabei in Erwägung ziehen, dass der „Zurück zum Ursprung“-Gedanke, bezüglich der zukünftigen Dorfentwicklung, ein möglicher Lösungsweg sein könnte, um die „Schlafdörfer mit totem Kern“ wieder zum Leben zu erwecken. Allerdings ist zu beachten, dass die Rahmenbedingungen noch immer dieselben sind, die auch zum Donut -Effekt geführt haben.

¹⁶⁰ Dorf macht Zukunft, Wo geht's denn hier ins Zentrum? Der Donut-Effekt und was man dagegen tun kann. In: dorf-macht-zukunft.de, 31.08.2022.

¹⁶¹ Vgl. ebd.

Aus diesem Grund sind neue Strategien gefragt, die gegebenenfalls zu neuen Dorfeigenschaften führen (siehe auch: Kapitel 2.6).

Die Dörfer der Zukunft müssen sich bspw. von den Discountern und Supermarktketten abheben und neue Merkmale für eine eigene Identität ausbilden. Ein neues Bewusstsein für das alte Handwerk, welches heute so kaum mehr vorzufinden ist, könnte z.B. ein neues „Markenzeichen“ für das Dorf werden, ohne dass sein zugrundeliegender Ursprungscharakter dabei verloren geht.

6.2.2 Räumliche Ausdehnung der Siedlungsfläche

Die Analyse in Kapitel 2 zeigt, dass die Entwicklungen (Wohnfläche pro Kopf, Veränderungen der Haushaltsstrukturen, Wanderungsverhalten, ...), zu einem anhaltenden Siedlungsdruck führen. Die Siedlungsflächen der Agglomerationen dehnen sich überwiegend in das Umland aus, sodass immer mehr naturnahe Flächen von Siedlungs- und Verkehrsflächen eingenommen werden.¹⁶²

Es hat sich in Kapitel 6.1 u.a. gezeigt, dass verschiedene Ursachen und Hintergründe (Nachfrage und Angebot, Vertrauen in Kontrolle und Sicherheit, Abhängigkeiten, „prekäre“ Haushaltssituation der Gemeinden, Bequemlichkeit, Gesellschaftsdruck, ...) für die besonders hohe Flächenneuanspruchnahme im ländlichen Raum verantwortlich sind.

Die Ausdehnung der Siedlungsfläche (Flächenwachstum), die Streuung der Siedlungsfläche (auch „Dispersion“ genannt) als auch die Siedlungsdichte haben Einfluss auf das Maß der „Zersiedelung“.¹⁶³ Je mehr Flächen bebaut sind, je verstreuter die Gebäude sind und je geringer die Siedlungsdichte ist, desto höher ist der Zersiedelungsgrad.

Die Nachfrage und der massive Druck auf die Fläche kommen allerdings nicht nur von Seiten privater Haushalte, sondern auch von Gewerbe- und Industrieflächen sowie den Verkehrsflächen.¹⁶⁴ Allerdings ist auch klar, dass wenn die Gebäudeeinheiten (unabhängig davon, ob für gewerbliche, industrielle oder Wohnzwecke) verstreuter und mit mehr Abständen zueinander im Raum liegen, die Notwendigkeit von Verkehrs-/Erschließungswegen mit ihrer verbindenden Funktion automatisch ansteigt.

Die Zersiedelung ist eine negative Folgeentwicklung von Flächenneuanspruchnahmen im umfassenderen Raumgefüge. Sie bringt u.a. fatale ökologische, ökonomische und soziale Auswirkungen (siehe Tabelle 2) mit sich.

¹⁶² Vgl. A. Bergmann, K. Einig, G. Hutter, B. Müller, S. Siedentrop S. 86/87

¹⁶³ Vgl. C. Schwick, Prof. Dr. J. Jaeger, Zersiedelung und ihre Ausprägungen in der Schweiz aus raumplanerischer Sicht S.11/12

¹⁶⁴ Vgl. A. Bergmann, K. Einig, G. Hutter, B. Müller, S. Siedentrop.

Tabelle 2, Auswirkungen von Flächenneuansprichnahmen:

Ökologie	Ökonomie	Sozial
Verlust von Bodenfunktionen und ggf. von Ökosystemdienstleistungen	Steigende Folgekosten für Errichtung und Erhalt technischer Infrastruktur	Erhöhung des Wegeaufwands für Erholungszwecke
Verlust von Freiflächen und land-/forstwirtschaftlichen Flächen	Unterauslastung bestimmter technischer und sozialer Infrastrukturen	Erhöhung von Leerständen in Ortskernen durch Verlagerung- / oder Rückgang der Einwohner
Landschaftszerschneidung mit Auswirkungen auf Lebensräume für Tiere und Pflanzen und Unterbrechung von Wanderkorridoren	Steigende Kosten im Zuge der wachsenden Leerstandsproblematik	Reduzierung von Versorgungsangeboten in zentraler Lage
Beeinträchtigung von Frisch- und Kaltlufttransportbahnen	Erhöhung des Zeit- und Kostenaufwands für Mobilität	Erhöhung des Zeitaufwands für Mobilität
Erhöhung von Überwärmungseffekten	...	Verringerung der Erreichbarkeit (von Versorgungsangeboten oä.) für weniger mobile Bevölkerungsgruppen
Reduzierung der Grundwasserneubildung		...
Zunahme der Verkehrsbelastung, Erhöhung von Immissionen (Luftverschmutzung, Lärmbeeinträchtigung)		
Eingriff in den Biotopverbund		
...		

6.2.3 Räumlich funktionale Entmischung

Sowohl gesetzliche Regelwerke (z.B. die Störgradsystematik der BauNVO) als auch die hohe Sensibilität gegenüber Störungen erschweren eine kleinteilige Durchmischung von Nutzungen und fördern Tendenzen zu einer großräumigen Entmischung. Indem Flächen für verschiedene Daseinsgrundfunktionen räumlich strikt getrennt bzw. entzerrt werden, wird versucht, Konfliktsituationen im Voraus zu vermeiden. Diese Funktionstrennung geht zurück auf das Leitbild der "funktionalen Stadt" (aufgelockerte Stadt), wie es in der Charta von Athen 1933 gefordert wurde. Gewerbetreibende ziehen sichere Lagen in von Wohngebieten abgetrennten Gewerbegebieten vor, um konfliktträchtige Nachbarschaften zu meiden.¹⁶⁵

¹⁶⁵ Vgl. dass. S. 87

Bei über 300.000 Nachbarschaftsklagen pro Jahr, bei denen rund 74 % aufgrund von Lärmbelästigung gemeldet werden, ist dies nicht verwunderlich. Ruhe und Ordnung sind für den deutschen Staatsbürger von hohem Interesse.¹⁶⁶

Jedoch führt eine räumlich funktionale Entmischung verschiedener Nutzungen auch zu größeren Zeit- und Wegeaufwänden im Alltag, wenn man bspw. vom Wohnort die Arbeit aufsucht, danach das Kind vom Kindergarten abholt und noch im Supermarkt letzte Besorgungen für das Essen erledigen möchte.

6.2.4 Verkehrsnetz

Der Anstieg und die räumliche Ausweitung des motorisierten Individual- und Wirtschaftsverkehrs widersprechen einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung. Siedlungsdispersion und die räumliche Entmischung führen zu vielfältigen Verflechtungen im Raum, welche vielerlei Austauschbeziehungen untereinander erfordern.¹⁶⁷ Der Nutzer strebt dabei stets an, möglichst schnell und auf direktem Weg sein Ziel zu erreichen. Die Standortwechsel erfordern daher unterschiedlichste Mobilitätsaufwände. Die Akzeptanz für Entfernungen nimmt aufgrund der individuellen Mobilitätsmöglichkeiten und der ausgebauten und immer weiter zu optimierenden Verkehrsnetze zu. Dies geht stets zu Lasten der noch un bebauten Umwelt.

Ein weiterer Grund, warum auf Kosten der Landschaft immer mehr Verkehrsflächen entstehen, ist, dass zahlreiche Siedlungszentren bereits durch die hohe Verkehrsbelastung an ihre Grenzen stoßen. Dadurch wird der Bau von Umgehungsstraßen über das Umland zunehmend notwendig und umgesetzt.¹⁶⁸

¹⁶⁶ Vgl. Finanzen.de, Nachbarschaftsstreit - Finanzen.de. In: finanzen.de, 31.08.2022.

¹⁶⁷ Vgl. A. Bergmann, K. Einig, G. Hutter, B. Müller, S. Siedentrop S.87

¹⁶⁸ Vgl. ebd.

7. Neubaugebiet versus Bestandsgebiet

7.1 Gegenüberstellung der aktuellen Nachfrage

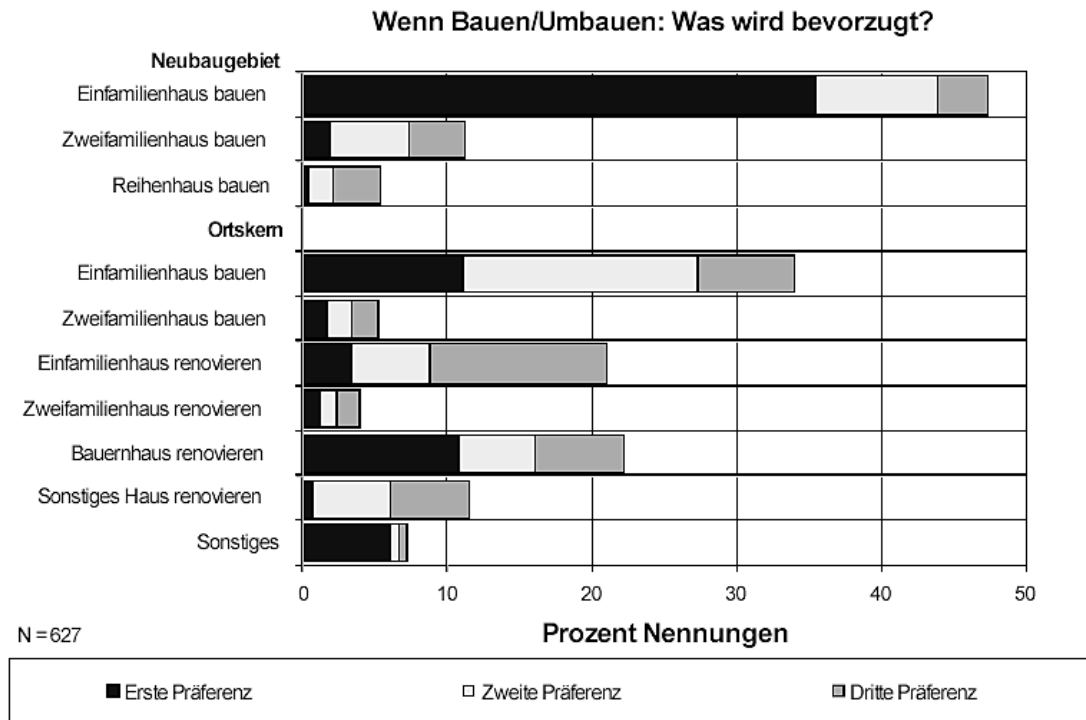


Abbildung 24, Umfrageergebnis: Wenn Bauen/Umbauen, was wird bevorzugt?

Eine MELAP -Umfrage der Universität Tübingen im Jahr 2004 mit 627 Teilnehmenden, die alle in kleinen ländlichen Gemeinden wohnhaft waren, erhoben von Prof. W. Glaser und Dr. M. Glaser, ergab, dass das (freistehende) Einfamilienhaus am meisten angestrebt wird, allem voran in Neubaugebieten. Verdichtete Einfamilienhausvarianten, wie Doppelhäuser oder Reihenhäuser, werden im Neubaugebiet weniger bevorzugt. In bestehenden Bebauungsstrukturen fällt das Ergebnis anders aus. Der Bau vom Einfamilienhaus zieht bei der Nachfrageorientierung etwa gleich mit der Renovierung eines Bauernhauses. Über 10 % streben diese beiden Varianten im Ortskern an.

Um die erhobenen Werte der Umfrage besser nachvollziehen zu können, werden in den folgenden Unterkapiteln die Vor- und Nachteile von Neubau- und Bestandsgebieten aufgeführt. An diesen Stellschrauben sollte im heutigen Zeitalter mehr gedreht und argumentativ vermittelt werden, um die Niederlassung im Bestand wieder attraktiver zu machen.

7.2 Eigenschaften von Neubaugebieten

Ein Hausbau wird zunächst prinzipiell mit Neubaugebieten assoziiert. Viele träumen sehnsüchtig davon, ein Eigenheim zu besitzen, das genau nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen errichtet wird. In den Medien wird zuhauf propagiert, dass das Einfamilienhaus das größte anzustrebende Lebensziel sei.

„Wer aufs Land zieht, möchte Ruhe genießen, ein Haus im Grünen besitzen und das Gefühl haben, sein eigener Herr zu sein [sic!].“¹⁶⁹ Dass kleine Gemeinden großzügige Neubaugebiete ausweisen und kostenintensiv neue Straßen und Infrastrukturen bauen, kommt daher denen, die mit dem weit verbreiteten Gesellschaftsbild einhergehen und die ländlichen Wohnqualitäten schätzen, gelegen. So konzentrieren sich die aktuellen Bauaktivitäten vielerorts auf die Ortsränder. Der Großteil der Bevölkerung entscheidet sich aus vielerlei Hinsichten für ein Grundstück in dieser Lage. Harte Standortfaktoren, wie der Preis, die Lage, die Erschließung und das Infrastrukturangebot fließen natürlich mit ein, aber vor allem auch die weichen Standortfaktoren, die das soziale und bauliche Umfeld betreffen, stehen zunehmend im Fokus. Man möchte einem potenziellen Rechtfertigungsdruck von vornherein aus dem Weg gehen und wählt daher das „übliche“ Vorgehen.¹⁷⁰

7.3 Vor- und Nachteile für den Bauherrn im Neubaugebiet

Das Neubaugebiet steht, wie der Name schon sagt, für „Neuheit“. Alles wird neu angelegt, Straßen, Plätze, Gebäude, Grünanlagen uvm. Hier kann man davon ausgehen, dass der neueste Stand der Technik (vom Plusenergiehaus bis zum Smart Home) und die aktuellen politischen Erfordernisse von Beginn an berücksichtigt werden. Man erhält das Gefühl, sich einem völligen Neubeginn auszusetzen und sich einem zukunftsfähigen Leben zu widmen.

Einheitliche Gestaltungsvorschriften, wie die Gebäudeform, oder andere Bauvorschriften bewirken eine ganz bestimmte Adressbildung. Durch die ähnlichen Alters- und Sozialstrukturen wird schnell ein neues Heimatgefühl vermittelt. Eine Differenzierung zwischen „vertraut“ und „fremd“ fällt einem schon nach kürzester Zeit weniger schwer. Alles Fremde bleibt außen vor.¹⁷¹

Durch den Neubau können eigene architektonische Ideen und persönliche Vorlieben berücksichtigt werden, der Grundriss kann auf die eigenen Bedürfnisse abgestimmt werden. Jedoch können die Gesamtkosten durch die individuelle Gestaltung des Hauses in die Höhe gehen.¹⁷²

¹⁶⁹ Zitat von Markus Freitag, Politikwissenschaftler, SRF Kultur

¹⁷⁰ Vgl. Dahm S. 71

¹⁷¹ Vgl. ebd. S. 72/73

¹⁷² Vgl. Wüstenrot- Stiftung, Neubau oder Bestandsimmobilie. In: wuestenrot.de, 07.09.2022.

Im Neubaugebiet findet man einige Gleichgesinnte, was wiederum die Kontaktaufnahme erleichtert. Neu Hinzugezogene, meistens in einer ähnlichen Lebenssituation, mit Kindern im selben Alter, beschäftigen die gleichen Themen. Der Austausch über den Hausbau oder später das Anlegen des Gartens fällt den meisten sehr leicht, da er auf gegenseitigem Interesse beruht. Man findet sehr schnell Anschluss in seinem direkten Wohnumfeld.¹⁷³

Durch die Abgeschlossenheit des Baugebiets kommen nur wenige äußere Beeinträchtigungen vor. Meistens entstehen etwaige Verkehrsbelastungen nur durch die Anwohner. Die Nachbarschaft ist überschaubar und deshalb leicht einzuschätzen, jeder kennt jeden. Die Kinder zum Spielen loszuschicken fällt einem hier, durch die vertrauten Kontakte, leichter. Außerdem genießt man eine größtmögliche Nähe zum Umgebungsgrün, was sich wiederum gut auf die Gesundheit und das Wohlbefinden auswirkt.¹⁷⁴

In der Bauabwicklung gibt es weitere Vorteile, wie die bessere Kalkulierbarkeit von Bauzeit und -preis. Meistens sind der Finanzierungsplan und der Einzugstermin bereits einige Zeit im Voraus bekannt.

Das Vorgehen ist allgegenwärtig und bei allen Entscheidungsträgern bekannt. Damit sollte auch die Wahrscheinlichkeit von unangenehmen Überraschungen geringer ausfallen.¹⁷⁵ Trotzdem kommt man um einige Behördengänge nicht herum. Die Absprache mit den unterschiedlichen beteiligten Baupartnern, wie Planern, Statikern, Energieberatern, Baufirmen usw. begleiten den Bau- und Planungsprozess. Die unterschiedlichen Abstimmungen gestalten sich manchmal komplex und können häufig zu Zeitverzögerungen führen. Beim Bauen entstehen nicht selten Mängel, die zügig behoben werden müssen.¹⁷⁶

Durch die neue Bebauungsplanaufstellung sind die rechtlichen Vorgaben, was erlaubt ist und was nicht, eindeutig vorgegeben. Die Auflagen zur Bau- und Energiesparverordnung oder im Bebauungsplan können in der heutigen Zeit strenger ausfallen, als die teilweise vorhandenen Regelungen im Bestand.¹⁷⁷

7.4 Eigenschaften von Bestandsgebieten

Die Bestandsbebauung ist oftmals noch von der historischen Struktur geprägt. Alte Handwerks- und Landwirtschaftshäuser sind die ortsbildprägenden Gebäude im Ortskern, sofern diese nicht übermäßig beeinträchtigt wurden. Zur damaligen Bauzeit war man von den vor Ort vorhandenen Baumaterialien abhängig, sodass die Bauwerke im regionalen Kontext stehen.

¹⁷³ Vgl. Dahm S.72/73

¹⁷⁴ Vgl. ebd. S. 72/73

¹⁷⁵ Vgl. Dahm S. 72/73

¹⁷⁶ Vgl. Wüstenrot- Stiftung, Neubau oder Bestandsimmobilie. In: wuestenrot.de, 07.09.2022.

¹⁷⁷ Vgl. ebd.

„Schwarzwaldhäuser an der Nordsee und Klinkerbauten in Bayern“¹⁷⁸ wären zu dieser Zeit undenkbar gewesen. Des Weiteren war man durch die eingeschränkte Materialauswahl und aufgrund statischer Gründe nicht frei in der Formauswahl. Man war an bestimmte materialabhängige Prinzipien bezüglich der Gebäude-, Fenster- und Dachform, Deckenspannweite oder Raumanordnung gebunden. Durch die Beschränkungen im Großformatigen zeichnete sich die Individualität mehr im Detail aus. Die Bauwerke von damals weisen dadurch eine Zusammengehörigkeit im örtlichen Erscheinungsbild auf, was als ortstypisch galt.¹⁷⁹

Durch die Erfindung der Eisenbahn und die Entstehung überregionaler Transportmöglichkeiten kam es zu neueren Entwicklungen. Auch die heute handelsüblichen Materialien, wie Stahl und Beton, kamen erst viel später auf. Von da an glichen sich die Gebäude landesweit immer stärker an. Das einheitliche und detailverliebte Ortsbild wurde durch die damit aufkommende Individualität in Form und Gestaltung massiv verändert. Der aktuellen Architektur gelingt es nur in sehr wenigen Ausnahmefällen, mit den modernen Materialien die traditionellen Bauten nachzuahmen.¹⁸⁰

7.5 Vor- und Nachteile für den Bauherrn im Bestandsgebiet

Die Lage im Bestandsgebiet bringt einige soziale und gebietsspezifische Herausforderungen mit sich.

Oft macht sich das Bild breit, dass die alteingesessene, in sich verschworene Nachbarschaft und Dorfgemeinschaft nicht wirklich positiv auf neu Hinzuziehende zu sprechen ist.¹⁸¹ Im Schwabenland spricht man von „Oigschmeckta“ („Eingeschmeckte“), welche keine „gebürtigen Schwaben“ sind. Die Antipathien kommen eventuell auch dadurch zustande, dass die Einheimischen Ängste gegenüber einer Veränderung ihrer gewohnten, funktionierenden Gemeinschaft und Umwelt oder einer möglichen Ortsverdichtung hegen. Die Identifikation mit dem eigenen, überschaubaren Ort auf dem Land ist sehr hoch, sodass man das Bestehende sehr schätzt, sichern möchte und dadurch erst einmal eine Abwehrhaltung gegenüber Anderem einnimmt. Dass die heutige Zeit aber Veränderungen fordert, da die Entwicklungen mit einem aussterbenden Ortskern einhergehen und die Existenz des Ortes bedroht ist, wird nun aber nach und nach auch unter den Einheimischen kommuniziert. Spätestens dann, wenn man auf die entsprechenden, negativen Folgewirkungen aufmerksam gemacht wird und die Wahrnehmung speziell darauf gerichtet wird, dürfte es den meisten bewusst werden.

¹⁷⁸ Dies. S. 88 Abs. 3

¹⁷⁹ Vgl. ebd. S.87/88

¹⁸⁰ Vgl. ebd. S.87/88

¹⁸¹ Vgl. ebd. S. 73/74

Der Nutzen, welche Neuerungen normalerweise mit sich bringen, muss den Dorfbewohnern erst einmal klar gemacht werden. Gemischte Sozialstrukturen prägen die Bewohner im Ortskern. In Zeiten, in denen zunehmend die älteren Bevölkerungsschichten überwiegen, sollte diese soziale Vielfalt wieder mehr gestärkt werden. Es gibt vermutlich bestehende, unausgesprochene Rechte und Gebräuche, die die Einheimischen im Ortskern zu pflegen wissen. Seien es eigens erstellte Regeln zu Lärm, zur Parkplatzverteilung oder der Straßenordnung. Man befürchtet als neu Hinzuziehende, ins offene Messer zu laufen und mit den dort Lebenden in Konfliktsituationen zu geraten.¹⁸²

Auch das Wohnumfeld bringt einige Herausforderungen mit sich, die das Zusammenleben der Menschen erschweren können. Ist die Hauptdurchgangsstraße als Kreuzungspunkt lokaler und regionaler Straßen in einem unveränderten Zustand, so ist sie noch auf die ursprünglichen Bedingungen zur Entstehungszeit ausgerichtet und nicht an die heutigen Anforderungen angepasst. Die Verkehrsmittel haben sich geändert, der MIV dominiert die Straßen. Ebenso hat die Verkehrsbelastung zugenommen, so dass die schmalen Straßen nicht auf die heutige PKW- Dichte ausgerichtet sind. Die Lärmbelastung ist durch die lauten Motoren ebenfalls gestiegen.¹⁸³

Die Lage am und um den Ortskern ist oft mit einer guten Infrastruktur ausgestattet, die Versorgungsstruktur ist besser und die Erschließung bereits gesichert.¹⁸⁴

Jedoch ist darauf zu achten, dass ältere Landwirtschaftshöfe als landwirtschaftlicher Haupt- / Nebenerwerbsbetrieb das direkte Nachbarschaftsumfeld mit Gerüchen, Lärm und Schmutz belasten können.

Die Bausubstanz ist bei vielen Gebäuden in die Jahre gekommen, jahrzehntelange Verbesserungs- und Modernisierungsaktivitäten zeichnen das Gebäude gegebenenfalls aus. Allerdings sind das Baumaterial und die Haustechnik, die Architektur und die Raumaufteilung sichtbar und damit relativ einfach bewertbar.¹⁸⁵

Der Bauprozess im Bestand ist häufig langwieriger und komplizierter. Unklare Randbedingungen erschweren die Baumöglichkeiten. Zur damaligen Zeit gab es noch andere oder keine Regelwerke, sodass bspw. Informationen zu Erschließungsanlagen kaum auffindig gemacht werden können.¹⁸⁶ Genehmigungen sind allerdings nur bei baulichen Veränderungen einzuholen, denn das bereits genehmigte Gebäude steht in seinem jetzigen Erscheinungsbild unter Bestandsschutz.¹⁸⁷ Der Erhalt eines Bestandsgebäudes ist oft teurer und weniger gut kalkulierbar, als bei einem Neubau. Durch die alte Bausubstanz sind nicht selten aufwändige Sanierungsarbeiten nötig, um das Gebäude an die heutigen Auflagen und Anforderungen anzupassen.

¹⁸² Vgl. Dahm S.73/74

¹⁸³ Vgl. ebd. S.73/74

¹⁸⁴ Vgl. Wüstenrot- Stiftung, Neubau oder Bestandsimmobilie. In: wuestenrot.de, 07.09.2022.

¹⁸⁵ Vgl. ebd.

¹⁸⁶ Vgl. Dahm S.73/74

¹⁸⁷ Vgl. Wüstenrot- Stiftung, Neubau oder Bestandsimmobilie. In: wuestenrot.de, 07.09.2022.

Hinzu kommt, dass die Bestandsgebäude aufgrund der damaligen landwirtschaftlichen oder handwerklichen Nutzung größer oder kleiner, als z.B. das durchschnittliche Einfamilienhaus, ausfallen. Dadurch ist die Umgestaltung der Grundrisse bezüglich der Gebäudetiefen nicht ganz unkompliziert und mit einem größeren baulichen Aufwand verbunden, als man bei einem bereits bestehenden Gebäude zunächst vermutet.¹⁸⁸ Oft genießt man im Bestand aber größere Grundstücke, im Gegensatz zu den neuen Grundstücksgrößen im Neubaugebiet. Die Ursache dafür sind die größeren bestehenden Gebäudekomplexe.¹⁸⁹

Da die ortsbildprägenden Gebäude oft auch unter Denkmalschutz stehen, werden gewisse bauliche Tätigkeiten noch zusätzlich eingeschränkt. Steuerliche Abschreibungen sind aber vielleicht möglich.¹⁹⁰ Weist das Bestandsgebäude zu große Mängel auf, so ist mit zusätzlichen Abrisskosten zu rechnen. Dem entgegen steht die schnelle Bezugsfertigkeit, sofern die Modernisierungsarbeiten nicht zu gravierend ausfallen. Die Sanierungen können in Etappen erfolgen, die sich der Bauherr frei einteilen kann.¹⁹¹

Leerstände bieten sich gerne zur Umnutzung an. Jedoch ist hier mit zu bedenken, dass der Eigentümer sich aussuchen kann, welcher potenzielle Käufer in Frage kommt. Er sortiert gegebenenfalls aus und nimmt notfalls den Leerstand in Kauf. Hier sollte im Grundsatz der Umgang mit Leerständen infrage gestellt werden, da mit dieser Vorgehensweise keine Abhilfe geschaffen werden kann.

Wer sich mit der Bestandsbebauung befasst, sollte somit Zeit, Kompromissbereitschaft und Eigeninitiative mitbringen. Dabei weisen Bestandsgebäude auch ganz klare Vorteile auf. Gebäude, die ohne Pflege Jahrzehnte lang standgehalten haben, sprechen für eine gute Bauqualität und handwerkliche Fertigkeiten ihrer Erbauer. Die Gebäude im Bestand sind häufig robuster und widerstandsfähiger. Die Bautätigkeiten von heute sind in den meisten Fällen von Zeitdruck und Einsparmethoden geprägt. Da die lokalen Materialien verwendet wurden, standen diese ausreichend zur Verfügung. Material und Zeit einzusparen war damals nicht nötig.¹⁹²

Ein weiteres Argument ist, dass das sanierte Bestandsgebäude nicht nur zu mehr Lebensqualität beiträgt, sondern auch für das Ortsbild eine wichtige Rolle spielt. Mit einem Bauvorhaben im Bestand hat man nicht nur seinen eigenen Nutzen im Auge, sondern auch den des Allgemeinwohls. Nicht zuletzt sollten aus diesen Gründen die historischen Gebäude mehr in den Fokus der Öffentlichkeit und von Förderprojekten rücken.¹⁹³

¹⁸⁸ Vgl. Dahm S. 73/74

¹⁸⁹ Vgl. Wüstenrot- Stiftung, Neubau oder Bestandsimmobilie. In: wuestenrot.de, 07.09.2022.

¹⁹⁰ Vgl. Dahm S. 73/74

¹⁹¹ Vgl. Wüstenrot- Stiftung, Neubau oder Bestandsimmobilie. In: wuestenrot.de, 07.09.2022.

¹⁹² Vgl. Dahm S.87/88

¹⁹³ Vgl. ebd. S.73/74

8. Wertigkeit von Dörfern (Landspezifische Merkmale)

Der ländliche Raum macht den größten Flächenanteil Deutschlands aus. Die Mehrheit der Bevölkerung wohnt in ländlich geprägten Räumen. Vor allem mit der einhergehenden Problematik der Flächenknappheit, dem akuten Druck auf den Wohnungsmarkt und den anderen gesellschaftspolitischen Herausforderungen gelangt der ländliche Raum immer mehr in den Fokus der Diskussionen. Die auf dem Land dominierenden freistehenden Einfamilienhausgebiete, die weiterhin ungehindert ausgewiesen werden, geraten zunehmend in Verruf. Sind diese Bebauungsstrukturen denn überhaupt noch zeitgemäß und könnte nicht stattdessen über Alternativen nachgedacht werden?

Klar ist, der ländlich geprägte Raum erfordert eine besonders verträgliche und behutsame Nachverdichtung, um die Andersartigkeit zu Städten auch in Zukunft zu wahren und eine Vielfalt an Wohnraumangeboten zu ermöglichen. Die meisten Menschen schätzen die besonderen, „ländlichen Qualitäten“, die es so in der Stadt nicht gibt bzw. die sich in der Stadt nicht so einfach umsetzen lassen. Und wie jede Stadt hat auch eine noch so kleine Ortschaft einen individuellen „genius loci“, den besonderen Charakter, der dem Ort eine unverwechselbare Identität und Atmosphäre verleiht.

Inwieweit die notwendigen Verdichtungsstrategien, wie flächensparsame Gebäudetypologien und Anordnungen, sich mit den ländlichen Qualitäten als auch dem „genius loci“ vereinen lassen, stellt das Land vor eine große, noch unklare Herausforderung.

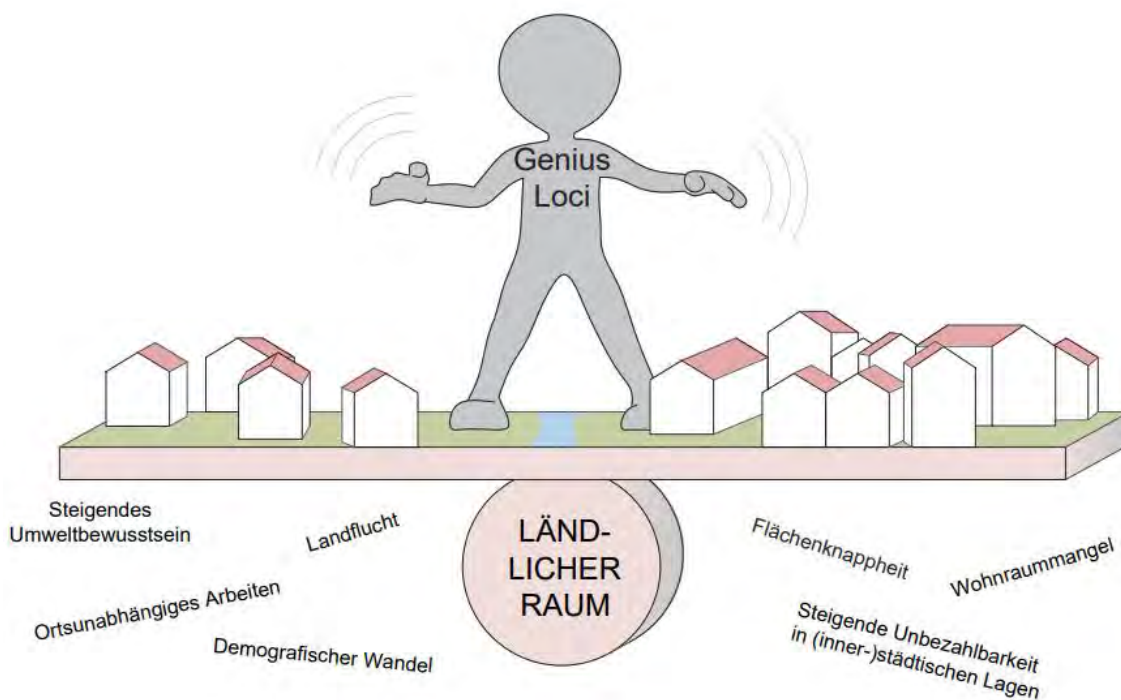


Abbildung 25, Balanceakt des Ländlichen Raums

Bei der Entwicklung des ländlichen Raums wird eine Balance zwischen einem gesunden Maß an Verdichtung und dem Erhalt landspezifischer Merkmale (Ländliche Qualitäten und „genius loci“) angestrebt.

Was genau man unter den sogenannten „Ländlichen Qualitäten“ und dem „genius loci“ versteht, soll in den darauffolgenden Kapiteln näher erläutert werden.

8.1 Ländliche Qualitäten

8.1.1 Was sind ländliche Qualitäten?

Für die Bestimmung ländlicher Qualitäten wurden am 01.06.2022 46 Bürger im Rahmen einer Bürgerveranstaltung von Studierenden befragt. Die Studierenden hatten den Auftrag, für den Ort „Stafflangen“ im Landkreis Biberach ein Ortsentwicklungskonzept zu erarbeiten.

Darin ging es primär um die Einholung eines Meinungsbildes der Bewohner als Experten vor Ort. Diese sollten sich u.a. auch zu den ländlichen Qualitäten äußern. Denn auch nach den notwendigen Nachverdichtungsmaßnahmen (aus Gründen der Flächenknappheit, des Wohnraummangels, des Demografischen Wandels, uvm.) in kleinen Ortschaften sollen die lieb gewonnenen und wertgeschätzten (Wohn-)Qualitäten auf dem Land erhalten bleiben.

„Ländliche Qualitäten“: Unter ländliche Qualitäten werden die positiven (Wohn-)Qualitäten verstanden, die die Attraktivität des ländlich geprägten Standorts ausmachen. Sie gibt es in dieser Form der Ausprägung nur auf dem Land. In urbanen, stark verdichteten Städten sind sie nicht (in dieser Ausprägung) vorhanden.

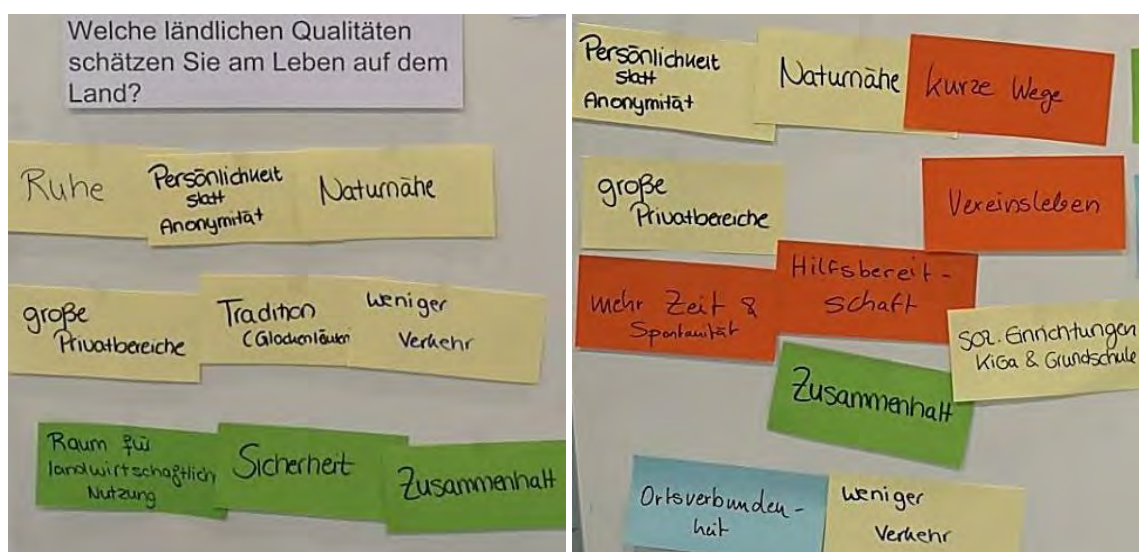


Abbildung 26, Ergebnisse der Bürgerbeteiligung vom 01.06.2022 in Stafflangen, Lkr. Biberach

Die Befragung ergab ein Sammelsurium unterschiedlicher Aspekte aus Gruppe 1 (Bild links) und Gruppe 2 (Bild rechts):

- *Soziale, gesellschaftsbezogene Kriterien:* (→ Gemeinschaftssinn)
keine Anonymität / persönliches Umfeld, Tradition / "Bodenständigkeit" (vertrautes Glockenläuten), Sicherheit, Zusammenhalt, Vereinsleben, Hilfsbereitschaft, Ortsverbundenheit
- *Lagebedingte Kriterien:* (→ Naturnähe)
Naturnähe, Raum für Landwirtschaft (z.B. für Klein-/ (Nutz-)Tierhaltung), weniger Verkehrsaufkommen, kurze Wege zu lebensrelevanten / wichtigen Infrastrukturen (z.B. zu sozialen Einrichtungen wie Schule oder Kindergarten)
- *Personenbezogene Kriterien, individuelle Vorzüge:* (→ Selbstwirksamkeit)
Ruhe, große private (Rückzugs-)Bereiche, mehr Zeit und Spontanität

Man kann die genannten Merkmale in drei Kategorien unterteilen, welche für den ländlichen Lebensstil repräsentativ sind: Der Gemeinschaftssinn, die Naturnähe und die Selbstwirksamkeit.

Die *Gemeinschaft* wird in kleinen Ortschaften sehr viel stärker wertgeschätzt als in der Stadt, da daraus ein stärkerer Zusammenhalt, größere Sicherheit und eine ausgeprägte Hilfsbereitschaft resultiert. Das Dorf hat eine überschaubare Einwohnerzahl, man kennt sich untereinander. Zusammenhalt wird im Dorf groß geschrieben, da das Dorfleben davon gewissermaßen abhängig ist. Z.B. ist die dörfliche Infrastruktur von der Einwohnerzahl abhängig. Somit sind die Dorfbewohner direkt dafür verantwortlich, ihr Dorf am Leben zu halten.

Zusammen mit der hohen Identifikation mit dem eigenen Ort wird auch eine höhere *Selbstwirksamkeit* erreicht. Da das Leben im Dorf eher auf die wesentliche Ausstattung reduziert ist, haben die Bewohner oftmals ähnliche Alltagsprobleme. Aber mit einfachen Mitteln kann in den kleinen Siedlungseinheiten meistens schon Abhilfe geschaffen werden. Viele, kleinteilige Projekte können bereits einen großen Beitrag zur endogenen Regionalentwicklung¹⁹⁴ leisten. So entstanden beispielsweise in einigen Ortschaften die Bürgerbusse, das Mitfahrbänkle oder auch der Dorfladen uvm. Bürger, die sich am besten mit dem Ort auskennen, lösen ihre Probleme durch eigene Projektideen, welche innerhalb der Dorfgemeinschaft in den meisten Fällen umsetzbar sind. Zur Unterstützung gibt es für die Entwicklung im ländlichen Raum vom Bund diverse Unterstützungsprogramme/-organisationen, wie z.B. „TRAFO“ und „LEADER“. Damit lässt sich im Ort einiges bewirken.

¹⁹⁴ Def. „Endogene Regionalentwicklung“: Eigenständige Regionalentwicklung, bei der vor allem die sozioökonomische Entwicklung nicht vorrangig durch äußere Impulse geschieht, sondern vielmehr durch die Nutzung bereits vorhandener, regionseigener Potenziale. Siehe auch: Enzyklo.de

Durch die umgebende Natur, die stark mit dem Ort diffundiert, entsteht der starke *Naturbezug* von Dörfern. Naherholungsbereiche sind durch die zahlreichen Landschaftsbezüge und die umgebenden Grünflächen innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar. Auch innerhalb des Ortes ist der Grünanteil sehr viel größer als in der Stadt. Durch größere Gartenanlagen und die lockere Bebauungsstruktur ist der Versiegelungsanteil geringer.

Gemeinschaftssinn, Naturnähe und Selbstwirksamkeit machen das Leben auf dem Land einzigartig.

8.1.2 Diskussion ländlicher Qualitäten

Die ländlichen Qualitäten können sich zum einen nach dem Leben im ländlich geprägten Raum ausrichten oder zum anderen auf die konkrete Wohnsituation beziehen. Der Traum vom freistehenden Einfamilienhaus im Grünen steht sinnbildlich für den ländlichen Lebensstil.

Um die ländlichen Qualitäten besser nachvollziehen zu können, ist es sinnvoll, sich zunächst einmal die konkreten Unterschiede zwischen Stadt und Land vor Augen zu führen. In einem weiteren Schritt werden die Gebäudetypen Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus miteinander verglichen. Das Mehrfamilienhaus wurde für eine vergleichende Gegenüberstellung ausgewählt, weil hier mehrere Wohneinheiten auf einem Grundstück vorhanden sind, wohingegen das Einfamilienhaus nur eine Wohneinheit aufweist.

Es ist anzumerken, dass die Vor- und Nachteile als „Extreme“ aufgeführt werden und die Ausprägungen in den jeweiligen Dörfern und Städten unterschiedlich stark oder schwach vorkommen können.

Tabelle 3: Vergleich Stadt und Land

Leben auf dem Land	Leben in der Stadt
Hohe Flächenverfügbarkeit + Vielfältige Möglichkeiten zur freien, individuellen Entfaltung und Verwirklichung	Eingeengte Lage durch verdichtete Bauweise - Wenig Raum zur individuellen Entfaltung
Geringe Kosten + Geringere Immobilien- / Miet- / Grundstückspreise	Hohe Kosten - Hohe Immobilien- / Miet- / Grundstückspreise
Ähnliche Einwohnerkonstellationen und existenzielle Bedeutung der Einwohneranzahl + Andere Wertschätzung der Gemeinschaft (starker Zusammenhalt) - Gefahr der Milieubildung durch ähnliche Einwohnerstrukturen, Voreingenommenheit gegenüber „Fremden“ / Auswärtigen / Anderen	Bunte Einwohnerkonstellationen und „Bedeutungslosigkeit“ der Einwohneranzahl + Offenheit, Toleranz (keine Abwehrhaltung gegenüber „Neuen“, Akzeptanz jeder noch so unterschiedlichen Persönlichkeit)

<p>Persönliches Umfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> + größere Sicherheit und Hilfsbereitschaft durch Bekanntheit - evtl. Eingriff in die Privatsphäre (Beobachtung der Dorfbewohner untereinander) 	<p>Anonymes Umfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> + Unbekümmertheit gegenüber Anderen - Menschliches Nebeneinander durch Anonymität
<p>Identifikation mit dem Ort</p> <ul style="list-style-type: none"> + Verbundenheit mit dem Ort kann durch Überschaubarkeit höher ausfallen + Hohes (Selbsthilfe-)Engagement der Bewohner für den Erhalt des Ortes 	<p>Identifikation mit der Stadt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbundenheit mit der Stadt ist evtl. geringer, da keine „zusammenführenden“ Existenzängste bestehen + Stadt bietet viele verschiedene Quartiere und Nischen, die einen unterschiedlich stark / schwach berühren können
<p>Lebensqualität</p> <ul style="list-style-type: none"> + natürliches, ausgedehntes (räumlich entzerrt) und dadurch weniger stressanfälliges Lebensumfeld 	<p>Lebensqualität</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assoziation mit einem von Stress und Hektik geprägten Lebensstil
<p>Langsam voranschreitende Raumentwicklung im ländlichen Raum</p> <ul style="list-style-type: none"> - zu geringer Fokus seitens der Entscheidungsträger (Fachplaner, Politiker usw.) für Entwicklungsanstöße + Individuelle, bedarfsgerechte Lösungsfindung der Einheimischen zur besseren Problembewältigung im Alltag / schnelle Umsetzung 	<p>Schnell voranschreitende Raumentwicklung in der Stadt</p> <ul style="list-style-type: none"> + Im Fokus der Entscheidungsträger (Fachplaner, Politiker usw.) für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung
<p>Eingeschränkte Mobilitätsangebote</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schlechte Verkehrsanbindung - ausbaufähiger ÖPNV - große Abhängigkeit vom PKW durch weite Strecken und Alternativlosigkeit 	<p>Vielfältige Mobilitätsangebote</p> <ul style="list-style-type: none"> + Gute Anbindung + guter ÖPNV + nachhaltige, alternative Mobilitätsangebote zum PKW (teilweise überschüssig)
<p>Beschränktes Angebot an Infrastrukturen und öffentliche Einrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - oft nur lebensrelevante Angebote - oft mit weiten Wegstrecken verbunden 	<p>Vielfältiges Angebot an Infrastrukturen und öffentliche Einrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> + abwechslungsreiche Angebote, vor allem auch in Kultur- und Freizeit + kurze Wege / „5min -Stadt“ durch viele Angebote auf engstem Raum
<p>- Kein flächendeckender Breitbandausbau</p>	<p>+ Gute Breitbandvernetzung</p>
<p>Schwierige Ausgangslagen der Kommunen</p> <ul style="list-style-type: none"> - prekäre Finanzhaushalte, Fachkräftemangel, fehlende Kompetenzen, ... - nur wenig Handlungsspielraum + gilt für sämtliche kleinen Kommunen, fördert den „gemeinsamen Kampfgeist“ für Veränderung - Angewiesenheit auf Förderung bzw. Unterstützung 	<p>Breit gefächerte, unterschiedliche Ausgangslagen der Kommunen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schere der starken und schwachen Städte geht stark auseinander (große Konkurrenzverhältnisse)
<p>relativ eingeschränkte Gebäudetypologien und Wohnformen</p> <ul style="list-style-type: none"> - z.B. nur wenig Angebote für altersgerechtes Wohnen 	<p>Vielfalt an Gebäudetypologien und Wohnformen</p> <ul style="list-style-type: none"> + Angebotsvielfalt
<p>→ Wunsch nach Wohnen im Grünen</p> <p>→ Wunsch nach Ruhe</p> <p>→ Wunsch nach Gleichgesinnten</p>	<p>→ Wunsch nach Nähe</p> <p>→ Wunsch nach Vielfalt & Abwechslung</p> <p>→ Wunsch nach lebendigem Umfeld</p>

Tabelle 4: Vergleich Ein- und Mehrfamilienhaus

Einfamilienhaus	Mehrfamilienhaus
Große Wohnfläche (evtl. mit Dachgeschoss, Keller) + Freiheiten in Anschaffungsangelegenheiten - großer Pflegeaufwand	Angemessene Wohnfläche + Weniger Ballast durch überlegte Anschaffungen + angemessener Pflegeaufwand
Großer Garten + viel Platz (z.B. für Spielmöglichkeiten, Anbauflächen usw.) - großer Pflegeaufwand (Trend der Steingärten belegen dies, wenn nicht genügend Zeit und Energie für die Gartenpflege vorhanden ist)	Kleiner Garten + geringer Pflegeaufwand
Abstand zum Nachbarn + geringere Störeinwirkung + Privatsphäre - geringerer Austausch untereinander (weniger Kontaktzufälle durch fehlende Begegnungsräume)	Direkte Nachbarn - Höhere Wahrscheinlichkeit gegenseitiger Beeinträchtigungen + Austausch untereinander wird durch die räumliche Nähe gefördert
Private Eigentumsgrundstücke - wenige Begegnungsräume	Gemeinschaftlich genutzte Grundstücke + Mehrere Begegnungs- und / oder Gemeinschaftsräume für mehr Kontakt untereinander
Individuelles Wohnen + an die eigenen Bedürfnisse und Wünsche angepasst - Unflexibel bei Nutzungsänderungen - Hohe Verantwortung / Last	„Gemeinschaftliches“ Wohnen -/+ identische Grundrisse und gleich große Nutzungsfläche - Kompromissbereitschaft bei der individuellen Aneignung
- Eigenverantwortliche Unterhaltungsarbeiten	+ Gemeinschaftliche Arbeitsteilung im Unterhalt
Kosten - Hohe Anschaffungs-/Folge-/Betriebskosten + IdR. hoher Wertzuwachs / Kapitalanlage	Kosten + Geringere, finanzielle Belastung (Instandhaltung des Hauses liegt beim Eigentümer, nicht bei den Wohnparteien)
Wohnatmosphäre + Eigene Gestaltungsvorstellungen - (Einzelfallsituation) Angespannt, wenn Streitereien bezüglich Gerechtigkeitsfragen durch den Vergleichs-/Konkurrenzdruck aufkommen	Wohnatmosphäre + meistens ausgeglichen, da ähnliche Wohnsituation
Bequeme Grundstücksausnutzung + bspw. PKW-Stellplatz direkt vor der Haustüre	Sinnvoll ausgenutzte Grundstücksausnutzung + bspw. sind PKW -Stellplätze einheitlich organisiert
Große Außenhülle - Hoher Energie-, Ressourcen-, Flächenverbrauch	Angemessene Außenhülle + energetische, ressourcen- und flächenhafte Einsparung/Effizienz durch mehr Bewohner auf einem Grundstück
→ Wunsch nach Privatheit → Wunsch nach Eigentum → Wunsch nach Individualität	→ Wunsch nach Gemeinschaft(swohl) → Wunsch nach Bezahlbarkeit → Wunsch nach weniger (Pflege-)Aufwand

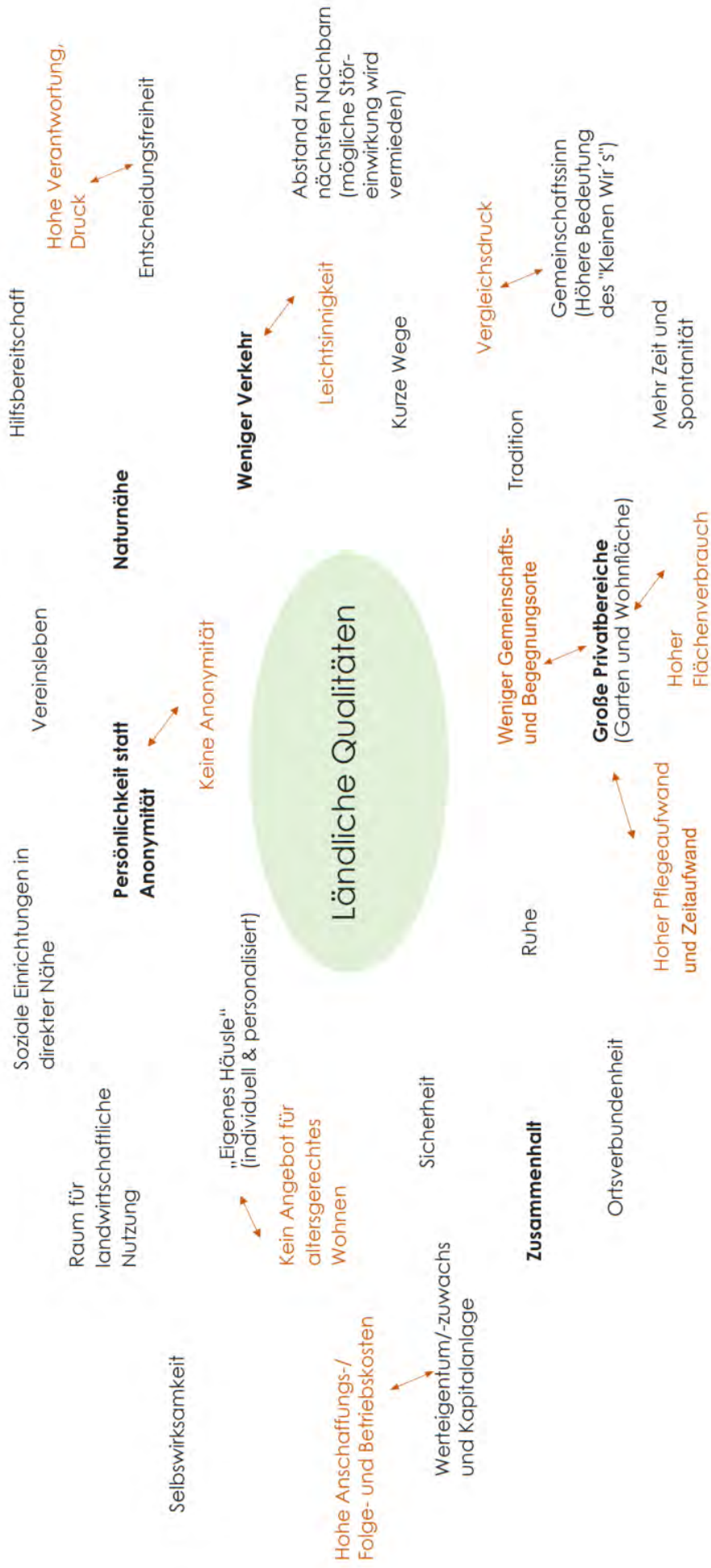


Abbildung 27, Ländliche Qualitäten

Die einzelnen Kriterien für oder gegen das Leben auf dem Land erfahren natürlich eine persönliche Gewichtung. Für die jeweiligen Wohnpräferenzen sind noch weitere personenbezogene Interessen und individuelle Abwägungen ausschlaggebend. Das (freistehende) Einfamilienhaus hat viele Vorteile in Bezug auf die Selbstbestimmung, jedoch lebt man oft über den eigenen Bedarfen und nimmt das Risiko in Kauf, sich finanziell und / oder zeitlich zu übernehmen. Der heutige, hektische, arbeitsintensive und energiezehrende Alltagsrhythmus mit wenig Zeit sollte zu einem Überdenken anregen. In Anbetracht der heutigen Herausforderungen (Flächen- und Ressourcenknappheit, Klimawandel, ...) erscheint das freistehende Einfamilienhaus wenig zeitgemäß.

8.2 genius loci

8.2.1 Herkunft des „genius loci“

Die Römer führten den Begriff „genius loci“, Geist des Ortes, ein. Man verstand darunter die Gottheit eines spezifischen Ortes oder einer bestimmten Gegend. Diese war mit einer Besonderheit in der Topografie, einem Berg oder einem außergewöhnlichen Baum verbunden. Die Vorstellung beruhte darauf, dass ein Ort einen Schutzgeist innehat, welcher mit einem übernatürlichen Wesen assoziiert wird. Die Menschen, die den Ort besuchen oder sogar bewohnen, sollen diesen Geist ehren und achten. Derartige Vorstellungen sind nicht untypisch für die frühesten Formen der Religion. Glaubensvorstellungen über Geister in Orten, Gottheiten der Berge / Wasserfälle / Wälder oder Bäume waren und sind bis heute noch weit verbreitet.¹⁹⁵

Alexander Pope schrieb als Dichter hauptsächlich über die Landschaftsgestaltung und bedachte dabei immer auch die Architektur. Er machte aus dem „genius loci“ einen zentralen Begriff. Als im 18. Jahrhundert gestylte Gärten mit strenger Geometrie aufkamen, verstieß er schon früh diese Form der Landschaftsgestaltung. Er strebte einen Gartenstil an, der möglichst im Einklang mit der umgebenden Landschaft stand. Er legte den Fokus auf einen stärkeren naturbezogenen Ansatz. Der britische Landschaftsgärtner eröffnete damit eine völlig neue Sichtweise auf die Kunst des Gartenbaus und verbreitete seine Idee, dass Gärten und Bauten stets im Einklang mit der Natur und dem Geist des Ortes stehen sollten. In seinem Werk „Epistle to Richard Boyle, Earl of Burlington“ publizierte er die neuartige Konzeption von Landschaften, Gebäuden und Plätzen. Bis heute wird dieser Denkansatz, welcher ursprünglich einmal aus dem Landschaftsbau entstand, in der Architektur und im Städtebau berücksichtigt.¹⁹⁶

¹⁹⁵ Vgl. Wilkinson S.44/45

¹⁹⁶ Vgl. ebd. S.45

8.2.2 Definition & Identifikation mit dem „genius loci“

Der „genius loci“ ist als Geist des Ortes mit dem besonderen Charakter eines Ortes gleichzusetzen. Der besondere Charakter lässt sich dabei nicht an einer Liste von konkreten Merkmalen abarbeiten, da jeder Ort andere, individuelle Merkmale und spezifische Eigenschaften ausbilden kann. Diese sind vielmehr auf subjektiver Ebene wahrzunehmen. Man kann sich das so vorstellen, dass jeder Ort seinen eigenen Charakter bzw. seine eigene „Persönlichkeit“ besitzt. Der Mensch kann sich damit identifizieren, oder auch nicht.¹⁹⁷

Die Interaktion zwischen Mensch und Umwelt fällt sehr individuell aus. Es gibt Orte, an denen fühlen sich die einen sofort zu Hause, wohingegen sich die anderen weniger wohl fühlen. Andere Orte geben einem das Gefühl, den Ort besser wieder zu verlassen. Diese mentalen Reaktionen können sich aus einer persönlichen Geschichte heraus, den eigenen Vorlieben oder dem eigenen Geschmack bezüglich der Ästhetik, ergeben.¹⁹⁸

Dennoch ist unsere Reaktion auf Orte nicht nur mental, man unterscheidet zwischen einer Außenwahrnehmung des äußeren Erscheinungsbildes eines Ortes und einer Innenwahrnehmung, die einen im Unterbewusstsein zu einem bestimmten Umgang, Verhalten und Auftreten an diesem Ort bewegt. „Jede[r] [Ort] muss sich auf die Konstellation und Konstitution seines [Siedlungs]körpers und auf die Mentalität ihrer Bürger und Bewohner besinnen und daraus eindeutige und erkennbare Identifikationsmittel schaffen.“¹⁹⁹ Damit versucht man in der Planungskultur Orten eine bestimmte Identität zu verleihen, um sie mit ihren besonderen Eigenarten von anderen Orten abzuheben und etwas Einzigartiges zu schaffen.²⁰⁰

Menschliche Grundsätze des Wohlbefindens werden (oder sollten) dabei stets beachtet (werden), um Raum für den Menschen zu schaffen und keine „Unorte“²⁰¹ entstehen zu lassen. Der Ort soll auf viele Menschen ansprechend und einladend wirken, damit sie sich dort wohlfühlen können. Räumliche Enge, dunkle Räume und eine große Geräuschkulisse können beispielsweise das Gegenteil bewirken – kann aber auch wiederum zur Identitätsstiftung beitragen. Fachplaner, die die Orte kreieren, müssen immer die verschiedenen Kriterien gegen- und untereinander abwägen. Durch die unterschiedlichen Vorlieben der Menschen trifft die Planung dann mehr oder weniger auf Gefallen, sodass nie „der perfekte Ort“ für alle geschaffen werden kann.

¹⁹⁷ Vgl. Dr. Roberta Rio.

¹⁹⁸ Vgl. ebd.

¹⁹⁹ Hilber/Ergez S.13

²⁰⁰ Vgl. ebd. S.13

²⁰¹ Def. „Unort“: Im allgemeinen Verständnis ist ein Unort nichts anderes als ein unschöner Ort. Die Vorsilbe „Un-“ zeigt bereits, dass der Unort als Gegenbegriff zum Ort gemeint ist, welcher Identität stiftet und klar definiert ist. Orte liegen im Fokus, Unorte sind hingegen die Unschärfen im öffentlichen Raum. (siehe auch: <https://museum-landsberg.de>)

Aber wenn die Mehrheit der Menschen sich gerne an einem Ort aufhält, so erhält man eine Art planerische Bestätigung. Es ist also fast unmöglich, Orte gleichermaßen nach jedem einzelnen Individuum auszurichten.

Jedoch richtet sich die Planung nach einem gewissen Grundverständnis. Jedem ist klar, dass ein Wohnhaus auf einem Friedhof wenige Aussichten auf Erfolg hätte und eine Kompostieranlage dort eine höhere Nutzung erfahren würde. Jeder nimmt dies instinktiv mehr oder weniger wahr und erkennt die plausiblen Zusammenhänge, in Abhängigkeit von der Sensibilität und Fähigkeit des Einzelnen.²⁰²

Man kann aber bestimmte Akzente mit den dort für sinnvoll erachteten Planungsobjekten setzen und dadurch unterschiedliche Ortsidentitäten schaffen, die hervorstechen und in Erinnerung bleiben. Die dadurch auffallenden Orte können die Orientierung maßgeblich erleichtern und einen Beitrag dazu liefern, dass dieser Ort ein zweites Mal aufgesucht wird.

Die Faktoren, die eine solche Identität ausmachen, können physischer, geografischer, historischer oder kultureller Natur sein. Die physische Zusammensetzung des Ortes prägt den Ortscharakter. Die Geologie, die Geomorphologie²⁰³, das Vorhandensein von verschiedenen Elementen, wie Wasser, Wald usw., als auch die anderen Bestandteile sind für das individuelle Gesicht des Ortes und den ersten Eindruck maßgeblich.

Die Energie eines Ortes wird aber auch von seinen Menschen beeinflusst. Der Ort als auch die Bewohner/Besucher, durchleben ihre eigene Geschichte. Manchmal sind die Geschichten harmonisch, sodass sich ein gutes Ortsbild entwickelt. Es können aber auch heftige Auseinandersetzungen an diesem Ort ausgetragen werden, welche dann als neue, ortsprägende Information zum ursprünglichen Ortscharakter hinzukommt.²⁰⁴

Jeder Ort durchlebt seine eigene Geschichte. Die Erfahrungen, die man dort macht, rufen unverwechselbare Bilder und Assoziationen in Bezug auf diesen Ort hervor.

Die Quintessenz für den Planer sollte es also sein, den „genius loci“, die Besonderheiten, die den Ort ausmachen, zu (er)kennen und zu respektieren, um in harmonischer Art und Weise zu bauen oder ggf. einen Eingriff vorzunehmen. Nur so wird die Ortscharakteristik nicht vernachlässigt oder, im schlimmsten Fall, zerstört. „Dank seiner innewohnenden Eigenheiten, ist jeder Ort fähig, die Menschen, die dort wohnen, zu beeinflussen. In Kenntnis dieser Eigenschaften kann ich mich gezielt zu Orten begeben, die in mir eine spezifische Qualität aktivieren.“²⁰⁵

²⁰² Vgl. Dr. Roberta Rio.

²⁰³ Def. „Geomorphologie“: Landformenkunde

²⁰⁴ Vgl. Dr. Roberta Rio.

²⁰⁵ Dr. Roberta Rio

Anhand von vier Landgemeinden wurde der „genius loci“ untersucht und wird im Folgenden beispielhaft aufgeführt. Die Fotografien vermitteln einen Eindruck, der allerdings nicht mit einem persönlichen Erkunden vor Ort gleichzusetzen ist. Bei der Auseinandersetzung mit dem genius loci in den Landgemeinden stellte sich heraus, dass es gerade bei kleineren Ortschaften, die meistens nur auf das Nötigste ausgelegt sind, umso wichtiger ist, den besonderen, oft auch historisch geprägten Ortscharakter im Ortskern nicht zu zerstören. Jeder Ort ist individuell. Vor allem die Dorfbewohner verknüpfen viele Ereignisse und Geschehnisse mit diesem Ort und haben dadurch einen sehr großen Bezug zu ihm, schätzungsweise sogar einen viel größeren, als Stadtbewohner zu ihrer Stadt. Der scheinbar noch so kleine Wert hat für die Menschen vor Ort eine große Bedeutung, auch wenn sie sich des Begriffes „Ortscharakter“ eventuell nicht bewusst sind.

Stafflangen, Biberach (~ 1.325 Einwohner)

Beispiel 1:

Charakteristische DORFSTRUKTUR

Die Ortschaft Stafflangen entstand als ein typisches Straßendorf (siehe auch: Siedlungsformen).

„Kleinstafflangen“ und „Stafflangen“ durchziehen zwei prägende Straßenzüge, die Straße „Kleinstafflangen“ und die „Buchauer Straße“. An ihnen orientieren sich die historischen Zeilengebäude (blau dargestellt), welche in fast regelmäßigen Abständen entlang der Straße vorkommen.

Die dazugehörigen Nebengebäude, Scheunen, Ställe usw., stehen in Stafflangen häufig etwas abgerückt von der Straße und quer, wodurch sich Hofsituationen zum Straßenraum hin ergeben.

Die landwirtschaftlich geprägten Gebäude werden auf der Straßenseite erschlossen und hinten schließen sich die Gärten und Felder an.²⁰⁶

Neben der Straßendorfidentität prägt den Ort der unverwechselbare Mühlbach, welcher zentral durch die Siedlung verläuft.

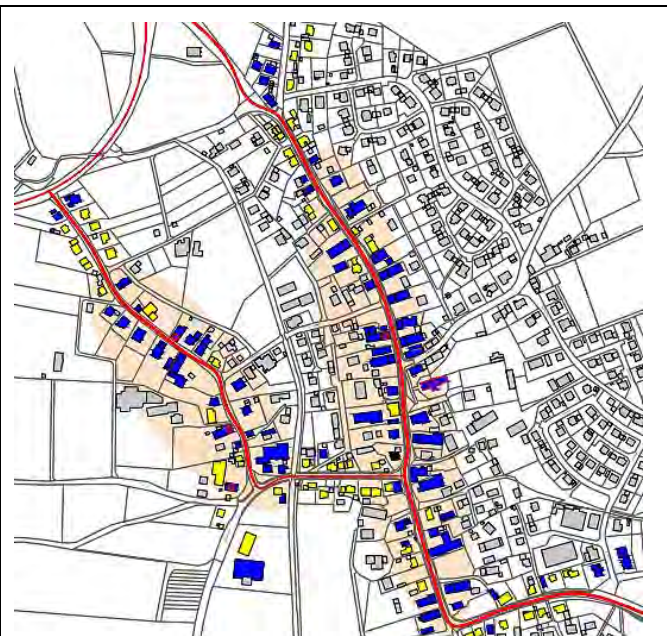


Abbildung 28, Straßendorf Stafflangen



Abbildung 29, Mühlbach von Stafflangen

²⁰⁶ Vgl. Anna-Sophie Brenner.

Auch die emporragende Kirche, welche sich auf einem „Tableau“ bzw. einer topografischen Erhöhung befindet, ist charakteristisch für Stafflangen.



Abbildung 30, Kirche St. Remigius in Stafflangen

Hengen, Bad Urach (~970 Einwohner)

Beispiel 2:

Charakteristischer DORFPLATZ

Die markanten Kalkfelsen der Schwäbischen Alb sind für die Region durch die Karstgebiete ortstypisch.

Wasser kommt mit Kohlenstoffdioxid (Atmosphäre) in Kontakt und löst den Kalk in Form von Niederschlag im Kalkgestein. Dadurch entsteht der Kalktuffstein. Durch Moos wird der Entstehungsprozess beschleunigt. Zahlreiche Hohlräume im Kalktuffstein machen das Gestein zum optimalen Baumaterial. Luftig, leicht, stabil, witterungsbeständig und eine leichte Verarbeitung machen Kalktuff aus. Der Abbau des Gesteins fand bspw. im nahegelegenen Seeburg statt.²⁰⁷

In und um Bad Urach wurde das Gestein vielerorts verbaut, so auch im Ortsteil Hengen.



Abbildung 31, Ehemaliges Schulhaus Hengen



Abbildung 32, Friedhofsmauer und Kirche in Hengen

²⁰⁷ Vgl. Wolfgang Ufrecht.

Der Dorfplatz wird von bedeutsamen Gebäuden dieser Materialität geprägt: Das ehemalige Schulhaus, die Friedhofsmauer, der Kirchturm und das Forsthaus sind beispielsweise daraus erbaut worden und heute noch wichtiger Bestandteil des Dorfplatzes.²⁰⁸

Das einheitliche Bild rund um den Platz bzw. die Dorfmitte macht einen wesentlichen Teil der Ortschaft aus.

Die prägenden Gebäude bleiben durch ihre Robustheit und geringe Materialanfälligkeit auch noch in der Zukunft bestehen. Lediglich die Nutzung wird angepasst, wie die geplante Umnutzung des alten Schulhauses als Gemeinschaftshaus.



Abbildung 33, „Nebengebäude des ehem. Schulhauses“ Hengen



Abbildung 34, Forsthaus Hengen



Abbildung 35 Sicht auf den Dorfplatz

Oberdischingen, Alb-Donau-Kreis (~ 2.030 Einwohner)

Beispiel 3: Charakteristischer STRAßENZUG

Graf Franz Ludwig Schenk von Castell machte die Ortschaft Oberdischingen zu einer sogenannten minimalistischen Residenzstadt. Im Volksmund wurde Oberdischingen oft als „Klein-Paris“ bezeichnet.²⁰⁹



Abbildung 36, Baumallee entlang der „Allee“ Oberdischingen

²⁰⁸ Vgl. Jubiläumsschrift Kap. „Bevölkerung und Gebäude“ ff.

²⁰⁹ Vgl. Alb-Donau-Kreis Tourismus, Oberdischingen | Klein-Paris - Alb-Donau-Kreis Tourismus. In: tourismus.alb-donau-kreis.de, 11.09.2022.

Der Ortseingang, von der Bundesstraße B311 aus kommend, wird von einer prächtigen Baumallee geprägt.

Sie mündet in die Herrengasse, welche von einer unverwechselbaren, geschlossenen Bebauung eingerahmt wird. Unterschiedliche Dienstleistungen wurden zur damaligen Zeit im einheitlichen Stil ohne große Glasfronten usw. in den Erdgeschosszonen untergebracht.

Zielgerichtet wird man auf das schlossähnliche Kanzleigebäude mit seinen Eckpavillons, gegenüber dem Kirchplatz, geführt.

Fährt man einmal die Straße entlang, so bleibt diese für immer eindrucksvoll in Erinnerung.



Abbildung 37, Herrengasse von Oberdischingen



Abbildung 38, Geschlossene Bebauung entlang der Herrengasse von Oberdischingen

Kohlstetten, Engstingen (~ 800 Einwohner)

Beispiel 4: **Charakteristisches GEBÄUDE**

Ein prägnantes Gebäude ist der Bahnhof von Kohlstetten. Durch die Hauptverkehrsführung der Landstraße bleibt dieser Blickfang keinem verwehrt. Eine aufwändige Sanierung rettete das Gebäude 2018 vor dem Verfall.

Eine Umnutzung macht das Gebäude zu einem beliebten Anlaufpunkt für die Bewohner Kohlstettens und über die Grenzen hinaus. Der ehemalige Güterschuppen und Schaffnerraum dienen heute als Restaurant, die Winterwarte als Küche und Servicebereich und die Sommerwarte als Haupteingang mit den Toiletten.

Eine heute mediterran begrünte Sonnenterasse war damals die Güterrampe.

Die ehemalige Güterausgabe ist heute ein romantischer Balkon.²¹⁰



Abbildung 39, Bahnhof Kohlstetten I



Abbildung 40, Bahnhof Kohlstetten II

²¹⁰ Vgl. Bahnhof Kohlstetten, Gebäude - Bahnhof Kohlstetten. In: bahnhof-kohlstetten.de, 11.09.2022.

Auch als Bahnhof fungiert das Gebäude noch für die Schwäbische Albahn. Gegenüber von ihr verläuft eine der beliebtesten Radrouten der mittleren Alb. „Der Bahnhof Kohlstetten bildet praktisch den Eingang zum romantischen Lautertal“²¹¹ und liegt an einem zentralen Knotenpunkt.

Die auffallende, markante Gebäudegestaltung lässt die anderen Bauwerke und den nördlich befindlichen Siedlungsbereich von Kohlstetten, in den Hintergrund treten.



Abbildung 41, Bahnhof Kohlstetten III

Durch eine Entwicklungskonzeption für Gemeinden kann für die Weiterentwicklung eine Richtung vorgegeben werden. Ein Entwicklungskonzept ist von informellem Charakter und entfaltet damit keine Rechtswirkung. Allerdings kann sie richtungsweisend, als eine Art Leitlinie für die jeweiligen Entscheidungsträger, sein und auf eine sinnvolle und zukunftsfähige kommunale Gesamtentwicklung abzielen.

Speziell bei Ortschaften im ländlich geprägten Raum könnten sich Ortsentwicklungskonzeptionen (kurz: „OEK“) als besonders hilfreich herausstellen, um als handlungsweisendes Medium den kleinen Gemeinden die Entscheidungen zu erleichtern und sie somit zu entlasten. Die ortsrelevanten Inhalte sollten ein wichtiger Bestandteil des OEK sein. Darunter fallen vor allem der Erhalt und der Schutz des „genius loci“. Die kleinen Gemeinden entfalten hierdurch ihren eigenen Charme, welcher von einem Großteil der Einheimischen sehr wertgeschätzt wird. Die Identifikation mit dem eigenen Ort ist auf dem Land besonders hoch. Hier zeigen die Bürger Eigeninitiative und ehrenamtliches Engagement. Dieser Selbstgestaltungswille und der unbändige Einsatz muss nach wie vor unterstützt werden.

Voreingenommene Meinungsbilder gegenüber kommunaler Eingriffe, welche stets eine Ortsveränderung im Sinn haben, müssen beseitigt werden, indem eine gemeinsame Ortsgestaltung angestrebt wird. Schafft man es, den Eigencharakter mittels dieser Konzepte zu schützen, so könnte dies von vornherein auf mehr Akzeptanz stoßen. Auch eine behutsame Annäherung an höhere Dichtewerte kann für den Erhalt ländlicher Qualitäten sprechen. Dies muss nach außen hin stärker kommuniziert werden. Denn dass auch die kleinen Ortschaften mit der Zeit gehen und sich dementsprechend weiterentwickeln müssen, dürfte heute wohl jedem bekannt sein.

²¹¹ Ebd.

9. Potenzialflächenanalyse für eine ländliche Nachverdichtung

Unter dem Begriff „Nachverdichtung“ wird die Nutzung freier bzw. untergenutzter Flächen in Bereichen bestehender Bebauung verstanden, um innerörtliche Potenziale besser zu nutzen und gleichzeitig den Außenbereich stärker zu schützen. Die Nachverdichtung entspricht dem Grundsatz einer Innen- vor Außenentwicklung.

In Landgemeinden und Kleinstädten wurde bislang die Notwendigkeit einer Nachverdichtung vernachlässigt. Der Fokus lag dabei eher auf den städtischen Raum. „Innenentwicklung zur Unterstützung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung wurde in Deutschland bislang in erster Linie als (groß)städtische Strategie diskutiert.“²¹² Paradox ist aber in dem Zusammenhang, dass „zugleich [...] kleine Gemeinden, die sich überwiegend in ländlichen Kreisen befinden, überproportional zur Flächenneuanspruchnahme bei[tragen]“.²¹³ Aus diesem Grund kann das gesetzte Flächensparziel der Bundesregierung (siehe Kapitel 4.1) nur zusammen, mit den kleinen Gemeinden und der Miteinbeziehung kleinteiliger Potenziale erreicht werden.²¹⁴

Bei einer bundesweiten Erhebung von Schiller, Blum, Hecht et al. wurde „Die Relevanz kleiner Gemeinden und kleinteiliger Flächen für die Innenentwicklung“ erstmalig in Deutschland analysiert. Dabei kam heraus, dass mehr als $\frac{1}{4}$ der Innenentwicklungspotenziale in Gemeinden unter 5.000 Einwohnern liegen. Rund 60 % der Potenzialflächen fallen deutschlandweit auf Baulücken.²¹⁵

Scheinbar unbedeutende, kleinteilige Potenziale können eine große Wirkung entfalten, denn „[J]e geringer die Einwohnergröße einer Gemeinde, desto bedeutsamer werden kleinere Baulücken.“²¹⁶ Gerade die kleinen Kommunen tendieren dazu, ihre innerörtlichen Potenziale zu unterschätzen.

Nur die wenigsten kleinen Kommunen erfassen ihre innerörtlichen Potenziale als Baulandpotenziale. Das liegt u.a. daran, dass Gemeinden mit einer Größe von 1.000 – 20.000 Einwohnern für eine rein erfahrungs- und ortskennntnisbasierte Abschätzung einerseits zu groß sind und andererseits die knappe, personelle Ausstattung primär für anderweitige Aufgaben eingesetzt wird. Wenn Potenzialflächen in kleinen Gemeinden erfasst werden, dann meistens erst ab einer Flächengröße von über 2.000 m².²¹⁷

Dennoch besteht das dringende Erfordernis einer bestandsorientierten Flächenpolitik, vor allem auf dem Land! Stadt und Land profitieren voneinander, indem sie sich gegenseitig Anreize liefern.

²¹² Schiller u.a., Die Relevanz kleiner Gemeinden und kleinteiliger Flächen für die Innenentwicklung. Ein quantitatives Monitoring am Beispiel Deutschlands S. 469

²¹³ Ebd. S.469

²¹⁴ Vgl. ebd.

²¹⁵ Vgl. ebd.

²¹⁶ Ebd. S.467

²¹⁷ Vgl. ebd.

So schaut sich beispielsweise das Land den zukunftsorientierten Umgang mit den kreativen, innovativen Raumpionieren ab und hoffentlich auch bald die Priorisierung der Innenentwicklungsflächen bei der Baulandentwicklung.

Jedoch konnte man bislang auch in Erfahrung bringen, dass im Vergleich zur Stadt oftmals andere, angepasste Strategien für den ländlichen Raum erforderlich sind. Was in der Stadt erfolgsversprechend ist, kann auf dem Land durch die anders ausfallenden Rahmenbedingungen oft nicht im gleichen Maß umgesetzt werden. Eine abgewandelte, strategische Ausrichtung ist hier ratsam. Zum Beispiel haben ländliche Qualitäten und der „genius loci“ eine besondere Bedeutung für qualitätsvolles Bauland in ländlich geprägten Regionen. Außerdem macht es einen wesentlichen Unterschied, wo die Strategie ansetzt. So sind evtl. andere Handlungsaktivitäten in peripheren Lagen mit Schrumpfungprozessen nötig, als in zentralen Lagen mit Wachstumsdynamiken²¹⁸. Die aufgeführten Beispiele sollen verdeutlichen, weshalb es auf dem Land zu einem anderen Ergebnis kommen kann / eine andere Strategie notwendig ist, als in der Stadt. Es ist in diesem Kontext auch nicht zu verheimlichen, dass die Entwicklungen auf dem Land häufig erst mit zeitlicher Verzögerung ankommen und nicht selten längere Anlaufzeiten benötigen.

Aus diesem Grund wird im Folgenden eine Innenentwicklungsstrategie für den ländlich geprägten Raum aufgestellt, um die ländliche Raumentwicklung zu einer flächensparamen Zukunft anzuregen. Dabei sollen die beschränkten Möglichkeiten der kleinen Kommunen nicht noch mehr ausgereizt werden. Es wird eine einfache aber zugleich effiziente Strategie gesucht, um das Bewusstsein für ein Umdenken zu schaffen. Vordergründig sollen die ländlichen Gebiete darauf aufmerksam gemacht werden, ihre Ausweisung von neuem Bauland, insbesondere im Außenbereich, zu überdenken und den Fokus mehr auf die bereits vorhandenen, innerörtlichen Potenziale zu legen. Die räumliche Auseinandersetzung mit der Flächensparsamkeit auf dem Land steht dabei im Mittelpunkt. Von den rechtlichen Umsetzungsschritten wird deshalb, in dieser Arbeit, abgesehen.

Die vorausgegangenen Analysen des aktuellen Status Quo der ländlichen Entwicklung und der jetzt zu verzeichnende, neue Aufschwung für den ländlichen Raum sollten den ersten Anreiz dafür liefern. Wie sich kleine Gemeinden besser aufstellen können und sich für die Zukunft besser rüsten können, wird im Folgenden gezeigt.

²¹⁸ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Strategien der Innenentwicklung S.13

9.1 Der Ablaufprozess

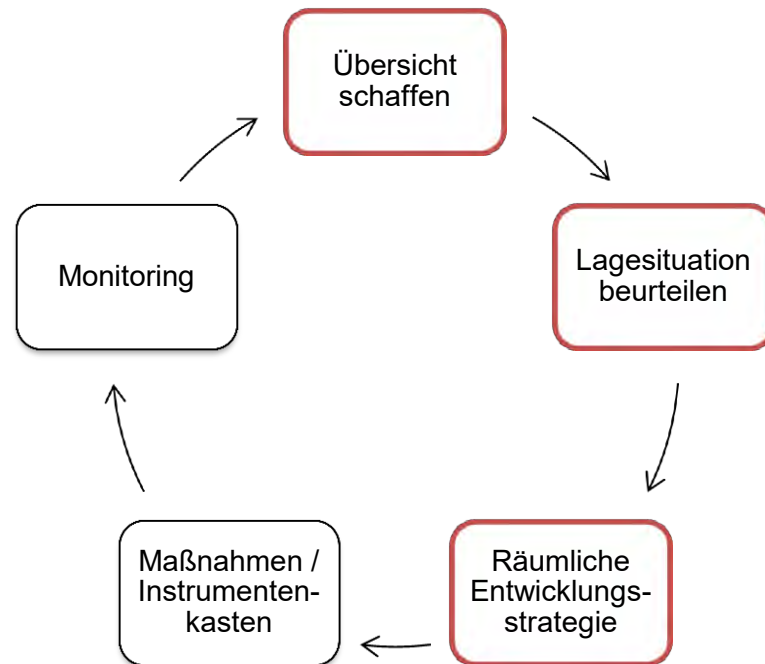


Abbildung 42, Bausteine eines Siedlungsflächenmanagementprozesses

Der Rahmen für eine flächensparsame Zukunft ländlicher Gemeinden erfordert in erster Linie den Willen, Flächen sparen zu wollen und des Weiteren den verbindlichen Beschluss politischer Entscheidungsträger. Sind die Kernvoraussetzungen erfüllt, kann man den Willen folgendermaßen in die Wege leiten:

Schritt 1: Übersicht schaffen

Zunächst einmal ist es wichtig, die Katastergrundlage der jeweiligen Ortschaften auf dem aktuellen Stand zu halten. Leerstände, Baulücken, Brachen usw. sollten erfasst werden. Nur so kann man eine Übersicht über die aktuelle Flächenverfügbarkeit erhalten.

Schritt 2: Lagesituation beurteilen

Die Kennzeichnung von Schwerpunktflächen hilft, Flächen mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu beachten.

→ Schritt 1 und 2 sollten in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden

Schritt 3: Räumliche Entwicklungsstrategie

Die räumliche Entwicklungsstrategie betrachtet die jeweilige Ortschaft ganzheitlich. Ein ganzheitlich gedachtes Konzept unter Berücksichtigung flächenpolitischer Zielsetzungen erleichtert die Überschaubarkeit. Einzelne, punktuelle Maßnahmen ergeben zusammen das Konzept für eine flächensparsame Zukunft. Die Strategie/Konzept gilt als Richtschnur für die darauf aufbauenden Maßnahmen.

Schritt 4: Maßnahmen / Instrumentenkasten

Ein Maßnahmenpool in Form eines Instrumentenkastens beinhaltet verschiedene Verfahren und Mittel, um maßgeschneiderte Aktivierungsprozesse durchführen zu können. Auch besondere Prozessmöglichkeiten werden hier aufgeführt, um alternative Vorgehensweisen zu zeigen.

Da kleine Gemeinden, Landgemeinden und Kleinstädte, große Skepsis gegenüber der Baulandmobilisierung, insbesondere die der Innenentwicklungspotenziale, haben²¹⁹, können hier institutionelle Verflechtungen genutzt werden. Auswertige Büros spezialisieren sich immer mehr auf konkrete, stadtplanerische Inhalte und können so kleine Kommunen unterstützen. Egal ob bei der Einholung von städtebaulichen Entwurfsideen oder der Betreuung von städtebaulichen Wettbewerben, die Bauleitplanung mit der Erstellung von Bebauungsplänen, der Begleitung von Vergabeverfahren oder von konkreten Umsetzungsphasen, der Durchführung oder Mithilfe bei Bürgerbeteiligungen/Moderationsangelegenheiten. Auch andere Fachplaner können stets zu Rate gezogen werden.

Die Berufung eines „Dorfplaners“ (siehe Anhang) ist bis heute kaum verbreitet, könnte aber in Zukunft eine weitere, sehr hilfreiche Anlaufstelle für das Voranschreiten in der ländlichen Raumentwicklung werden.

Schritt 5: Monitoring / Erfolgskontrolle

Das Monitoring steht am Ende der Realisierung und kontrolliert, inwieweit die Maßnahme erfolgreich war. Die Erforderlichkeit von ergänzenden Maßnahmen kann dadurch erkannt werden.

Die Schritte 1 – 5 wurden aus der ARL „Siedlungsflächenmanagement – Bausteine einer systematischen Herangehensweise“ abgeleitet.²²⁰

9.2 Ausgangslage für eine flächensparende Entwicklungsstrategie

Wie bereits im Vorfeld geschildert, erheben die wenigsten kleinen Kommunen ihre kleinteiligen, innerörtlichen Potenzialflächen.

Um diese aber erheben zu können, sollte zunächst einmal ein einheitliches Verständnis für die möglichen Potenziale entwickelt werden. Denn auch in Diskussionen mit Expert kommen Unterschiede in der Begriffsverwendung und unterschiedliche Schwerpunktsetzungen auf.

²¹⁹ Vgl. Schiller u.a., Die Relevanz kleiner Gemeinden und kleinteiliger Flächen für die Innenentwicklung. Ein quantitatives Monitoring am Beispiel Deutschlands S.466

²²⁰ Vgl. Elgendy u.a. S. 14/15

Innenentwicklung: „Das Primat der Innenentwicklung liegt auf der (Weiter-) Entwicklung bereits erschlossener [...] Siedlungsräume. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist also im Sinne der Innenentwicklung möglichst zu vermeiden.“²²¹ Die zentrale Messgröße für die Siedlungsentwicklung ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche, letztendlich liegen die Potenziale der Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungs- und Verkehrsfläche. Aus baurechtlicher Sicht bezieht sich „innen“ auf § 30 BauGB der Geltungsbereiche qualifizierter und einfacher Bebauungspläne (kurz: B-Plan), sowie dem Geltungsbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne B-Plan nach § 34 BauGB. Hierbei ist die Erschließung bereits durch den Bestand gesichert. Arrondierungsflächen²²² erschweren eine klare, räumliche Abgrenzung, weshalb diese gern ausgeschlossen werden.

Innenentwicklungspotenziale: Das Vorhandensein geeigneter Flächen bzw. die Verfügbarkeit von Flächen aus baulich-räumlicher Sicht, die im Innenentwicklungsbereich liegen. Dabei sind die voraussichtlichen Nutzungsabsichten oder auch die Marktzugänglichkeit zunächst irrelevant.

Brachflächen inkl. Leerständen: Ehemals baulich genutzte Flächen, die derzeit ungenutzt, untergenutzt oder zwischengenutzt werden. Marktmechanismen haben eine Wiederinwertsetzung nicht ermöglicht. Unter diese Kategorie fallen bspw. Industrie-, Konversions-, Infrastruktur-, Verkehrs-, Gewerbe-, Wohn-, Kultur- und Sozialbrachen sowie Gebäudeleerstand und leerstehende Althofstellen.

Baulücken: Unbebaute, aber bebauungsfähige Flächen (unmittelbare Bebaubarkeit) als Einzelgrundstücke oder wenige zusammenhängende Grundstücke, welche in Siedlungsgebieten liegen.

Nachverdichtungsflächen bzw. Abwägungspotenziale: Darunter fallen bspw. ergänzende Bauten auf einem Grundstück oder in einem Hof, um das Grundstück baulich effizienter auszunutzen. Die Abwägung ist hier von maßgeblicher Bedeutung, weshalb man hier auch von Abwägungspotenzialen spricht. Ein hilfreiches Kriterium bei der Abwägung ist z.B. die „ortsübliche Dichte auf Quartiersebene“. Diese Nachverdichtungsflächen obliegen einer eher „weichen“ Beurteilung. Man vermutet, dass die „Abwägungspotenziale etwa in derselben Größenordnung wie Potenziale auf Brachflächen und Baulücken vorliegen“.²²³

²²¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Strategien der Innenentwicklung S.13

²²² Def. „Arrondierungsflächen“: der Einbezug angrenzender Flächen zu einem bestimmten Grundstück / Territorium

²²³ Schiller u.a., Die Relevanz kleiner Gemeinden und kleinteiliger Flächen für die Innenentwicklung. Ein quantitatives Monitoring am Beispiel Deutschlands S.467

Die Definitionen basieren auf den Auffassungen der Begrifflichkeiten von Schiller, Blum, Oertel et al..²²⁴

9.3 Schritt 1: Potenzialflächen erkennen

Im Kontext einer flächensparsamen Entwicklung für Landgemeinden und Kleinstädte, ist eine neu ausgerichtete Strategie erforderlich, um die neue Zielsetzung erreichen zu können.

Dies soll durch ein Wohnbaulandentwicklungskonzept (kurz: „WBE-K“) gestützt werden. Dieses soll Antworten darauf geben, welche Flächenpotenziale es vor allem im Innenbereich gibt und wie deren Umsetzung eingeschätzt wird. Dafür müssen diese Potenzialflächen erkannt, bewertet und entsprechend priorisiert werden.

Am Beispiel der Landgemeinde „Hengen“ bei Bad Urach soll diese Strategie im Folgenden exemplarisch angewandt werden.

Die Ortschaft wurde hierfür in vier Teilgebiete, der historische Ortskern, das alte und das neue Neubaugebiet und das Gewerbegebiet, unterteilt (siehe nachfolgende Karte). Für diese Gebiete wurde eine allgemeine Lagebeurteilung unter analytischer Betrachtungsweise durchgeführt. Anschließend wurde bestimmt, welche Teilflächen als Potenzialflächen für eine Nachverdichtung überhaupt infrage kommen. Die Potenzialflächen der Teilgebiete wurden daraufhin bewertet und entsprechend priorisiert.

²²⁴ Vgl. ebd.

Einteilung von Hengen in vier Teilgebiete:



Abbildung 43, Teilgebietseinteilung Hengen

Tabelle 5, Lagebeurteilung von Teilgebiet 1:

<p>Teilgebiet 1: „Historischer Ortskern“</p> 	<p>Fotografischer Eindruck:</p> 
<p>Fläche insgesamt</p>	<p>214.207 m²</p>
<p>Bebaute Grundfläche</p>	<p>38.826 m²</p>
<p>Lage im Ort</p>	<p>Zentrale, eher südlich gelegene Ortslage. Die zentrale Ortsmitte mit den wichtigsten Gebäuden (Rathaus, Feuerwehr, Kirche, Gemeindehaus, Kindergarten, „Tante M“ und dem Forsthaus)</p>
<p>Bedeutung für den Ort</p>	<p>Beinhaltet die wichtige Versorgungsinfrastruktur des Ortes und damit 2 Gastronomen und 1 Tante M -Laden (voll automatisch, ohne Angestellte), Ortschaft ohne Grundzentrumsfunktion.</p>
<p>Vorherrschende Nutzung</p>	<p>Mischnutzung aus überwiegender Wohnnutzung, aber auch landwirtschaftliche Nutzung und nicht störendes (Klein-)Gewerbe.</p>
<p>Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen</p>	<p>Kindergarten (weiteste Strecke = 430 m), Versorgungseinrichtungen (weiteste Strecke = 419 m)</p>
<p>Körnigkeit / Siedlungsstruktur</p>	<p>Heterogenes Siedlungsstruktur, sehr abwechslungsreiche Körnung durch auch mal größer ausfallende Grundflächen der Gebäude</p>
<p>Städtebauliche Dichte</p>	<p>Relativ dichte Bebauung zur Straße hin (größte Dichte der Ortschaft), bebaute Grundfläche / Teilgebietsfläche = 0,18 (Vergleichswert)</p>
<p>Vorherrschende Gebäudetypologie</p>	<p>Gemischte Struktur aus Ein- (Einfamilienhaus) und Mehrfamilienhäuser (Doppelhaus, Zeilen- und Reihenbebauung), alte Bauernhäuser mit Scheunen und Ställen (leerstehend)</p>
<p>Dominierende Gebäudehöhe</p>	<p>Überwiegend II – III Vollgeschosse, maximal III + D (D für Dachgeschoss)</p>
<p>Bausubstanz</p>	<p>Historische Bauwerke mit zugrundeliegender Bausubstanz ab 1272, renoviert / saniert</p>
<p>Freiraumbezug</p>	<p>Geringer Freiraumbezug, innerörtliche Grünflächen (Spielplatz, Friedhof), kein direkter Bezug zum Umgebungsgrün</p>

Teilgebiet "Historischer Ortskern" Leitplan

Eine bessere Kaltluftzufuhr durch die Integration eines Grünzugs sichern, Naherholungsflächen im Ort gewährleisten

Innenentwicklungsfläche für die Aufhebung der Trennwirkung nutzen, aber nicht als reines Einfamilienhausgebiet (nicht zeitgemäß)

Ortseingangssituation hervorheben

Ortszentrum als Einheit mit gemeinschaftsfördernder Funktion ausgestalten

Ortsbildprägende Gebäude revitalisieren bei gleichzeitigem Erhalt der hist. guten Bausubstanz

Bebauungsgrenze zur Bundesstraße

Kleine, kreative / handwerkliche Dienstleistungen fördern

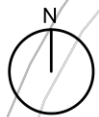
Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen fördern

Versorgungsinfrastruktur ausbauen

Überquerungsmöglichkeiten der Durchfahrtsstraße verbessern

Hist. geprägte Hofstrukturen beibehalten

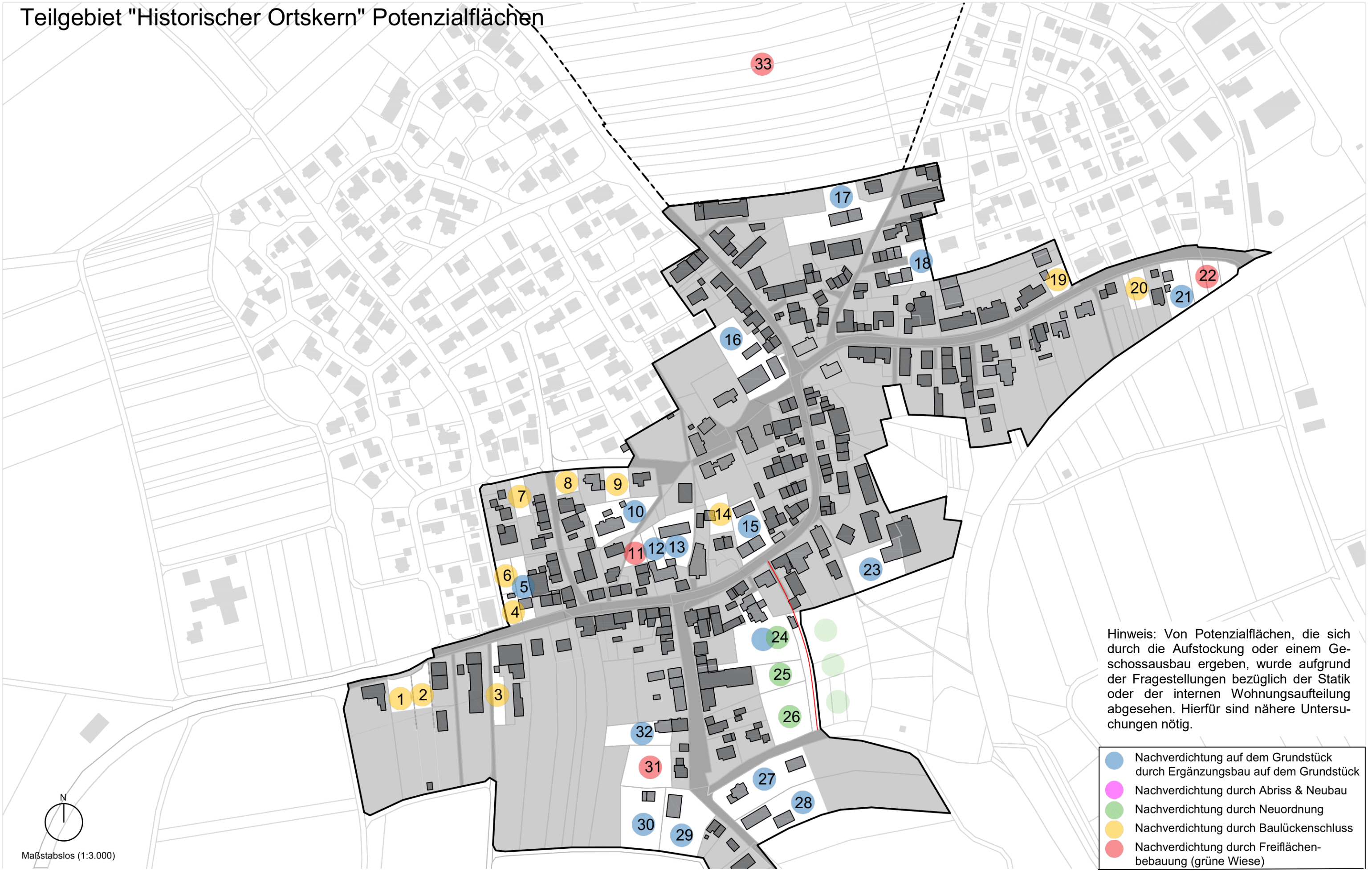
Landwirtschaftliche, kleine Nutzgärten erhalten (vor Bebauung schützen)



Maßstabslos (1:3.000)

Abbildung 44, Leitplan Teilgebiet 1

Teilgebiet "Historischer Ortskern" Potenzialflächen



Hinweis: Von Potenzialflächen, die sich durch die Aufstockung oder einem Geschossausbau ergeben, wurde aufgrund der Fragestellungen bezüglich der Statik oder der internen Wohnungsaufteilung abgesehen. Hierfür sind nähere Untersuchungen nötig.

- Nachverdichtung auf dem Grundstück durch Ergänzungsbau auf dem Grundstück
- Nachverdichtung durch Abriss & Neubau
- Nachverdichtung durch Neuordnung
- Nachverdichtung durch Baulückenschluss
- Nachverdichtung durch Freiflächenbebauung (grüne Wiese)

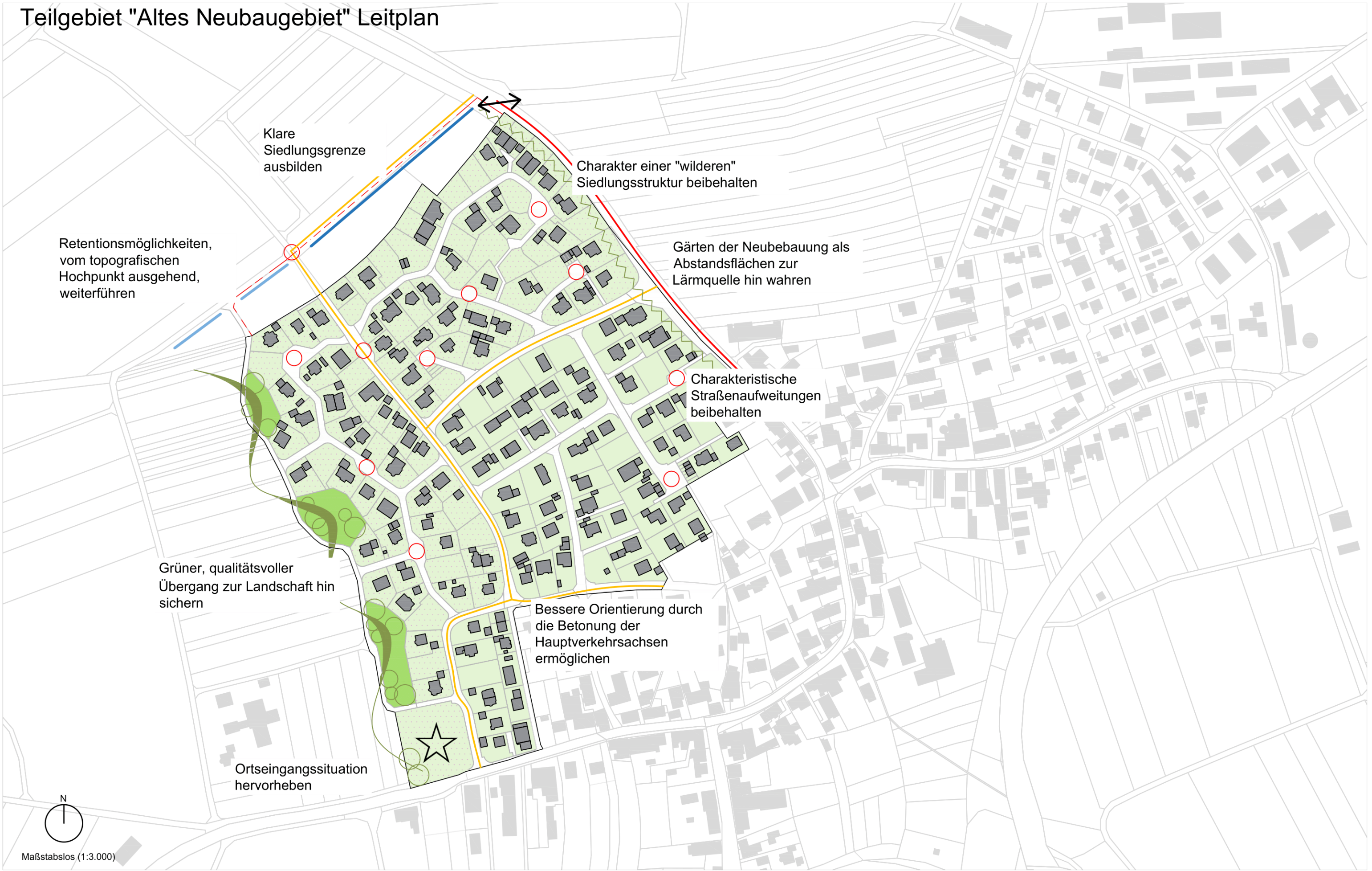
Maßstabslos (1:3.000)

Abbildung 45: Potenzialflächenanalyse Teilgebiet 1

Tabelle 6, Lagebeurteilung von Teilgebiet 2:

<p>Teilgebiet 2: „Altes Neubaugebiet“</p> 	<p>Fotografischer Eindruck:</p> 
<p>Fläche insgesamt</p>	<p>144.384 m²</p>
<p>Bebaute Grundfläche</p>	<p>22.074 m²</p>
<p>Lage im Ort</p>	<p>Nordwestlich gelegener Ortschaftsteil, Nächste, auf den historischen Ortskern aufbauender Wachstumsfläche des Ortes.</p>
<p>Bedeutung für den Ort</p>	<p>Ohne besondere Bedeutung</p>
<p>Vorherrschende Nutzung</p>	<p>Wohngebiet mit ausschließlicher Wohnnutzung (Ausnahme: nicht störendes Gewerbe im Erdgeschoss)</p>
<p>Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen</p>	<p>Kindergarten (weiteste Strecke = 491 m), Versorgungseinrichtungen (weiteste Strecke = 440 m)</p>
<p>Körnigkeit / Siedlungsstruktur</p>	<p>Eher homogene Siedlungsstruktur, allerdings zweigeteilt (wilde, freie Struktur der Gebäudestellung gegenüber der strengeren Anordnung Richtung Ortsmitte), einheitliche Körnigkeit durch sich ähnelnde Gebäudegrundflächen</p>
<p>Städtebauliche Dichte</p>	<p>Geringe Dichte der Bebauung, bebaute Grundfläche / Teilgebietsfläche = 0,15 (Vergleichswert)</p>
<p>Vorherrschende Gebäudetypologie</p>	<p>Überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, vereinzelt Doppelhäuser. In sehr seltenen Fällen mit Einliegerwohnung/en.</p>
<p>Dominierende Gebäudehöhe</p>	<p>Durchschnittlich II Vollgeschosse, maximal II + D (D für Dachgeschoss)</p>
<p>Bausubstanz</p>	<p>Neuwertig und gepflegte Bausubstanz, moderner Wohnkomfort</p>
<p>Freiraumbezug</p>	<p>Keine eigene Spielfläche (im historischen Ortskern, weiteste Strecke = 407 m), schnelle Erreichbarkeit von umgebenden Grünflächen (von drei Seiten umgeben)</p>

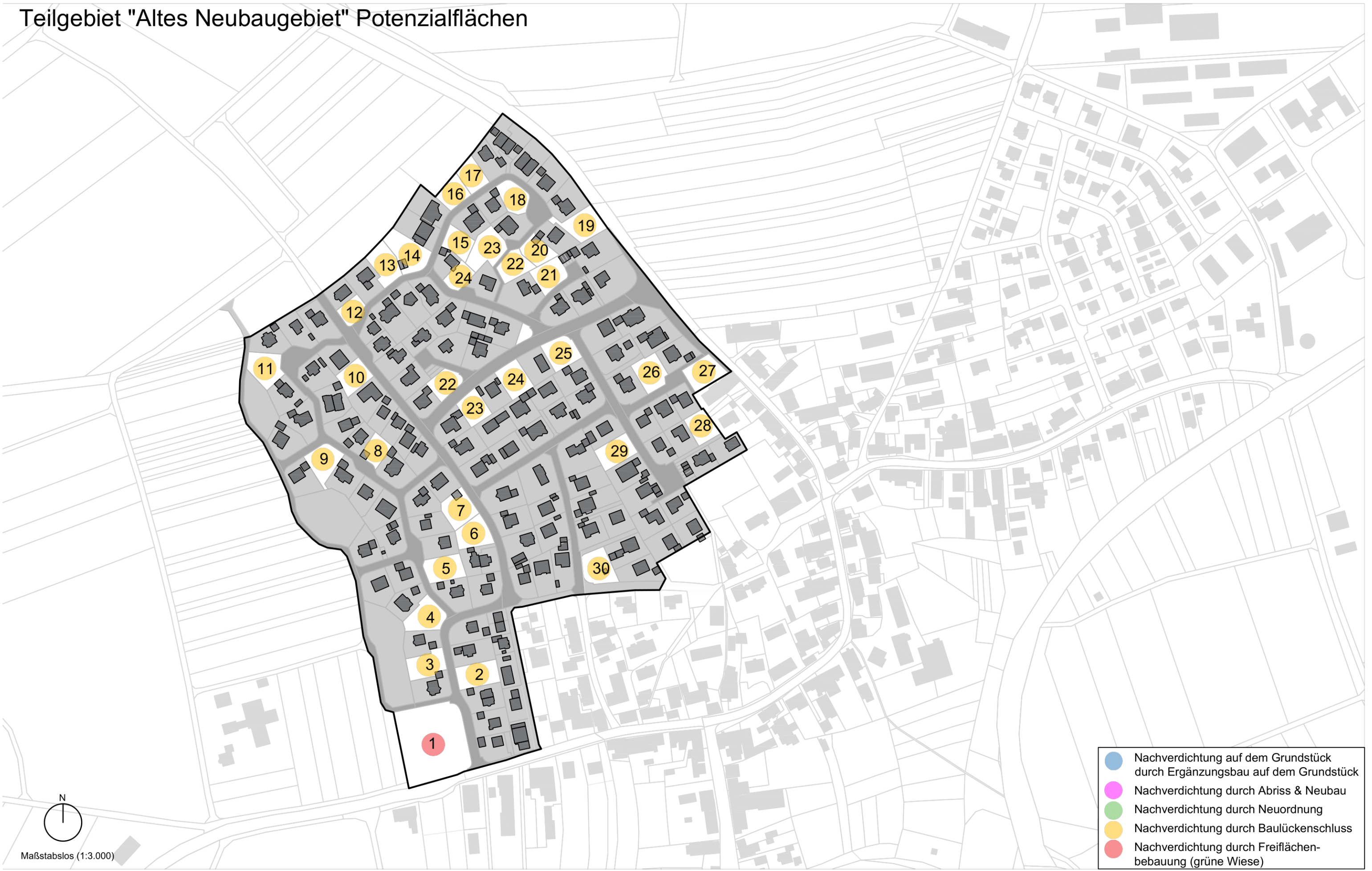
Teilgebiet "Altes Neubaugebiet" Leitplan



Maßstabslos (1:3.000)

Abbildung 46: Leitplan Teilgebiet 2

Teilgebiet "Altes Neubaugebiet" Potenzialflächen



- Nachverdichtung auf dem Grundstück durch Ergänzungsbau auf dem Grundstück
- Nachverdichtung durch Abriss & Neubau
- Nachverdichtung durch Neuordnung
- Nachverdichtung durch Baulückenschluss
- Nachverdichtung durch Freiflächenbebauung (grüne Wiese)

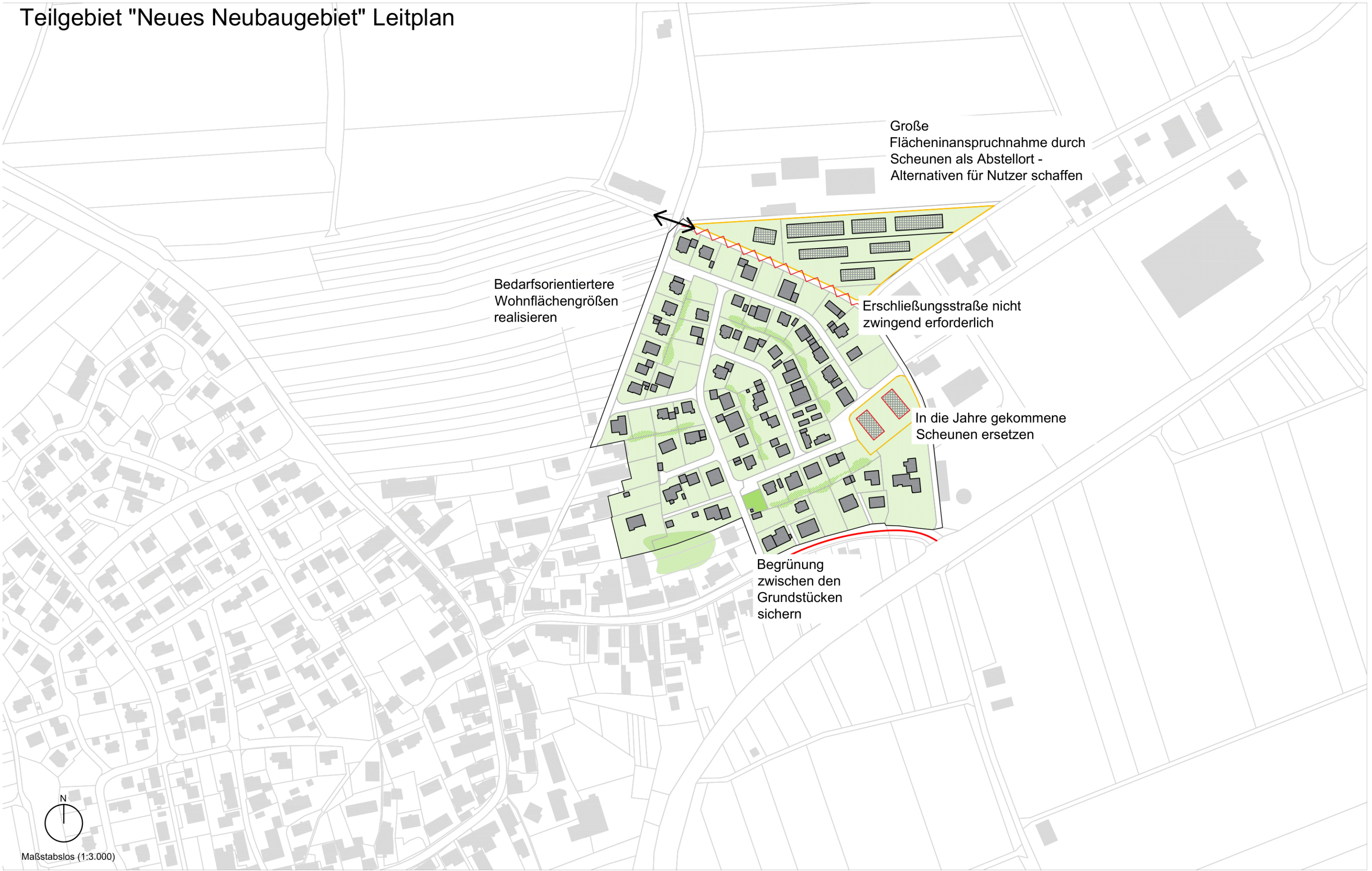
Maßstabslos (1:3.000)

Abbildung 47: Potenzialflächenanalyse Teilgebiet 2

Tabelle 7, Lagebeurteilung von Teilgebiet 3:

<p>Bereich 3: „Neues Neubaugebiet“:</p> 	<p>Fotografischer Eindruck:</p> 
<p>Fläche insgesamt</p>	<p>73.694 m²</p>
<p>Bebaute Grundfläche</p>	<p>12.731 m²</p>
<p>Lage im Ort</p>	<p>Nordöstlich gelegener Ortschaftsteil, weitere, auf das alte Neubaugebiet aufbauende Wachstumsfläche des Ortes.</p>
<p>Bedeutung für den Ort</p>	<p>Ohne besondere Bedeutung für den Ort</p>
<p>Vorherrschende Nutzung</p>	<p>Wohngebiet mit überwiegender Wohnnutzung, aber auch inkl. Beherbergungsbetrieb für Senioren und zahlreichen Scheunen, die als Ablageorte dienen</p>
<p>Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen</p>	<p>Kindergarten (weiteste Strecke = 492 m), Versorgungseinrichtungen (weiteste Strecke = 535 m)</p>
<p>Körnigkeit / Siedlungsstruktur</p>	<p>Sehr homogene Siedlungsstruktur, ähnliche Körnigkeit aber mit größeren Unterschieden in der Gebäudegrundfläche durch eingeschossige Bungalows</p>
<p>Städtebauliche Dichte</p>	<p>Geringe Dichte der Bebauung, bebaute Grundfläche / Teilgebietsfläche = 0,17 m² (Vergleichswert)</p>
<p>Vorherrschende Gebäudetypologie</p>	<p>Überwiegend freistehende Einfamilienhäuser (abgesehen von den Scheunen). Besonderheit: Auf einem Grundstück wurden vier Tiny -häuser errichtet.</p>
<p>Dominierende Gebäudehöhe</p>	<p>Ausschließlich I - II Vollgeschosse</p>
<p>Bausubstanz</p>	<p>Sehr neuwertige Bausubstanz mit modernstem Wohnkomfort</p>
<p>Freiraumbezug</p>	<p>Eigene, kleine Spielfläche (weiteste Strecke = 220 m), Schnelle Erreichbarkeit von umgebenden Grünflächen (allerdings nur in 1,5 Seiten angrenzend)</p>

Teilgebiet "Neues Neubaugebiet" Leitplan



Große
Flächeninanspruchnahme durch
Scheunen als Abstellort -
Alternativen für Nutzer schaffen

Bedarfsorientiertere
Wohnflächengrößen
realisieren

Erschließungsstraße nicht
zwingend erforderlich

In die Jahre gekommene
Scheunen ersetzen

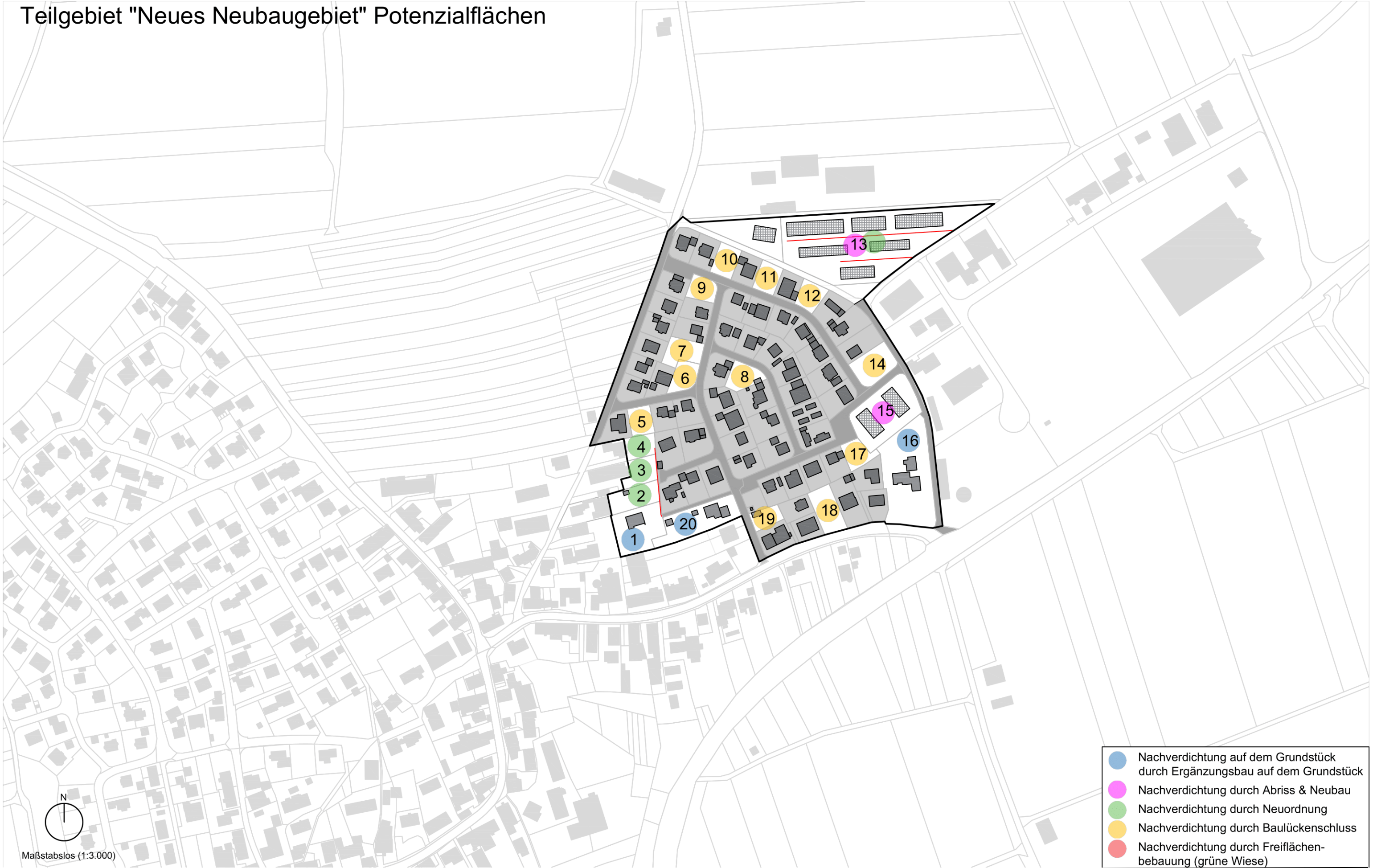
Begrünung
zwischen den
Grundstücken
sichern



Maßstabslos (1:3.000)

Abbildung 48: Leitplan Teilgebiet 3

Teilgebiet "Neues Neubaugebiet" Potenzialflächen



- Nachverdichtung auf dem Grundstück durch Ergänzungsbau auf dem Grundstück
- Nachverdichtung durch Abriss & Neubau
- Nachverdichtung durch Neuordnung
- Nachverdichtung durch Baulückenschluss
- Nachverdichtung durch Freiflächenbebauung (grüne Wiese)

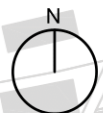
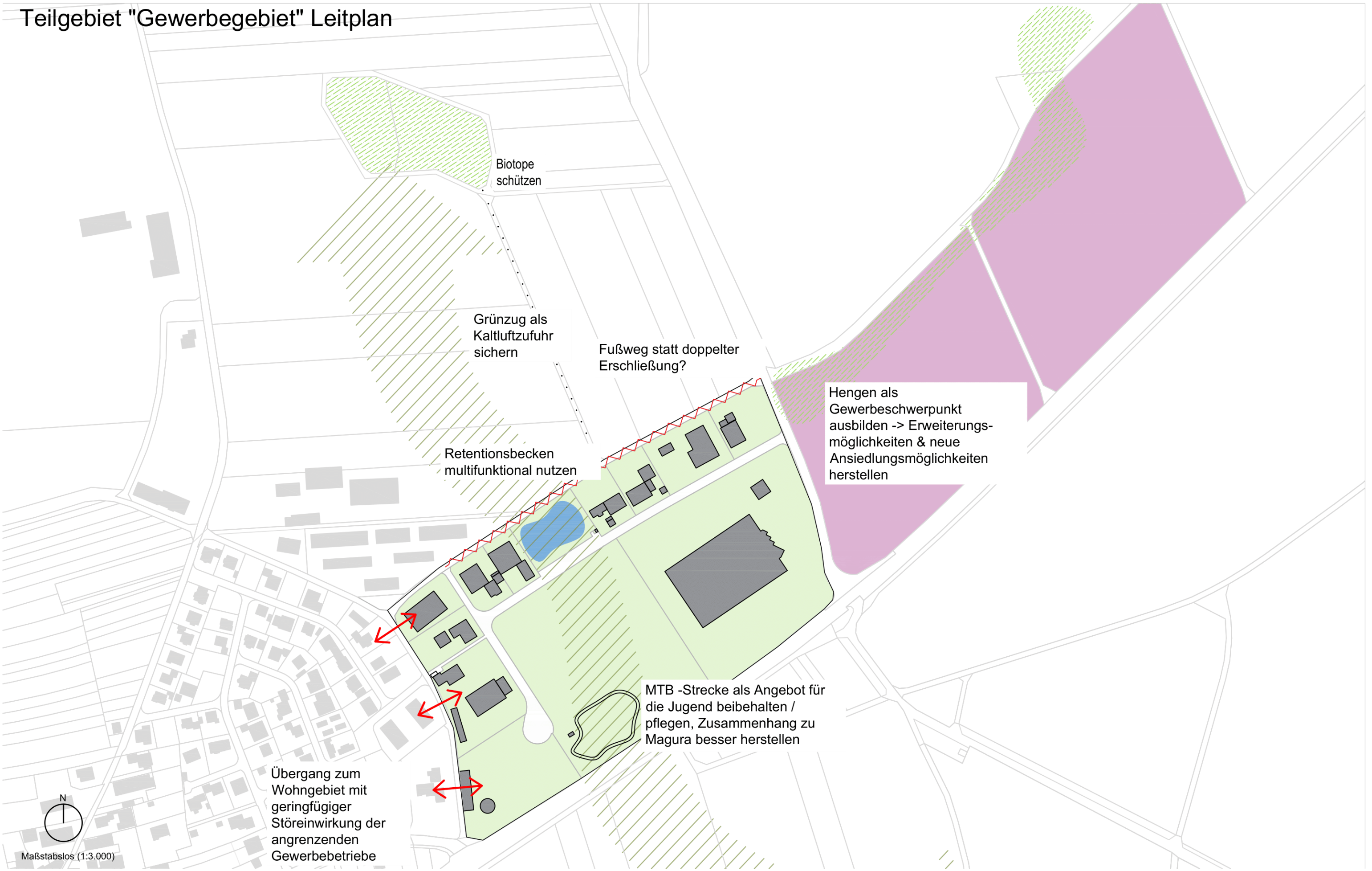
N
Maßstabslos (1:3.000)

Abbildung 49: Potenzialflächenanalyse Teilgebiet 3

Tabelle 8, Lagebeurteilung von Teilgebiet 4:

<p>Bereich 4: „Gewerbegebiet“:</p> 	<p>Fotografischer Eindruck:</p> 
<p>Fläche insgesamt</p>	<p>85.210 m²</p>
<p>Bebaute Grundfläche</p>	<p>11.507 m²</p>
<p>Lage im Ort</p>	<p>Nordöstlich an das Wohngebiet angrenzend, äußerste Randlage</p>
<p>Bedeutung für den Ort</p>	<p>Attraktiver Gewerbebestandort an der B28, Einnahmen von Gewerbesteuer für die Gemeinde Bad Urach</p>
<p>Vorherrschende Nutzung</p>	<p>Gewerbebetriebe (Lager- und Produktionshallen, Büro), mit angrenzenden Wohngebäuden zum Wohngebiet hin, größter Gewerbebetrieb = Magura</p>
<p>Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen</p>	<p>Kindergarten (weiteste Strecke = 902 m), Versorgungseinrichtungen (weiteste Strecke = 894 m)</p>
<p>Körnigkeit / Siedlungsstruktur</p>	<p>Homogene Anordnung der Bauwerke, große Unterschiede in der Körnigkeit (Magura mit der weitaus größten Gebäudegrundfläche)</p>
<p>Städtebauliche Dichte</p>	<p>Geringe städtebauliche Dichte, bebaute Grundfläche / Teilgebietsfläche = 0,13 (Vergleichswert)</p>
<p>Vorherrschende Gebäudetypologie</p>	<p>unterschiedlich</p>
<p>Dominierende Gebäudehöhe</p>	<p>Ein Vollgeschoss entspricht nicht der regulären / durchschnittlichen Geschosshöhe (~ 3,00 m), Schätzungswert = ~ 6 - 10 m Gebäudehöhe</p>
<p>Bausubstanz</p>	<p>Neuwertig, entstand zusammen mit dem Wohngebiet</p>
<p>Freiraumbezug</p>	<p>Im Gebiet liegen noch einige Wiesenflächen vor, die zwischenzeitlich als Pferdeweiden genutzt werden. Umgebende Grünflächen grenzen an 3 Seiten an.</p>

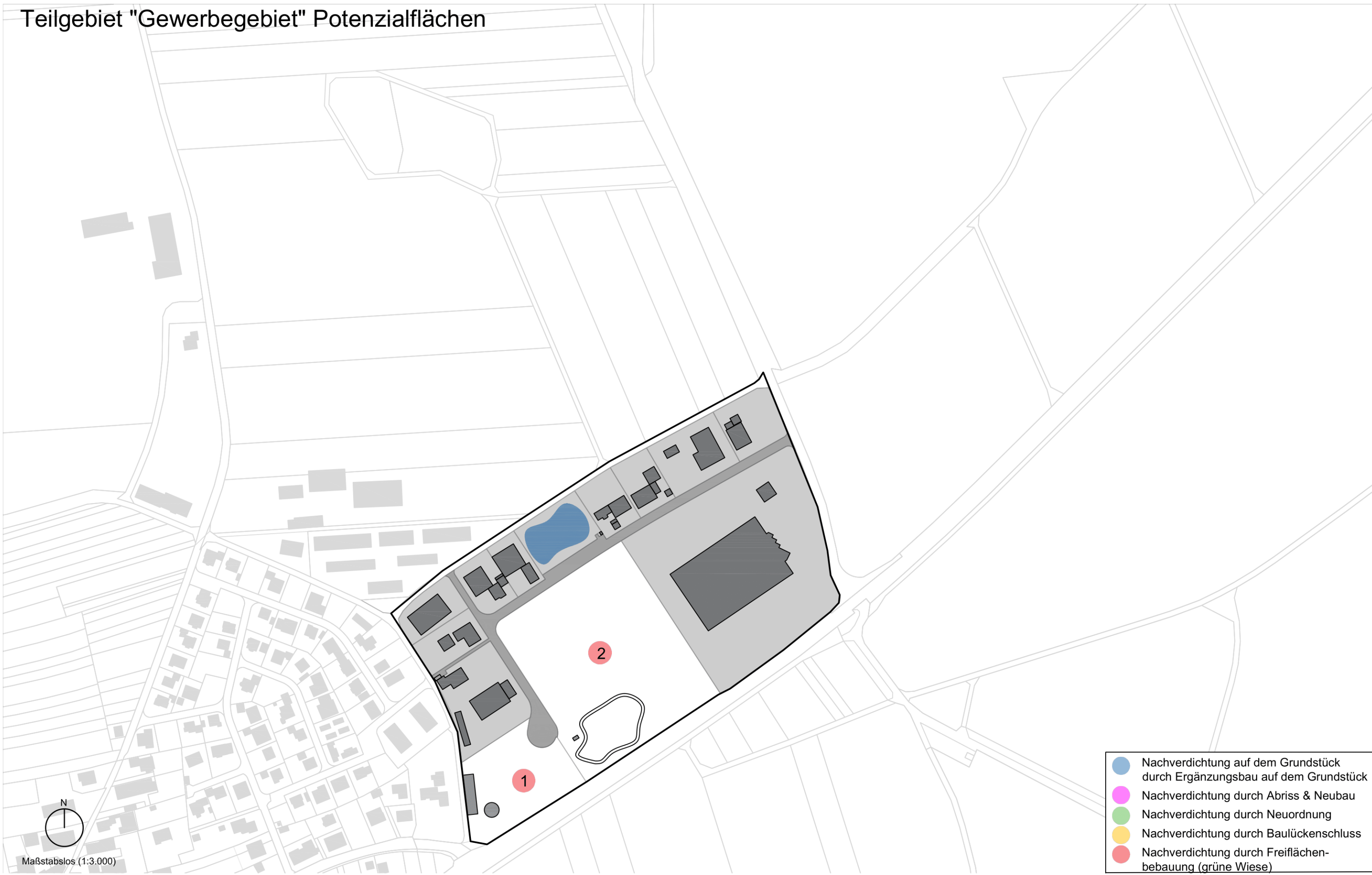
Teilgebiet "Gewerbegebiet" Leitplan



Maßstabslos (1:3.000)

Abbildung 50: Leitplan Teilgebiet 4

Teilgebiet "Gewerbegebiet" Potenzialflächen



N
Maßstabslos (1:3.000)

Abbildung 51: Potenzialflächenanalyse Teilgebiet 4

9.4 Schritt 2: Potenzialflächen bewerten

Zur Bewertung der Innenentwicklungspotenzialflächen wurden zum einen „aktivierungsrelevante Kriterien“ und zum anderen „städtebauliche Kriterien“ herangezogen. Die Aktivierbarkeit beschreibt, inwiefern die jeweilige Fläche für eine städtebauliche Entwicklung zugänglich ist. Neben der Aktivierbarkeit wurden in die Kategorisierung der Potenzialflächen auch Kriterien einbezogen, die aus städtebaulicher Sicht besonders bedeutend sind. Bei einer sehr geringen Punktzahl, werden die Potenzialflächen der Kategorie drei zugeordnet und gelten dementsprechend als eher schwer und somit langfristig umsetzbar. Bei einer sehr hohen Punktzahl, wird eine Potenzialfläche der grünen Kategorie (1) zugeordnet und gilt als eher einfach und somit zeitnäher umsetzbar. Die Zuordnung zur orangenen Kategorie (2) bleibt entsprechend für die Potenzialflächen mit einer mittleren Punktbewertung, während die rote Kategorie (3) eher schwierige Voraussetzungen für eine Nutzbarmachung bereithält.

Teilgebiet 1, Historischer Ortskern:

Tabelle 9: Potenzialflächenbewertung Teilgebiet 1:

		Aktivierungsrelevante Kriterien				Städtebauliche Kriterien				Punkte gesamt			
Teilgebiet	Flächennr.	Erschließung gesichert	Eigentumsverhältnis		Bebauungsplan vorhanden	Bebauung-/Umnutzungs- bereitschaft	Zentrale Lage	Besondere Bedeutung für stb. Entwicklung	Konfliktarm	Flächengröße			Summe
			Privat	Stadt						kl.	m.	gr.	
Hist. Ortskern	1	2	1		0	2	1	1	2	x			9
	2	2	1		0	1	1	1	2	x			8
	3	2	1		0	1	1	0	1	x			6
	4	2	1		2	0	2	0	0	x			7
	5	0	1		2	0	2	0	0	x			5
	6	2	1		2	0	2	0	0	x			7
	7	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	8	2	1		2	0	2	0	0	x			7
	9	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	10	2	1		2	1	2	0	1	x			9
	11	0	1		2	1	2	0	1	x			7
	12	0	1		2	1	2	0	0	x			6
	13	2	1		2	2	2	0	1	x			10
	14	0	1		0	1	2	0	0	x			4
	15	2	1		2	0	2	0	0	x			7
	16	0	1		2	2	2	0	2		x		9
	17	1	1		0	2	2	0	1		x		7
	18	2	1		0	2	2	0	1	x			8
	19	2	1		0	2	2	1	2	x			10
	20	2	1		0	2	1	0	2	x			8
	21	2	1		0	0	1	0	0	x			4
	22	2	1		0	2	1	2	2	x			10
	23	0	1		0	1	2	0	0	x			4
	24	0	1		0	0	2	0	1		x		4
	25	0	1		0	2	2	0	2	x			7
	26	2	1		0	2	2	0	2	x			9
	27	2	1		0	1	1	0	1	x			6
	28	1	1		0	1	1	0	1	x			5
	29	2	1		0	2	1	0	2		x		8
	30	0	1		0	2	1	0	2		x		6
	31	0	1		0	2	1	0	2	x			6
	32	0	1		0	0	1	0	0	x			2
	33	1	1		0	2	1	2	2			x	9

Teilgebiet 2, Altes Neubaugebiet:

Tabelle 10: Potenzialflächenbewertung Teilgebiet 2:

		Aktivierungsrelevante Kriterien				Städtebauliche Kriterien				Punkte gesamt			
Teilgebiet	Flächennr.	Erschließung gesichert	Eigentumsverhältnis		Bebauungsplan vorhanden	Bebauung-/Umnutzungs- bereitschaft	Zentrale Lage	Besondere Bedeutung für stb. Entwicklung	Konfliktarm	Flächengröße			Summe
			Privat	Stadt						kl.	m.	gr.	
Altes Neubau- gebiet	1	2		2	2	2	1	2	2			x	13
	2	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	3	2	1		2	2	2	1	2	x			12
	4	2	1		2	2	2	1	2	x			12
	5	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	6	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	7	2	1		2	1	2	0	1	x			9
	8	2	1		2	0	2	0	1	x			8
	9	2	1		2	2	2	1	2	x			12
	10	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	11	2	1		2	2	2	1	2	x			12
	12	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	13	2	1		2	2	2	1	2	x			12
	14	2	1		2	2	2	1	2	x			12
	15	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	16	2	1		2	2	2	1	2	x			12
	17	2	1		2	2	2	1	2	x			12
	18	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	19	1	1		2	2	2	2	2	x			12
	20	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	21	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	22	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	23	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	24	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	25	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	26	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	27	2	1		2	2	2	2	2	x			13
	28	1	1		2	2	2	0	2	x			10
	29	2	1		2	2	2	0	2	x			11
	30	2	1		0	2	2	0	2	x			9

Bei den *Aktivierungsrelevanten Kriterien* spielt zum einen die Erschließung eine Rolle. Als „Erschließung gesichert“ wurden hier Flächen eingestuft, die bereits durch den Bestand an eine verkehrliche Infrastruktur angeschlossen sind. Des Weiteren ist das Eigentumsverhältnis entscheidend. Ist eine Fläche in städtischem Eigentum, ist davon auszugehen, dass diese Fläche schneller aktivierbar ist (ohne Baulandmobilisierungsschritte). Auch ist ein vorhandener Bebauungsplan hierfür von Vorteil, da die baurechtliche Grundlage bereits geklärt ist. Der vierte Aspekt der „Bebauungs-/ Umnutzungsbereitschaft“ sieht eine Nutzbarmachung der Fläche ohne zeitlichen Verzug durch operative / präventive Maßnahmen vor.

Als *städtebauliches Kriterium* wurde bspw. die zentrale Lage der Fläche innerhalb der Ortschaft als Beurteilungskriterium herangezogen, ganz im Sinne der Innenentwicklung. Außerdem wurde die Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung beurteilt. Als besonders bedeutend gelten dabei Flächen, die beispielsweise die Ortseingangssituation ausmachen oder im Wesentlichen zum Ortsbild beitragen. Auch Flächen, die einer Trennwirkung entgegensteuern, wurden als besonders bedeutend für die städtebauliche Entwicklung eingestuft. Als dritter Aspekt wurde betrachtet, inwiefern eine Fläche Konfliktpotenzial bereithält. Dabei wurde betrachtet, ob die Fläche bereits einer Nutzung unterliegt, weshalb es möglicherweise zu Konflikten mit dem Nutzer kommen kann. Städtebauliche Missstände sollten aufgehoben werden. Die Einordnung der Flächengröße hilft dabei, absehen zu können, wie viel Zeit die jeweilige Flächenentwicklung in Anspruch nehmen wird.

Teilgebiet 3, Neues Neubaugebiet:

Tabelle 11: Potenzialflächenbewertung Teilgebiet 3:

		Aktivierungsrelevante Kriterien				Städtebauliche Kriterien				Punkte gesamt		
Teilgebiet	Flächennr.	Erschließung gesichert	Eigentumsverhältnis Privat Stadt	Bebauungsplan vorhanden	Bebauung-/Umnutzungs- bereitschaft	Zentrale Lage	Besondere Bedeutung für stb. Entwicklung	Konfliktarm	Flächengröße kl. m. gr.	Summe		
Neues Neubau- gebiet	1	1	1	0	1	2	0	1	x	6		
	2	1	1	0	0	2	0	0	x	4		
	3	1	1	0	1	2	0	1	x	6		
	4	0	1	0	0	2	0	0	x	3		
	5	2	1	2	2	2	0	2	x	11		
	6	2	1	2	2	2	0	2	x	11		
	7	2	1	2	2	2	0	2	x	11		
	8	2	1	2	2	2	0	2	x	11		
	9	2	1	2	0	2	0	2	x	9		
	10	2	1	2	2	2	0	2	x	11		
	11	2	1	2	2	2	0	2	x	11		
	12	2	1	2	2	2	0	2	x	11		
	13	2		2	2	0	1	1		x	9	
	14	2	1		2	2	2	0	2	x	11	
	15	2		2	2	0	2	0	1		x	9
	16	2	1		2	0	2	1	0		x	8
	17	2	1		2	2	2	0	2	x	11	
	18	2	1		2	2	2	0	2	x	11	
	19	2	1		2	2	2	0	2	x	11	
	20	1	1		0	2	2	0	0	x	6	

Teilgebiet 4, Gewerbegebiet:

Tabelle 12: Potenzialflächenbewertung Teilgebiet 4:

		Aktivierungsrelevante Kriterien				Städtebauliche Kriterien				Punkte gesamt	
Teilgebiet	Flächennr.	Erschließung gesichert	Eigentumsverhältnis Privat Stadt	Bebauungsplan vorhanden	Bebauung-/Umnutzungs- bereitschaft	Zentrale Lage	Besondere Bedeutung für stb. Entwicklung	Konfliktarm	Flächengröße kl. m. gr.	Summe	
Gewerbe- gebiet	1	2	1	2	1	1	1	1		x	9
	2	2	1	2	2	1	0	0		x	8

„Erschließung gesichert“ = Verkehrlich (Annahme: Anbindung an das Leitungsnetz)

„Bebauungsplan vorhanden“ = Baurechtliche Grundlage besteht

„Eigentum Stadt / Privat“ = Fläche ist in privatem oder städtischem Eigentum

„Bebauung-, Umnutzungsbereitschaft“ = frei von z.B. wildem Pflanzenbewuchs (Vermeidung von der Erstellung von Artenschutzgutachten), abrissbedürftigen Schuppen (Zeit- und Kostenintensive Abrissvorgänge), Lagerungen von angrenzenden Betrieben (Vermeidung von Diskussionen und der Ersatzsuche)

„Zentrale Lage“ = Räumliche Nähe zur Ortsmitte bzw. innerhalb bestehender Bebauungsstrukturen

Besondere Bedeutung für städtebauliche Entwicklung = Prägnanter Ort

Konfliktarm = Potenzielle Hürden / Hindernisse

Flächengröße = Klein (... - 1.999 m²), Mittel (2.000 m² – 3.499 m²), Groß (3.500 + ...)

Punkteverteilung:

- 0 = trifft nicht zu
- 1 = trifft teilweise zu
- 2 = trifft zu

Sonderfall Eigentumsverhältnisse

- 1= Privat
- 2 = Stadt

Flächengröße zur Einschätzung

- 0 bis 5
- 6 bis 9
- 10 bis 14

9.5 Schritt 3: Potenzialflächen priorisieren

Teilgebiet Hist. Ortskern	Flächen des kurzfristigen Bedarfs (kleine Flächengröße)	grün	orange	rot
	Flächennummer	7 9 13 19 22 19 22	1 2 3 4 6 8 10 11 12 15 18 20 25 26 27 31	21 23 28 32
	Flächen des mittelfristigen Bedarfs (mittlere Flächengröße)	grün	orange	rot
Flächennummer	16 17 29 30	24		
Flächen des langfristigen Bedarfs (große Flächengröße)	grün	orange	rot	
Flächennummer	33			

Tabelle 13: Potenzialflächen-priorisierung Teilgebiet 1

Teilgebiet Altes Neubau- gebiet	Flächen des kurzfristigen Bedarfs (kleine Flächengröße)	grün	orange	rot
	Flächennummer	2 3 4 5 6 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 28 29	7 8 30	
Flächen des langfristigen Bedarfs (große Flächengröße)	grün	orange	rot	
Flächennummer	1			

Tabelle 14: Potenzialflächen-priorisierung Teilgebiet 2

Teilgebiet Neues Neubau- gebiet	Flächen des kurzfristigen Bedarfs (kleine Flächengröße)	grün	orange	rot
	Flächennummer	5 6 7 8 10 11 12 14 17 18 19	1 2 3 4 9 20	
	Flächen des mittelfristigen Bedarfs (mittlere Flächengröße)	grün	orange	rot
Flächennummer	15			
Flächen des langfristigen Bedarfs (große Flächengröße)	grün	orange	rot	
Flächennummer	13 16			

Tabelle 15: Potenzialflächen-priorisierung Teilgebiet 3

Teilgebiet Gewerbe- gebiet	Flächen des langfristigen Bedarfs (große Flächengröße)		
	grün	orange	rot
Flächennummer		1 2	

Tabelle 16: Potenzialflächen-
priorisierung Teilgebiet 4

Zur Priorisierung der ermittelten Potenzialflächen, es handelt sich bei ihnen ausschließlich um Innenentwicklungspotenziale, wird das Ergebnis der vorangegangenen Bewertung herangezogen. Hinzu kommt, dass die Potenzialflächen nun nach ihrer Größeneinordnung, entsprechend ihrer zeitlichen Entwicklungsbedarfe, kategorisiert werden.

Im Sinne der Innenentwicklung auf dem Land sollen in erster Linie die kleinteiligen Potenzialflächen (bis zu einer Größe von 2.000 m²) nachverdichtet werden. Meistens handelt es sich hierbei um Baulücken (einzelne Grundstücke), die sich verhältnismäßig leicht mobilisieren lassen. Durch die vorangegangene Bewertung werden hier als erstes die Potenzialflächen herangezogen, welche besonders günstige Entwicklungsvoraussetzungen erfüllen. Dadurch sollte eine zeitnahe und relativ unkomplizierte Nachverdichtung bewerkstelligt werden können.

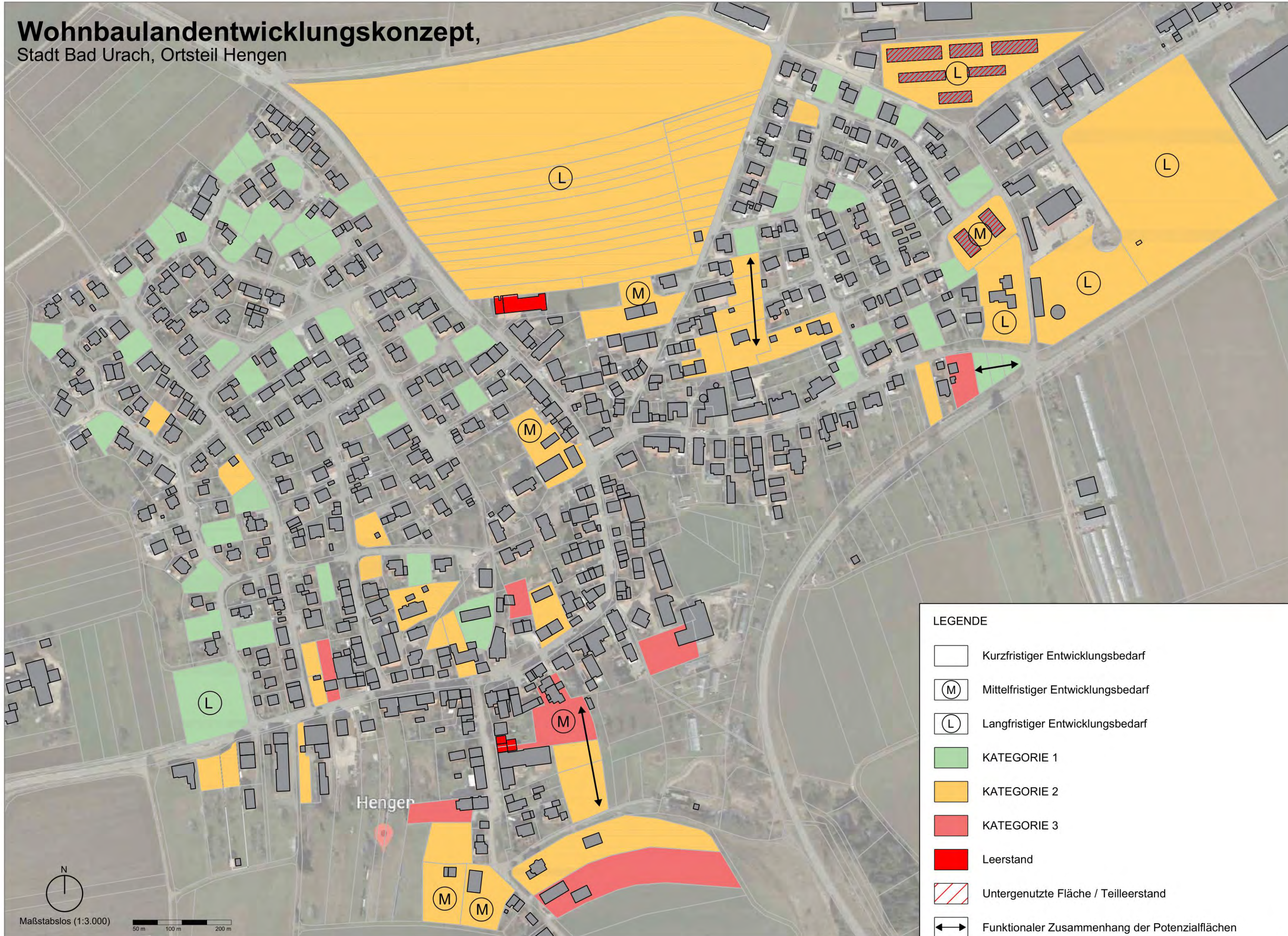
Mittlere Grundstücksgrößen, bis zu einer Flächengröße von 3.500 m², sind meistens mehrere zusammenhängende oder größer ausfallende Grundstücke, welche das Potenzial mit sich bringen, mehr als nur eine Wohneinheit unterzubringen. Die Bewertung erleichtert wieder die Auswahl der „unkomplizierteren“ Fälle.

Die großen Potenzialflächen ab 3.500 m² große, zusammenhängende Flächen, erfordern oftmals die Einholung von Entwurfskonzepten und die Abwicklung langwieriger Verfahrensschritte, weshalb diese, auch im Sinne einer erfolgreichen Innenentwicklung, als Flächen mit langfristigem Entwicklungsbedarf eingestuft werden.

Die Einteilung nach den Flächengrößen gibt eine grobe Übersicht, die den kleinen Kommunen ein bedarfsorientiertes Heranziehen der innerörtlichen Flächen ermöglicht. Die zugrundeliegende Reihenfolge von kleinen zu großen Potenzialflächen soll der Unterschätzung kleinteiliger Potenzialflächen entgegenwirken, indem diese als erstes angegangen werden und deren Entwicklung voraussichtlich am wenigsten Zeit beansprucht.

Durch die Einteilung von „unkomplizierteren Fällen“ und „komplizierteren Fällen“ soll nicht zuletzt den kleinen Kommunen die Herangehensweise an eine innerörtliche Nachverdichtung so „angenehm“ wie möglich gestaltet werden, da bei der Grundlagenermittlung unter anderem herauskam, dass der Mobilisierungsaufwand für Innenentwicklungsmaßnahmen auf viele Kommunen abschreckend wirkt.

Wohnbaulandentwicklungskonzept, Stadt Bad Urach, Ortsteil Hengen



LEGENDE

	Kurzfristiger Entwicklungsbedarf
	Mittelfristiger Entwicklungsbedarf
	Langfristiger Entwicklungsbedarf
	KATEGORIE 1
	KATEGORIE 2
	KATEGORIE 3
	Leerstand
	Untergenutzte Fläche / Teilleerstand
	Funktionaler Zusammenhang der Potenzialflächen

Maßstabslos (1:3.000)
50 m 100 m 200 m
Abbildung 52, Wohnbaulandentwicklungskonzept Hengen

Das Wohnbaulandentwicklungskonzept zeigt die Einteilung der Potenzialflächen in die drei Kategorien (grünes Potenzial mit besonders günstigen Entwicklungsaussichten, orange und rote Potenziale mit eher umstrittenen Entwicklungsperspektiven). Der zusätzliche Vermerk zur Einordnung in kurz-, mittel-, oder langfristige Zeithorizonte unterstützt ein sinnvolles und flächeneffizientes Angehen der kleinen (und später dann den größeren) Nachverdichtungspotenziale. Oft bleibt der Wert eher kleiner Potenziale unerkannt – mit diesem Vorgehen nicht mehr.

Die Nachverdichtungschancen durch vorhandene Leerstände werden im WBE-K ebenso berücksichtigt und dokumentiert. Der günstige zeitliche Rahmen für das Angehen einer Leerstandumnutzung ist eine selbstverständliche Grundlage dafür, dass vorrangig angegangen werden muss. Es gibt keinen einfacheren Fall zur Umsetzung, da alle Voraussetzungen, wie die Erschließung und das Bauwerk, bereits gegeben sind. Evtl. sind Anpassungen für die eine ggf. neue Nutzung nötig. Diese lassen sich allerdings meistens, mit verhältnismäßig wenig Aufwand, umsetzen.

In Kapitel 10 folgt die konkrete Auswertung der Potenzialflächenanalyse am angewandten Beispiel von Hengen (Stadt Bad Urach).

10. Ergebnis der Nachverdichtung

Das Wohnbaulandentwicklungskonzept in Kapitel 9 zeigte auf, welche Flächenpotenziale es im Innenbereich von Hengen gibt und wie deren Umsetzungsmöglichkeit eingeschätzt wird.

Eine Analyse der Potenzialflächen ergab eine Gesamtfläche von 20,12 ha (Gesamtfläche Hengen 687 ha (Stand 2021))²²⁵, ausschließlich Flächen im Innenbereich (ohne Funktionstrennung). Für eine kleine Ortschaft wie Hengen hält dies ein enormes Potenzial bereit. Um die Potenzialflächen kategorisieren zu können wurde eine leicht anwendbare Matrix entwickelt, welche die Aktivierbarkeit und die städtebaulichen Kriterien mit den jeweiligen untergeordneten Faktoren berücksichtigt. Für jeden Faktor wurden Punkte vergeben, über die Zuordnung zu einer Kategorie bestimmt wurden.

Das Tortendiagramm veranschaulicht die Verteilung der Potenzialflächen auf die verschiedenen Kategorien.

Dabei ist zu erkennen, dass der Großteil (76 %) auf Kategorie 2 fällt, gefolgt von Kategorie 1 (17 %) mit den günstigsten Entwicklungsvoraussetzungen. Kategorie 3 (7 %), welche Flächen beinhaltet, die auf den ersten Blick eher schwierig zu entwickeln sind, macht den kleinsten Anteil aus.

Potenzialflächen mit langfristigen Entwicklungsbedarfen nehmen in Summe 101.373,8 m² und damit 10,14 ha (Wohnen: 72.026,8 m², Gewerbe 29.347,0 m²) ein. Die Potenziale mit kurzfristigen und mittelfristigen Entwicklungsaussichten nehmen dementsprechend nahezu die Hälfte der gesamten Potenzialflächen ein, nämlich 99.886,1 m² / 9,99 ha.

Wohnbaulandentwicklungskonzept Ergebnis

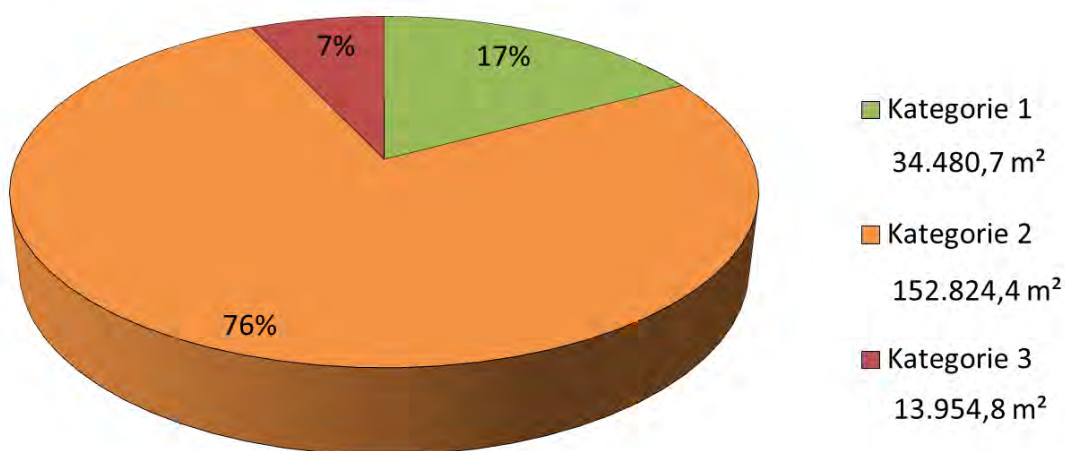


Abbildung 53, Wohnbaulandentwicklungskonzept Ergebnis nach Nachverdichtungskategorien für Hengen

²²⁵ Vgl. Stadt Bad Urach, Zahlen und Fakten | Stadt Bad Urach. In: bad-urach.de.

Bezieht man sich nun auf die Bewertungsgrundlage der Einordnung in kurzfristige, mittelfristige und langfristige Bedarfe (je nach Flächengröße, da bspw. bei einer kleinen Grundstücksgröße eine geringere Vorlaufzeit für die Bebauung benötigt wird, als bei einer größeren Fläche mit städtebaulichen Entwurfsprozessen), so ist folgendes Ergebnis ersichtlich:

Der Großteil (60 %) der kurzfristigen Bedarfe lässt sich vermutlich mit geringem Widerstand und unter sehr günstigen Voraussetzungen entwickeln. Bei 5 % der Flächen wird eine erschwerte Realisierung bzw. Mobilisierung erwartet, weshalb von diesen Potenzialflächen im ersten Schritt der Nachverdichtungsmaßnahmen abzuraten ist. Bei den mittelfristigen Bedarfen werden 83 % mit neutralen Entwicklungsaussichten eingestuft. Keine Potenziale in dieser Größenklasse sind besonders günstig zu entwickeln. 17 % werden allerdings bei den langfristigen Nachverdichtungsmöglichkeiten als günstig eingestuft, sodass eine relativ große Fläche schon bald entwickelt werden könnte. Auch hier stehen 83 % im neutralen Verhältnis.

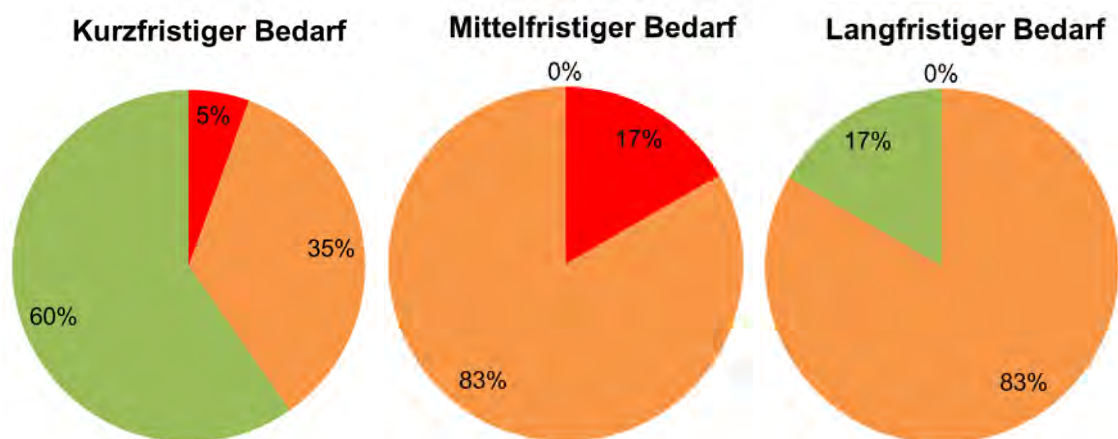


Abbildung 54, Anteil der Entwicklungsbedarfe für Hengen

Bezieht man nun das Ergebnis der Potenzialflächen auf das jeweilige Teilgebiet, so wird folgende Verteilung der Potenzialflächen ersichtlich:

Das alte Neubaugebiet hält die meisten, gut zu realisierende Potenzialflächen bereit. Generell fallen die Entwicklungsaussichten in diesem Gebiet sehr günstig aus. Der Historische Ortskern hingegen verzeichnet als einziger Bereich Flächen, die sehr ungünstig und nur schwer anzugehen sind. Durch die bestehenden Strukturen und die zugleich höher ausfallende, städtebauliche Dichte sind mehr Einschränkungen und Konfliktpotenziale zu erwarten. Die Ortsmitte wird nicht umsonst als sensibler Kern bezeichnet. Dennoch hält auch dieser gute Potenziale bereit, um den Bestand reaktivieren zu können. Das neue Neubaugebiet hält etwas weniger Potenziale bereit, als das alte Neubaugebiet. Beim neuen Neubaugebiet wurde konsequenter Druck bei der Bebauung der Grundstücke ausgeübt (Bauzwang?) oder die Nachfrage war in diesem Ortsteil schlichtweg höher. Dies könnte auf die günstige Entstehungszeit (niedrige Grundstückspreise, geringe Zins, ...) zurückzuführen sein.

Das Gewerbegebiet beinhaltet ausschließlich Flächen für den langfristigen Bedarf. Dies ist erkennbar an der Kategorisierung nach den Flächengrößen. Für die gewerbliche Nutzung werden andere Dimensionen an Grundstücksgrößen benötigt, als für die Wohnnutzung.

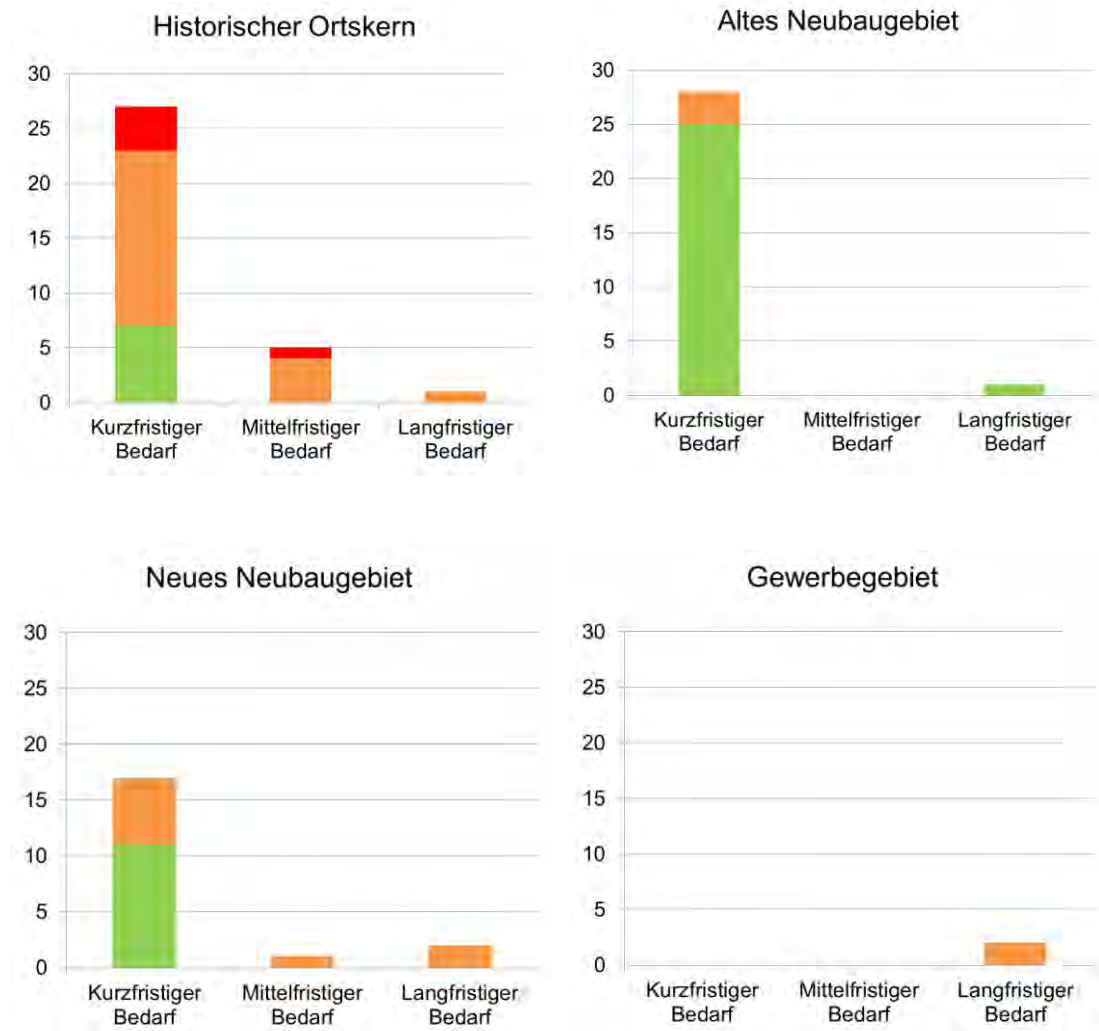
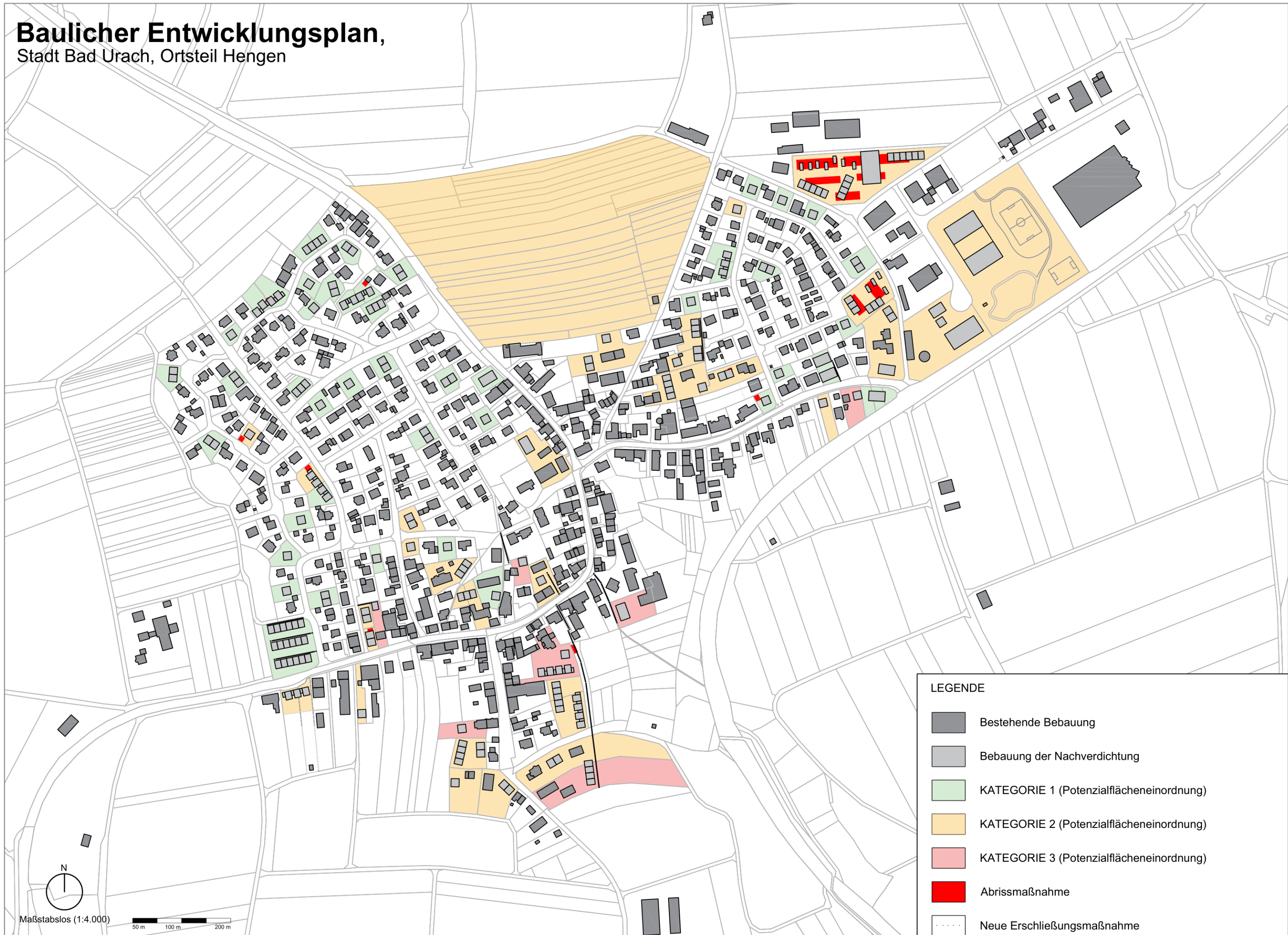


Abbildung 55, Potenzialflächeneinordnung nach Teilgebiete für Hengen

Um das tatsächliche Potenzial im letzten Schritt besser fassbar zu machen, hilft ein Vorher-Nachher -Vergleich der Einwohnerzahlen mit einer „Bebaubarkeitsvermutung“ der erfassten Potenzialflächen und der dazugehörigen Hochrechnung.

Hierfür wurde ein sog. „baulicher Entwicklungsplan“ angefertigt, der eine mögliche Bebauung der Potenzialflächen als Vergleich vorschlägt. Die tatsächliche Bebauung kann von der hier dargestellten Bebaubarkeitsvermutung abweichen. Es geht bei dem Vorher-Nachher -Vergleich vorwiegend darum, das noch ungenutzte Dichtepotenzial der Innenentwicklungsflächen im groben einschätzen zu können.

Baulicher Entwicklungsplan, Stadt Bad Urach, Ortsteil Hengen



LEGENDE

- Bestehende Bebauung
- Bebauung der Nachverdichtung
- KATEGORIE 1 (Potenzialflächeneinordnung)
- KATEGORIE 2 (Potenzialflächeneinordnung)
- KATEGORIE 3 (Potenzialflächeneinordnung)
- Abrissmaßnahme
- Neue Erschließungsmaßnahme

Maßstabslos (1:4.000)
50 m 100 m 200 m

Abbildung 56, Baulicher Entwicklungsplan für Hengen

Im baulichen Entwicklungsplan wurden die Kategorien der Potenzialflächen samt der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaft Hengen dargestellt. Dabei wurden die aus der Analyse erkannten Flächen für Nachverdichtungspotenziale möglichst flächeneffizient entwickelt. In der nachfolgenden Grafik werden nochmals explizit die baulichen Nachverdichtungsmaßnahmen gegenüber dem Bestand hervorgehoben. Die Quartiersentwicklung „Berg“ wurde dabei außen vor gelassen, um die kleinen Innenentwicklungsflächen und ihr enormes Potenzial aufzuzeigen. Auch die Gewerbenutzungen oder sozialen Nutzungen (gelb) wurden nicht berücksichtigt.



Abbildung 57, Veranschaulichung der Nachverdichtung von Hengen

In der Gegenüberstellung der Schwarzpläne wird der städtebauliche Dichtevergleich deutlich. Es wurde der nachverdichtete Stand (rechte Abbildung) dem heutigen Stand (linke Abbildung) gegenübergestellt.



Abbildung 58, Vorher (Bestand) - Nachher (mit Nachverdichtung) -Vergleich der baulichen Dichte von Hengen

Bei der Nachverdichtung wurden folgende Bebauungsstrukturen in den Bestand integriert. Dabei wurde diese Auswahl nur beispielhaft herangezogen, um die entsprechenden Dichtezahlen (pro Wohneinheit wird mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Einwohner*innen gerechnet) berechnen zu können:

- tiny houses (An den vorerst denkbaren Orten. Aus dem Bestand im neuen Neubaugebiet gehen bereits an einem Ort vier tiny houses hervor. Um diese besser in den Bestand zu integrieren, wurden zwei weitere Orte ausfindig gemacht.)	11 WE 23,1 EW
- Einfamilienhäuser mit einer reduzierten Wohnfläche	36 WE 75,6 EW
- Doppelhäuser	54 WE 113,4 EW
- Kettenhäuser	26 WE 54,6 EW
- Reihenhäuser	74 WE 155,4 EW
- Geschosswohnungsbau (Überschlagswert aus 80 m ² Wohnfläche pro WE, 2-geschossig)	42 WE 88,2 EW

Durch diesen „größtmöglich anzunehmenden Planungsfall“, ausschließlich durch Maßnahmen der Innenentwicklung, können *ca. 243 Wohneinheiten* und damit Wohnraum für *510,3 Einwohner* zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht *47,2 %* und damit *knapp der Hälfte* der heutigen Wohneinheiten von Hengen (1.081 EW x 2,1 EW/WE = 514,8 WE). Die ausfindig gemachten Potenzialflächen eignen sich somit besonders gut für eine bauliche Nachverdichtung. Die Ortsentwicklung sollte im Rahmen der Innenentwicklung auf diese Flächen zurückgreifen und diese zeitnah mobilisieren und bebauen.

Info: Vergleich zur Landgemeinde Stafflangen, Ortsteil von Biberach

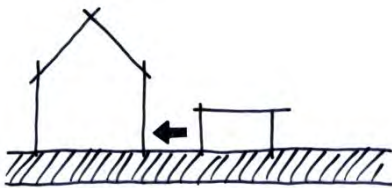
Im Zuge dieser Arbeit und der vorausgegangenen Auseinandersetzung mit dem OEK von Stafflangen (01.03.2022 – 31.08.2022) wurde ebenfalls für diese Landgemeinde ein Baulicher Entwicklungsplan erstellt. Es ließe sich ein ähnliches Ergebnis ermitteln. Etwa 40 % der heutigen Einwohnerstrukturen ließen sich nur durch Innenentwicklungsmaßnahmen generieren (heute 602 WE im Bestand, 237 WE durch die Nachverdichtung) → Geht man von derartigen Zahlen in Landgemeinden generell aus, so könnte man vermutlich der Wohnraumnachfrage (die durch den steigenden Wohlstand um einiges höher ausfällt, als durch den tatsächlichen Bedarf zu begründen wäre) stark entgegen kommen und lange auf eine Außenentwicklung verzichten.

11. Werkzeugkasten für flächensparendes Bauen

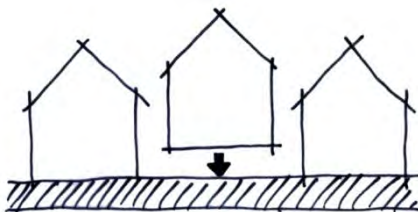
Der Werkzeugkasten dient als eine Art „Ideenpool“, aus dem sich die Kommunen neue Anreize holen können, um speziell im ländlichen Raum, Grundstücke nachzuverdichten und zu bebauen. Oftmals verhindert eine bereits gefestigte und allseits übliche funktionierende Methoden-anwendung eine unvoreingenommene Herangehensweise und birgt die Gefahr der „Engstirnigkeit“. Das erschwert es, an alternative Möglichkeiten zu denken und diese mit einzubeziehen. Man strebt in der Grundhaltung stets den bequemsten Weg an, welcher erfolgsversprechend ist und wird deshalb dadurch unbewusst dazu verleitet, „Neues“ oder „Anderes“ nicht in Erwägung zu ziehen. Daher soll der folgende Werkzeugkasten Optionen für das Wohnen auf dem Land aufzeigen, welche sich vor allem bezüglich des Flächensparens etabliert haben. Die Tools des Werkzeugkastens zielen dabei auf eine ortsspezifische, identitätsstiftende und nachhaltige Nachverdichtung ab.

11.1 Auf einem Grundstück nachverdichten (kurzfristiger Entwicklungsbedarf)

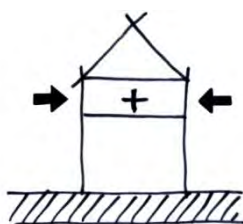
Hier wird vor allem auf die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand eingegangen.



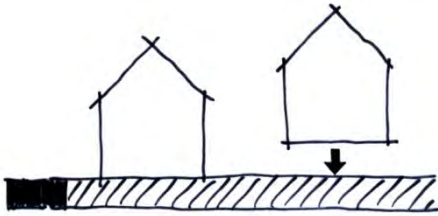
Anbau



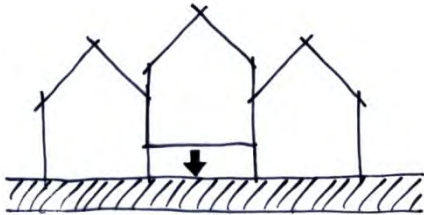
Baulückenschluss



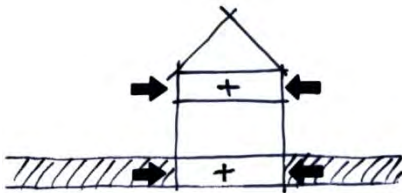
Aufstockung



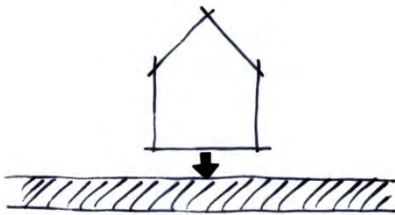
Hinterland/-hofbebauung



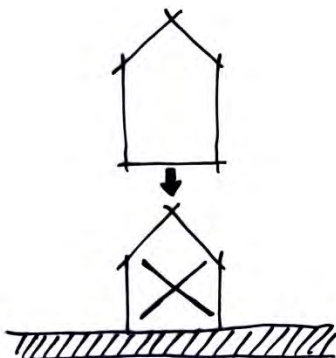
Vervollständigung zur geschlossenen Bebauung



Geschossausbau



Freiflächenbebauung



Abriss & Neubau

11.2 Auf mehreren, aneinander angrenzenden Grundstücken nachverdichten (mittelfristiger Entwicklungsbedarf)

11.2.1 Alternative Gebäudetypologien

Hier werden vor allem alternative Gebäudetypologien zu einem freistehenden Einfamilienhaus (Grundfläche = $\sim 120 \text{ m}^2 - 180 \text{ m}^2$, Grundstück = $\sim 400 - 800 \text{ m}^2$) aufgeführt. Sie beinhalten eine immer noch großzügige, aber angemessene Wohnfläche, ermöglichen die individuelle Ausgestaltung und private Aneignung, repräsentieren Unabhängigkeit und ein Gartenanteil perfektioniert die besondere Standortlage mit vielen Landschaftsbezügen.



Doppelhaus

Gängige Maße:

Grundfläche: $6 \text{ m} \times 10 / 11 \text{ m}$, $8 \text{ m} \times 12 \text{ m}$

= max. 66 m^2 je WE

Grundstück: $25 \text{ m} \times 9 \text{ m}$

= 225 m^2 je WE (max. 250 m^2)



Reihenhaus

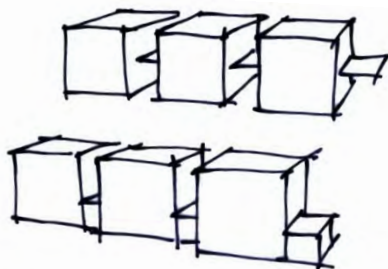
Gängige Maße:

Grundfläche: $5,5 \text{ m} / 6 \text{ m} \times 10 - 12 \text{ m}$

= max. 72 m^2 je WE

Grundstück: $5,5 \text{ m} / 6 \text{ m} \times 25 \text{ m}$

= max. 150 m^2 je WE



Kettenhaus (Leanhaus)

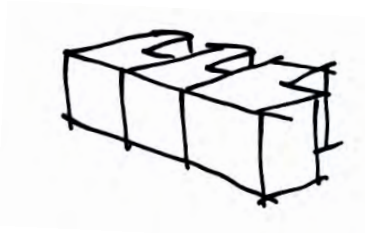
Gängige Maße:

Grundfläche: $6 \text{ m} \times 12 \text{ m}$

= 72 m^2 je WE

Grundstück: $9 \text{ m} \times 22 \text{ m}$

= 198 m^2 je WE



Gartenhaus (L-Typ)

Gängige Maße:

Grundfläche: 12m - 14m x 10m

= 75m² - 100m² (max. 115m²)

Grundstück: 12m - 14m x 18m

= 180m² - 200m² (max. 252m²)



Hofhaus

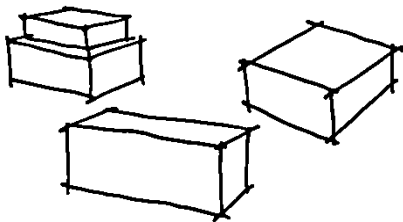
Gängige Maße:

Grundfläche: 12m - 14m x 15m

= 120m² (max. 170m²)

Grundstück: 12m - 14m x 18m

= 180m² - 200m² (max. 252m²)



Geschosswohnungsbau

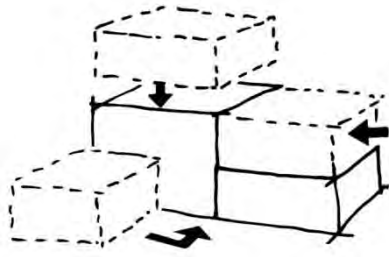
Gängige Maße:

Grundfläche: 9m-13m x variabel

Verschiedenste Gebäudelängen

Die vorgeschlagenen Gebäudetypologien sind reguläre und bereits sehr bekannte Typologien dichter Varianten des Einfamilienhauses, welche allerdings im ländlich geprägten Raum eine ehrgeizigere und stärkere Anwendung erfahren sollte. Die alternativen Gebäudetypen werden vermutlich zu wenig kommuniziert und durch den hohen Kurs des freistehenden Einfamilienhauses, der nicht zuletzt auch den Medien geschuldet ist, unterdrückt. In städtischen Gebieten bzw. an ihren Ortsrandlagen findet man sie eher. Jedoch sollten auch diese, bereits erprobten Gebäudetypologien, in Zukunft mehr verbreitet werden.

Des Weiteren könnten neu aufkommende Konzeptideen neue Möglichkeiten für das Wohnen auf dem Land bieten. Darunter fallen beispielsweise folgende Sonderthemen, auf die wegen ihrer Ausgefallenheit etwas näher eingegangen wird:



Modulares Bauen

Die modulare Bauweise könnte ein Lösungsmodell sein, welches sich in der heutigen Zeit an die sich permanent wandelnden Ereignisse flexibel anpasst. Aktuell gibt es im ländlichen Raum die Problematik, dass bspw. 1 - 2 Personen im Seniorenalter eine für sie viel zu große Wohnfläche bewohnt. Diese Wohnfläche ist eigentlich auf Familien ausgerichtet. Durch das Modulhaus kann dieser Problematik entsprochen werden. Die heutige Lebensweise ist geprägt von sich wandelnden Lebensphasen, in denen es unterschiedliche Bedarfe gibt.

Als Beispiel sei das anfängliche Singleleben aufgeführt, wofür sich eine kleine Wohnfläche eignet. Durch den Zusammenzug mit dem Partner und später evtl. sogar mit den gemeinsamen Kindern stößt diese Wohnfläche an seine Grenzen. Man sucht sich eine größere Bleibe. Tritt nun der Fall einer Trennung ein, ist diese für Alleinerziehende wieder völlig unangemessen. Zusätzlich wird in den meisten Fällen ein gewisser räumlicher Abstand voneinander gesucht. Aber auch wenn die Trennung nicht eintreten sollte, spätestens dann, wenn die Kinder ausziehen, ist ein Teil der Fläche überflüssig. Mit dem Alter sollte die Unterkunft bestenfalls noch barrierearm oder -frei sein. Ist es heute noch guten Gewissens vertretbar, in einem einzigen Leben so häufig die Wohnunterkünfte zu wechseln? Kein Wunder, dass diesen Umständen von Einigen nicht Rechnung getragen wird. Man bleibt aus Gründen der Gewohnheit in der einen, meistens der großräumigsten Wohnumgebung. Dies lässt sich vor allem im ländlichen Raum beobachten. Hierfür werden neue Alternativen gebraucht.

Die Idee vom Modulhaus wurde vorerst an städtische Rahmenbedingungen angepasst, aber die Notwendigkeit und damit auch die Annahmefähigkeit für solche flexible Räumlichkeiten würden sich vor allem auch in peripheren Gegenden positiv auswirken.

Das Konzept soll wie folgt funktionieren: Es gibt Standardraummodule, die auf ein Grundmaß ausgelegt sind. Sie weisen eine Auswahl an Variationsmöglichkeiten und Alternativen in der Ausführung auf, um die individuelle Aneignung zu ermöglichen. Vergrößert sich die Familie, kann ein Kinderzimmer -Modul problemlos ergänzt werden. Im Fall einer Trennung können die Module ohne großen Aufwand voneinander getrennt und ggf. ergänzt werden.

Durch Treppenmodule können die Raummodule auch in der Vertikalen gestapelt werden. Ein eigener Markt, in dem die einzelnen Raummodule nach Bedarf untereinander verkauft, getauscht oder anderweitig veräußert werden können, könnte sich für zahlreiche Anwender als äußerst günstig herausstellen.

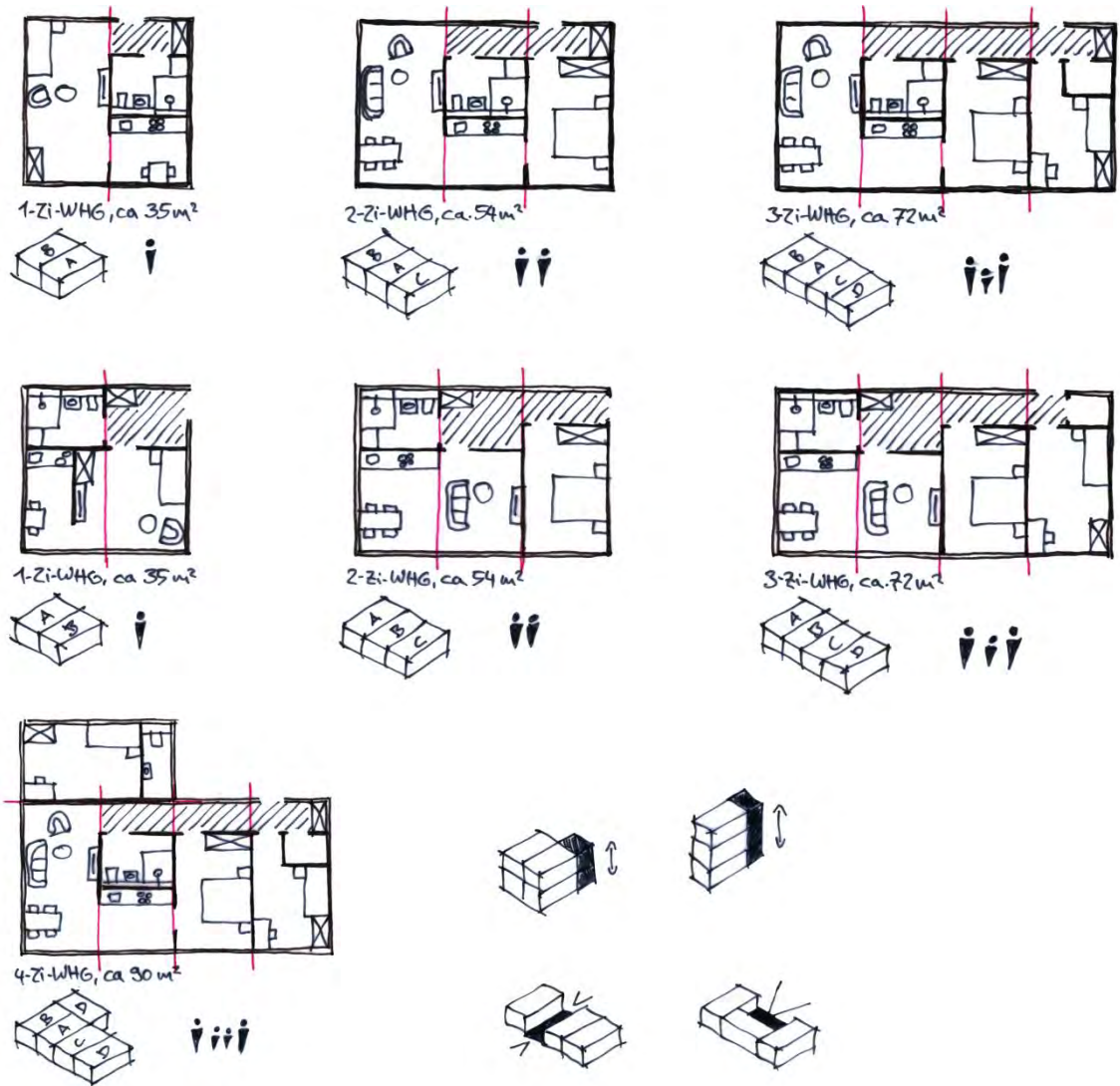


Abbildung 59, Modulares Wohnen



„tiny-houses“ bzw. Mini-Häuser

Der minimalistische Lebensstil gewinnt zunehmend an Attraktivität. Dies sieht man daran, dass „tiny-house“- oder „Camper“-Besitzer eine immer größer werdende Nachfrage an Stellflächen publizieren. Wie aus der Analyse hervorging, ist der Wunsch nach einer größeren Ortsunabhängigkeit der Grund für diesen Trend.

Auf einem durchschnittlichen Baugrundstück für ein freistehendes Einfamilienhaus finden vier solcher „tiny-houses“ inkl. Freiraum Platz. Statt einer Wohneinheit konnte man auf derselben Fläche vier Wohneinheiten generieren.

Das Wohnen auf kleinem Raum erfordert gute Freiraumqualitäten nach außen, um die Lebensqualität hoch zu halten. Aus diesem Grund würde sich diese Sonderwohnform im ländlich geprägten Raum sehr gut einfügen.

Im Folgenden ist ein einfacher Grundriss dargestellt, welcher den minimalistischen, gut durchdachten und sinnvoll aufgeteilten Wohnraum zeigt. Er beinhaltet alles wesentliche, was zum Leben benötigt wird.

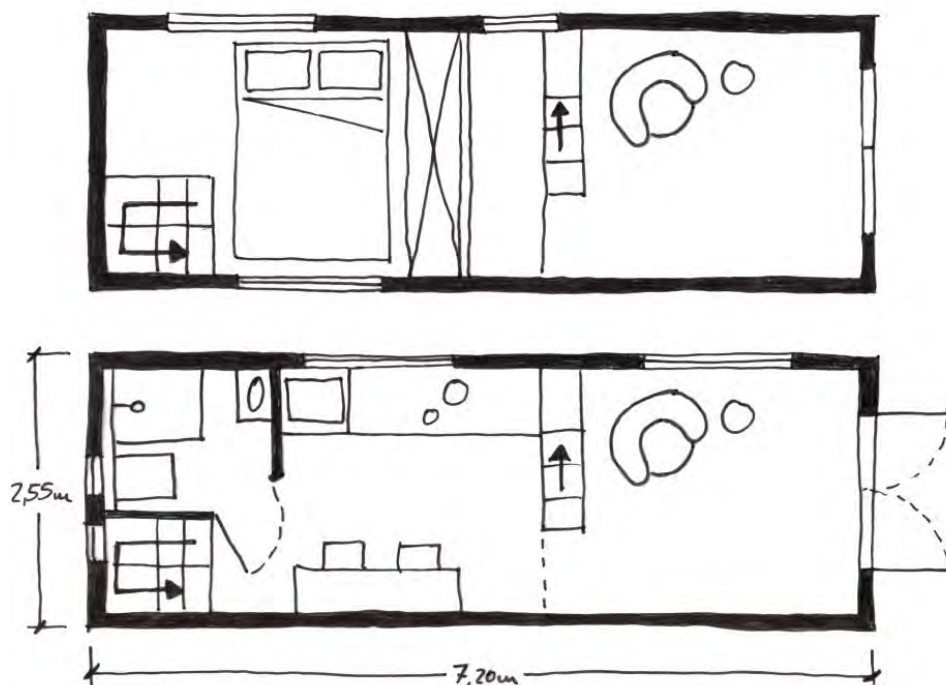


Abbildung 60, Exemplarischer Grundriss eines „tiny-houses“

Die fotografischen Aufnahmen zeigen den dennoch erreichten, hohen Wohnkomfort und stimmen mit dem aufgeführten Grundriss überein.



Abbildung 61, Fotografien von einem „Tiny-House“



Abbildung 62, Fotografie von der „Tiny-House“-Siedlung in Münsingen

Einfamilienhaustypologie mit flexiblen Möglichkeiten

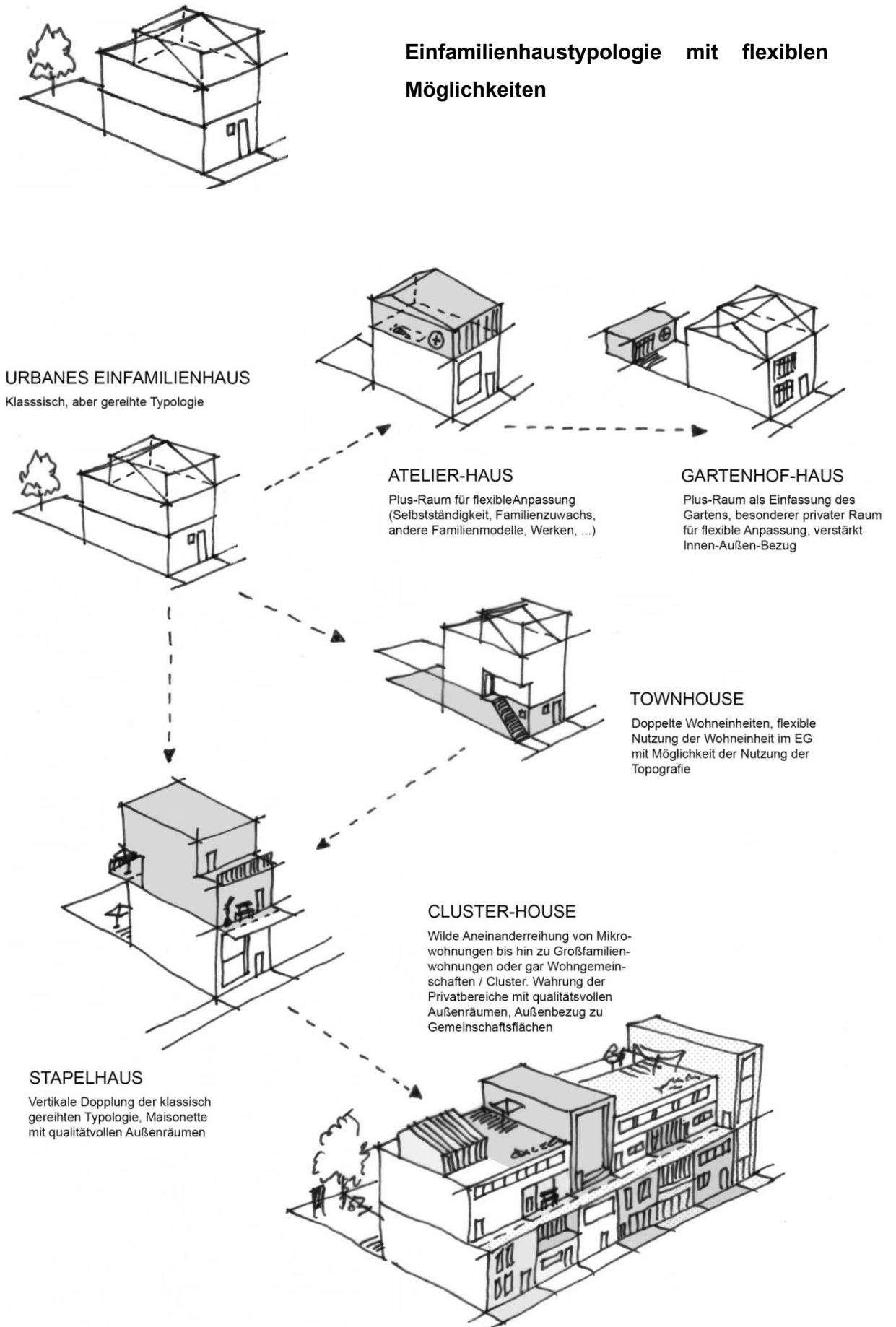
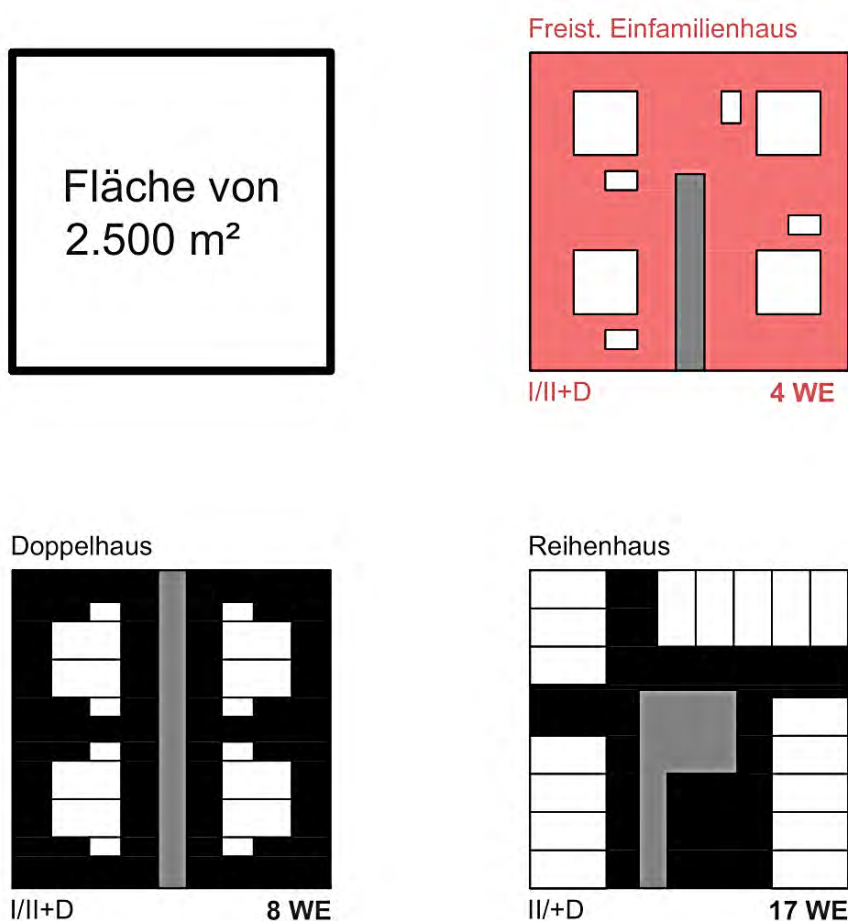


Abbildung 63, Einfamilienhaustypologie mit flexiblen Möglichkeiten

Die liebgewonnene, freistehende Einfamilienhaus-Typologie kann man flexibel umgestalten. Es lassen sich von einer bestimmten Einfamilienhausgrundform viele weitere Varianten des Einfamilienhauses ableiten. Gereichte Typologien weisen u.a. große Vorteile in der guten Flächenausnutzung und der energetischen Nutzung auf. Deshalb dienen gereichte Typologien als Basis für die Abwandlung des Einfamilienhauses in diverse Haustypen. Sie alle beinhalten die Stärken des Wohnens im Einfamilienhaus, wie die Gestaltung privater Eingänge, Mitgestaltungsmöglichkeiten durch die Bewohner, private Außenflächen und das Bedürfnis nach Individualität. Townhouses, Stapelhäuser und Clusterhäuser kombinieren dabei Wohneinheiten in der Vertikalen, während Atelierhäuser und Gartenhofhäuser horizontal Dichte erzeugen. Von der kleinen Zwei-Zimmer-Wohnung mit eigenem Gartenzugang, bis hin zum Familienwohnen auf 300 m² mit Möglichkeiten für eine Werkstatt, Büroräume oder einem „tiny-house“ für weitere Familienmitglieder, ergeben sich individuelle Wohnchancen.²²⁶

11.2.2 Dichtevergleich der alternativen Gebäudetypologien (zum freist. EFH):



²²⁶ Vgl. Biberach, Wohnbauschwerpunkt »Hirschberg« | Stadt Biberach. In: biberach-riss.de, 15.10.2022.

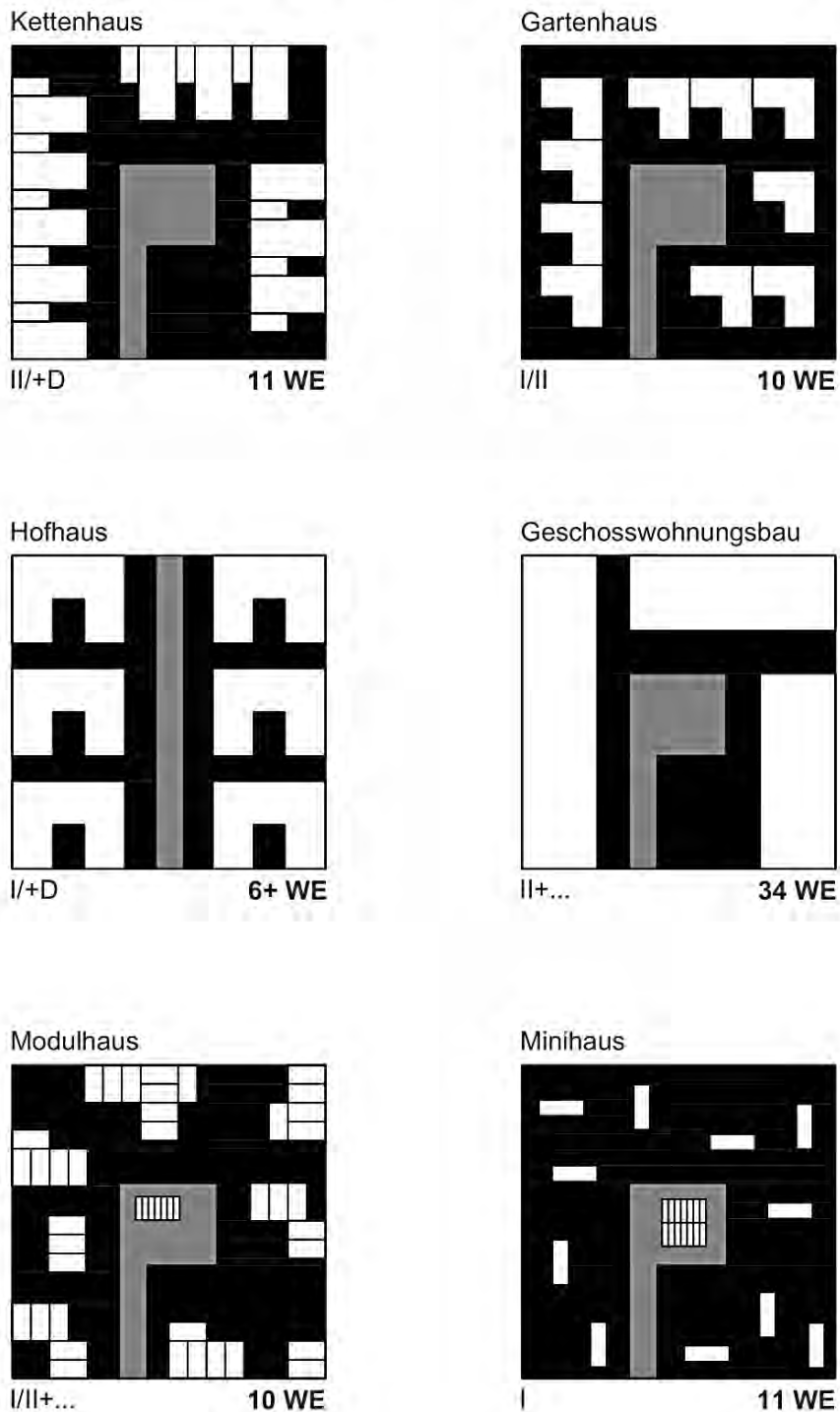


Abbildung 64, Dichtevergleich

Die verschiedenen Gebäudetypologien des Werkzeugkastens werden frei und mit einer effizienten Flächenausnutzung auf einer gleich großen Fläche von 2.500 m² angeordnet, um zu sehen, wie viele Wohneinheiten (WE) je nach Wohntypologie hier maximal untergebracht werden können. Die geringste Dichte verzeichnet das freistehende Einfamilienhaus, weshalb es so wichtig ist, hierfür flächensparende Alternativen zu finden. Das Hofhaus und das Doppelhaus weisen eine etwas höhere Dichte auf, jedoch können die Typologien des Kettenhauses, des Gartenhauses, des Modulhauses und des Minihauses noch mehr mit ihrer Dichte von ca. 10 und 11 WE überzeugen.

Die Typologien des Modulhauses und des Minihauses fallen sehr flexibel in ihren Anordnungsmöglichkeiten aus, sodass hier noch höhere Dichtezahlen erzielt werden könnten. Am meisten Dichte erzeugen das Reihenhaus mit ca. 17 WE und der Geschosswohnungsbau. Dieser hebt sich mit großem Abstand zu den anderen Typologien mit seinem Dichtewert von ca. 34 WE ab. Da der Geschosswohnungsbau in der Dorfhistorie (siehe auch Kapitel 5), rückblickend gesehen, als üblich galt, ist er für die Ortscharakteristik nicht als unüblich zu bewerten und eine Umsetzung im ländlich geprägten Raum durchaus in Erwägung zu ziehen. Gerade in Richtung Ortsmitte kann sich diese Typologie durch die bauliche Präsenz und die erzielbare hohe Dichte als besonders nützlich herausstellen.

11.2.3 Überprüfung der Gebäudetypologien auf die Ländlichen Qualitäten:

In Kapitel 8.1 wurden die ländlichen Qualitäten identifiziert und diskutiert. Die Qualitäten, die sich bei der Wohntypologie als besonders wichtig herausgestellt haben, werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt und entsprechend ihrem Erhalt in den verschiedenen Typologien gekennzeichnet. In der ersten Tabelle werden die Kriterien ausführlich beschrieben, während in den darauffolgenden Tabellen auf die nähere Beschreibung aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet wird (Inhalt bleibt identisch).

Bewertungshinweis: 3 = ausgezeichnet, 2 = sehr gut, 1 = gut, 0 = befriedigend

Doppelhaus

Tabelle 17: Prüfung Doppelhaus auf Ländliche Qualitäten

Ausreichend Wohnfläche zur persönlichen Aneignung	3
Private oder Gemeinschaftliche Grünfläche = ein hoher Grünanteil	3
Privatsphäre , Private Rückzugsräume, Unabhängigkeit	2
Stabilität in verschiedenen Lebensphasen, Flexibilität durch Ausrichtung auf den eigene Bedarfe (Barrierefreiheit, Wohngröße, Möglichkeiten für Angehörige, ...)	1
Individuelle Entfaltungsmöglichkeiten	3
Bequemlichkeit und geringe Aufwände (Unterhaltung/Pflege, sinnvolle Grundstücksausnutzung)	2
Entspannte Wohnatmosphäre (Nachbarschaftsförderung, Gleichgesinnte, etc.)	1
Geringer (Energie-, Ressourcen-, Flächen-) Verbrauch	1
Geringe Kosten, Bezahlbarkeit	1

17

Reihenhaus

Tabelle 18: Prüfung Reihenhaus auf Ländliche Qualitäten

Wohnfläche	2
Grünanteil	2
Privatsphäre	2
Stabilität und Flexibilität	1
Individualität	2
Bequemlichkeit	3
Atmosphäre	2
Geringer Verbrauch	3
Bezahlbarkeit	3
	20

Kettenhaus

Tabelle 19: Prüfung Doppelhaus auf Ländliche Qualitäten

Wohnfläche	3
Grünanteil	2
Privatsphäre	2
Stabilität und Flexibilität	1
Individualität	2
Bequemlichkeit	3
Atmosphäre	1
Geringer Verbrauch	2
Bezahlbarkeit	2
	19

Gartenhaus

Tabelle 20: Prüfung Gartenhaus auf Ländliche Qualitäten

Wohnfläche	3
Grünanteil	2
Privatsphäre	2
Stabilität und Flexibilität	1
Individualität	2
Bequemlichkeit	2
Atmosphäre	2
Geringer Verbrauch	2
Bezahlbarkeit	1
	17

Hofhaus

Tabelle 21: Prüfung Hofhaus auf Ländliche Qualitäten

Wohnfläche	3
Grünanteil	2
Privatsphäre	3
Stabilität und Flexibilität	1
Individualität	2
Bequemlichkeit	2
Atmosphäre	2
Geringer Verbrauch	1
Bezahlbarkeit	1
	17

Geschosswohnungsbau

Tabelle 22: Prüfung Geschosswohnungsbau auf Ländliche Qualitäten

Wohnfläche	2
Grünanteil	0
Privatsphäre	1
Stabilität und Flexibilität	2
Individualität	1
Bequemlichkeit	2
Atmosphäre	2
Geringer Verbrauch	3
Bezahlbarkeit	3
	16

Modulhaus

Tabelle 23: Prüfung Modulhaus auf Ländliche Qualitäten

Wohnfläche	1
Grünanteil	3
Privatsphäre	3
Stabilität und Flexibilität	3
Individualität	3
Bequemlichkeit	1
Atmosphäre	1
Geringer Verbrauch	3
Bezahlbarkeit	3
	21

Minihaus

Tabelle 24: Prüfung Minihaus auf Ländliche Qualitäten

Wohnfläche	1
Grünanteil	3
Privatsphäre	3
Stabilität und Flexibilität	2
Individualität	3
Bequemlichkeit	0
Atmosphäre	1
Geringer Verbrauch	3
Bezahlbarkeit	3
	19

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass die Gebäudetypologien des Werkzeugkastens sehr gut für den ländlichen Raum geeignet sind. Gerade das Modulhaus und das „tiny-house“ konnten ausgezeichnete Ergebnisse erzielen. Hier kann die Wichtigkeit von Stabilität und Flexibilität hervorgehoben werden. Beides kann u.a. auch durch die Reduktion der Wohnfläche erreicht werden. Ketten- und Reihenhäuser eignen sich durch die Aneinanderreihung und den gleichzeitigen Erhalt der Privatheit und Individualität hervorragend für eine verdichtende Form und Erhalt der Werte des freistehenden Einfamilienhauses. Aber auch sowohl das Garten- und Hofhaus, als auch das Doppelhaus, bieten eine höhere Dichte als das freistehende Einfamilienhaus und erfüllen ebenso die ländlichen Qualitäten.

Der Geschosswohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern ist wohl eher für die städtischen Lagen bekannt, kann aber in Bezug auf die ländlichen Qualitäten noch sehr gut mithalten. Hier ist die architektonische Ausgestaltung letztendlich entscheidend. Mit ihr kann sehr gut auf die ländlichen Werte eingegangen werden.

11.3 Auf einer großen, zusammenhängenden Fläche nachverdichten (langfristiger Entwicklungsbedarf)

Im Folgenden werden allgemeine „Planungsgrundsätze“ aufgeführt, die sich für eine neue Quartiersbebauung in ländlich geprägten Regionen empfiehlt. Sie dienen als Richtlinien für eine Neubebauung und als Stütze für die Entwurfsarbeit. Hier ist nochmals zu betonen, dass die Ausweisung von Neubaugebieten erst dann wieder eine Option darstellt, wenn die „Hausaufgaben der Innenentwicklung“ gemacht wurden. Die Planungsgrundsätze sind als eine „Rezeptur für eine neue, flächensparsame Siedlungsentwicklung auf dem Land“ zu verstehen, um auch hier für eine neue Richtung zu sorgen. Die Gebäudetypologien aus 10.2 werden aufgegriffen und in Bezug auf die neuen Abhängigkeiten analysiert.

Mischung

Es empfiehlt sich grundlegend eine Mischung aus unterschiedlichen Gebäudetypologien, um eine Angebotsvielfalt zu gewährleisten. Diese Vielfalt wirkt sich wiederum auf die Nachfrage-/Zielgruppen aus, sodass auch die Voraussetzung für eine mögliche, soziale Mischung im Quartier geschaffen ist. Die abwechslungsreiche Bebauung wirkt einer Monotonie und damit einem eintönigen Siedlungscharakter entgegen und ist dadurch ansprechend. Auch eine Nutzungsmischung sollte viel stärker angestrebt werden, um kurze Wege zu ermöglichen. Gerade auf dem Land sind durch die räumliche Entzerrung weite Entfernungen zu überwinden. Mit jedem Mobilitätserfordernis, das eingespart werden kann, findet eine Alltagserleichterung statt. Das Ortszentrum kann von neuen, nachgefragten Nutzungen im „kleinräumigen Nebeneinander“ nur profitieren. Dadurch steigt die Lebensqualität. (Siehe hierzu auch Kapitel 11.1)

Dichte

Eine „angemessene Dichte“ auf dem Land ist zunächst schwierig zu definieren. Deshalb sieht dieser Handlungsleitfaden vor, eine hohe Dichte unter Erhalt der ländlichen Qualitäten und des „genius loci“ zu erzielen. Damit dürfte ein sinnvolles Maß an Dichte für ländlich geprägte Regionen gegeben sein. Mehr Kompaktheit mit qualitativ hochwertigen baulichen Strukturen sollte dennoch mehr anvisiert werden, um eine weitere unkontrollierte Dispersion in die Fläche zu verhindern. Durch eine höhere Dichte eröff-

nen sich verbesserte Möglichkeiten in weiteren Disziplinen, wie die der Mischung, in Bezug auf die Reduktion von Immissionseinwirkungen und neue Chancen für verkehrliche alternative Konzepte durch kürzere Wege.

Polyzentralität

Die Polyzentralität soll weitere Zersiedelungsprozesse auf dem Land verhindern, indem Siedlungsschwerpunkte definiert und dadurch gebündelt werden. Auch das Umland profitiert von diesen Schwerpunktsetzungen durch eine zielgerichtete Planung. Bauliche Tätigkeiten können eingebremst werden. Man kann dem anhaltenden Siedlungsdruck und somit der voranschreitenden flächenhaften Dispersion in das Umland Herr werden. Die polyzentrale Ausrichtung führt zu einer kontrollierten Siedlungsausdehnung.

Bestandsorientierung

Gerade in ländlich geprägten Regionen ist die Bestandsbebauung von Ortschaften durch ihre Historie geprägt. Durch die damals überaus zahlreich vorhandene landwirtschaftliche Nutzung wurden die Gebäude bevorzugt in einer Hofkonstellation gestellt. Heute kann man sich sehr gut an diese bestehenden Strukturen anschließen, da die Hofbebauung die Gemeinschaft fördert und keineswegs aus dem Trend ist.

Durch die eher „prekären“ oder bodenständigen Lebensverhältnisse in kleinen Ortschaften würde das Land mit dem außergewöhnlichen, starken Gemeinschaftssinn von einer darauf orientierten Bebauung ebenfalls profitieren. Dies muss nicht zwingend durch eine Hofausbildung passieren, stellt aber in Anlehnung an den Bestand eine gute Möglichkeit der räumlichen Ausgestaltung dar. Die Neubebauung sollte einerseits eine eigene Adresse und Identität ausbilden, sich andererseits aber an die bestehenden Strukturen anpassen. Fügt sich das neue Quartier in den Bestand relativ gut ein, so ist die Aussicht auf eine bessere Integration gegeben.

Das nachfolgende Kapitel führt ergänzende Maßnahmen auf, die sich mehr auf die Bestandsbebauung und die Ortsmitte fokussieren. Die vorherigen „Tools“ sind auf alle denkbaren Lagesituationen für eine Nachverdichtung anwendbar und zeigen dabei vor allem flächeneffiziente und landspezifische Bebauungsmöglichkeiten auf.

Diese dadurch hervorgerufene, flächensparsame Entwicklung könnte sich zusätzlich durch weitere, sinnvolle Maßnahmen auf den Bestand stützen. Hierbei steht nicht die bauliche Nachverdichtung im Vordergrund, sondern vielmehr eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Flächen. Damit verbunden ist höhere Attraktivität der Ortsmitte. Das Leben auf dem Land muss weiterhin lebenswert sein und einige, zeitgemäße Funktionen erfüllen können.

12. Ergänzende Entwicklungen für eine flächensparsame Zukunft

12.1 Ortskernbelebung

Die Ortskernbelebung kann eine weitere unterstützende Strategie sein, um eine flächensparsame Weiterentwicklung der ländlichen Siedlungsbereiche zu erreichen.

Große, ehemals landwirtschaftlich oder handwerklich genutzte Gebäude, eine verhältnismäßig hohe, städtebauliche Dichte, die Lage an Hauptverbindungsstraßen und die dort ansässige, durch den demografischen Wandel begründete, alternde Bevölkerung prägen heute den Ortskern und den Bestand. Einige Konfliktsituationen müssen an diesem Standort bewältigt werden, um den Bestand in seiner Attraktivität zu steigern. Wird die Bestandsbebauung durch die Belebung des Ortskerns attraktiver, indem die ursprünglichen Standortvorteile wieder belebt werden, so kann demzufolge auch eine innerörtliche Entwicklung besser bewerkstelligt werden.

Der Ortskern hat eine zentrale Funktion zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Er ist in Bezug auf die Versorgungsfunktion für den gesamten Ort von wesentlicher Bedeutung. Er war früher noch viel mehr eine eigenständige Arbeits- und Wirtschaftsgemeinschaft als heute, nach den zentrenbedeutsamen Auslagerungen.

Zum anderen ist der Ortskern eine sehr wichtige Begegnungszone, in der verschiedene Generationen aufeinandertreffen. Hier, nahe dem Zentrum, sollte sich das Leben der Ortschaft abspielen – und nicht in den Einfamilienhausgebieten an den Ortsrändern. Da aber der Ortskern seine für ihn sprechenden Funktionen nach und nach durch anderweitige Entwicklungsausrichtungen aufgegeben hat, entstehen so Schlaforte im Inneren und belebte Wohnquartiere am Ortsrand, da außer der Wohnnutzung nunmehr kaum andere Nutzungen vertreten sind.

Das heißt, die Entwicklung in den Ortskernen muss wieder eine andere Richtung einschlagen, eventuell sogar eine Richtungsänderung „Zurück zum Ursprung“ oder „Zurück ins Dorf“.

Dass Ortskerne in ihrer Vergangenheit besser funktioniert haben, zeigt sich auch am Beispiel von Hengen, einer kleinen Ortschaft von Bad Urach, die nicht einmal einer Grundzentrenfunktion gerecht wird. Ein Rückblick in das dreizehnte Jahrhundert offenbart, dass der Ortskern von Hengen wie folgt aufgebaut war: „In der Mitte des geschlossenen Dorfbildes ragte die Kirche mit ihrem beeindruckenden Kirchturm empor, umgeben vom Friedhof mit seiner geschlossenen Mauer. Die wichtigsten Gebäude gruppierten sich um [das] Zentrum: Pfarrhaus, Schulhaus und Rathaus. Aber auch andere wichtige Gebäude waren nicht weit: Forsthaus, Farrenstall, [drei] Wirtschaften, [drei] Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf (eines davon im Lamm), Backhaus und die Milchsammelstelle.“

Ganz am Dorfeingang stand [...] das Bettelhaus, ein Minihäuschen, indem früher Bettler untergebracht wurden, bevor man sie in das nächste Dorf abschieben konnte. Geteerte Straßen gab es noch nicht, nur Kalkstraßen durchzogen den Ort. [...]. Entlang dieser Straßen gab es viele Misten, schließlich mussten die Hinterlassenschaften der Tiere, die eng mit den Menschen zusammenlebten, entsorgt werden. Einige Brunnen gaben noch Wasser, [...]. [...]. An fast allen Häusern [sic!] waren ein Stall, eine Scheune und ein Klohäuschen angebaut²²⁷

Das Bild von Hengen heute sieht etwas anders aus: „Das geschlossene Dorfbild ist verschwunden. Neue Wohngebiete dehnen sich nach drei Seiten aus. Die Einwohnerzahl ist auf ca. 880 Einwohner angewachsen [(1933 waren es 499 Einwohner)]. Die Straßen und sogar Feldwege sind geteert und die meisten Misten sind verschwunden bzw. dienen inzwischen anderen Zwecken. Geht der Besucher auf den Durchgangsstraßen durch das Dorf, sieht er, neben Ein- und Mehrfamilienhäusern, [...] noch alte Bauernhäuser mit Scheunen und Ställen, aber die Ställe sind meistens leer. [...] in den Scheunen wird keine Ackerfrucht mehr gelagert, sondern [...] sind Abstellplatz [...]. [...] Allerdings gibt es auch einige leerstehende Häuser, die keine Zierde für das Dorfbild sind. [...] Die Kirche ist weiterhin der Dorfmittelpunkt, umgeben von dem Friedhof, der jedoch sein Aussehen verändert hat. [...] Das Pfarrhaus steht noch, aber schon lange wohnt kein Pfarrer mehr darin. [...] Auch im Schulhaus wird schon lange nicht mehr unterrichtet. [...] Das Forsthaus ist ebenfalls vermietet und in einem Anbau ist der Kindergarten untergebracht. Der Farrenstall wurde abgebrochen und an seinem Platz das Dorfgemeinschaftshaus mit dem Feuerwehrmagazin errichtet. Die Milchsammlung ist ebenfalls verschwunden und auch das Bettelhaus ist weg. Voll funktionsfähig ist dagegen das Backhaus. [...] Geblieben sind zwei Wirtschaften [...]. [...] Die Ladengeschäfte, bis auf das im Lamm, sind aufgegeben worden. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für Einwohner, die kein Auto haben, erfüllt inzwischen ein „Tante M“-Laden, der in das frühere Raiffeisengebäude einziehen konnte, nachdem die Volksbank Münsingen ihre Filiale in Hengen aufgegeben hat.²²⁸

Man sieht, dass auch die Ortschaft Hengen, wie viele andere Dörfer, dem (Struktur-)Wandel unterlegen ist. Die Tendenz zum Schlafort ist da, dies sieht man bspw. am Rückgang der Wirtschaften. Versorgungsstrukturen sind weggefallen, das Angebot im gewerblichen Sektor hat abgenommen, traditionelle Treffpunkte sind verschwunden. Allerdings konnte im Fall Hengen bislang noch für ausreichend und bedarfsdeckenden Ersatz gesorgt werden.

²²⁷ Jubiläumsschrift Kapitel „Leben in Hengen in den letzten 100 Jahren“

²²⁸ Ebd.

Dies schließt aber nicht aus, dass es Verbesserungspotenzial gibt, um den Ortskern generell wiederzubeleben und ihn wieder mehr Leben einzuhauchen. Dies würde sich mit Sicherheit positiv auf ökonomische, ökologische und soziale Belange auswirken.

Der Wandel bietet Dörfern nun nämlich auch die Möglichkeit, neue und zugleich zeitgemäße, innovative Ansätze und Ideen entstehen zu lassen. „Dafür braucht es eine lebendige Dorfgemeinschaft, Menschen die sich kümmern und die andere dazu motivieren, das Vertraute neu zu betrachten.“²²⁹

Es haben sich im ländlich geprägten Raum bereits an unterschiedlichen Standorten einige Ideen etablieren können. Durch eine übertragene Anwendung könnten auch noch andere Ortschaften von diesem „Input“ als eine Art „Best-Practice“-Beispiel profitieren. Durch ihre zentrale Lage und ihre gesamtörtliche Funktionen bringen Ortskerne die Chance mit, die ländlich gelegenen Ortschaften für eine attraktive und damit resistente und stabile Zukunft zu rüsten. „Eine lebendige Ortsmitte bietet den Menschen alles, was diese zum Leben brauchen: darunter moderne Wohn- und Arbeitsräume, altersgerechtes Wohnen, eine Schule, eine Gaststätte, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Treffpunkte und Gemeinschaftsräume sowie Grün- und Spielflächen.“²³⁰

Im Folgenden wird eine Auswahl an neuen Anreizen für den Ortskern auf dem Land stichwortartig und mit konkreten Beispielen aufgeführt. Dabei ist nicht zu vernachlässigen, dass das Angebot stets auf die Situation vor Ort abgestimmt werden muss. Auch können bestimmte Innovationen nicht für jeden Ortscharakter eine sinnvolle Maßnahme darstellen. Erst wenn man die eigenen, ortsspezifischen Bedarfe durch eine ausgiebige Analysephase mittels direkter Nachfrage bei den Bürgern, ausfindig gemacht hat, kann man die eine oder andere Möglichkeit in Erwägung ziehen. Ohne die Integration in ein sinnvolles und in sich stimmiges Gesamtkonzept für den jeweiligen Ort sollte man mit der Anwendung einer solchen, eher neu aufkommenden Maßnahme für das Land vorsichtig sein. Oftmals entstammen die Ideen aus der Stadt und werden auf die ländlichen Gegebenheiten abgestimmt. Allerdings gibt es auch Maßnahmen, die einst für das Land geschaffen wurden, welche sich wiederum die Stadt abschaut. Dieser gegenseitige Austausch sollte in Zukunft noch weiter gestärkt werden. Die Maßnahmen können nur dann funktionieren, wenn es eine entsprechende Nachfrage gibt.

²²⁹ Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume, Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung, LandInForm - Magazin für Ländliche Räume S.10

²³⁰ Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL), Erfolgsgeschichten ländlicher Entwicklungen S.17

- Mehrzweck- bzw. Multifunktionshäuser:

Gebäude und Räumlichkeiten, die auf eine multifunktionale Nutzung ausgelegt sind, bieten ein hohes Potenzial für den ländlichen Raum. Das Angebot kann entsprechend den Bedarfsstrukturen variieren, ohne zu viel Fläche und Raum dafür zu beanspruchen. Ein mobiler Dorfarzt erhält hier bspw. sein Behandlungszimmer an zwei Tagen in der Woche und kann Patienten vor Ort behandeln, während der Raum an den anderen Tagen für Vereinsaktivitäten oder anderweitige Sitzungen zur Verfügung steht.

- Sharing -Stationen und Sharing -Geräte/-Angebote:

Es gibt speziell auf dem Land zahlreiche Gerätschaften, die man für bestimmte Fälle in Besitz hat aber nicht immer braucht. Sei es bspw. nur der Rasenmäher, die Schneefräse oder gar landwirtschaftliche Kleingeräte, usw.. Diese Gerätschaften nehmen eine Menge Platz ein, sodass sehr große Abstellflächen pro Besitzer benötigt werden. Was wäre, wenn man diese Gerätschaften untereinander teilt und sich nicht jeder diese Geräte anschaffen muss? Eine Menge Geld und Platz würde eingespart werden. Zusätzlich würde der verbale Austausch untereinander angeregt werden. Car- und Bikesharingangebote könnten das Mobilitätsangebot auf dem Land erweitern.

- Dorfgemeinschaftshaus:

Ein Dorfgemeinschaftshaus steht vorrangig für Festlichkeiten und Feierlichkeiten usw. zur Verfügung. Diese Räume sowie der entsprechende Service dazu kann angemietet werden.

- Mobile Versorgungsangebote:

Mobile Bäcker, Gemüsehändler oder Metzger erweitern zu bekannten und festen Zeiten in der Woche die Angebotsvielfalt an einem zentralen Standort im Ort. Sie vermarkten ihre regionalen Produkte und sichern für nur eingeschränkt mobile Menschen die Versorgung.

- Dorfladen:

Ein zentraler Dorfladen stellt Angebote für den täglichen Bedarf sicher und ermöglicht die Versorgung im Ort. Damit ist ein PKW nicht mehr zwingend notwendig. Verschiedene, neue Modelle, wie der „Tante - M“ Laden ermöglicht als Selbstbedienungsladen (selbst bedienen, selbst kassieren, selbst bezahlen) eine Warenbereitstellung ohne kostenintensives Personal.

- Repair -Café, Gemeinschaftliche Werkstätten:

Gehen Küchengeräte kaputt oder das eigene Fahrrad, so muss oftmals aufwändig für die Reparatur gesorgt werden. Die Suche nach einer passenden Werkstatt mit Fachpersonal, das sich damit auskennt, kann umständlich sein. Wie praktisch, wenn man jemanden im Ort hat, der dazu fähig ist und seine Reparaturdienste anbietet. Manchmal finden sich mehrere Leute, die zusammen für die eigene Dorfbevölkerung an gemeinsamen Nachmittagen, zur gemeinsamen Café-zeit reparieren.

- Co-Working-Space:

Die Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Arbeitsgeräten, Computer, Drucker- und Plott- Möglichkeiten ermöglicht das Arbeiten auch außerhalb der eigentlichen Arbeitsstätte und stellt einen alternativen und näher gelegenen Arbeitsort. Im Gegensatz zum Home-Office sind ablenkende (familiäre) Störungen reduziert. Der Kontakt und Austausch mit anderen Arbeitnehmern anderer Berufszweige kann zu neuartigen Synergien führen. Das gegenseitige Profitieren von „Know-How“ der Anderen führt nicht selten zu neuartigen Innovationen und Lösungsideen.

- Neugestaltung der Ortsmitte:

Die Umgestaltung des Areals kann nachhaltig zu einer Ortsbildaufwertung und Ortskernbelebung führen. Ein neues Erscheinungsbild kann Besucher zum Flanieren und Verweilen einladen. Die moderne Ausgestaltung von zentralen Plätzen mit W-LAN-Anbindung führt zu einer neuen Attraktivität.

12.2 Gemeinschaftliches Wohnen im ländlich geprägten Raum

Dass dem Gemeinschaftssinn auf dem Land eine besondere Bedeutung zukommt, wurde bereits innerhalb der Diskussion über die ländlichen Qualitäten aufgeführt. Die Favorisierung von Einfamilienhaustypologien ist dem gegenüber eine paradoxe Entwicklung. Sie sind weniger gemeinschaftsfördernd, da statt in einem Miteinander vielmehr nebeneinander her gelebt wird. Gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten, die sich auf eine flächensparsame Entwicklung positiv auswirken würden, findet man hier i.d.R. nicht. Das „In-Kontakt-Treten“ findet nur im gemeinsam genutzten Freiraum statt. Aber steckt nicht eigentlich viel mehr Potenzial in einem gemeinschaftlich orientierten Lebensstil im ländlich geprägten Raum? Potenzial, das im weiträumigen Umland auf die Basis einer endogenen Regionalentwicklung aufbaut, unterstützt durch Selbsthilfe - ideen der Bürger. Man könnte die Vermutung aufstellen, dass nirgendwo anders der gemeinschaftliche Zusammenhalt größer ist, als hier. Warum also wird diese positive Eigenschaft nicht auch durch das Lebenskonzept bzw. die bebaute Umwelt gefördert oder gestärkt?

Das immer weitere Ausdifferenzieren pluralistischer Lebensstile und eine immer älter werdende Bevölkerung stellen den ländlichen Raum bereits vor einen Transformationsprozess des aktuell bestehenden Wohnraumangebots. In diesem Prozess hat das freistehende Einfamilienhaus keine Zukunft mehr, nicht zuletzt aus ökologischen Gründen.

Die Entwicklung zu einer stärker auf die Gemeinschaft bauenden Lebensweise könnte zu Lösung der aktuellen Problematiken beitragen. Mit dieser Entwicklungsrichtung kann der Kampf gegen Flächenknappheit und Anbindungs- oder Versorgungsprobleme aufgenommen werden. Auch der sensiblen Thematik nach einem bedarfs- und altersgerechten Wohnsitz im Dorf kann damit gerecht werden. Die Vorteile, welche aus gegenseitiger Unterstützung, Hilfe und der Kooperation unter den Menschen, entstehen, können in einer ungewiss erscheinenden Zukunft ein wichtiger Rettungsanker sein.

In der Gemeinschaft kann man besser mit Ungewissheiten, die aus aktuellen Situationen (z.B. Inflation, Ukraine-Krieg, ...) entstehen, umgehen.

Der Bedarf und der Wunsch nach neuen, zeitgemäßen Wohnkonzepten „schreit“ daher nach Wohnformen, welche, v.a. auf dem Land, stärker im Bestand oder auch im Neubau umgesetzt werden sollten. Im Folgenden werden die wesentlichen Ideen exemplarisch aufgeführt. Dies ist nicht als abschließender Katalog zu verstehen. Im Gegenteil, es entstehen immer wieder neue Konzepte durch individuelle Abweichungen (Kopplungen, Reduktionen, usw.).

- Generationenübergreifendes Wohnen

Gemeinschaftliches Wohnen mehrerer Altersgruppen im Rahmen eines Wohnprojekts. Hauptziel des Mehrgenerationenwohnens ist es, Menschen unterschiedlicher Generationen zusammenzubringen, u.a. mit dem Ziel gegenseitiger Unterstützung.

Die Angebote reichen vom Tagescafé und Mittagstisch über Krabbelgruppen, Hausaufgabenbetreuung, Jugendtreffs und Babysitting bis hin zu Seniorentreffs und Internetschulungen.

- Wohngemeinschaften

Eine solche umfasst mehrere Räume in bestehenden Quartieren oder als Neubau. Initiatoren können selbstorganisierte Gruppen sein, aber auch Wohnungsunternehmen. Jeder Bewohner verfügt über ein eigenes Zimmer. Darüber hinaus gibt es gemeinschaftlich genutzte Räume, wie Küche, Bad und Wohnraum. Es gibt unterschiedlichste Variationen von Wohngemeinschaften, in denen sich unterschiedliche Personengruppen zusammenschließen (z.B. Empty Nester²³¹ oder Pflege- Wohngemeinschaften)

- Clusterwohnen

Eine Cluster-Wohnung ist eine Art „Kreuzung“ zwischen Kleinstwohnung und Wohngemeinschaft. Sie besteht aus mehreren, kleinen, privaten Wohneinheiten mit Bad und meistens einer kleinen Teeküche. Zusätzlich gibt es einen größeren, gemeinschaftlich genutzten Wohnbereich mit einer Wohnküche, welcher unmittelbar an die Wohneinheiten anschließt.

- Co - Housing

Eine geplante Gemeinschaft und Wohnform aus privaten Wohnungen wird durch Gemeinschaftseinrichtungen ergänzt. Eine „Cohousing - Siedlung“ ist häufig Eigentum der Bewohner und wird gemeinsam geplant und bewirtschaftet. Das zugrundeliegende Ziel ist die Förderung der Interaktion innerhalb der Nachbarschaft.

- Betreutes Wohnen

Wohnen mit bestimmten Pflegeangeboten. Das kann von Apartments im Altenheim bis zur Wohnanlage, die mit einem Pflegedienst und Alltagsdienstleistungen kombiniert ist, reichen. Beim Pflegewohnen erhält der Pflegebedürftige 24h pro Tag von einer Pflegeperson Betreuung und kann dadurch in den eigenen Wänden wohnen bleiben.

²³¹ Def. Empty Nester²³¹: Personengruppe zwischen 40 – 64 Jahren, deren Kinder frisch ausgezogen sind und sich die Eltern alleine fühlen und sich ggf. neu ordnen müssen.

- Wohnen für Hilfe / Aktive Nachbarschaftshilfe

Ein Teil der Miete wird mit leichten Aushilfstätigkeiten abgeglichen. Hierbei können ganz unterschiedliche Aufgaben anfallen - von der Einkaufshilfe oder der Begleitung auf Spaziergängen für Senioren bis zur Kinderbetreuung bei jungen Familien. Die Mithilfe im Haushalt oder im Garten wird auf wenige Stunden pro Woche beschränkt.

Best – Practice: „Neulandia mit Summer of Pioneers & Kodorf“

Derzeit macht die von der Initiative „Neulandia“ (vgl. <https://neulandia.de/>) auf dem Land von sich reden. Sie erproben eine spannende Wechselbeziehung zwischen der Bestandsbebauung und dem Neubau.

Neulandia, ein Wortspiel aus „Neuland“ und „Utopia“, versteht sich als soziales Unternehmen, Bewegung und Netzwerk. Ihre Visionen zielen auf schnelle Veränderungen (zunächst auf Grundlage des digitalen Wandels) im ländlichen Raum. Sie basieren auf Zusammenarbeit und Unabhängigkeit von Fördermitteln und Investoren. Die Initiative hat den Wandel der Zeit erkannt und stößt nun eine Art „Experiment“ an.²³² Der gemeinschaftliche Lebensstil ist in ihren Visionen für das Leben und Arbeiten auf dem Land von zentraler Bedeutung.

Es werden speziell Kreative und Digitalarbeiter gesucht, die gemeinsam - nun auch abseits der Metropolen - schaffen, werkeln, produzieren und wohnen. U.a. werden sie „Raumpioniere“ und „Innovative“ genannt, stehen für Vertreter aus der Kultur- und Kreativwirtschaft und sollen dem ländlichen Raum wieder mehr Leben einhauchen. Sie haben ihre Funktion als „Impulsgeber“ und beabsichtigen einen positiven Effekt mit noch mehr positiven Folgeeffekten (beabsichtigt oder auch unbeabsichtigt), um den ländlichen Raum aus der sog. „Negativspirale“ führen zu können. Sie haben einen positiven Effekt auf die weichen Standortfaktoren (wie z.B. Sozialer Mehrwert, Attraktivitätssteigerung, Formung einer Mentalität & Identität, Steigerung der Lebensqualität). Durch die weichen Standortfaktoren werden nach und nach die harten Standortfaktoren (z.B. sie schaffen Arbeitsplätze, stiften Identität, verbessern das Image, führen zum Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte, erhöhen die Bedarfsstrukturen, stärken die Wirtschaft) angekurbelt.

Allem voran steht der sog. „Summer of Pioneers“. Er beinhaltet ein sechsmonatiges Probewohnen und Co-Working auf dem Land, um das Landleben (neu) zu entdecken. Eine beschränkte Personenanzahl von ca. 20 Personen macht die gute Basis einer funktionierenden Gemeinschaft aus. Nur zusammen können die neuen Potenziale des gemeinschaftlichen ländlichen Lebens ausfindig gemacht werden. Ein „Rundum-Sorglos-Paket“, welches die Wohnung inkl. Nebenkosten und einen Arbeitsplatz im CoWorking Space inkludiert, wird ihnen als Anreiz zur Verfügung gestellt.

²³² Vgl. Neulandia UG, Neulandia – Neues Leben und Arbeiten auf dem Land. In: neulandia.de, 12.10.2022.

Für die Bereitstellung und Finanzierung kommt die Genossenschaft „Neulandia“ in Zusammenarbeit mit den Kommunen auf.

Die Lernerfolge ergeben sich dann durch Beobachtungen im Prozess. Die Pioniere eignen sich die ihnen zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten aus dem Bestand individuell an und initiieren neue, weitreichende Projekte und Konzepte.

Auf dem Schloss Blumenfeld wurde so das Schlosscafé reaktiviert. Es kam zur Gründung eines Bürgervereins und zur Idee der langen Tafel und des Stammtischs.²³³ Nicht selten entstehen hierdurch auch neue „Win-Win“-Situationen. Bspw. renovieren Handwerker die oftmals sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden. Dabei werden die Pioniere ständig mit dem Gemeinschaftsleben konfrontiert. Ein Probeleben, das neben den positiven Wiederbelebungs-Impulsen im ländlichen Raum, vor allem dessen Bestand und die Funktionsweise einer intakten Gemeinschaft fördert. Durch die Umnutzung von Leerstand für die Umsetzung der Projektideen kann durch die Gemeinschaftsgründung zeitnah das Bestehende reaktiviert werden. Damit lässt sich der „Summer of Pioneer“ mit nur wenig Aufwand realisieren, was sich wiederum beim, im Folgenden beschriebenen, „KoDorf“ schwieriger gestaltet. Nach vier Jahren Bearbeitungszeit (inkl. Warten auf Baugenehmigung) ist noch kein Gebäude realisiert worden.

Unter Kapitel 10.3 wurden größere, zusammenhängende Entwicklungsflächen für eine flächensparsame Weiterentwicklung von Dörfern aufgeführt, welche sich für die Realisierung ganz neuer Konzeptideen anbieten. Ein solches Konzept verfolgt „Neulandia“ auch mit der Idee der sog. „KoDörfer“. Das Beste aus Stadt und Land soll hier in Einklang gebracht werden. Die damaligen Ansätze der Gartenstadt, die dasselbe Ziel verfolgten, werden hierbei aufgegriffen und entsprechend der heutigen Bedürfnisse und Möglichkeiten neu interpretiert. Das KoDorf steht im Grunde auch für eine weitere Alternative zum Einfamilienhausgebiet, in dem das Gemeinwohl im Mittelpunkt steht. Kleine, ökologische Holzhäuser (~ 25 m² - 80 m²) und große Gemeinschaftsflächen sind als Genossenschaftsprojekte Bestandteil der Konzeptidee. Unterschiedliche Angebote für die unterschiedlichen Lebensphasen sollen geschaffen werden, inkl. einem Gemeinschaftshaus mit Sharing-Angeboten und Co-Working-Spaces als Arbeitsstätte.²³⁴ Sehr gern gesehen ist auch die Arbeit für die Gemeinschaft vor Ort. Das KoDorf strebt das Ziel an, als eigenständiger Ort zu fungieren, das heißt, dass das „Nach-Außen-pendeln“ möglich aber nicht zwangsläufig ist. Daher sind sämtliche Aufgabenbereiche wünschenswert, wie bspw. auch Alternativen zu KiTa, Schulen usw.²³⁵

²³³ Vgl. Beitrag von Frederik Fischer in der Online-Veranstaltung von HeimatStimmenLive zum Thema „vom Wohnen“ am 05.09.2022, 19:00 – 20:30 Uhr

²³⁴ Vgl. Neulandia UG, Neulandia – Neues Leben und Arbeiten auf dem Land. In: neulandia.de, 12.10.2022.

²³⁵ Vgl. Beitrag von Frederik Fischer in der Online-Veranstaltung von HeimatStimmenLive zum Thema „vom Wohnen“ am 05.09.2022, 19:00 – 20:30 Uhr

Die Teilnahme am zuvor beschriebenen „Sommer of Pioneer“ ist Voraussetzung für das Leben in einem sog. „KoDorf“. Des Weiteren muss der Erstwohnsitz im „Kodorf“ gemeldet sein und das Hineinpendeln ist auf dreimal die Woche beschränkt.

Durch die Verpflichtung zur Gemeinschaftserprobung im Voraus wird in erster Linie die bestehende Bebauung in und um den Ortskern für die Raumpioniere attraktiv gemacht und dieser somit (wieder-)belebt. Die Einbindung in die Projektinitiative „Neulandia“ hat zum Vorteil, dass erste Anreize geschaffen werden, um die Niederlassung der Kultur- und Kreativwirtschaft (Digitalarbeiter mit eingeschlossen) auf dem Land voranzubringen. Das gemeinschaftliche Lebenskonzept und die vielen Vorteile, die sich auf dem Land für die Raumpioniere ergeben, werden sich unter den Kreativschaffenden schnell verbreiten und weitere junge Künstler und Innovatoren anziehen, die es hier so dringend braucht. Wünschenswert wäre daraufhin ein eigendynamischer Prozess, indem sich die jeweiligen Gemeinschaften selbst organisieren und sich das neue Lebensmodell im ländlich geprägten Raum immer mehr etabliert und angewendet wird.

Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass sich die bestehenden, älteren Bauwerke im Ortskern gerade für diese neuen gemeinschaftlichen Wohnprojekte hervorragend eignen. Die damit verbundenen Lagebedingungen (Zentrale Lage, am Hauptverkehrswegenetz, mit der Versorgungs- und sozialen Infrastruktur, ...) bilden die beste Voraussetzung für solch eine zeitgemäße Umwidmung der historischen Bauten. Das Vorhaben widerspricht nicht den Innenentwicklungszielen.

ZUKUNFTSVISION

„BODENFREUNDLICHES DORF“

Die Zukunftsvision der „Bodenfreundlichen Dörfer“ ist eine von vielen Möglichkeiten, welche zukünftige Entwicklungsausrichtung die klein(st)en Siedlungseinheiten im ländlich geprägten Raum einschlagen können.

Die Vision setzt sich mit grundlegenden Fragen über das Landleben der Zukunft auseinander und wie sich dieses verändern kann, um dort noch bessere Lebensverhältnisse schaffen zu können.

Der Begriff der „Bodenfreundlichkeit“ bezieht sich dabei auf das flächensparsame und zugleich bodenregenerierende Vorgehen bei der Weiterentwicklung von Dörfern.

Die Ergebnisse aus dem 1. Teil dieser Arbeit werden aufgegriffen und noch zusätzlich durch die bodenregenerierende Funktion optimiert. Damit soll gezeigt werden, dass eine Siedlungsentwicklung nicht zwanghaft mit einer Bodenzerstörung (bspw. durch den erhöhten Versiegelungsgrad) einhergehen muss. Eine Siedlungsentwicklung, wie die der „Bodenfreundlichen Dörfer“ kann auch die Bodenqualität verbessern.

Was Sie erwartet:

Die Zukunftsvision wird auf eine Neubaufläche der Gemeinde „Hengen“ (Stadt Bad Urach) angewandt, welche auf eine zeitnahe Entwicklung abzielt. Ein städtebaulicher Entwurf wurde bereits bei der Stadt eingereicht. Um in Belangen der Flächensparsamkeit und der Bodenregeneration neue Akzente zu setzen und eine Alternative aufzuzeigen, entsteht hier der Entwurf eines „Bodenfreundlichen Dorfs“. Es unterstützt das Nachverdichtungspotenzial aus Kapitel 10.3 und zeigt ein konkretes Fallbeispiel, um die darin eher allgemein gehaltenen Aussagen zu untermauern. Die Empfehlung der zeitlichen Abläufe des WBE-K ist dabei nicht außer Acht zu lassen, sodass die Wohngebietsentwicklung „Berg“ in Hengen ein Potenzial des langfristigen Entwicklungsbedarfs darstellt.

13. Idee von „Bodenfreundlichen Dörfern“

Dörfer sind aufgrund ihrer Größe leicht überschaubare Siedlungseinheiten, woraus auch eine schnelle Entwicklungszügigkeit resultiert. Sie entfalten das Potenzial, um als gutes Beispiel voranzugehen und zukunftsweisende Entwicklungen ganzheitlich zu erproben.

Durch den Vorbildcharakter neuer Dörfer kann die aktuelle Zuwanderungsbewegung gestärkt werden und neu Hinzuziehende werden im ländlich geprägten Raum gehalten. Städte bzw. Zentren können dadurch zunächst einmal entlastet, ländliche Gemeinden aufgewertet werden und neue Austauschbeziehungen können wiederum zwischen Stadt und Land entstehen.

Flächensparsamkeit & Bodenregenerierung - das braucht das Dorf der Zukunft!

Im ersten Teil dieser Arbeit wurde die Notwendigkeit der Flächeneinsparung der Siedlungsentwicklung dargestellt. Dies hat große, positive Auswirkungen auf das beschränkte Schutzgut Boden mit all seinen natürlichen Funktionen. Die Vision von „Bodenfreundlichen Dörfern“ soll nicht nur mit einer flächensparsamen Siedlungsentwicklung einhergehen, sondern soll noch obendrein die zugrundeliegende Bodenqualität verbessern. Es soll gezeigt werden, wie eine dörfliche Siedlungsentwicklung durch die zwangsläufige Umwandlung in Siedlungs- und Verkehrsfläche auch bodenregenerierende und -aufbauende Funktionen erfüllen kann.

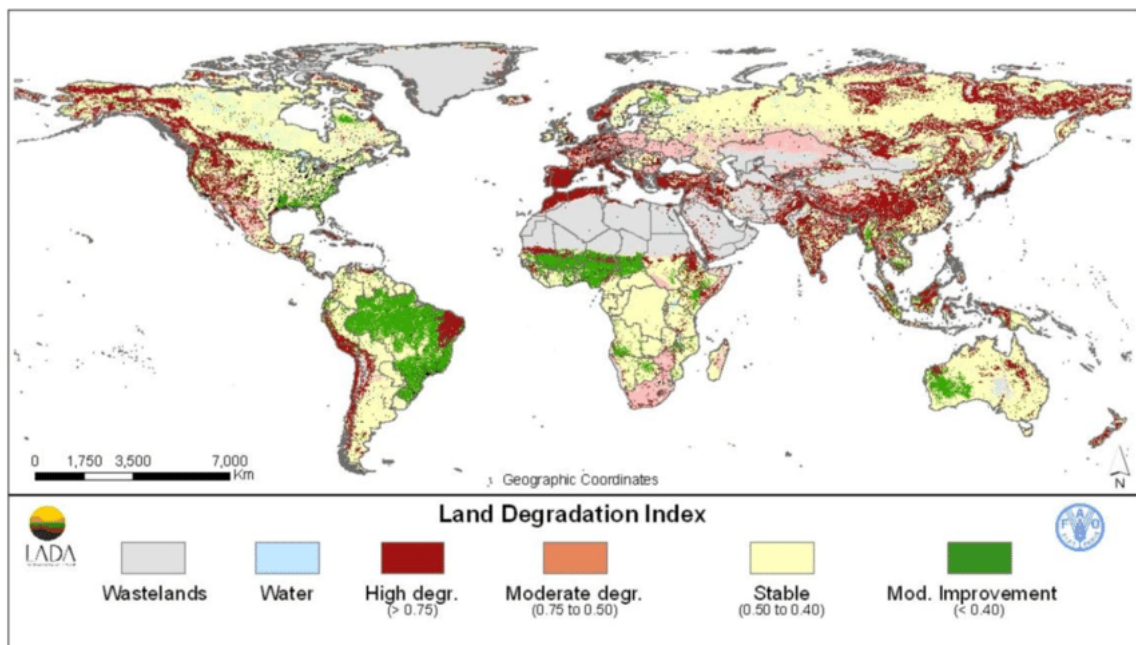


Abbildung 65, Land Degradation Index

Der „Land Degradation Index“ (Stand 2011) bezeichnet die Verschlechterung der Ökosystemdienstleistungen des Bodens bis hin zum völligen Verlust.

Dies kann durch die Klimaveränderung als auch durch die Bodenbewirtschaftung ohne Kompensation der Stoffentnahme hervorgerufen werden. „Der Mensch hat von 1950 bis 1990 ein Drittel der fruchtbaren Böden stark degradiert oder zerstört“²³⁶. Der Land Degradation Index zeigt, dass der Bodenverlust in aller Welt gravierend ist und fatale Folgen, z.B. auf das Klimageschehen mit mehr Trockenheit und Überflutungen, mit sich bringt.



Abbildung 66, Humusgehalt landwirtschaftlicher Böden in Deutschland

In Deutschland hat der Humusgehalt landwirtschaftlicher Böden massiv abgenommen. Der Mensch ist dabei, den Boden immer weiter abzutragen, anstatt den Wiederaufbau zu fördern. Agro-chemische Landwirtschaft und industrielle Massentierhaltung würden irgendwann zur gänzlichen Verwüstung führen, sodass das Szenario einer Überbevölkerung der Erde tatsächlich eintreten vermag. Umso wichtiger sind neue Produktionsweisen auf dem Land, bei denen Humus wieder aufgebaut wird, Artenvielfalt vorkommt und kleinräumliche Systeme, gegenüber den heutigen, großflächigen Monokulturen, wieder gestärkt werden.

Ein stabiles Klima ist einfach gesagt von Humus, Bewuchs und der Boden-Wasserdampf-Wolkenbildung abhängig. Ein humusreicher Boden kann bis zu 150 Liter pro Stunde aufnehmen, hält Wasser und regeneriert Grundwasser, verhindert Trockenheit und Überflutung und produziert mehr und bessere Nahrung. Um das biologische Bodensystem stabil zu halten werden gerade einmal rund 6 - 7 % Humus benötigt.²³⁷

²³⁶ Univ. Prof. Dr. -Ing- Ralf Otterpohl, Das Neue Dorf. In: kljb.org, 14.11.2022

²³⁷ Vgl. ebd.

Die Monokulturen und die aktuellen Landbewirtschaftungsmethoden gleichen einer „Profitablen Vernichtung der Biosphäre durch Agro-Chemie“. Sie zerstören die Böden systematisch, das Grundwasser wird vergiftet, die Luft wird mit Giftstoffen angereichert und die Nahrung mit schlechten Substanzen belastet.

Fungizide zerstören bspw. wichtige Bodenpilze, sodass Pflanzen keine Salvestrole mehr aufbauen. Salvestrole sind wichtige Pflanzen - Abwehrstoffe und schützen unter anderem auch vor einer Erkrankung an Krebs. Glyphosat sorgt u.a. dafür, dass durch den Einfluss auf das menschliche Mikrobiom, das Immunsystem durch die gestiegene Aluminiumaufnahme im Körper geschwächt wird.²³⁸ Zahlreiche Studien belegen, dass dieser Prozess nicht unschuldig an den immer mehr aufkommenden Krankheiten, wie Alzheimer, Demenz oder eine geringere Zeugungsfähigkeit etc. ist.²³⁹

Die aktuelle Düngemittelverordnung verhindert jeglichen Humusaufbau und führt zu einer Reduzierung auf 16 von über 80 vorhandenen Spurenelementen im Boden. Die Menschheit führt einen „Krieg gegen die Natur“.²⁴⁰

Die Tatsache, dass „70 % aller Lebensmittelprodukte der Welt von Kleinbetrieben mit durchschnittlich 1,6 ha kommen“ (Siehe Weltagrarbericht), zeigt aber auch, dass eine anderweitige Ausrichtung der Versorgungsstrategien in Zukunft möglich ist. Die Devise lautet: Weg von der industriellen, großflächigen Massenproduktion - hin zu kleinteiligen, regenerativen und lokalen Versorgungsstrategien (Permakulturen, Agroforst, ...). Kleine, vielfältige aber auch hochproduktive Landnutzungen, die den Humusaufbau fördern sollten mehr gefördert werden, um zukünftig mit der Natur zusammenzuarbeiten.²⁴¹

Von daher sollte die Bodenqualität stets auf die Nutzbarmachung von Land und die Flächeninanspruchnahme Einfluss nehmen und in der Planungsoffensive, insbesondere auf dem Land, berücksichtigt werden. Der ländlich geprägte Raum, welcher noch immer seine Stärken in der Landwirtschaft und dem Handwerk hat, sollte neben den eindringlich flächensparsamen vor allem auch bodenwiederherstellende Maßnahmen ergreifen.

Wie das neue Dorfleben, bezüglich einer solchen Ausrichtung und unter der Berücksichtigung aktueller Entwicklungen, in Zukunft aussehen kann, wird in der folgenden Darstellung der Zukunftsvision „Bodenfreundliche Dörfer“, am Beispiel der Wohngebietsentwicklung „Berg“ in Hengen, aufgeführt.

²³⁸ Vgl. Univ. Prof. Dr. -Ing- Ralf Otterpohl, Das Neue Dorf. In: kljb.org, 14.11.2022

²³⁹ Vgl. Deutscher Ärzteverlag GmbH, Redaktion Deutsches Ärzteblatt, Morbus Alzheimer: Nach Jahren Auftrieb für die Aluminiumhypothese. In: aerzteblatt.de, 15.11.2022.

²⁴⁰ Vgl. Univ. Prof. Dr. -Ing- Ralf Otterpohl, Das Neue Dorf. In: kljb.org 14.11.2022

²⁴¹ Ebd.

14. Potenzialfläche der Innenentwicklung, Gebiet „Berg“

Aus dem ersten Teil dieser Arbeit geht hervor, dass der Landgemeinde ganze 3,4 ha Bauland ausschließlich durch Innenentwicklungsmaßnahmen in Form der kurzfristigen Nachverdichtung zur Verfügung stehen. Wie bereits erwähnt, ist derzeit die Entwicklungsfläche „Berg“ kommunales Thema, da zwischen dem Alten und dem Neuen Neubaubereich ein neues Wohngebiet entstehen soll. Die dafür angedachte Entwicklungsfläche ist 3,7 ha groß. Die vorgesehene Entwicklung ist damit nur knapp 0,3 ha größer, als die ausfindig gemachten, innerörtlichen Potenzialflächen.

Voraussichtlich wird zu einem späteren Zeitpunkt, angrenzend an das neue Quartier „Berg“, die Fläche bis zum Anschluss an den sog. „Höhenweg“ weiter entwickelt, so dass eine weitere Fläche von 3,4 ha in der Konzeption mitbedacht werden sollte. Damit ist für die Gesamtentwicklung ein Neubaubereich zur Wohngebietserweiterung in Hengen mit einer Fläche von insgesamt 7,1 ha absehbar.

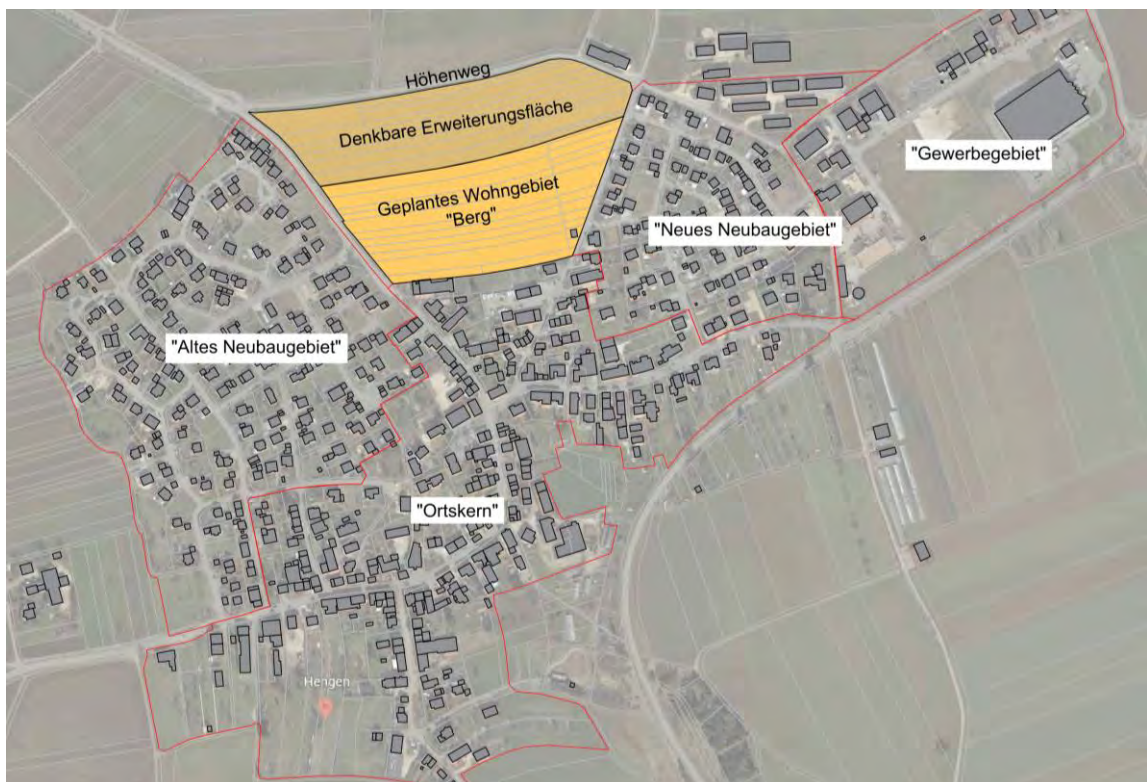


Abbildung 67, Perimeter Planungsgebiet „Berg“

Prinzipiell wird eingehend empfohlen, vorerst die kurzfristigen, innerörtlichen Potenzialflächen zu nutzen (entsprechend Teil 1 dieser Arbeit), daraufhin die Potenzialflächen mit mittelfristigem Entwicklungsbedarf und später die langfristig ausgerichteten Potenzialflächen.

Allerdings liegt der geplanten Quartiersentwicklung, neben der Bereitstellung an neuem Wohnraum, eine weitere, wesentliche Planungsabsicht zugrunde. Nämlich die Aufhebung der sozialen Trennwirkung zwischen dem „Alten Neubaugebiet“ und dem „Neuen Neubaugebiet“. Aus diesem Grund, wird die angestrebte Flächenentwicklung als äußerst sinnvoll erachtet. Der dafür vorgesehene Zeitraum der Quartiersentwicklung kann aber durchaus hinterfragt werden.

Im zweiten Teil dieser Arbeit soll für die Quartiersentwicklung „Berg“ (zusammen mit der Erweiterungsfläche) ein alternatives Konzept entwickelt werden, das als ein Leuchtturmprojekt für zukünftige Quartiersentwicklungen im ländlich geprägten Raum angesehen werden kann. Es baut auf den hervorgegangenen Ergebnissen des ersten Teils dieser Arbeit auf und wird noch zusätzlich zum „Flächensparen“ noch die „Bodenregenerierende bzw. -wiederaufbauende“ Funktion erfüllen. Damit soll ein „Bodenfreundliches Dorf“ entstehen, welches eine mögliche Zukunftsvision für den ländlich geprägten Raum aufzeigt.

Ein konkreter, städtebaulicher Entwurf wird dementsprechend ausgearbeitet und soll eine Alternative zu den bislang eingeholten Konzeptideen für die Stadt zeigen und bestenfalls ein Umdenken bezüglich der herkömmlichen Konzeptinhalte einleiten. Bei dieser Darstellung wird Wert auf die relevanten, aussagekräftigen Inhalte des jeweiligen Entwicklungsszenarios gelegt. Für eine konkret umsetzbare Quartiersentwicklung wird empfohlen, die entwurfsrelevanten Schritte (Bestandsaufnahme und -analyse, Leitbild, Leitziele, evtl. Rahmenplan, Städtebauliches Konzept, ...) nochmals ausgiebiger aufzuarbeiten.

15. Aktueller Stand zur Wohngebietsentwicklung „Berg“

Am 18.07.2022 fand die Ortschaftsrats-Sitzung (siehe auch: Sitzungsprotokoll im Anhang) statt, unter anderem mit Informationen zum geplanten Wohnbaugebiet „Berg“. Die Eigentümerbefragung zur Umlegungsbereitschaft hat bereits stattgefunden. Es wurde keine Absage verkündet. Ein städtebaulicher Entwurf wurde bereits zur Wohngebietsentwicklung „Berg“ eingeholt. „Durch den erforderlichen Dichtewert [siehe auch: Regionalplan, Ländlicher Raum im engeren Sinne, Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion: 45 EW/ha²⁴²] und die hohen Preise in der Baubranche sind die Zeiten von 7 - 8 ar Grundstücken jedoch vorbei. Es werde eine verdichtete Bebauung mit einem breiten Spektrum an Wohnraum geben.“²⁴³ So lauten die konkreten Zielsetzungen für das Quartiersvorhaben „Berg“. Der Entwurf dazu sieht wie folgt aus:



Abbildung 68, Aktueller Entwurf „Berg“, (Hinweis: noch nicht veröffentlicht)

Es sollen 60 Bauplätze (Hinweis: Fläche „Geplantes Wohngebiet „Berg“) auf 3,4 ha entstehen. Die Frage, ob dies in zwei Bauabschnitten mit jeweils rund 30 Bauplätzen oder als in einem Bauabschnitt erfolgt, steht noch offen. Des Weiteren sind die Preise und der Zeitraum noch ungeklärt. Dennoch ist klar, dass für die Planung ca. drei bis fünf Jahre benötigt werden.²⁴⁴

²⁴² Vgl. Kuhn, Regionalplan Neckar-Alb 2013, S.20

²⁴³ Birgit Adolph, Ortschaftsratsitzung Hengen vom 18.07.2022.

²⁴⁴ Vgl. ebd.

Bei dem Entwurf kommt die Frage auf, wie konsequent die zuvor genannten Zielsetzungen umgesetzt werden und ob es noch Verbesserungsmöglichkeiten gibt?

Der vorliegende Entwurf weist die städtebauliche Struktur der Einfamilienhausgebiete des alten und des neuen Neubaugebiets auf und fügt sich deshalb gut ein. Eine höhere Dichte wird dadurch erzielt, dass die Grundstücksgrößen, für die nach wie vor angebotenen freistehenden Einfamilienhäuser verhältnismäßig klein, aber dennoch angemessen, ausfallen. Dass sich auch kleinere Kommunen um die sich verändernden Anforderungen bezüglich der Grundstücksgrößen bemühen, ist immerhin eine erfreuliche Entwicklung. Auch eine gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche, vermutlich auch für Retentionszwecke, wurde zentral im Entwurf verortet. Das man Flachdächer nach und nach in die dominierende Satteldachsituation integriert, ist sicherlich ebenfalls unter ökologischen Belangen zu befürworten. Hinzu kommt, dass die aus dem Bestand hervorgehenden Hofsituationen mit in das Entwurfskonzept aufgenommen wurden und die Gebäude dementsprechend in zwei Situationen gestellt wurden.

Der der Stadt aktuell vorliegende, städtebauliche Entwurf weist einige gute, zukunftsweisende Inhalte auf, die sehr zu befürworten sind. Allerdings könnte man diese Ansätze stärker ausformulieren, um noch deutlichere Effekte zu erzielen. Dies soll die auf die Quartiersentwicklung „Berg“ in Hengen angewandte Vision des „Bodenfreundlichen Dorfs“ verdeutlichen.

16. Konzept „Bodenfreundliches Dorf“ in Hengen (Quartier Berg)

16.1 Einschätzung der Quartierseignung

16.1.1 Lage der Ortschaft

Die Landgemeinde „Hengen“ bei Bad Urach, Landkreis Reutlingen, Region Neckar-Alb liegt auf der Schwäbischen Alb, 5 km östlich von Bad Urach, auf der Albhochfläche. Mit Wittlingen, Grabenstetten und Böhringen sind direkte Nachbarorte. Die Ortsteile Seeburg, Sirchingen und Wittlingen gehören ebenfalls zu den eingemeindeten Orten von Bad Urach.

Hengen zählt im Jahr 2022 1.081 Einwohner (Bevölkerungsdichte von 1.663,1 Einwohner je km²). Durch die direkt vorbeiführende Bundesstraße B28 nach Ulm und die von Kirchheim unter Teck aus kommende B465 ist die Landgemeinde gut angebunden. In 10 min erreicht man die Kleinstadt Bad Urach, Stuttgart ist ca. 50 km von Hengen entfernt. Die Ortschaft befindet sich somit in direkter Nähe zum Verdichtungsraum, sodass es sich hierbei um einen durchaus nachgefragten Wohnstandort handelt. In der weiteren Entwicklung beabsichtigt Hengen zu einem wichtigen Industriestandort für die Region zu werden.²⁴⁵

16.1.2 Wachstum der Ortschaft



Abbildung 69, Auszug aus dem Landesarchiv, Kataster

1260/65 war Hengen, zusammen mit Urach, im Besitz des Grafen von Württemberg. Im Jahr 1275, in der frühalemannischen Zeit, wurde der Ort „Hengen“ erstmals, wohl eher zufällig, als Pfarrort erwähnt.

²⁴⁵ Vgl. Kuhn, Regionalplan Neckar-Alb 2013.

Am 1. Dezember 1972 wurde Hengen von Bad Urach eingemeindet.²⁴⁶



Abbildung 70, Auszug aus dem Landesarchiv, Luftbild

Um 1500 wurde die Kirche gebaut. Das Dorf bzw. der Ortskern entstand auf den Überresten eines einmaligen Vulkanausbruches, steht also überwiegend auf Basalttuff. Die ersten Gebäude orientierten sich v.a. traufständig zur Straße hin und entstanden rings um die Hauptstraßen „Wittlinger Straße“ und „Böhringer Straße“. Das Gebiet wurde überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden entstand bis 1970 das erste Neubaugebiet²⁴⁷, in dessen Richtung sich Hengen hauptsächlich erweiterte.

16.1.3 Eindrücke vom Ort



„Altes Neubaugebiet“

Abbildung 71

²⁴⁶ Vgl. Jubiläumsschrift.

²⁴⁷ Vgl. ebd.



„Gewerbegebiet“

Abbildung 72



„Neues Neubaugebiet“

Abbildung 73



„Historischer Ortskern“

Abbildung 74

Zum Plangebiet:



„Westlicher Randbereich“

Abbildung 75



„Östlicher Randbereich“

Abbildung 76



„Südlicher Randbereich“

Abbildung 77

16.1.4 Aktuelle Entwicklungen in Hengen

Hengen ist ein kleiner Ortsteil von Bad Urach ohne jegliche zentralörtliche Funktion. Im historisch geprägten Ortskern findet man immerhin noch das Rathaus mit der Ortsverwaltung, eine freiwillige Feuerwehr, die Kirche mit dem Friedhof, ein Gemeindehaus, ein ehemaliges, heute zwischengenutztes Schulhaus, einen Kindergarten, einen Friseur und zwei Gastronomen.

Seit 2021 / 2022 ist ein moderner Nahversorger in das ehemalige Volksbank-Gebäude eingezogen, der „Tante-M“-Laden. Dieser ist rund um die Uhr geöffnet, hat ein breites Sortiment und beschäftigt keine Mitarbeiter. Der Bezahlvorgang wird selbstständig von der Kundschaft vorgenommen. Dadurch sollen vor allem kleine Ortschaften mit keiner oder nur noch eingeschränkter Nahversorgung unterstützt werden. Dieses Angebot kommt vor allem auch weniger mobilen Menschen wie Senioren zugute und ermöglicht finanziell schwachen Ortschaften die Bereitstellung von Waren des täglichen Bedarfs.

Des Weiteren hat Hengen für Schlagzeilen gesorgt, als vier „tiny-house“-Plätze im neuen Neubaugebiet genehmigt, gebaut und vermietet wurden. Die vier Plätze werden für den Zeitraum von zehn Jahren verpachtet und sind an ihrem Standort fixiert. Die Ortschaft ist sich somit dem Trend der Zeit bewusst und geht zukunftsweisend voran. Darauf aufbauend profitiert Hengen auch von dem damit verbundenen Handwerk, denn der selbstständig praktizierende „tiny-house“-Bauer „Kleine Nomade tiny-house“ hat sich im Ort niedergelassen.

Das ehemalige Schulhaus stellt zur Zwischennutzung den Vereinen Räumlichkeiten zur Verfügung und ermöglichte noch vor kurzem einem Dorfarzt ein temporäres Praxiszimmer, um seine Patienten im Ort an zwei Wochentagen zu behandeln. Nun ist aktuell in Planung, aus dem ehemaligen Schulgebäude ein Gemeinschaftshaus für die Bewohner zu realisieren. Dies würde sich vermutlich auf den Zusammenhalt der Einheimischen untereinander positiv auswirken.

Darüber hinaus ist für die Gemeinde eine Gewerbegebietserweiterung mit 8 ha in Planung (Baurecht wird derzeit geschaffen), welches für örtliche Handwerker und Kleinbetriebe, aber auch für Mittelständler der Region, zur Verfügung stehen soll. Die Flächen sollen über die Standortagentur Region Neckar-Alb vermarktet werden, weshalb die Wirtschaftsförderung für die Stadt Bad Urach in den nächsten Jahren neu konzipiert werden soll. Zur Wohnbaulandentwicklung steht derzeit das Wohngebiet „Berg“ im Vordergrund. Allerdings hat die Stadt Bad Urach die Baulückenbörse der umliegenden Gemeinden stets im Blick. Deshalb soll eine stärkere Aktivierung der Baulücken in den Ortsteilen, wie Hengen, verfolgt werden.

Hengen kämpft mit ähnlichen Herausforderungen wie vergleichbare Ortschaften in dieser Größenklasse.

Dazu gehören die Negativspirale und die Verhinderung einer Entwicklung zu einem Schlafort. Allerdings gibt es in der Ortschaft zeitgemäße Entwicklungen, die ihm dabei helfen, seine Bewohnerstrukturen aufrecht zu erhalten und weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben.

Die eindrucksvolle Umgebung mit seinen direkten Landschaftsbezügen und weitreichenden Sichtbezügen und die Nähe zur Bundesstraße locken einige zukünftige Bewohner an. Durch weit über seine Grenzen hinaus bekannte „Events“, wie an Weihnachten der mit Dekorationsartikeln geschmückte Stall von „Judys Home and Garden“ oder das Weihnachtsgeschäft mit den Tannenbäumen der „Albtanne“, der Dorfhock im August und auch der gute Ruf der Gastronomen machen den Ort „Hengen“ zunehmend bekannt.

16.1.5 Eignungskriterien für ein „Bodenfreundliches Dorf“

Die Fläche „Berg“ ist von der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) als „Bodenauftrag potentiell möglich“ eingestuft. Das heißt, dass die Fläche als Ackerfläche, deren Boden durch einen fachgerechten Auftrag von humosem Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von rund 20 cm, in ihrer Leistungsfähigkeit verbessert werden kann. Sie würde sich auch für eine Kompensationsmaßnahme (Eingriff-Ausgleichs-Regelung) mit naturschutz- oder baurechtlich ausgleichenden Eingriffen in das Schutzgut Boden eignen.²⁴⁸

Die Albhochfläche besitzt allerdings durch den hohen Lehm- und Kalksteinanteil eine hohe Bodendichte. In diesem Gebiet herrscht ein genereller Wassermangel und die Böden sind dadurch eher trocken. Im nahegelegenen Gewerbegebiet wurden, im Rahmen der Schaffung von Bauland, geologische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse durch die räumliche Nähe vermutlich auf das Gebiet „Berg“ übertragen werden können. Es wurde dabei die Versickerungsfähigkeit der Böden überprüft. Am 30.09.2019 wurden Proben im Untergrund durchgeführt und festgestellt, dass in zwei von drei Proben keine Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt werden können. Eine natürliche Versickerung wird somit, durch die mächtigen Decklehmschichten, ausgeschlossen.²⁴⁹ In der Hochwassergefahrenkarte sind u.a. deshalb zwei Überflutungsflächen in Hengen vorhanden, eine davon liegt zentral im Gewerbegebiet, die andere liegt am tiefsten Punkt, südlich, außerhalb der Ortschaft an der L245.²⁵⁰

Ein höherer Humusanteil würde somit der Ortschaft zugutekommen, die natürliche Versickerungsfähigkeit unterstützen und die Bodenqualität verbessern.

²⁴⁸ Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Karte: Hintergrundkarte - Daten- und Kartendienst der LUBW. In: udo.lubw.baden-wuerttemberg.de, 16.11.2022.

²⁴⁹ Florian Beck, Erschließung des Gewerbegebietes "Rübteile II" - Antragsunterlagen zur wasserrechtlichen Erlaubnis.

²⁵⁰ Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Karte: Hintergrundkarte - Daten- und Kartendienst der LUBW. In: udo.lubw.baden-wuerttemberg.de, 16.11.2022.

Die landwirtschaftlichen Erträge könnten somit höher ausfallen und Hengen hätte für die Stadt und die Region einen Mehrwert.

Dass erste Ansätze und das Interesse für eine solche Entwicklung seitens der Einwohner da sind, lässt sich unschwer an den ersten Gemeinschaftsgärten und den Anbauprojekten in den Privatgärten erkennen. Die Gemeinschaftsgärten entstehen, aufgrund der Eigentümerverhältnisse, derzeit weit außerhalb der Ortschaft. Einige Bewohner schließen sich der Tätigkeit an und bewirtschaften eine unter ihnen aufgeteilte Fläche. Das Interesse anderer für Grund und Boden zum eigenen Gemüseanbau ist groß: „Frau XY ist dadurch fast in der Lage, den Bedarf an frischem Gemüse für die ganze Familie zu decken. Sie braucht im Supermarkt kaum mehr Gemüse dazu zu kaufen“.²⁵¹ Das Interesse für einen eigenen, ökologischen Anbau wächst, auch durch das allgemein gewachsene Umweltbewusstsein der Menschen. Argumente für eine regionale Nahversorgung und den Verzehr biologischer Produkte sprechen für den Eigenanbau. Hinzu wird unter pädagogischen Gesichtspunkten ein neues Bewusstsein für Nahrung geschaffen, was sich wiederum positiv auf die Abfallwirtschaft auswirken kann.



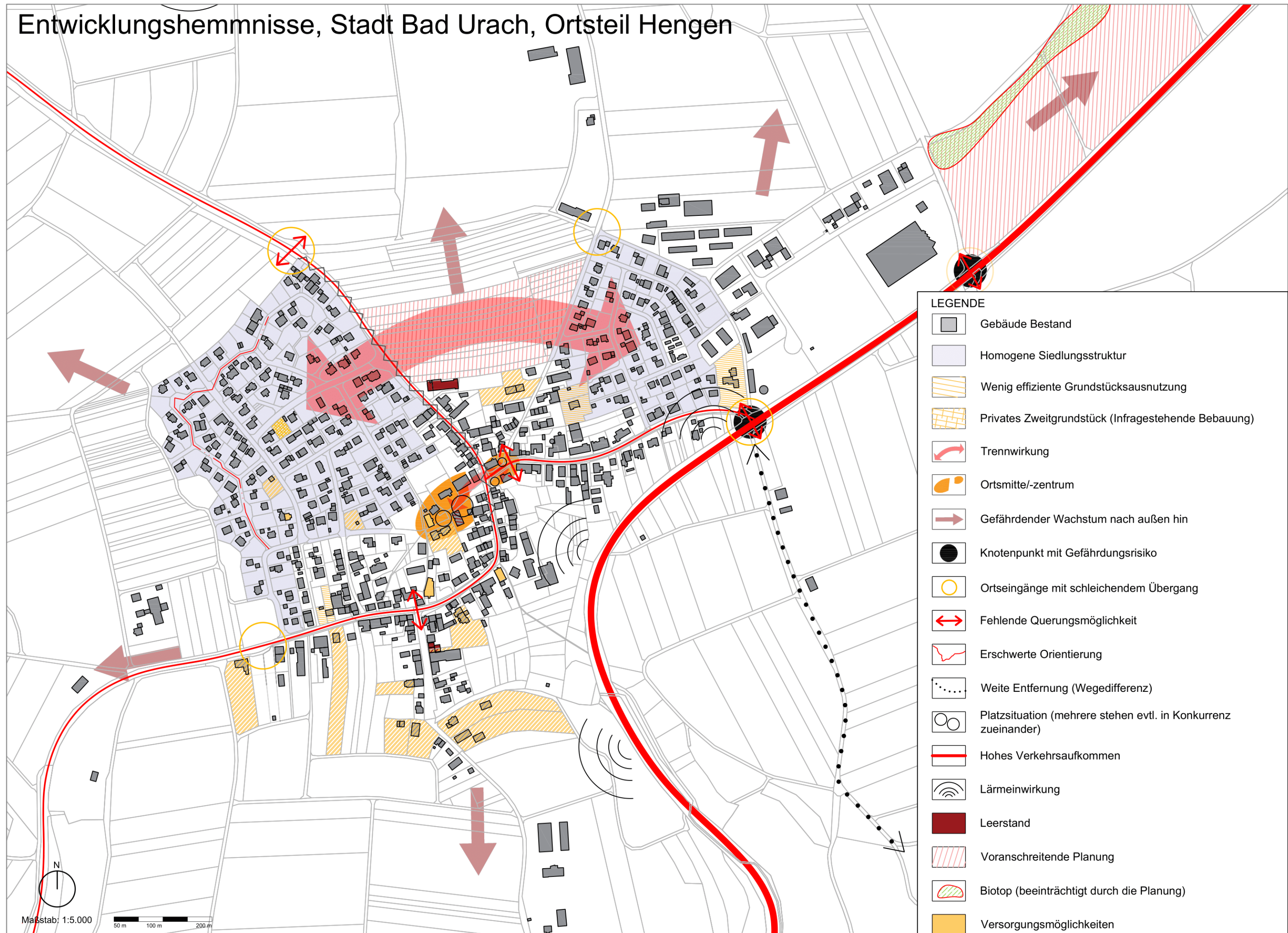
Abbildung 78, Fotografien der Gemeinschaftsgärten

16.2 Entwicklungshemmnisse und -potenziale

Im Folgenden werden die, aus der Bestandserhebung resultierenden Analyseergebnisse zu Entwicklungshemmnissen und für -potenzialen in einer Karte festgehalten.

²⁵¹ Wörtliches Zitat einer Anwohnerin von Hengen im persönlichen Gespräch

Entwicklungshemmnisse, Stadt Bad Urach, Ortsteil Hengen



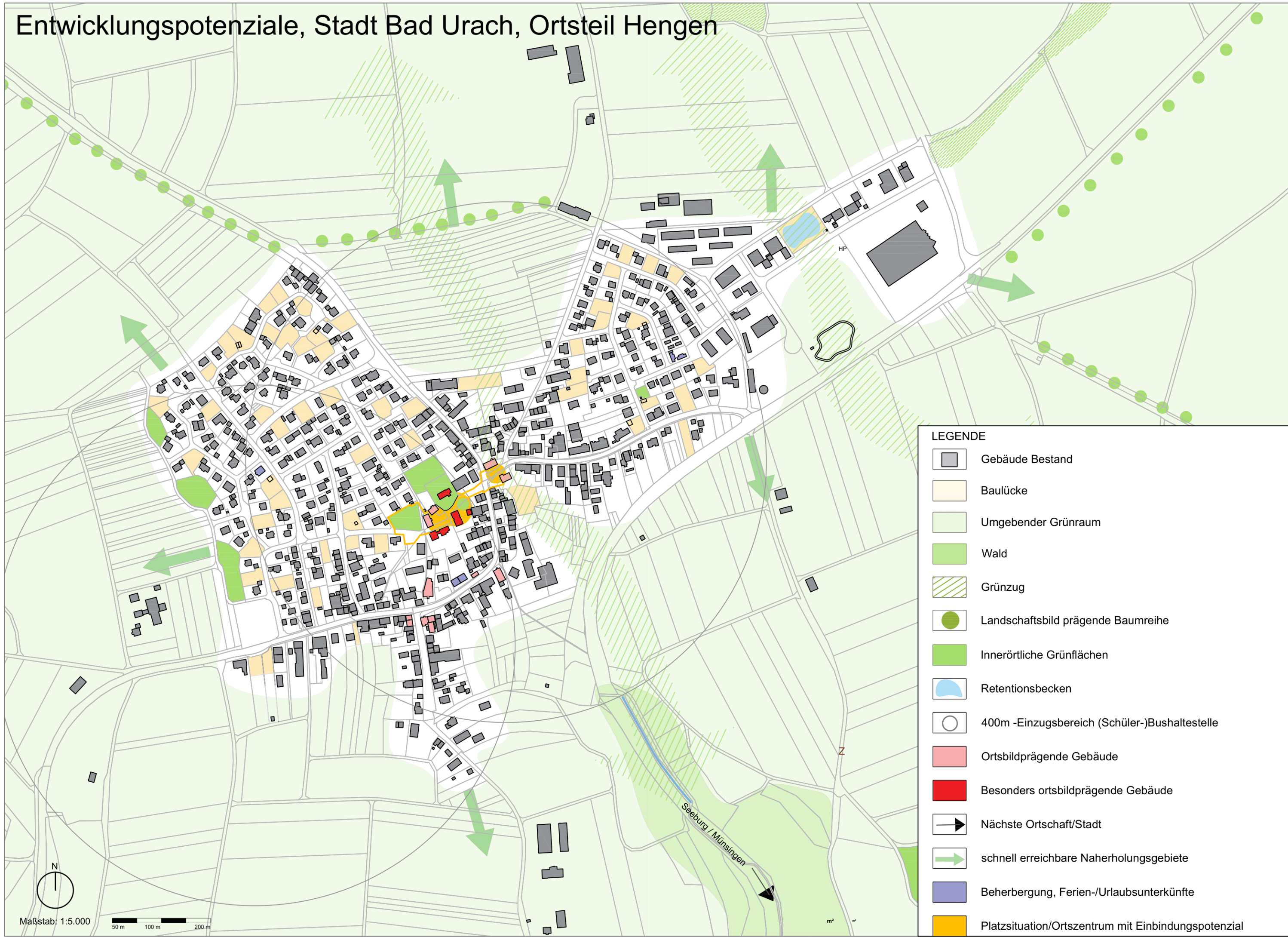
LEGENDE

-  Gebäude Bestand
-  Homogene Siedlungsstruktur
-  Wenig effiziente Grundstücksausnutzung
-  Privates Zweitgrundstück (Infragestehende Bebauung)
-  Trennwirkung
-  Ortsmitte/-zentrum
-  Gefährdender Wachstum nach außen hin
-  Knotenpunkt mit Gefährdungsrisiko
-  Ortseingänge mit schleichendem Übergang
-  Fehlende Querungsmöglichkeit
-  Erschwerte Orientierung
-  Weite Entfernung (Wegedifferenz)
-  Platzsituation (mehrere stehen evtl. in Konkurrenz zueinander)
-  Hohes Verkehrsaufkommen
-  Lärmeinwirkung
-  Leerstand
-  Voranschreitende Planung
-  Biotop (beeinträchtigt durch die Planung)
-  Versorgungsmöglichkeiten

Maßstab: 1:5.000
 50 m 100 m 200 m

Abb. 79, Entwicklungshemmnisse

Entwicklungspotenziale, Stadt Bad Urach, Ortsteil Hengen



LEGENDE	
	Gebäude Bestand
	Baulücke
	Umgebender Grünraum
	Wald
	Grünzug
	Landschaftsbild prägende Baumreihe
	Innerörtliche Grünflächen
	Retentionsbecken
	400m -Einzugsbereich (Schüler-)Bushaltestelle
	Ortsbildprägende Gebäude
	Besonders ortsbildprägende Gebäude
	Nächste Ortschaft/Stadt
	schnell erreichbare Naherholungsgebiete
	Beherbergung, Ferien-/Urlaubsunterkünfte
	Platzsituation/Ortszentrum mit Einbindungspotenzial

Maßstab: 1:5.000
 50 m 100 m 200 m

Abb. 80, Entwicklungspotenziale

Entwicklungshemmnisse

Hengen weist in den zuletzt entstandenen Ortserweiterungen eine sehr homogene Siedlungsstruktur in den Einfamilienhausgebieten auf. Das alte und das neue Neubaugebiet liegen durch eine Wiese relativ weit voneinander entfernt. Die Anwohner der Neubaugebiete untereinander kennen sich dadurch kaum, sodass hier sogar von einer „sozialen Spaltung“ innerhalb des Ortes gesprochen werden kann.

Diese Spaltung kann auch auf die Ortsmitte übertragen werden, indem die stark befahrene „Hecklestraße“ (Ortsdurchfahrtsstraße) bspw. zwischen dem „Rathausplatz“ und dem „Kirchplatz“ verläuft. Fehlende Querungsmöglichkeiten untermauern die damit einhergehende Trennwirkung. Mehrere Platzsituationen erschweren die eindeutige Lage und Identifikation der Quartiersmitte. Der anhaltende Siedlungsdruck birgt das Risiko, das Siedlungsflächenwachstum im angrenzenden Außenbereich noch weiter anzuregen. Einige Grundstücke weisen eine geringe Ausnutzung im Punkte Flächeneffizienz auf. Auch werden immer mehr Grundstücke von Privaten aufgekauft und jahrelang nicht bebaut. Der Ort verzeichnet aktuell zwei bis drei Leerstände. Die Versorgungsangebote in Hengen sind noch ausbaufähig, decken aber das Sortiment des kurzfristigen Bedarfs. Von der Landstraße L245, einer begehrten Route durch das Seeburger Tal, mit Anschluss ans Lautertal, geht mit einer hohen Lärmeinwirkung einher. Die Knotenpunkte bringen ein hohes Gefährdungsrisiko mit sich.

Entwicklungspotenziale

Die Ortschaft weist noch einige Baulücken auf, die zugleich ein hohes Innenentwicklungspotenzial aufweisen. Im historischen Ortskern sind noch einige ortsbildprägende Gebäude vorhanden, die u.a. dem Ort seinen Charme geben. Zahlreiche Bezüge zur Natur sind vorhanden, sodass die Naherholungsmöglichkeiten in direkter Erreichbarkeit (max. 5 min zu Fuß) vorhanden sind. Straßenbegleitgrün in Form von Baumreihen erleichtern die Orientierung. Innerörtliche Grünflächen, wie Spielplätze, erweitern die Freizeitgestaltung. Der Ort bietet das Potenzial für zwei nordöstlich verlaufende Grünzüge, denen in der weiteren Ortsentwicklung eine höhere Bedeutung zukommen kann. Es gibt zwei Haltestellen, die mit einem Radius von 400 m (ca. 3/4min zu Fuß) den größten Siedlungsbereich abdecken.

Das Entwurfskonzept „Berg“ (Abbildung 81) stellt ein städtebauliches Konzept, als bessere Alternative zum vorgeschlagenen Einfamilienhausgebiet-Entwurf, dar. Die Zukunftsvision „Bodenfreundliches Dorf“, mit den inhaltlichen Schwerpunkten in Flächensparsamkeit und Bodenregenerierung, wurde hier angewandt. Unter den jeweiligen Handlungsfeldern wird die Zukunftsvision näher erläutert. Abbildung 82 zeigt die höhere städtebauliche Dichte, die im Entwurfskonzept erreicht wird.

16.3 Entwurfskonzept Wohngebiet „Berg“, Hengen

Abb. 80, Entwicklungspotenziale



Abb. 81, Entwurfskonzept „Berg“

Entwicklung der baulichen Dichte, Stadt Bad Urach, Ortsteil Hengen

Schwarzplan

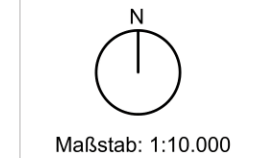
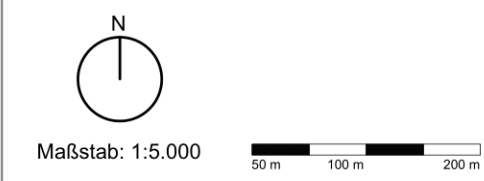
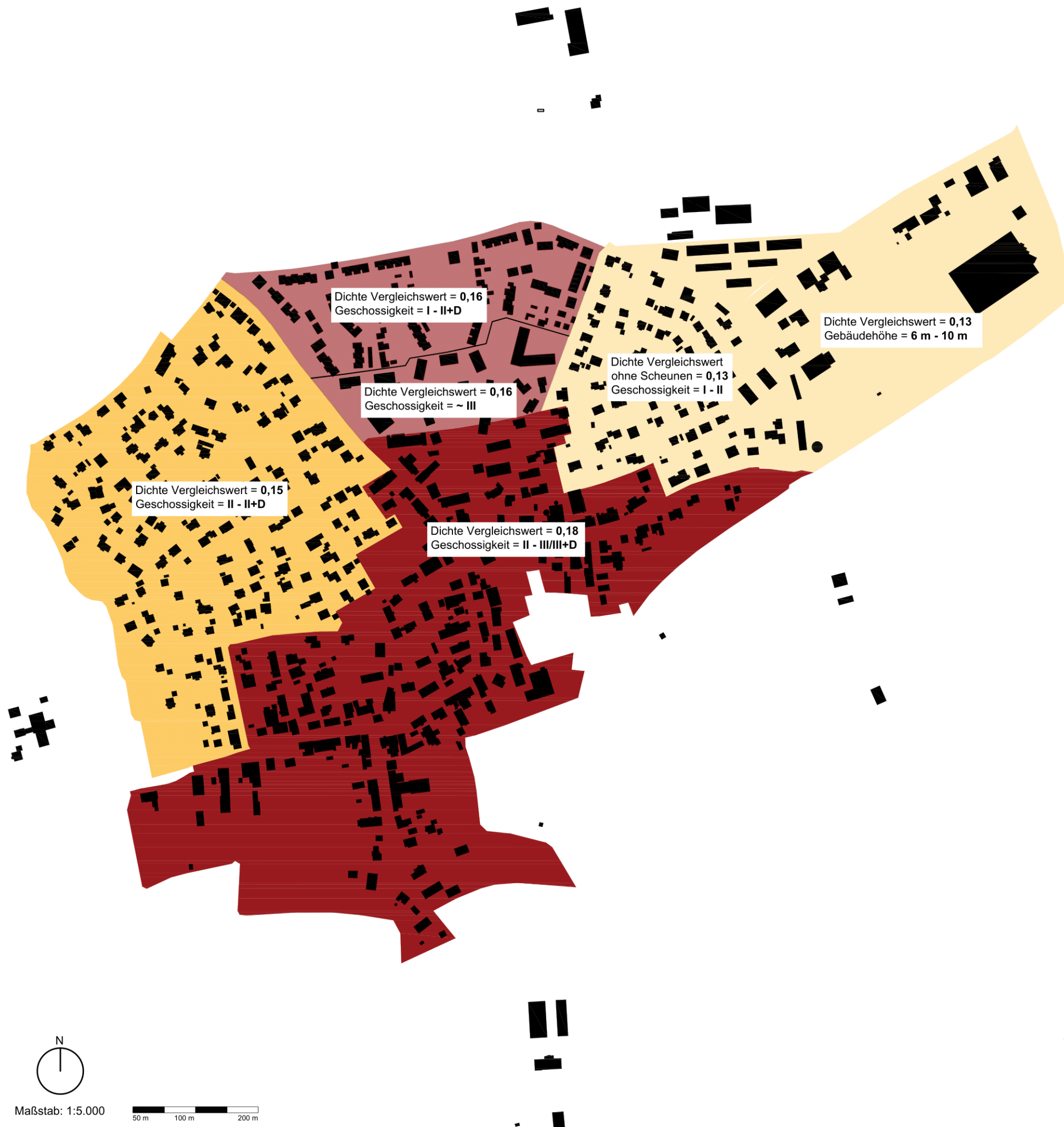


Abb. 82, Entwicklung der baulichen Dichte in Hengen

16.4 Allgemeine Handlungsfelder

16.4.1 Handlungsfeld „Wohnen“

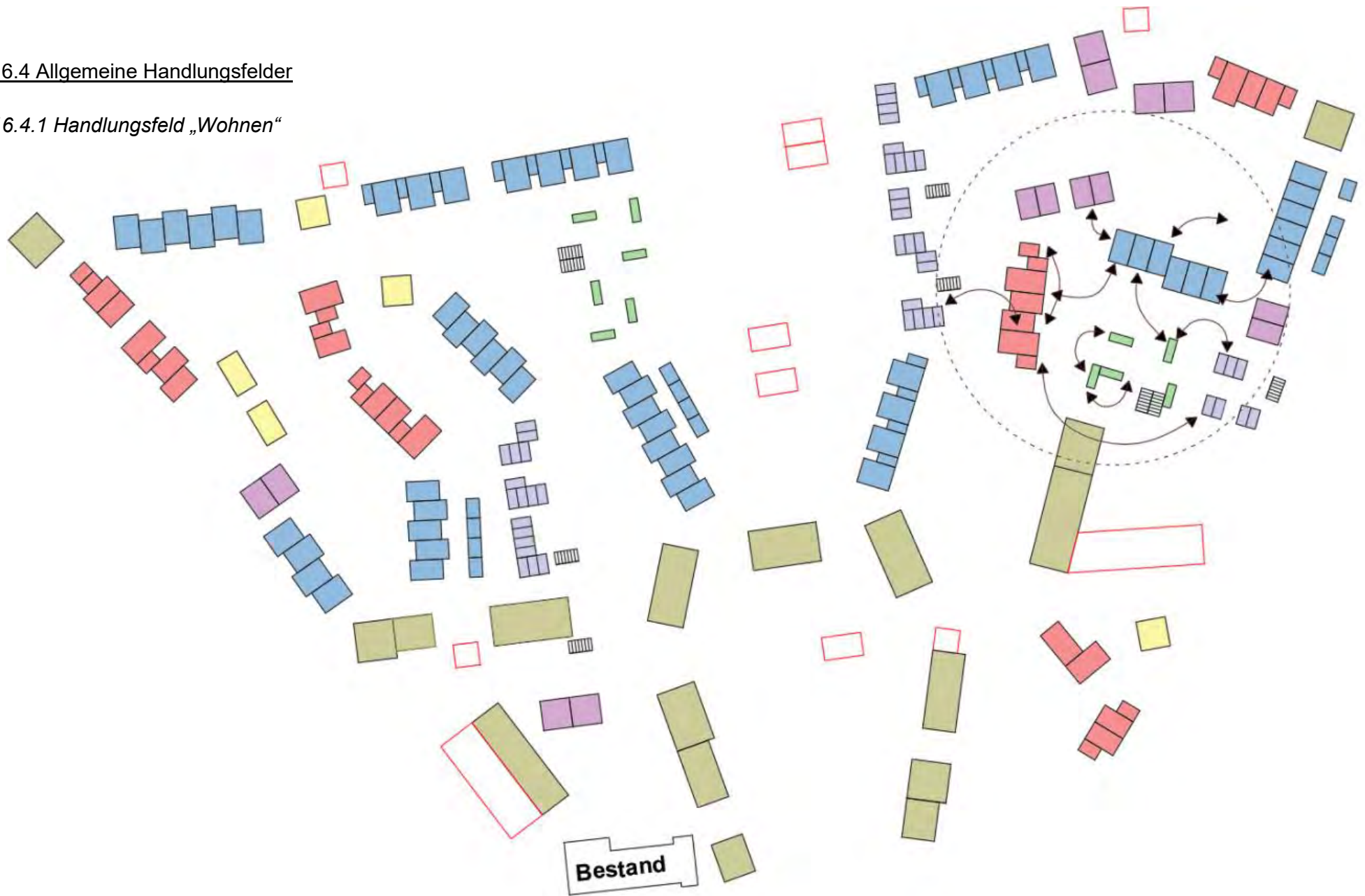


Abb. 83, Piktogramm „Wohntypologien“

Wie sieht das zukünftige Wohnen auf dem Land aus? In der Vision zu „Bodenfreundlichen Dörfern“ spielt das vielfältige Wohnraumangebot und das dadurch eher bunte bzw. abwechslungsreiche Wohnumfeld eine wesentliche Rolle. Die Vielfalt an unterschiedlichen Gebäudetypologien soll mit der sich immer mehr ausdifferenzierenden Gesellschaft in Bezug auf die vielfältigen Lebensstile einhergehen.

Die Formen des verdichteten Einfamilienhauses sind eine sehr gute Alternative, um

die Nachfragesituation in eine zukunftsweisende Richtung zu lenken. Sie sollen für eine erste Annäherung und eine höhere Akzeptanz bei den Bewohnern auf dem Land sorgen. Die verdichteten Einfamilienhausformen können als eine Art „Zwischenlösung“ zwischen dem alt bewährten und zugleich sehr lieb gewonnen, freistehenden Einfamilienhaus und dem verdichteten Wohnen im Geschosswohnungsbau angesehen werden. Dieser wird zum heutigen Stand primär mit städtischen Lagen verknüpft und erscheint für ländliche Lagen noch ungeeignet. Allerdings ist dieser in seiner architektonischen Ausgestaltung so variabel und anpassungsfähig, dass er sich problemlos in die verschiedenen Lagesituationen einfügen könnte. Das gesellschaftliche Bild mit den prägnanten Stadt-Land-Unterschieden (vergleiche dazu Kapitel 1.1), nicht zuletzt auch in seiner baulichen Beschaffenheit, ist längst überholt. Die in den Köpfen verwurzelten „Bilder“ sollten einen Wandel, angepasst an das heutige Zeitalter, erfahren.

Entsprechend Abb. 82 „Entwicklung der baulichen Dichte in Hengen“ wird durch den Geschosswohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern Richtung Ortsmitte eine relativ hohe bauliche Dichte erreicht. Er grenzt an die bestehende Ortsbebauung an und nimmt deren baulichen Dimensionen auf. Durch seine Größe und Form fügt sich der städtebauliche Baustein hervorragend in das neue Wohnquartier und sein nachbarschaftliches Umfeld ein und definiert die wichtige Verkehrsachse und die zentrale Platzsituation. Die Dichtewerte bleiben durch die vielfältigen Wohntypologien, entsprechend dem Werkzeugkasten aus dem elften Kapitel, höher als beim reinen Einfamilienhausgebiet. Damit werden Wohnangebote mit unterschiedlichsten Eigenschaften geschaffen, so dass jede Wohnpräferenz bedient werden kann.

Legende

-  big living / Geschosswohnungsbau
-  mixed living
-  chain houses / Kettenhaus & Reihenhaus
-  duplex house / Doppelhaus
-  EFH / Einfamilienhaus
-  modular living / Modulhaus
-  tiny living / Minihaus
-  Andere Nutzung (nicht Wohnnutzung)
-  Mögliche Tauschbeziehungen im Lupenausschnitt

Tab. 25, Tabelle „Wohntypologien“

big living	79
mixed living	36
chain houses	56
duplex house	14
EFH	5
modular living	14
tiny living	11
SUMME	215 WE

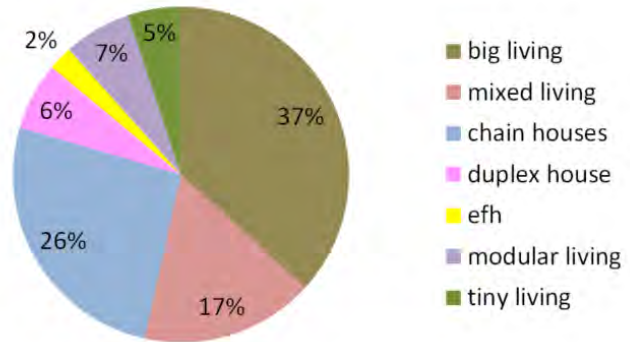
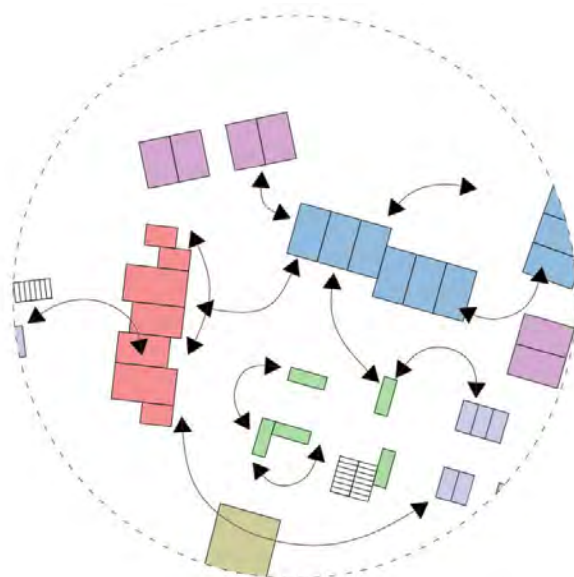


Abb. 84, Diagramm „Wohntypologien“

Die einzelnen Baufelder werden dabei von derselben Wohntypologie bestückt, um auf sich ändernde Bedarfsstrukturen flexibel reagieren zu können. Die Baufelder können relativ unproblematisch durch andere Gebäudetypologien ausgetauscht oder ersetzt werden. Dies ist wichtig, um auf die immer schnelleren Veränderungen in der heutigen Gesellschaft effizient, flächenschonend und „bodenfreundlich“ reagieren zu können. Dabei wird die zugrundeliegende Idee des Städtebaus im Wesentlichen erhalten und gesichert.

Auch generiert die Vielfalt an Wohnmöglichkeiten die Anpassung der Wohnfläche auf sich ändernde Lebensphasen. Ein sogenanntes „lokales Wohn-Tauschgeschäft“ könnte sich durch die direkte, räumliche Nähe und das Vorhandensein unterschiedlichster Wohngrößen und -formen in Zukunft, vor allem auf dem Land, profilieren. So könnte bspw. das Domizil einer sich vergrößernden Familie mit nur wenig Aufwand, mit einer Wohnunterkunft eines älteren Elternpaares, deren Kinder bereits ausgezogen sind, getauscht werden. Werden die kleiner ausfallenden Wohntypologien barrierearm oder gar barrierefrei gestaltet, so könnte dies im noch stärkeren Interesse des älter werdenden Paares liegen.



Ein eigener „Marktplatz“ vor Ort mit einer zentralen Anlaufstelle (z.B. ein „Schwarzes Brett“ und/oder eine entsprechend eingerichtete Onlineseite) könnte das „Wohn-Tauschgeschäft“ im Quartier oder sogar im Ort ermöglichen bzw. erleichtern. Hat sich das „neue System“ erst einmal verfestigt, so wäre es ein „Modell“, gerade für ländliche Gemeinden.

Abb. 85, Piktogramm „Wohntypologien“, Lupenausschnitt

Es könnte den übermäßigen Flächenverbrauch in ländlich geprägten Regionen durch unangemessene Wohnraumangebote, die ein Wohnen über den eigenen Bedarfen implizieren, ein Ende setzen. Eine entsprechende wohnliche Anpassung auf andere Bedürfnisse, wie z.B. die unkomplizierte Integration einer Pflege-/Betreuungseinheit durch bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, würde mit Sicherheit bei den Nachfragern stark ins Gewicht fallen. Auch die Einsparungen in den Wohnunterhaltskosten durch den angemesseneren Energie/Material/...-verbrauch sprechen für eine größere/breite Annahmefähigkeit in der Bevölkerung. Dabei ist anzumerken, dass sich die argumentative Aufzählung nur auf die individuellen Vorteile bezieht. Die positiven Auswirkungen auf den Boden, die Fläche und das Klima sind dabei nicht zu unterschätzen. Bei der Errichtung der Wohngebäude wird zu einer Verwendung lokaler Materialien und nachwachsender Rohstoffe geraten. So kann ein möglichst nachhaltiges Wohnquartier entstehen.



Abb. 86, Schaubild „Wohnflächen der Wohntypologien“

Durch die prinzipiell kleiner ausfallenden und bedarfsgerechteren Wohneinheiten, wird auch das Material nur in angemessenen Mengen benötigt.

Dichteres Wohnen und die Umstellung auf angemessenere Größen der Wohnfläche erfordert auf der anderen Seite eine höhere Qualität des umgebenden Freiraums. Künftig werden neue, soziale Begegnungsräume geschaffen und in der Planung stärker berücksichtigt. Ein größeres Miteinander sollte auch auf dem Land mehr thematisiert werden, indem bspw. die frühzeitige Einbindung der Bewohner in Planungsprozesse Voraussetzung sein sollte. Die Ausrichtung auf die Gemeinschaft, trotz der räumlichen Verzerrung, stimmt mit den dörflichen bzw. ländlichen Qualitäten überein und nutzt eine bereits vorhandene Stärke in diesen Gebieten. Die Bewältigung von gesellschaftlichen oder individuellen Herausforderungen und Krisen schweißt zusammen und erfordert gewissermaßen den Zusammenhalt. Begegnungssituationen werden von nun an auch auf dem Land städtebaulich, durch die strikte Anwendung des Werkzeugkastens gefördert. Man distanziert sich wieder von einem „Nebeneinanderleben“, wie es in reinen Einfamilienhausgebieten immer mehr stattfindet. Allerdings finden auch weiterhin die privaten Rückzugsräume und die anderen, wertgeschätzten ländlichen Qualitäten Beachtung.

Generell kann festgehalten werden, dass verschiedenste Wohnqualitäten in den so vielfältig ausfallenden Wohnraumangeboten für eine größere Zufriedenheit sorgen können. Seien es Unterschiede in der Gebäudestellung/-ausrichtung/-form/-größe, der Anteil oder auch die Ausrichtung des privaten oder gemeinschaftlichen Gartens, die Dachform oder gar die Terrassen. Jeder legt unterschiedlich viel Wert auf die verschiedensten Dinge, sodass sich die Kleinteiligkeit und Vielfalt auch auf die Nachfragesituation auswirkt. Es dürfte für jeden etwas Passendes dabei sein. Es werden neue Maßstäbe gegenüber dem freistehenden Einfamilienhaus und dem damit verbundenen „Flächenfraß“ gesetzt. Denn nicht zuletzt profitiert auch das Wohnumfeld von der Mischung und Vielfalt an Wohntypologien. Es wird dadurch attraktiver, lebens- und auch liebenswerter.

Anhand der Schnitte ist zu sehen, dass die verschiedenen Gebäudetypologien sehr gut miteinander harmonieren und dem Quartier ein besonderes Flair verleihen.

„Nord-Süd“ -Schnitt, A - A`

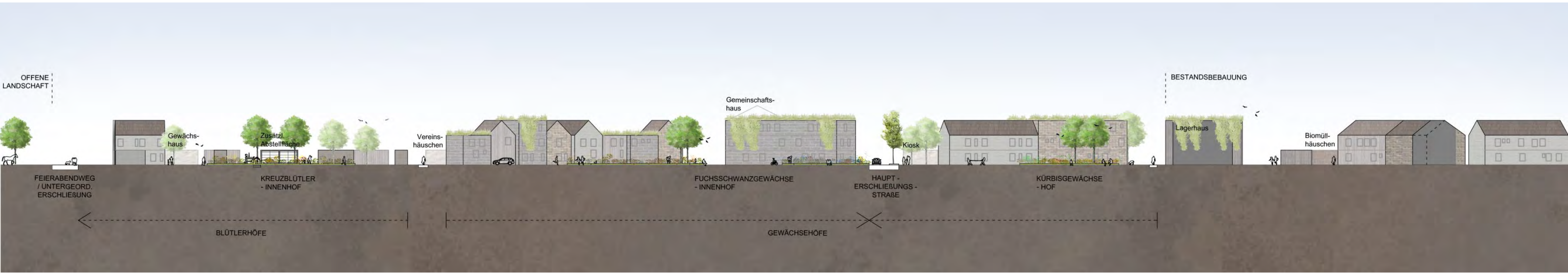


Abb. 87. Schnitt A-A`

„West-Ost“ -Schnitt, B - B`



Abb. 88. Schnitt B-B`



Abb. 89. Verortung Schnitte










16.4.2 Handlungsfeld „Nutzungen“



Abb. 90, Piktogramm „Nutzungen“

Beim Handlungsfeld Nutzungen lassen sich zwei zugrundeliegende Qualitäten bestimmen: Das „Urbane Umfeld“, das sich in Richtung Ortsmitte befindet, und das „Grüne Umfeld“, das sich im Übergangsbereich zur offenen Landschaft befindet. Der Kern des urbanen Bereichs befindet sich in der neuen Quartiersmitte, dem Quartiersplatz. Er ist

Legende

	Wohnnutzung
	Empfangshäuschen
	Nutzungsmix (keine Wohnnutzung)
	Versorgungsnutzung
	Parknutzung / Mobilitätsstation
	Verschiedene Aufenthaltsqualitäten
	Zusätzliche Abstellflächen für Mini-/Modulhäuser

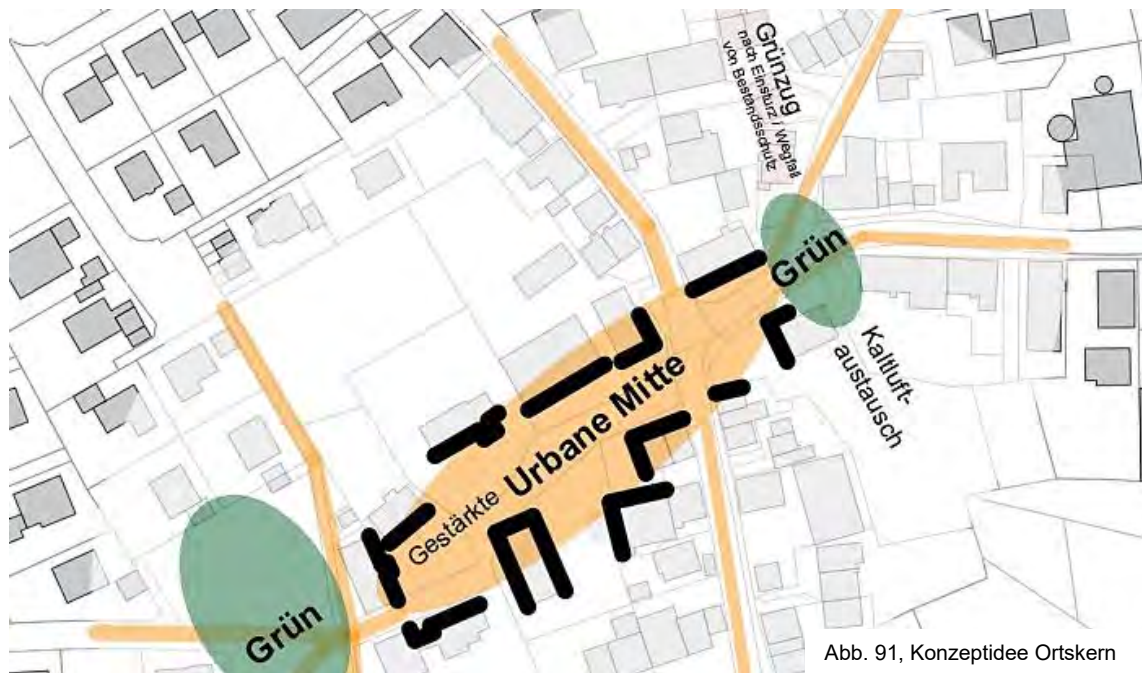
über eine urbane, lebendige Achse, mit einer voraussichtlich sehr hohen Nutzer-/Besuchersfrequenz (Haupterschließungsstraße), erreichbar. An den Enden der Straße gliedern sich die Parkmöglichkeiten für die PKW's an.

Das urbane Umfeld umfasst eine Kindertagesstätte (kurz: KiTa), die den schon vorhandenen und noch nicht gedeckten Bedarf an KiTa-Plätzen deckt, Gästezimmer als zusätzliche Beherbergungsmöglichkeit von Besuchern und einen modernen „Co-Working-Space“ mit frei verfügbaren, multifunktionalen Räumlichkeiten. Es ist davon auszugehen, dass es in Zukunft noch mehr Home-Office geben wird. Hierfür braucht es gut ausgestattete, ruhige Arbeitsplätze. Diese stehen nicht immer zuhause zur Verfügung. Auch der Wissenstransfer unter den Arbeitnehmer darf nicht unter der räumlichen Abgeschlossenheit leiden. Daher wird ein alternatives Angebot in Kombination mit frei aneignbaren Räumlichkeiten geschaffen. Ein derartiger Transformationsprozess, welcher derzeit im ländlich geprägten Raum von statten geht, erfordert auch genügend Spielräume und Experimentierfelder, um sich flexibel den noch unvorhersehbaren Entwicklungen anpassen zu können. Im Laufe des Prozesses vom „Neuen Wohnen auf dem Land“ können sich neue Nutzungen und Bedarfe herauskristallisieren. Dann ist es von Vorteil, wenn die Planung offene Nischen bereithält, um relativ unkompliziert neue, noch unvorhergesehene Nutzungen integrieren zu können.

Das grüne Umfeld befasst sich mit dem Thema der Versorgung. Dazu gehören ein (Fest)Pavillon, das Vereinsgebäude der sog. „Humuaner“ und zwei Gewächshäuser, gekoppelt an Bio-Müllhäuschen, um Synergien für den Humusaufbau zu nutzen und Abfall zu vermeiden. Im Gewächshaus findet vorwiegend die Anzucht der Pflanzen statt. Die grüne Mitte wird zum neuen Treffpunkt aller und greift die wertgeschätzten, ländlichen Qualitäten sinnbildlich wieder auf. Ein Grünzug verbindet die neue, grüne Mitte mit der Ortsmitte.

Bei der Implementierung von Nutzungen ist allerdings stets darauf zu achten, keine neue Konkurrenzsituation zum Ortskern auszubilden, die dessen Funktion für den Gesamort in jeglicher Hinsicht schwächen könnte. Die zentrale und so wichtige Versorgungsfunktion des Ortes obliegt seinem Zentrum.

Daher sind untergeordnete Nutzungen und frequenzbringende Orte, die ergänzende Themenbereiche abdecken, zu empfehlen.



Bei den neuen Nutzungen für das Wohnquartier „Berg“ wurde darauf geachtet. Die neue Quartiersmitte beinhaltet deshalb einen gemeinschaftlich genutzten, kleinen Kiosk und ein zentrales Gemeinschaftshaus mit Küche und Café. An die Küche ist die Versorgungseinheit gekoppelt (siehe dazu in 16.4.4. mehr). Sie dient auch als zusätzliche „Ausweich“-küche für die Mini- oder Modulhäuser. Auch steht einer Selbstorganisation der Quartiersgemeinschaft, mit der Möglichkeit, dass täglich aus den eigenen Produkten für die Gemeinschaft gekocht wird (jedem steht frei, an diesem Essen teilzunehmen), nichts entgegen. Auch das Café kann von den Anwohnern betrieben werden (Vergleiche auch: Kapitel 16.4.5). Die Gemeinschaft soll stets auf freiwilliger Basis funktionieren, um die Privatheit zu wahren.

Das Bestandsgebäude im Süden ist seit langer Zeit von Leerstand geprägt, sodass es durch eine Umnutzung sinnvoll in das neue Quartier integriert wird. Die Größe, der Zustand des alten Bauernhauses (einseitig fehlt die Fassade) und seine Lage bieten sich für ein zentrales Lagerhaus und eine öffentlich nutzbare Werkstatt an. Das Landleben ist bekannt für seine „Eigentumsbewirtschaftung“, sodass sich jeder Haushalt um eigene Sachgegenstände bemüht. Dabei wäre das Teilen von größeren, gemeinsam nutzbaren Haushalts-/Gegenständen (wie Rasenmäher, Schneefräsen uvm.), um einiges platzsparender und kostengünstiger. Die angrenzende Werkstatt kümmert sich dabei um Reparaturen dieser Gerätschaften. Synergien werden gebildet. Mit einer solchen Entwicklung könnte auf den Bau von weiteren Scheunen (Hengen, Teilgebiet „Neues Neubaugebiet“ zählt acht solcher Scheunen), die rein als privater, zusätzlicher Abstellraum dienen, verzichtet werden.

16.4.3 Handlungsfeld „Mobilität“



Abb. 92, Piktogramm „Mobilität“

Die verkehrlichen Anbindungsstraßen sind die bestehende „Hecklestraße“, westlich des Quartiers „Berg“, und die „Dörnergasse“, südlich des Quartiers (beide zweigen von der Bundesstraße B28 ab). In der neuen, urbanen Achse treffen die beiden Straßenzüge aufeinander. Hier findet die Haupterschließung des neuen Wohnquartiers statt.

Dabei ist zu beachten, dass ein Durchgangsverkehr über den Quartiersplatz dadurch verhindert werden soll, dass die von der „Hecklestraße“ aus einkehrenden


Anwohner die westlichen Quartiershöfe schnellstmöglich erreichen können, während die von der „Dörnergasse“ aus kommenden schneller in den östlichen Quartiereinheiten sind. Darüber hinaus entstehen an beiden Einkehr-Situationen die zentralen Sammelparkplätze in Form einer Gemeinschaftsgarage für die Quartiersanwohner. Sie schirmen die weiteren, oberflächige (Besucher-)Parkplätze vom Quartiersinneren ab. Der MIV soll durch diese Maßnahmen möglichst aus dem ruhigen Wohnquartier herausgehalten werden. Die Innenhöfe werden daher überwiegend zum Be- und Entladen genutzt oder sind im Notfall befahrbar. Sie werden aus einer wassergebundenen Decke hergestellt.

Wird irgendwann auch der Stellplatzbedarf (Reduzierung des Stellplatzschlüssels) im ländlich geprägten Raum geringer, so können die Quartiersgaragen schrittweise zurückgebaut werden, indem Büroeinheiten o.ä. in das Gebäude einziehen.

Auch der sog. „Feierabendweg“ im Norden hat eher eine sekundäre Erschließungsfunktion. Die sog. „Empfangshäuschen“ können von hier aus auf kurzem Weg erreicht werden. Zum jetzigen Stand wird dieser Weg von den Ortsansässigen gerne als Spazierweg benutzt. Dies soll beibehalten werden und die Aufenthaltsqualität durch die Verkehrsreduktion wird gleichzeitig gesteigert.

Die Empfangshäuschen dienen als zentraler Ankunftsort / Adresse für die jeweiligen Wohnhöfe. Hier wird bspw. der Müll abgeholt (außer Biomüll) oder die Post angeliefert. Damit wird auch der Dienstleistungsverkehr weitestgehend aus dem Quartier herausgehalten und so kurz wie möglich gestaltet. Die Wegeaufwände für die jeweiligen Haushalte zum Empfangshäuschen sind dabei, innerhalb eines Quartiershofes, zumutbar und fördern zugleich den Kontakt untereinander.

Legende

-  Wassergebundene Innenhöfe
-  Quartiersplatz
-  Sammelgaragen
(inkl. Sharingstationen PKW, Bike, Scooter)
-  Quartiersstraße / Haupterschließungsstraße
-  Oberflächige Parkfläche
-  Haltestelle Bürgerbus
(bei Bürgerbusnetzausbau)
-  Fuß- und Radwege, wasserdurchlässig
-  Integrierte Wendefunktion in Innenhöfen
-  Befahrbare Innenhöfe
(zum Be- und Entladen, im Notfall, ...)

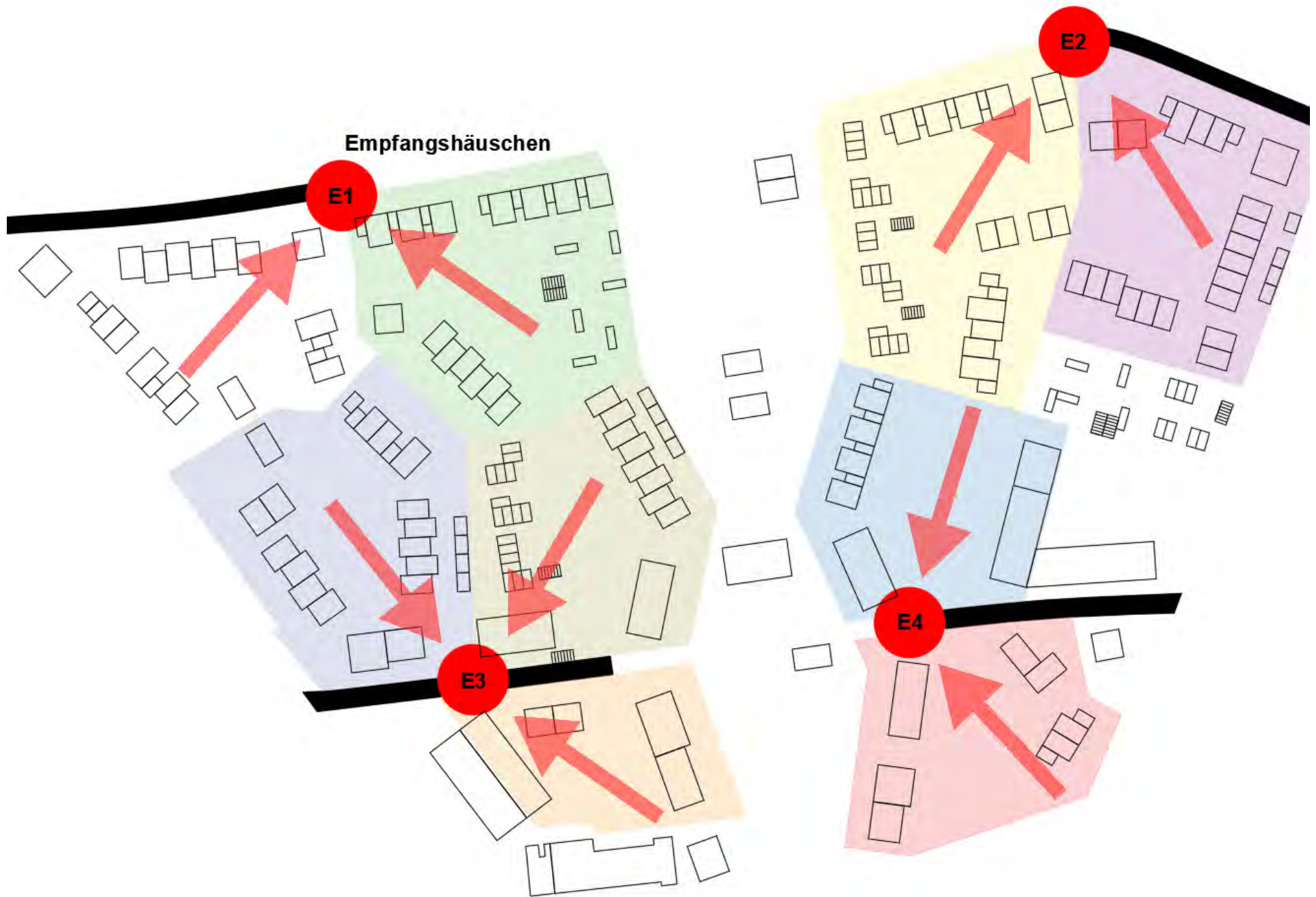


Abb. 93, Piktogramm „Hofstrukturen“

Die zentrale Straße über den Quartiersplatz ist dennoch verkehrsberuhigt. Radfahrer und Fußgänger genießen Priorität. Hier befindet sich nämlich auch die zentrale Haltestelle für den Bürgerbus, um den ÖPNV zu fördern.

In dieser Zukunftsvision wird davon aus-

gegangen, dass das Busnetz, vor allem dass der Bürgerbusse, in ländlichen Gebieten zukünftig stärker ausgebaut wird. Hier kann nämlich der Transportaufwand bestmöglich an den Bedarf angepasst werden und der Schienenersatzverkehr wird am ehesten der Bewältigung der topografischen Situation gerecht.

In den Sammelgaragen gibt es ebenso Angebote der Mikro-Mobilität und Carsharingangebote, um den augenblicklich noch sehr hoch ausfallende MIV -Einsatz innerhalb der kleinen Ortschaft zu reduzieren.

Die Bodenfreundliche Zukunftsvision hat zum Ziel, jegliche Mobilitätsaufwände des motorisierten Individual-/Wirtschaftsverkehrs zu verringern. Mehr Home Office oder Arbeitsplätze vor Ort, eine kleinteilige Nutzungsmischung im Ort und mehr Lokalität würden eine solche Entwicklung unterstützen. Bei nur gelegentlichen, nicht alltäglichen Verkehrsaufwänden könnten die Elektromobilität und Sharing-Konzepte auch auf dem Land greifen. Das Dorf sollte sich wieder mehr dahingehend zu einem solchen Dorf wandeln, sich nahezu selbst versorgen zu können, wie es bis ins Jahr 1950 war.

Legende



Empfangshäuschen, Zentraler Ankunftsort für Höfe (z.B. Müll- Abholort, Post-Anlieferungsadresse, ...)



Einzugsgebiet Empfangshäuschen



Anfahrtstraße Empfangshäuschen



Gemeinschaftshöfe

16.4.4 Handlungsfeld „Versorgung“

Es gibt zahlreiche Studien dazu, dass Minifarmen viel ertragreicher und effektiver als industrielle Großfarmen sind.²⁵² Monokulturen zerstören nicht nur die Artenvielfalt und die natürlichen Bodenfunktionen, sie sind auch ein wesentlicher Faktor für den Flächenverbrauch und schaden durch den Einsatz von Pestiziden usw. der Gesundheit (Vergleiche Kapitel 3, S.49). Es ist eine neue Bewegung in der Landwirtschaft erforderlich, indem kleine Permakulturen, Agroforst oder Aquakulturen stärker zum Einsatz kommen. Diese Farming-Strategien stehen mehr im Einklang mit der Natur und fördern den Wiederaufbau bzw. die Regeneration des natürlichen Bodens. In kleineren Farmingeinheiten können diese naturnahen Bewirtschaftungsstrategien viel besser umgesetzt werden, sind zugleich hochproduktiv und fördern die Gesundheit. Es werden ausschließlich natürliche Düngemittel zur Intensivdüngung verwendet, wie die Exkremente, die durch die Portionsbeweidung bei der Viehhaltung entstehen.

²⁵² Univ. Prof. Dr. -Ing- Ralf Otterpohl, Das Neue Dorf. In: kljb.org.

Im gleichen Zug wird eine viel bessere Bodenqualität (ohne Pflügen, Umgraben oder gar den Einsatz schwerer Maschinen) erreicht. Wie dieser neue Humus für die bessere Bodenqualität - im Zuge der neuen, städtebaulichen Quartiersentwicklung - konkret aufgebaut werden kann, zeigt die folgende Aufzählung erforderlicher Maßnahmen.

Humusaufbau fördern durch...²⁵³

- die Entlastung des Bodens (mechanisch als auch chemisch): Wiederherstellung des Ökosystems mit wichtigen Symbiosen, Systemaufbau durch die Reduzierung menschlicher Eingriffe,
- die Herstellung von Nährstoffgleichgewichten im Boden: Quantitative Analyse zur Betrachtung der Verhältnismäßigkeit, um bestimmte Nährstoffe für die Pflanzenwelt wieder verfügbar zu machen,
- die möglichst ständige Bedeckung des Bodens: Dauerhafte Bedeckung mit lebenden und toten Pflanzenmaterial gewährleisten, als Schutz der Oberbodendecke vor äußeren, klimatischen Einflüssen / Extremwetterereignisse,
- die Erzeugung von Vielfalt und Artenreichtum: Wechsel zwischen Haupt- und Untersaat bzw. Zwischenfrucht mit mindestens 15 Arten. Vielfalt ist die Grundlage funktionierender Ökosysteme (humoser natürlicher fruchtbarer Boden),
- die Durchwurzelung des Bodens mit lebenden Wurzeln: Die Durchwurzelung der Bodendecken mit biodiversitären Wurzeln fördert die maximale Bodenkohlenstoffaufnahme in den Boden. Die Vorgänge der Photosynthese über eine oberirdische Pflanze sind dabei von wesentlicher Bedeutung (Sonnenenergie wird umgewandelt und gelangt über die Wurzeln in den Boden),
- die Integration von Tieren: Intensivdüngung des Bodens (Anreicherung mit Bodenbakterien etc.) durch die natürlichen Exkremente der Tiere,
- die Vermeidung von Fäulnisprodukten im landwirtschaftlichen Nährstoffkreislauf: Aufrechterhaltung einer ausgewogenen Zusammensetzung der Bodenbiologie (z.B. Bakterien-Pilzverhältnis) durch die Aufbereitung von Fäulnisprodukten (Zugabe von Gesteinsmehlen, Pflanzenkohlen, Effektive Mikroorganismen oder Kompost).

Die Zukunftsvision „Bodenfreundlicher Dörfer“ sieht am Beispiel der Quartiersentwicklung „Berg“ vor, durch die mitinvolvierte Versorgungsthematik, die speziell für ländliche Gemeinden vorgesehen ist (siehe auch Kapitel 16.4.7), ihre Selbstversorgung durch die Eigenproduktion von Nahrungsmitteln weitestgehend zu gewährleisten.

²⁵³ Vgl. CarboCert GmbH, Gesunde Lebensräume, Aufbauende Landwirtschaft - CarboCert. In: carbocert.de, 23.11.2022.

Es wird eine neue „Austauschbeziehung“ zwischen dem großflächigen, zentralen Grünzug und den kleinteiligen, grünen Innenhöfen geben.

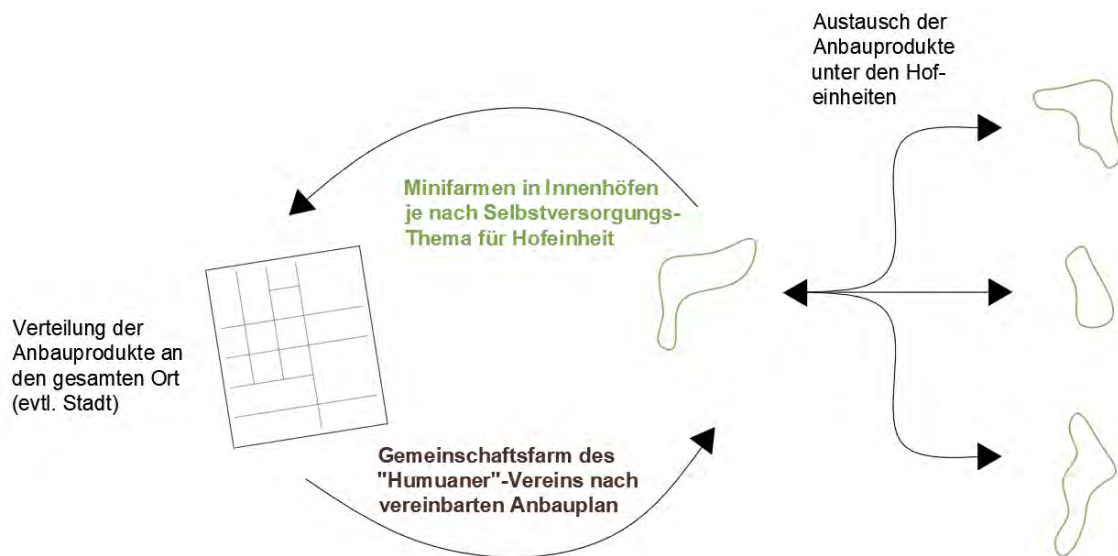


Abb. 94, Schaubild „Versorgung“

Der Humusaufbau und die damit verbundene Viehbeweidung tragen ihren Teil zur neuen Bodenqualität bei.

Die „Humuaner“ organisieren sich selbst in einem Verein, der Teil der Genossenschaft wird. Der Vertrieb der Produkte oder auch das Wohnen wird am sinnvollsten über eine Genossenschaft abgewickelt.

Die Innenhöfe werden mit Selbstversorgerthemen bespielt, für dessen Bewirtschaftung der jeweilige Hof zuständig ist. Sie suchen sich das Thema selber aus, werden an die Thematik behutsam herangeführt und mit ihr vertraut gemacht. Ein neues Bewusstsein wird für den Anbau und die Lebensmittelproduktion wird geschaffen. Kinder erlernen die richtige Wertschätzung und den richtigen Umgang mit Lebensmitteln. Die Hofgemeinschaft bzw. die direkte Nachbarschaft wird gestärkt. Die Innenhöfe dienen zum „Herantasten“ und „Sich Ausprobieren“. Die Innenhofthemen dürfen sich allerdings nicht doppeln. Sie schaffen Aufmerksamkeit und repräsentieren die zugrundeliegende Bodenfreundlichkeit und das ehrenamtliche Engagement.

Durch die regenerative Landwirtschaft kann in den „Bodenfreundlichen Dörfern“ der Zukunft eine neue, nachhaltige Kreislaufwirtschaft entstehen, indem neue Synergien zwischen den Abfallprodukten des Siedlungswesens (wie Bioabfall, Abwasser und Biomasse) und der auf dem Land wieder stärker aber anders verfolgten, landwirtschaftlichen Tätigkeit (als Düngemittel, gereinigt zur Bewässerung, für die Produktion von Energie) genutzt werden. Die Kreisläufe betreffen u.a. Bereiche der Müllentsorgung, der Nahrungsversorgung und der Energieerzeugung.

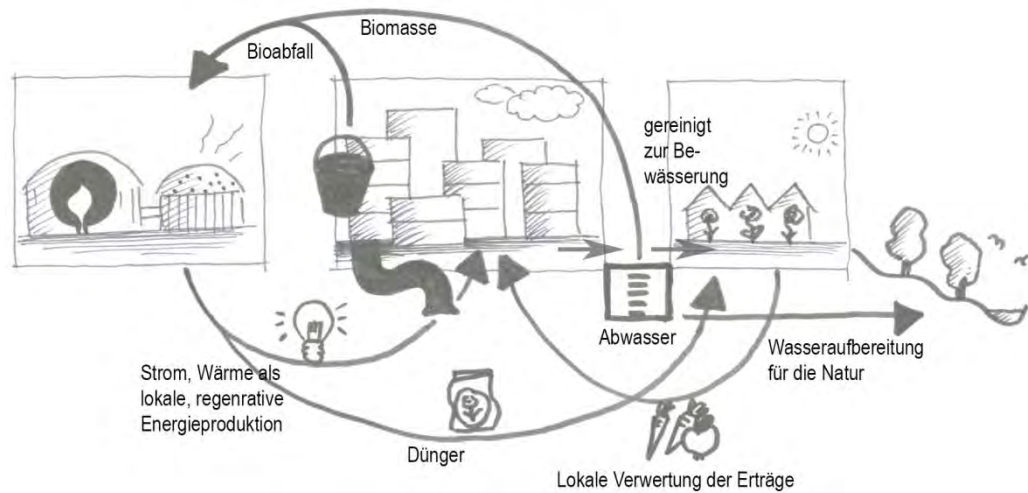


Abb. 95, Schaubild „Versorgung Kreislaufwirtschaft“

Eine dezentrale Energie- und Wasserversorgung könnte das „Bodenfreundliche Dorf“ noch nachhaltiger gestalten. Auf den Dächern sind Photovoltaik-Anlagen (Satteldach bevorzugt) und bestenfalls intensive Dachbegrünungen und -gärten (Flachdach bevorzugt) vorgesehen. Auch die oberflächigen Sammelparkplätze sind mit Photovoltaik-Überdachungen bestückt. Der Einsatz von versickerungsfähigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine für PKW-Stellflächen, wassergebundene Innenhöfe und Fuß- bzw. Radwege, usw.), der vermehrte Pflanzenbewuchs und weitere, ökologische, humusaufbauende Maßnahmen, reaktivieren die Aufnahmefähigkeit der Böden für Niederschlagswasser. Dadurch wird in vollem Umfang eine möglichst naturnahe Versickerung ermöglicht und angestrebt.

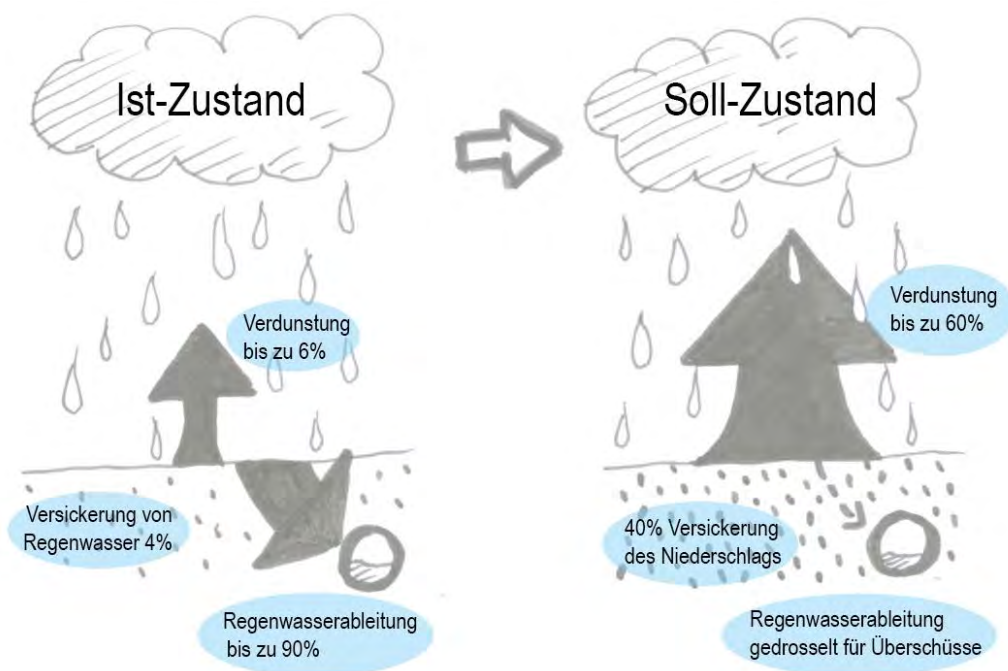


Abb. 96, Schaubild „Aufnahme von Niederschlagswasser“

Die Vision für „Bodenfreundliche Dörfer“ (Ziel: Flächensparend & Bodenregenerierend) und die der „Regenativen Dörfer“ (Ziel: Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln, Energie und Wasser) lassen sich hervorragend, für eine noch bessere Zukunft im ländlich geprägten Raum, kombinieren.

16.4.5 Handlungsfeld „Arbeiten“

Die Arbeitswelt ändert sich, nicht zuletzt auch durch die einhergehende Digitalisierung. „Als die aktuell wichtigsten Handlungsfelder gelten Beschäftigungsfähigkeit und Qualifizierung, Arbeitszeit, Dienstleistungen und Arbeitsbedingungen, Gesundheit, Arbeits- und Datenschutz, Mitbestimmung, Teilhabe, Selbstständigkeit und Sozialstaatlichkeit.“²⁵⁴ Die einseitige Ausrichtung der Arbeitstätigkeiten und der erhöhte Stresspegel wirken sich u.a. auf die menschliche Gesundheit aus und beeinträchtigen diese zunehmend körperlich als auch psychisch. Multilokale Lebensstile erfordern auch in diesem Themenfeld neue Anpassungen, um für die Zukunft wieder robust aufgestellt zu sein. Der Arbeitnehmer wünscht sich Flexibilität bezogen auf die Zeit oder den Ort.²⁵⁵ Denken die meisten an einen jahrelangen Bürojob mit einer 40-Stunden-Woche, so wird diese Tätigkeit direkt mit Rückenbeschwerden in Verbindung gebracht. Wieso also gestaltet man den Arbeitsalltag nicht abwechslungsreicher mit entsprechendem Ausgleich? Es braucht also neue Perspektiven, für junge Karrierestarter oder auch Arbeitslose.

Ein zukünftiges Leben im ländlichen Raum, entsprechend der Vision „Bodenfreundliche Dörfer“, ermöglicht ein attraktives Arbeitsleben durch die Aufteilung in unterschiedliche Aufgabenbereiche. Wenn die erlernte Büroarbeit von zu Hause aus oder einem Arbeitsplatz im Co-Working-Space vor Ort ermöglicht werden würde, wäre das ein erster Schritt in die richtige Richtung. Bspw. werden so IT-Fachkräfte vor Ort gehalten (auch auf dem Land) und Beschäftigungsmöglichkeiten werden angeboten. Gibt es dann noch die Möglichkeit, die Hälfte der Arbeitszeit am Bürotisch zu verbringen, während die andere Hälfte der Arbeit in die Farmarbeit fließt, so würde dies den Arbeitsalltag für vermutlich die Mehrheit attraktiver gestalten. Körper und Geist wären gleichermaßen gefordert, Abwechslung und Gesundheit im Alltag sind garantiert. Man widmet die Hälfte oder auch ein Drittel seiner Arbeit der Gemeinschaft und übernimmt hierfür neue Aufgaben.

²⁵⁴ Klingbeil-döring, Digitalisierung und der Arbeitsmarkt, 15.12.2022

²⁵⁵ Vgl. ebd.

Von sozialen Dienstleistungen (KiTa, Altenpflege/-betreuung, Lehre, ...) über die landwirtschaftlichen Tätigkeitsbereiche (den Betrieb der Gewächshäuser, Pflege und Hege des Viehs, ...) oder auch ganz anderweitige Aufgabengebiete (Wartung der Sonnenkollektoren, gemeinschaftlichen 3D -Drucker im Co-Working-Space, ...) könnte der zukünftige Alltag abwechslungsreich gestaltet werden.

In der vorangegangenen Analyse wurde identifiziert, dass gerade 18 – 24 Jährige für das Landleben neu gewonnen werden müssen. Neue, berufliche Aussichten sind hierfür essentiell, sowohl Ausbildungs- als auch Studienmöglichkeiten. Bspw. sollten die Ausbildungsstätten neue Weiterbildungsmöglichkeiten schaffen und die Vorteile im Ländlichen Raum hervorheben. Die Übernahme von dort ansässigen Klein-/Familienbetrieben könnte für manch einen lukrativ sein oder auch neue Gestaltungsfreiheiten bieten. Die Bereitstellung von Forschungs- und Experimentierfeldern könnte ein klarer Standortvorteil werden. Das allgemein vorhandene Fehlen von Handwerkern auf dem Arbeitsmarkt könnte dadurch bspw. kompensiert werden. Auch sollte ortsunabhängiges Studieren eine neue Option darstellen.

16.4.6 Bauabwicklung

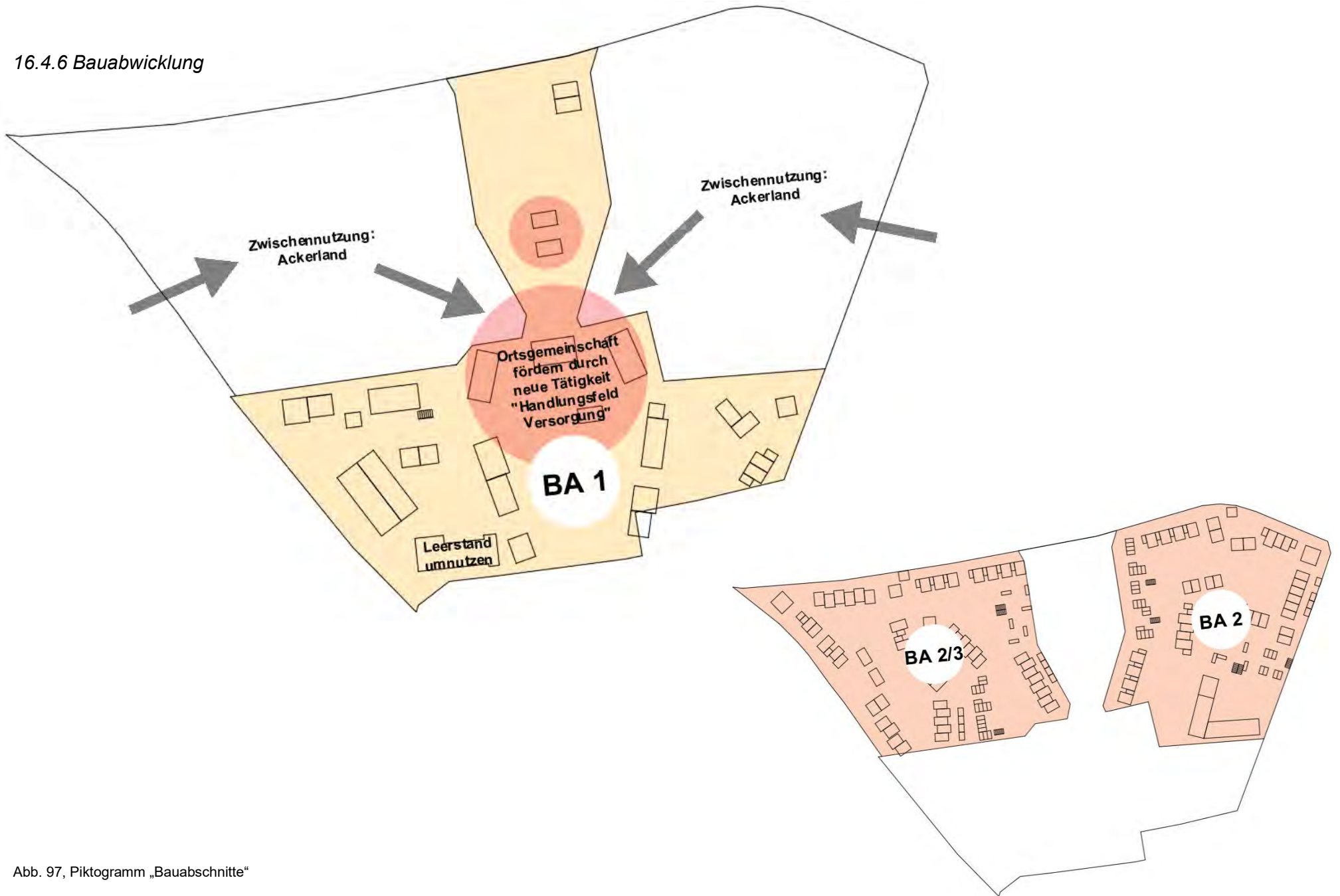


Abb. 97, Piktogramm „Bauabschnitte“

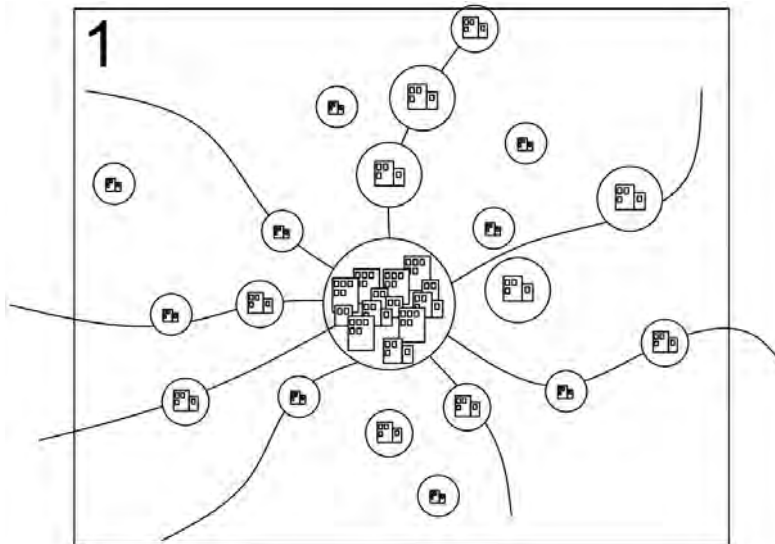
Die Ortschaft Hengen ist geprägt von einer sozialen Spaltung zwischen dem „Alten Neubaugebiet“ und dem „Neuen Neubaugebiet“. Die Fläche für die Quartiersentwicklung „Berg“ befindet sich zwischen diesen Teilgebieten und könnte die Chance mit sich bringen, die Spaltung nicht nur physisch aufzuheben. Deshalb sieht die Bauabwicklung vorerst den Bau der südlichen Mehrfamilienhäuser vor, die sich in Richtung Ortsmitte befinden sollen. Die Haupteerschließungsstraße, die Quartiersmitte und der südwestliche Sammelparkplatz werden ebenfalls zuerst realisiert. Hier sollen die zwei Neubaugebiete zusammengeführt werden und die Bewohner sollen über die angedachte Zwischennutzung, der Versorgungstätigkeit durch den Anbau von Gemüse usw., verstärkt in Kontakt treten. Wenn sich im Ort etwas Neues tut, ist die Neugier groß. Warum sollte man also nicht dem neuen Verein beitreten und etwas Gutes für künftige Generationen tun? Viele Ortsansässige sind bereits auf der Suche nach solchen Flächen für den gemeinschaftlichen Anbau. Somit wird von einer hohen Nachfrage ausgegangen. Die Art der Zwischennutzung bleibt nach der baulichen Realisierung (Die zwei weiteren Baufelder können getrennt oder zusammen realisiert werden) weiterhin, im kleinen aber beständigen Umfang bestehen und setzt auf noch effizientere Bewirtschaftungssysteme, die durch die gemeinsame Tätigkeit gefunden werden.

16.4.7 „Stadt-Umland-Beziehungen“

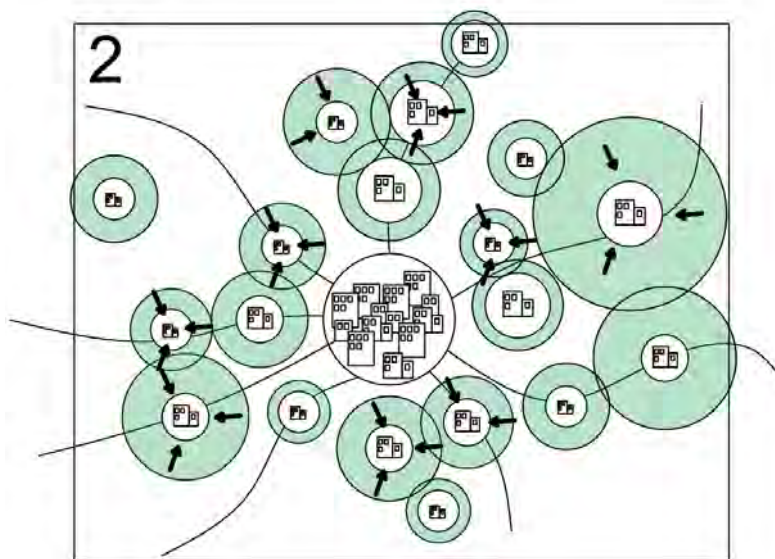
Schnelle Veränderungen und die Fokussierung auf Effizienzgewinne (Einsparung mit maximalem Profit) haben dazu geführt, dass groß angelegte Landwirtschaftspraktiken und der globale Transport überzeugen konnten. Sie sind aber gleichzeitig stark von fossilen Brennstoffen abhängig. Diese Entwicklungen und die daraus resultierende Verteilung von Gütern führen dazu, dass längere Wege und hohe Transportkosten in Kauf genommen werden und viel Zeit investiert werden muss. Vorverpackte Konsumgüter und nicht saisonale Lebensmittel finden sich in den Supermärkten wieder und erweitern das Angebotsspektrum. Vieles wird unternommen, um die Produkte lange haltbar zu machen. Auch der Mangel an verfügbarem Land und schlechte Bodenverhältnisse waren weitere Gründe für Kommunen, nicht in lokale Quellen und die Selbstversorgung zu investieren.²⁵⁶ Doch die aufkommende Dynamik sich für mehr Nachhaltigkeit zu engagieren, rückt das Konzept der Gartenstadtbewegung des Engländer „Ebenezer Howard“ aus dem Jahr 1898²⁵⁷ wieder in den Blickpunkt. Die neue Stadt-Umland-Beziehung, welche im nachfolgenden beschrieben wird, ist eine Neuaufgabe, welche auf den gewonnen Ergebnissen dieser Arbeit aufbaut. Weitere Austauschbeziehungen zwischen Städten und ihrem Umland sind, über die Lebensmittelversorgung hinaus, für die Zukunft wünschenswert.

²⁵⁶ Vgl. Place 54 Architects, Market Garden City — Place 54 Architects. In: place54architects.com, 16.12.2022.

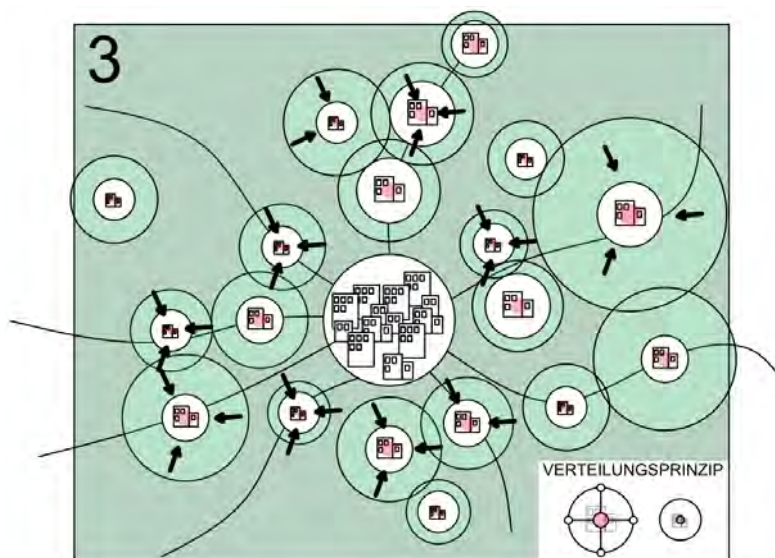
²⁵⁷ Vgl. Stula.



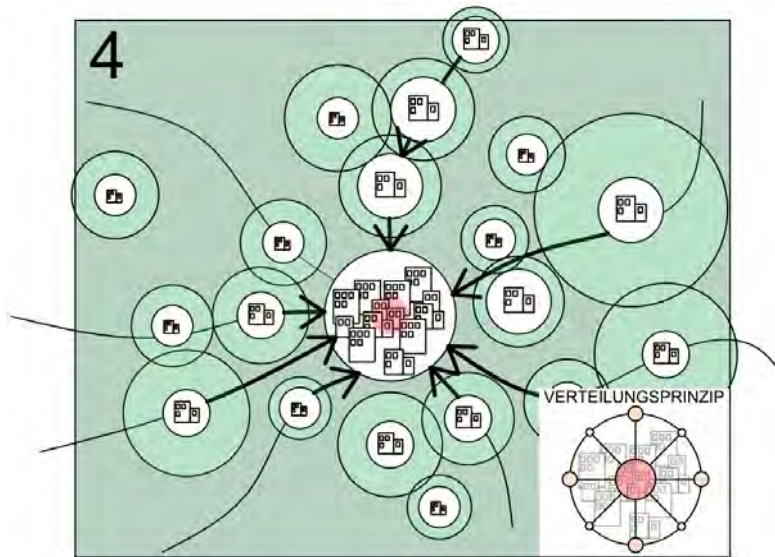
Stadt mit zentraler Versorgungsfunktion für umliegende Dörfer im jeweiligen Einzugsbereich (Keine lokale Versorgung durch fehlende langfristige Investitionen, unzureichende Wertschätzung und globaler Wettbewerb mit übermäßiger Auswahl).



Der ländliche Raum bildet seine Qualitäten/Stärken auch wieder in Bereichen der Landwirtschaft (Lokale Produktion) aus. Jedes Dorf passt die Arbeitsaktivitäten seinen Bewohnern an und erweitert seine Aufgaben um die Versorgungseinheit (Pflanzenanbau, Tierhaltung, ...).



Von der lokalen Produktionsweise profitieren zunächst einmal die ausführenden Gemeinden, sodass auch der Verzehr von frischen Lebensmitteln vor Ort garantiert ist. Die Produktverteilung findet ausgeglichen an zentralen Orten der Gemeinde (Marktplätze o.ä.) statt. Je nach Gemeindegröße gibt es mehrere "Verteilorte".



In den Dörfern wird oftmals mehr angebaut, als vor Ort verzehrt werden kann. Überzählige Produkte werden entlang zentraler "Versorgungsstraßen" an das Zentrum der Stadt geliefert. Von da aus findet die Verteilung gleichmäßig an zentralen "Verteilerorten" in verschiedenen Stadtbezirken statt.

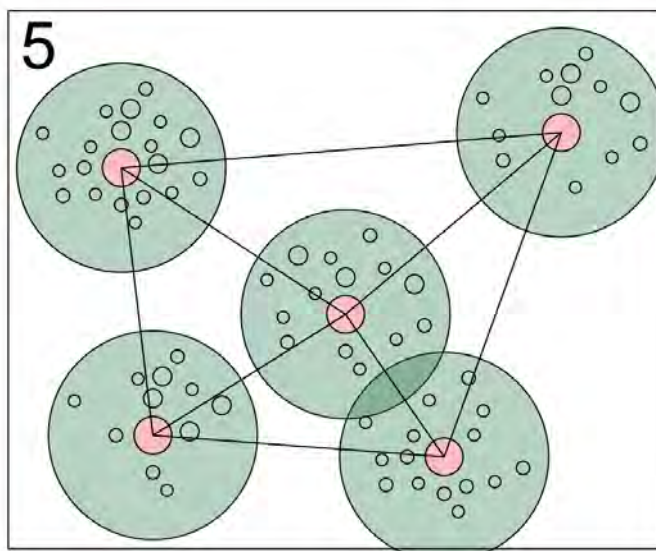


Abb. 98, Schaubild Stadt-Umland-Beziehungen

Städte mit grünen Versorgungsrelevanten Einzugsbereichen. Städte und ihr Umland ergänzen sich durch neue Austauschbeziehungen. Sie stehen untereinander in Kontakt und geben neu gewonnene Erkenntnisse (Erfahrungsaustausch) weiter. Die Symbiose zwischen Stadt und Umland wirkt sich auch auf andere

Bereiche aus, sodass sie nicht mehr im gegenseitigen Wettbewerb zueinander stehen, sondern die Stadt und ihr Umland als eine Einheit im globalen Wettbewerb gesehen werden.

Das Stadt-Umland-Modell stärkt die Vision der „Bodenfreundlichen Dörfer“. Der verstärkte Humusaufbau würde sich positiv auf die Bodenqualität und darüber hinaus auf die weltweite klimatische Herausforderung auswirken. Die damit verbundene Reduzierung großflächiger Monokulturen würde immense Flächen einsparen und die Gesundheit der Menschen sowie die Biodiversität und die dazugehörigen Ökosystemdienstleistungen stabilisieren. Die Landflucht würde durch die Aufgabenspezialisierung und die dadurch erreichte Attraktivitätssteigerung des Landlebens reduziert werden, sodass Städte sich wieder von der Überlastungssituation (vgl. Kapitel 2.1) erholen könnten.

FAZIT

17. Eine Flächensparsame & Bodenregenerierende Innenentwicklung für den ländlich geprägten Raum

„We can't make more land, but we can make better decisions about it“

Dem Ländlichen Raum steht eine „Zeit des Aufbruchs“ bevor. Städte erreichen immer mehr ihre Kapazitätsgrenzen durch räumliche Engpässe oder die unweigerlich ansteigenden Immobilienpreise. Der ländliche Raum hingegen verfügt über große Freiräume, einem hohen Landschaftsbezug und prinzipiell geringer ausfallenden Grundstückspreisen. Die leicht überschaubare Siedlungseinheit zeugt gleichzeitig von einem sehr großen Zusammenhalt und einem starken Einsatzwillen durch einen überdurchschnittlich hohen Identifikationswert der Einheimischen. Ein gemeinschaftlicher, partizipativer Planungsprozess sollte hier keinesfalls umgangen werden.

Das Wanderungsverhalten als Kehrtwende zur Urbanisierung war bereits absehbar. Zusätzlich wirkt/e die Corona-Pandemie als eine Art „Brandbeschleuniger“ und regte u.a. zu fortschrittlicheren Entwicklungen an, die ein noch besseres Leben auf dem Land ermöglichen. Das Landleben erhält nun die Chance für einen grundlegenden Imagewandel und einen neuen Attraktivitätsgewinn.

17.1 Bedeutung einer ländlich geprägten Innenentwicklung

Der uns zugänglich und zur Verfügung gestellte Lebensraum in Siedlungsbereichen in der Stadt und auf dem Land ist gleichwertig zu beurteilen, da sowohl städtische als auch ländliche Siedlungseinheiten gleichermaßen auf das endliche Schutzgut Fläche einwirken.

Speziell die kleinen Kommunen, Landgemeinden und Kleinstädte, weisen noch am meisten Neubaugebiete mit einer sehr geringen Dichte im Außenbereich auf. Aufgrund der zugrundeliegenden, freien Marktwirtschaft und der daraus entstehenden Konkurrenzsituation der Gemeinden untereinander resultiert deren Handeln aus der Not heraus. Daher ist es nicht verwunderlich, dass sich gerade die klein(st)en Gemeinden, welche bereits mit Personal-, Kompetenz- und Finanzschwächen zu kämpfen haben, bereits bewährter und sicherer Mittel, wie die des klassischen freistehenden Einfamilienhauses, bedienen. Aus heutiger Sicht gerät diese Gebäudetypologie aus zahlreichen ökologischen Gründen, allem Voran dem des immensen Flächenfraßes, zu Recht in Kritik. Es fehlt jedoch an Alternativen und dem Mut, etwas Neues zu wagen.

Deshalb müssen an die kleinen Kommunen auf das Land zugeschnittene und erfolgsversprechende Planungsaussichten herangetragen werden.

Es muss grundsätzlich viel mehr auf die Innenentwicklung in ländlich geprägten Gebieten aufmerksam gemacht werden. Anhand zweier Fallbeispiele (Landgemeinden mit rund 1.000 EW) konnte herausgearbeitet werden, dass mithilfe üblicher Nachverdichtungsmaßnahmen rund 40 - 50 % der eigenen Einwohnerzahlen, die aus dem Bestand hervorgehen, mit reinen Innenentwicklungsmaßnahmen zusätzlich generiert werden könnten. Es handelt sich somit um ein enormes, noch ungenutztes Potenzial, welches vermutlich auch stellvertretend für andere kleine Kommunen gesehen werden kann. Die Auseinandersetzung mit bereits existierenden Siedlungsbereichen, ganz im Sinne der „Innen- vor Außenentwicklung“ ist von daher wichtiger als je zuvor. Im Grunde kann nicht von einem „Wohnraummangel“ oder einer „akuten Wohnungsnot“ gesprochen werden, da durch den gesteigerten Wohlstand über den tatsächlichen Bedarfen gewohnt wird und die komplexen Verteilungsmaßstäbe eine gerechte Wohnraumversorgung verhindern.

Zum anderen müssen konzeptionelle Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus entwickelt werden, die flächensparende Eigenschaften aufweisen und die ländlichen Qualitäten beibehalten. Neue Gebäudetypologien sind notwendig, die sich nach dem tatsächlichen Wohnraumbedarf und den schnell einhergehenden Veränderungen im Leben richten und neue, flexible Möglichkeiten zum Wohnen bieten. Ist das Angebot einmal da, kann die Nachfrage entsprechend gelenkt bzw. beeinflusst werden.

Siedlungsentwicklung wird von einem ständigen Prozess begleitet. Viele verschiedene Faktoren und Herausforderungen (Flächenknappheit, Klimawandel, Akute Wohnungsnot, demografischer Wandel, uvm.) wirken permanent auf sie ein und erfordern strategisches Handeln. Dabei ist klar: Je resilienter die Strategie ist, desto langlebiger und standhafter ist sie. Das Ziel, die Siedlungsentwicklung für eine teilweise noch ungewisse Zukunft zu rüsten, stellt die Fachplaner vor eine spannende Herausforderung.

Es sind also neue Lösungen und Strategien, speziell für diese Gemeinden, gefordert, um den Balanceakt zwischen der zunehmenden Flächen- und Ressourcenknappheit und der sich gleichzeitig zuspitzenden Situation auf dem Wohnungsmarkt bewältigen zu können.

Um die innerörtlichen Potenziale nutzen zu können, braucht es also den, in dieser Arbeit erstellten, Handlungsleitfaden, der eine grobe Orientierung vorgibt und eine zielgerichtete Arbeit erleichtert. Er ist leicht verständlich, transparent und mit einfachen Mitteln (mit wenig Zeit-, Energie- und Kostenaufwand) anwendbar.

Er ist an die ländliche Ausgangssituation angepasst, schärft den Blick für die priorisierte Innenentwicklung und schätzt die eigenen, auch noch so kleinen, innerörtlichen Potenziale realistisch ein. Durch das Aufzeigen machbarer Lösungen macht er Mut zur Handlungsaktivität und regt zur flächensparenden Weiterentwicklung an.

Erst durch den Handlungsleitfaden ist es endlich auch den klein(st)en Kommunen möglich, entsprechend der an sie herangetragenen Erwartungshaltung zu handeln. Jede Gemeinde weiß um die heutigen Planungsanforderungen. Sie wissen oft nur nicht, wie man diesen Erwartungen mit den zur Verfügung stehenden Mitteln gerecht werden kann. Mithilfe des Handlungsleitfadens wird ihnen gezeigt, wie sie eine konkrete Umsetzung in ihrem Ort aussehen kann und soll.

Die doppelte Innenentwicklung ist dabei eine erfolgsversprechende strategische Ausrichtung. Die ländliche Innenentwicklungsstrategie wird von einer zentralen Grundsatzfrage beherrscht: Wie viel Dichte verträgt das Land? Ab wann wird ein Siedlungsgefüge städtisch? Wo liegen die Grenzen? Die Abwägung zwischen einer anzustrebenden größeren baulichen Dichte im Ort und dem Werterhalt der Ländlichkeit bzw. der land-spezifischen Merkmale scheint hier das Maß der Dinge zu sein.

Dabei wird eine möglichst behutsame aber dennoch einschlägige Nachverdichtung erreicht. Das Land ist prädestiniert für identitätsstiftende Merkmale und seine Ländlichkeit, welche die Einheimischen sehr wertschätzen und liebgewonnen haben. Durch die Identifikation des „genius loci“ und der ländlichen Qualitäten, dürfte die Annäherung an den zugrundeliegenden Werterhalt auf dem Land gelungen sein.

Des Weiteren ist die Bodenqualität auf dem Land (noch) besser als in den Städten. Um dies beizubehalten, sollte die Strategie zum Flächensparen um die Funktion der Bodenregeneration ergänzt werden. Eine Siedlungsentwicklung muss nicht zwanghaft mit einer Verschlechterung der Böden einhergehen. Wie eine solche Siedlungsentwicklung aussehen kann, wurde exemplarisch, anhand der Quartiersentwicklung „Berg“, aufgezeigt. Die humusfördernden Strategien können auch in der Bestandsbebauung leicht angewendet und integriert werden.

Die in dieser Arbeit ausgearbeitete Innenentwicklungsstrategie berücksichtigt sowohl die Flächeneinsparung, als auch der Bodenregeneration und richtet sich speziell auf den ländlich geprägten Raum.

Das Land verzeichnete bis vor kurzem eine Abwanderung junger, innovativer und kreativer Menschen. Doch gerade diese Bevölkerungsgruppe scheint, das Landleben für sich neu zu entdecken. Sie verhelfen den Ortschaften zu notwendigen Entwicklungsanstößen für einen zeitgemäßen Wandel.

Um dabei die Bestandsbebauung kleiner Ortschaften zu reaktivieren, braucht es zum einen in der Kommunikation neue Anreize (dass z.B. die handwerklichen Fertigkeiten damals qualitativ hochwertiger und beständiger waren, als die von Einsparmaßnahmen geprägte Bautechnik heutiger Fertighäuser, dürfte wohl die meisten verblüffen) und zum anderen zeitgemäße Entwicklungen (z.B. Gemeinschaftliche Wohnformen oder innovative Nutzungen entsprechend der heutigen Bedarfe, wie z.B. Co-Working Spaces). Die historische Bestandsbebauung stellt aufgrund seines Umfangs ein neues „Raumwunder“ für Raumpioniere (bspw. aus der Kunst- und Kreativwirtschaftsbranche) dar. Sie verfolgen einen gemeinschaftlich orientierter Lebensstil, haben ein sehr großes Vorstellungsvermögen und sind oft handwerklich geschickt. Neue Lebens- und Gemeinschaftsmodelle lassen sich hervorragend in die alte Bausubstanz integrieren und sorgen gleichzeitig für mehr Lebendigkeit im Ortskern.

Gerade diese „Raumpioniere“ bringen die Eigenschaft mit, neue Impulse im Ort zu setzen und lösen dadurch eine, vielleicht auch zunächst unscheinbare, Kettenreaktion aus. Diese wirkt sich zuerst auf die weichen Standortfaktoren, und später auf die harten Standortfaktoren aus. Nicht selten ist die neu errungene Lebensqualität in ihrem Umfeld auf sie zurückzuführen.

Der Ortsteil Hengen bei Bad Urach in der Neckar-Alb-Region bietet unter anderem durch seinen dörflichen Charakter, seine natürlichen Gegebenheiten und seine differenzierten Flächenpotenziale vielfältige Chancen für eine zukunftsorientierte Innenentwicklung. Sowohl in Bezug auf die Flächensparsamkeit als auch der Bodenregeneration. Ein Vorgehen, entsprechend dieses Leitfadens, wird hier, und auch in anderen Landgemeinden und Kleinstädten, dringend empfohlen.

17.2 Schrittweises Vorgehen der Innenentwicklungsstrategie

Unter die **landspezifischen Merkmale** fallen zum einen der sog. „genius loci“, der Geist des Ortes, und zum anderen die ländlichen Qualitäten. Der „genius loci“ kann je Ortschaft ganz individuell sein. Um ihn zu identifizieren, wurde ein Beispielkatalog angefertigt. Der „genius loci“ kann an verschiedenen Gegebenheiten vor Ort festgemacht werden, z.B. an einem bedeutsamen Straßenzug oder einem besonderen Platz. Aber nicht nur der „genius loci“ ist von besonderem Wert bei der Dorfentwicklung, sondern auch die ländlichen Qualitäten.

Als die wesentlichen, ländlichen Qualitäten haben sich u.a. eine ausreichende Wohnfläche, der direkte Bezug zu Grünflächen, die Privatsphäre und die Individualität, aber auch die Bezahlbarkeit ergeben. Diese ländlichen Qualitäten werden in den „Tools“ des Werkzeugkastens mit berücksichtigt.

Um die Innenentwicklungspotenziale ausfindig zu machen, wird ein schrittweises Vorgehen bei der **Potenzialflächenanalyse** empfohlen, von der Potenzialerkennung mit darauffolgender Bewertung bis hin zur Priorisierung. Das Vorgehen hilft dabei, die Innenentwicklungsmaßnahmen auf dem Land richtig anzugehen und bei der Umsetzung die kommunale Belastung möglichst gering zu halten.

Zur besseren Übersicht bietet es sich an, den Ort in ähnlich große Teilgebiete einzuteilen.

Für den ersten Schritt, das *Erkennen* der Potenzialflächen, wird eine Lagebeurteilung vorgenommen. Die wesentlichen Inhalte sollten für den Findungsprozess grafisch festgehalten werden. Ein sog. „Leitplan“ zeigt die Gesamtentwicklungsperspektive oder die Entwicklungsabsichten für die jeweilige Ortschaft. Dadurch scheidet unverbaubare Flächenpotenziale aus, welche bereits mit einer anderweitigen Nutzung versehen sind, die für den Gesamort bedeutend ist. So fallen bspw. Spielflächen oder Abstandsflächen zur Bundesstraße als Flächen für eine bauliche Nachverdichtung aus. Der sog. „Potenzialflächenplan“ baut auf dem Leitplan auf und beinhaltet nur die möglichen, baulichen Nachverdichtungspotenzialflächen. Diese werden je nach Nachverdichtungsstrategie kategorisiert und durchnummeriert.

Der zweite Schritt, die *Bewertung* der möglichen Potenzialflächen, findet anhand einer Eignungstabelle statt, welche die wichtigsten Kriterien für die Innenentwicklung aufführt. Die Tabelle wurde speziell für eine unkomplizierte Anwendbarkeit und eine schnelle Abwicklung für die Gemeinden konzipiert.

Es werden hierfür aktivierungsrelevante (bspw. das bereits bestehende Planungsrecht), als auch städtebauliche Kriterien (bspw. eine städtebauliche Bedeutung aufgrund der Lagesituation) herangeführt. Entsprechend der Eignungskriterien werden Punkte verteilt, wobei sich die Potenzialfläche mit den meisten Punkten am ehesten für eine baldmögliche Bebauung bzw. Nachverdichtung eignet. Die farbliche Einteilung in rote (eine Mobilisierung bzw. eine Entwicklung ist noch sehr fragwürdig bzw. umstritten), gelbe (neutrale Entwicklungsaussichten) und grüne (mit besonders günstigen Voraussetzungen für eine baldige Entwicklung) Potenziale erleichtert dabei die Übersicht.

Der dritte Schritt des *Priorisierens* der Flächenpotenziale ist der letzte Schritt der Potenzialflächenanalyse. Es wird damit das Ziel verfolgt, die Potenziale in Entwicklungszeithorizonte mit kurz-, mittel-, oder langfristigen Entwicklungsaussichten einzuteilen. Hierfür werden die Flächengrößen entscheidend hinzugezogen.

Das sog. „**Wohnbaulandentwicklungskonzept**“ hält das Ergebnis der Potenzialflächenanalyse fest und ermöglicht eine effiziente und zielgerichtete Betrachtung innerörtlicher Flächen. Um aufzeigen zu können, welches Potenzial in ihnen steckt, wurde noch der „**Bauliche Entwicklungsplan**“ herangezogen, der auf einer Bebaubarkeitsvermutung basiert und eine konkrete Hochrechnung ermöglicht. Hierdurch wird eine realistische Einschätzung der Innenentwicklungspotenziale gewährleistet.

Ein „**Werkzeugkasten**“ mit „**Tools**“ (empfehlenswerten Gebäudetypologien) ermöglicht den Gemeinden, ihre Innenentwicklungspotenzialflächen möglichst effizient, für eine flächensparsame und bodenregenerierende Weiterentwicklung, zu bebauen. Die Bebauungsmöglichkeiten berücksichtigen die zuvor erkannten, ländlichen Qualitäten und erreichen eine viel effizientere Grundstücksausnutzung als das freistehende Einfamilienhaus.

Die alternativen Bebauungsmöglichkeiten wurden entsprechend der Prioritätenliste in drei unterschiedliche Kategorien eingeteilt: Kategorie 1: Auf einem Grundstück für den kurzfristigen Bedarf (um Wohneinheiten zu ergänzen). Kategorie 2: Auf mehreren, zusammenhängenden Grundstücken für den mittelfristigen Bedarf (effiziente Bebauungsmöglichkeiten). Kategorie 3: Auf einer sehr großen, zusammenhängenden Fläche (Quartiersentwicklung) für den langfristigen Bedarf (allgemein formulierte Planungsgrundsätze). Dabei wurde auch an alternative Bebauungsmöglichkeiten gedacht, wie bspw. die Modul- oder auch Minihäuser.

Die „Tools“ im Werkzeugkasten, mit verdichteten Einfamilienhäusern, einer angepassten Ausgestaltung des Geschosswohnungsbaus oder alternative Wohnmöglichkeiten in Form von Modul-/Minihäuser, offenbaren die erste, richtige Entwicklungsausrichtung für eine höhere Dichte auf dem Land und schaffen zugleich, durch die behutsame Verformung und Einfügung, mehr Akzeptanz unter den Einheimischen. Wahrt man die landspezifischen Merkmale, so wird vermutlich auch dadurch eine höhere Akzeptanz erzielt.

17.3 Entwicklungsausrichtung von Landgemeinden und Kleinstädten

Die Differenzen zwischen Stadt und Land sind in den Köpfen stärker verankert als das sie in der Realität vorkommen. Der Geschosswohnungsbau ist bspw. keine Gebäudetypologie, welche ausschließlich in der Stadt vorkommen muss. Auch sind Strategien, die in der Stadt zum Erfolg führen, nicht völlig abwegig für das Land, sofern sie an die anders ausfallenden Rahmenbedingungen angepasst werden. Stadt und Land lernen gleichermaßen voneinander. Beide können ein noch attraktiverer Wohnraumstandort, mit unterschiedlichen Ausprägungen, werden.

Diese ersten (Wieder-)Annäherungsversuche zwischen Stadt und Land sind erfreulich, denn man entfernte sich mit dem Zentrale-Orte-System zunehmend vom Ziel der gleichwertigen Lebensverhältnisse.

Zentren wurden immer mehr gestärkt, während andere, untergeordnete Bereiche aus dem Blickfeld gerieten. Dadurch ist die Kluft zwischen Stadt und Land immer größer geworden. Das Raumordnungsmodell ist dabei nicht infrage zu stellen, wohl aber die einseitige Fokussierung. Nicht zuletzt wurde auch dadurch das Thema der Innenentwicklung bislang überwiegend auf die größeren Städte bezogen.

Die Annäherung des Stadt-Umland-Verhältnisses sollte noch weiter gestärkt werden, indem das ländlich geprägte Umland wieder seiner Spezialisierung nachkommt. Die Landwirtschaft und das Handwerk kann nirgendwo anders so erfolgreich umgesetzt werden, wie im ländlich geprägten Raum. Durch eine spezifische Ausrichtung kann der Ländliche Raum seine eigenen Vorzüge wieder stärker ausbilden und entfalten. Das ist auch für die Städte profitabel. Durch neue Austauschbeziehungen zwischen Städten und ihrem Umland kann eine sich gegenseitig stärkende Einheit entstehen, welche einen klaren Mehrwert für die gesamte Region darstellt. Das Land als auch die dazugehörigen Zentren sollten sich wieder stärker verzahnen und sich gegenseitig, mit ihren unterschiedlich gewichteten Stärken und Schwächen, unterstützen und ergänzen – auch in Bezug auf die Wohnraumversorgung und die unterschiedlichen Handlungsspielräume.

Deshalb gilt es, dass alle noch so kleinen Gemeinden im ländlichen Raum nun an einem Strang ziehen und ihr Angebotsspektrum erweitern – aber stets im Kontext des aufgeführten Vorgehens.

IV. Quellenverzeichnis

Expertengespräche:

- 01.08.2022, 10:00 – 11:00 Uhr, Persönlicher Austausch mit Frau Adolph, Ortsverwaltung Hengen, über aktuelle Entwicklungen seitens der Stadt Bad Urach bzgl. der Ortschaft Hengen (inkl. Ortschaftsratsitzung am 18.07.2022)
- Schriftlicher Austausch bzgl. der Berufung als Dorfplaner*in und allgemeinen Fragestellungen zur Dorfentwicklung mithilfe eines Fragebogens (siehe Anhang) mit Frau Franzen, Dorfplanerin, Gründerin des Geografischen Planungsbüro mit Aufgabenschwerpunkt in „Planung, Beratung und Moderation im ländlichen Raum“ in Rheinland-Pfalz, Hessen und Nordrhein-Westfalen

Veranstaltungen:

- 01.06.2022, 18:00 – 21:00 Uhr, Durchführung einer Bürgerveranstaltungen in Stafflangen, Stadt Biberach, über die Ortsentwicklung (Kernthemen: Ländliche Qualitäten, Genius Loci, Nachverdichtung)
- Online-Veranstaltung von HeimatStimmenLive zum Thema „vom Wohnen“ am 05.09.2022, 19:00 – 20:30 Uhr, Stiftung Haus der Geschichte (Bonn), u.a. mit Frederik Fischer (Geschäftsführer und Initiator des Netzwerks „Neulandia“) und Aljona Barz (Verein „Hoffnungswerk e.V.“)
- Online-Veranstaltung von BULE (Bundesprogramm Ländliche Entwicklung) zum Thema „Alle(s) unter einem Dach“ am 20.09.2022, 11:00 – 17:00 Uhr

Literatur:

@GI_weltweit, »Wie das Virus unser Leben verändert« vom 22.08.2022,
<https://www.goethe.de/de/kul/ges/21946898.html>, 06.08.2022.

A. Bergmann, K. Einig, G. Hutter, B. Müller, S. Siedentrop, *Siedlungspolitik auf neuen Wegen. Steuerungsinstrumente für eine ressourcenschonende Flächennutzung*, Berlin 1999.

A. Pohlers, »Berlins 13. Bezirk: Das Hipsterdorf in der Uckermark«, in: *Der Tagesspiegel* vom 14.10.2018, <https://www.tagesspiegel.de/themen/tagesspiegel-berliner/berlins-13-bezirk-das-hipsterdorf-in-der-uckermark/23122020.html>, 14.08.2022.

Alb-Donau-Kreis Tourismus, Oberdischingen | Klein-Paris - Alb-Donau-Kreis Tourismus, 11.09.2022, <https://www.tourismus.alb-donau-kreis.de/thema/oberdischingen/>.

Änderungen BauGB vom 13.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt. Bundesrecht, tagaktuell konsolidiert, alle Fassungen seit 2006.

Anna-Sophie Brenner, *Straßendorf*. Wissenschaftliche Arbeit, Rhein Main Wiesbaden 2017.

Arbeitsgruppe für Supply Chain Services des Fraunhofer IIS, Digitales Dorf: Plattform für medizinisch-pflegerische Versorgung im ländlichen Raum, 14.08.2022,
<https://www.scs.fraunhofer.de/de/referenzen/digi-ort.html>.

B. Adolph. Mündlich, Ortsverwaltung Hengen 2022.

Baden-Württemberg.de, Starker ländlicher Raum, in: Staatsministerium Baden-Württemberg, 13.07.2022, <https://www.baden-wuerttemberg.de/de/bw-gestalten/nachhaltiges-baden-wuerttemberg/laendlicher-raum/>.

Baden-Württemberg.de, Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus, 05.08.2022, <https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/aktuelle-infos-zu-corona/aktuelle-corona-verordnung-des-landes-baden-wuerttemberg/>.

Bahnhof Kohlstetten, Gebäude - Bahnhof Kohlstetten, 11.09.2022, <https://bahnhof-kohlstetten.de/infoschalter/>.

BBSR, Flächennutzung - Flächennutzung, in: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 09.08.2022, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/themen/energie-umwelt-klima/flaechennutzung/flaechennutzung.html>.

BBSR, Raumb Beobachtung - Laufende Raumb Beobachtung - Raumabgrenzungen, 27.06.2022, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/siedlungsstrukturelle-kreistypen/kreistypen.html;jsessionid=49D2D541BEB8C9B68E57A456FB4C631D.live21304>.

BBSR, Raumb Beobachtung - Laufende Stadtbeobachtung - Raumabgrenzungen, 04.08.2022, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp.html>.

Biberach, Stadt, Wohnbauschwerpunkt »Hirschberg« | Stadt Biberach, in: Stadt Biberach, 15.10.2022, <https://biberach-riss.de/B%C3%BCrger-Rat-Verwaltung/B%C3%BCrger/Planen-Bauen-Umwelt/St%C3%A4dtbau/Wohnbauschwerpunkt-Hirschberg/>.

Birgit Adolph, Ortschaftsratsitzung Hengen vom 18.07.2022 2022.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.), BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2012. Status Quo und Projektion 2030, Trends der Siedlungsflächenentwicklung, in: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Strategien der Innenentwicklung. Lebendige und nutzungsgemischte Wohn- und Versorgungsstandorte in kleineren Städten und Gemeinden eine Arbeitshilfe, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL), Erfolgsgeschichten ländlicher Entwicklungen.

Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL), Erfolgsgeschichten ländlicher Entwicklungen, 11055 Berlin 2022b.

Bundesministerium für Gesundheit (Hg.), Coronavirus kurz erklärt | Zusammen gegen Corona, 05.08.2022, <https://www.zusammengegencorona.de/faqs/covid-19/coronavirus-kurz-erklart/>.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hg.), Zukunftsweisende Ansätze in kleineren Städten und Gemeinden. Strategien - Strategien und Projekte aus dem Städtebauförderungsprogramm.

- Bundesumweltministeriums, Flächenverbrauch – Worum geht es?, 15.08.2022, <https://www.bmuv.de/themen/nachhaltigkeit-digitalisierung/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/flaechenverbrauch-worum-geht-es>.
- C. Schwick, Prof. Dr. J. Jaeger, Zersiedelung und ihre Ausprägungen in der Schweiz aus raumplanerischer Sicht. Quantitative Analyse 1935-2002. Aramis-Forschungsauftrag, in: Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) im.
- CarboCert GmbH, Gesunde Lebensräume, Aufbauende Landwirtschaft - CarboCert, 23.11.2022, <https://www.carbocert.de/fuer-unsere-landwirte-in-de-und-ch/aufbauende-landwirtschaft>.
- Dahm, Susanne, *Bau- und Wohnflächenreserven in kleinen Kommunen Baden-Württembergs. Innenentwicklungspotenziale vor dem Hintergrund einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur*, [Erscheinungsort nicht ermittelbar] 2007.
- »Der Bürger im Staat«, in: *Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg*, Jg. 61, H. 1/2 (2011).
- Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume, Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung, LandInForm - Magazin für Ländliche Räume 2018.
- Deutscher Ärzteverlag GmbH, Redaktion Deutsches Ärzteblatt, Morbus Alzheimer: Nach Jahren Auftrieb für die Aluminiumhypothese, 15.11.2022, <https://www.aerzteblatt.de/archiv/134394/Morbus-Alzheimer-Nach-Jahren-Auftrieb-fuer-die-Aluminiumhypothese>.
- Die Bundesregierung Deutschland, *Die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie - Weiterentwicklung 2021*, Wiesbaden 2020.
- DOCK 11 – Promoting Creative Industries Saarland, Was ist ein Creative Hub? - DOCK 11 – Promoting Creative Industries Saarland, 14.08.2022, <https://dock11.saarland/was-ist-ein-creative-hub/>.
- Dorf macht Zukunft, Wo geht's denn hier ins Zentrum? Der Donut-Effekt und was man dagegen tun kann. Dorf macht Zukunft, in: *Magazin*, 31.08.2022, <https://dorf-macht-zukunft.de/wogehits-denn-hier-ins-zentrum-der-donut-effekt-und-was-man-dagegen-tun-kann/>.
- Dr. Roberta Rio, *Genius Loci – Geist des Ortes* 2017.
- Dr. Roland Goetzke/Christian Schlump/Dr. Jana Hoymann/Gisela Beckmann/Dr. Fabian Dosch, BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2014. Flächenverbrauch, Flächenpotenziale und Trends 2030. Beiträge zum Siedlungsflächenmonitoring im Bundesgebiet, in: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- Duden Schülerlexikon, Dorf - Gesellschaft im Mittelalter einfach erklärt!, 03.09.2022, <https://learnattack.de/schuelerlexikon/geschichte/dorf>.
- Duden Schülerlexikon, Dreifelderwirtschaft - Gesellschaft im Mittelalter einfach erklärt!, 03.09.2022, <https://learnattack.de/schuelerlexikon/geschichte/dreifelderwirtschaft>.
- Elgendy, Hany/Susanne Dahm/Alfred Ruther-Mehlis (Hg.), *Siedlungsflächenmanagement. Bausteine einer systematischen Herangehensweise ; mit Beispielen aus Baden-Württemberg*, Hannover 2015.
- Elgendy, Hany/Susanne Dahm/Alfred Ruther-Mehlis (Hg.), *Siedlungsflächenmanagement. Bausteine einer systematischen Herangehensweise ; mit Beispielen aus Baden-Württemberg*.

- Finanzen.de, Nachbarschaftsstreit - Finanzen.de, 31.08.2022,
<https://www.finanzen.de/magazin/nachbarschaftsstreit>.
- Florian Beck, Erschließung des Gewerbegebietes "Rübteile II" - Antragsunterlagen zur wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Freiraumkooperative eG (Hg.), Freiraumkooperative eG - Genossenschaft, 14.08.2022,
<https://www.freiraumkoop.de/>.
- Friedrich Ebert Stiftung (Hg.), Politik-Dossier Wohnungspolitik / Friedrich-Ebert-Stiftung. - Teil 1,
 in: Friedrich Ebert Stiftung, 09.08.2022.
- FUNDAMENTE, Stadt-Umland-Beziehungen, 16.08.2022.
- funk, Dorfleben im Mittelalter - Geschichte. musstewissen, 03.09.2022,
<https://www.zdf.de/funk/musstewissen-1066/funk-dorfleben-im-mittelalter---geschichte-musstewissen-100.html>.
- G. Kontos, Zum Bedeutungsverlust des Zentrale-Orte-Konzepts. Beispielhaft dargestellt an der Region FrankfurtRheinMain, in: SYNThesen.
- GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen/Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus/Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, Wohntrends 2030. Studie.
- Gueckel-B, »BevAktuell-Ausgabe-2-2020-Umschlag-Final.indd«, Jg. 41, H. 2 (2020).
- Gürtler, Oliver, Digitalisierung in Fast Forward. Logbucheintrag 200507, in: Microsoft GmbH, 05.08.2022, <https://www.microsoft.com/de-de/techwiese/oliversreisen/digitalisierung-in-fast-forward-200507.aspx>.
- Hans, Barbara, »Niederländisches Demenzdorf Hogewey Alles für den Augenblick«, in: *DER SPIEGEL* vom 28.03.2012, <https://www.spiegel.de/panorama/gesellschaft/demenzdorf-hogewey-in-den-niederlanden-a-823426.html>, 14.08.2022.
- Heinrich-Böll-Stiftung, Regeneration von Böden: Was Bauern tun können, in: Heinrich-Böll-Stiftung, 31.08.2022, <https://www.boell.de/de/2015/01/08/regeneration-von-boeden-was-bauern-tun-koennen>.
- Henkel, Gerhard, *Das Dorf. Landleben in Deutschland - gestern und heute*, Stuttgart op. 2012.
- Hilber, M.L/A. Ergez, *Stadtidentität. Der richtige Weg zum Stadtmarketing*, Zürich 2004.
- Iwanow, Irene (Hg.), *Struktureller Wandel der Wohnungsnachfrage in schrumpfenden Städten und Regionen. Analyse und Prognose von Wohnpräferenzen, Neubaupotenzialen und Wohnungsleerständen*, Berlin/Münster 2008.
- J. Rudnicka, Statista, Verteilung der Einwohner nach Gemeindegrößenklassen 2020 | Statista, 07.08.2022, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/161809/umfrage/anteil-der-einwohner-an-der-bevoelkerung-in-deutschland-nach-gemeindegroessenklassen/>.
- J.-P. Eckelt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Zensus 2011 – Aussagen zu Gebäuden und Wohnungen in Baden-Württemberg, in: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.
- Jubiläumsschrift, Hengen 2022.
- K. Spiekermann, M. Wegener, *Modelle in der Raumplanung I*. Microsoft PowerPoint - MIR1_11_130109.ppt 2008/2009.

- Klingbeil-döring, Wenke, »Digitalisierung und der Arbeitsmarkt«, in: *Bundeszentrale für politische Bildung* vom 12.01.2022, <https://www.bpb.de/themen/arbeit/arbeitsmarktpolitik/316908/digitalisierung-und-der-arbeitsmarkt/>, 15.12.2022.
- KommunalWiki, Bodenschutzklausel – KommunalWiki, in: Keinrich Böll Stiftung, 15.08.2022, <https://kommunalwiki.boell.de/index.php/Bodenschutzklausel>.
- Kuhn, Regionalplan Neckar-Alb 2013. Satzungsbeschluss durch die Verbandsversammlung am 26. November 2013.
- Kühn, Manfred, *Grundzüge einer nachhaltigen Siedlungsstruktur- und Stadtentwicklung in den neuen Ländern*, Erkner 1997.
- Land Baden-Württemberg, Wie erreichen wir die Netto-Null beim Flächenverbrauch? Landesentwicklung, 30.11.2022, <https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/wie-erreichen-wir-die-netto-null-beim-flaechenverbrauch>.
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Hg.), Karte: Hintergrundkarte - Daten- und Kartendienst der LUBW, 16.11.2022, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=971831cf-53d8-46a7-b1fa-7bed25d871c2&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=533139.6960113797%2C5369606.223788832%2C535417.5386170853%2C5370833.913957938&blockSettings=%7B%22compactLegend%22%3A%7B%22visibility%22%3A%22regular%22%7D%7D>.
- Landeszentrale für politische Bildung (Hg.), Folgen von Corona | Welche Auswirkungen hat die Pandemie?, 06.08.2022, <https://www.lpb-bw.de/was-aendert-corona>.
- Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (Hg.), Monitor der Siedlungs- und Freiraumentwicklung - IÖR Monitor. Siedlungsdichte, in: Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, 09.08.2022, <https://www.ioer-monitor.de/ergebnisse/analyseergebnisse/siedlungsdichte/>.
- Luise Adrian, Dr. Stephanie Bock, Prof. Dr. Arno Bunzel, Thomas Preuß, Magdalene Raket, Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Aktionsplan Flächensparen, in: Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
- LWG Dottenfelderhof KG, Übersicht - LWG Dottenfelderhof KG, in: LWG Dottenfelderhof KG, 14.08.2022, <https://www.dottenfelderhof.de/dottenfelderhof/uebersicht/>.
- Marktforschungsinstitut Empirica Regio, Wie viel Wohnfläche pro Kopf ist wo gefragt?, in: Haufe Online Redaktion, 02.08.2022, https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/wohnungsmarkt-im-weniger-flaeche-fuer-immer-mehr-geld_84324_469582.html.
- Marlene Drexler, Deutschlandfunk Nova, »Stabilität statt Spaß und Abenteuer«, in: *Deutschlandfunk Nova* vom 20.07.2020, <https://www.deutschlandfunknova.de/beitrag/corona-folgen-wie-die-pandemie-unser-leben-beeinflusst>, 06.08.2022.
- Matthias Rosenbaum-Feldbrügge, Nikola Sander, Nico Stawarz, »Stadt-Land-Wanderungen«, in: *Bundeszentrale für politische Bildung* vom 25.11.2021, <https://www.bpb.de/kurzknapp/zahlen-und-fakten/datenreport-2021/bevoelkerung-und-demografie/329539/stadt-land-wanderungen/>, 02.08.2022.

- Neulandia UG, Neulandia – Neues Leben und Arbeiten auf dem Land. Den Wandel gemeinsam gestalten. Projektinitiative, 12.10.2022, <https://neulandia.de/>.
- O. Frey, »Das Konzept der "Kreativen Milieus" und seiner Ressourcen«, in:
- P. König, Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr reduzieren, in: Umweltbundesamt, 02.08.2022, <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaecheninanspruchnahme-fuer-siedlungen-verkehr#folgen-fur-die-umwelt>.
- Papasabbas, Lena/Nina Pfuderer (Hg.), Daniel Dettling, Matthias Horx, Jakob Kibala, Lena Papasabbas, Nina Pfuderer, Adeline Seidel, Oliver Stengel, *Progressive Provinz. Die Zukunft des Landes*, 1. Auflage, Frankfurt am Main 2021.
- Place 54 Architects, Market Garden City — Place 54 Architects, 16.12.2022, <https://place54architects.com/market-garden-city-gary-young>.
- Raum, Infodienst-Ländlicher, Erwerbstätige in der Landwirtschaft, 14.08.2022, https://www.landwirtschaft-bw.info/pb/,Lde/3650826_3651462_5405915_5378885_5378922_5392870.
- Schiller, Georg/Andreas Blum/Holger Oertel, Die Relevanz kleiner Gemeinden und kleinteiliger Flächen für die Innenentwicklung. Ein quantitatives Monitoring am Beispiel Deutschlands 2018.
- Spektrum, Akademischer Verlag Heidelberg, Dorfgrundriss, 03.09.2022, <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/dorfgrundriss/1769>.
- Stadt Bad Urach, Zahlen und Fakten | Stadt Bad Urach, <https://www.bad-urach.de/de/unsere-stadt/stadtportrait/Zahlen-und-Fakten>.
- Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsvorausberechnung. Mittelfristige Vorausberechnung, 09.08.2022, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/aktuell-mittelfristige-vorausberechnung.html>.
- Statistisches Bundesamt, 2021 voraussichtlich erneut kein Bevölkerungswachstum, 07.08.2022, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_027_124.html;jsessionid=F237CDA4C1249415B201C8062CE901E1.live712.
- Statistisches Bundesamt, Flächennutzung. 14,5 % der Bodenfläche Deutschlands werden für Siedlungs- und Verkehrszwecke verwendet, 02.08.2022, https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/siedlungs-verkehrsflaeche_aktuell.html;jsessionid=34D5BA0755C2CFDC35A0A2B508EB63AE.live741.
- Statistisches Bundesamt, Haushalte und Haushaltsmitglieder, 09.08.2022, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-1-privathaushalte-haushaltsmitglieder.html>.
- Statistisches Bundesamt (Destatis) (Hg.), Bevölkerungspyramide: Altersstruktur Deutschlands von 1950 - 2060, 07.08.2022, <https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/index.html#!y=2060>.
- Stula, Frank, *Die Gartenstadtbewegung (Ebenezer Howard)*, München 2002.

Surfnomade, Camper Ausbau: So erfüllst du dir den Traum vom eigenen Surfmobil, 06.08.2022, <https://www.surfnomade.de/camper-ausbau/>.

tagesschau, »Protest gegen Agrarpolitik: Traktoren vor dem Umweltbundesamt«, in: *tageschau.de* vom 05.03.2020, <https://www.tagesschau.de/inland/bauernproteste-117.html>, 09.08.2022.

Thünen-Institut für Ländliche Räume, Thünen Landatlas, in: Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, 13.07.2022, <https://www.landatlas.de/>.

Trendforscherin Oona Horx-Strathern, *Wie die Corona-Pandemie das Leben in Städten verändert*. | *EnBW* 2020, <https://www.enbw.com/stoeckach/blog/horx-strathern-soziales-leben-in-staedten-nach-corona-blog-32.html>, 06.08.2022.

Treuner, Peter/Ulrike Winkelmann, *Typisierung ländlicher Teilräume Baden-Württembergs. Endbericht zum Forschungsvorhaben "Entwicklungsorientierte Typisierung ländlicher Nahbereiche Baden-Württembergs"*, Hannover 1995.

Umweltbundesamt, Bodenschutzrecht, 15.08.2022, <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/bodenschuetzen/bodenschutzrecht#nationales-recht>.

Umweltbundesamt, Wie entwickelt sich die Siedlungsdichte?, 09.08.2022, <https://www.umweltbundesamt.de/umweltatlas/bauen-wohnen/verursacher/bevoelkerungsentwicklung-struktur/wie-entwickelt-sich-die-siedlungsdichte>.

Umweltbundesamt, Wohnfläche, 09.08.2022, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#entwicklung-von-bevolkerung-und-wohnungsbestand-in-bundeslandern-unterschiedlich>.

Umweltbundesamt, Bodenversiegelung, in: Umweltbundesamt, 20.08.2022, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung>.

Umweltbundesamt, Siedlungs- und Verkehrsfläche, 02.08.2022, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#anhaltender-flachenverbrauch-fur-siedlungs-und-verkehrszwecke->.

vom 28.02.2022, »Unfallbilanz 2021: Erneutes Allzeittief bei den Verkehrstoten«, <https://www.autohaus.de/nachrichten/schadenbusiness/unfallbilanz-2021-erneutes-allzeittief-bei-den-verkehrstoten-3135245>, 08.05.2022.

Univ. Prof. Dr. -Ing- Ralf Otterpohl, Das Neue Dorf. Vielfalt leben, lokal produzieren, Humusaufbau für eine gute Zukunft, in: TUHH Technische Universität Hamburg, <https://www.kljb.org/wp-content/uploads/2018/10/Workshop-Das-neue-Dorf.pdf>.

V. Eklkofer, Das Dorf: Die Geschichte des Landlebens in Deutschland, 03.09.2022, <https://www.br.de/radio/bayern2/sendungen/radiowissen/geschichte/dorf-landleben100.html>.

Vogt-Luerssen, Maike, Das mittelalterliche Dorf – kleio.org, 03.09.2022, https://www.kleio.org/de/geschichte/mittelalter/alltag/kap_vi1/.

- W. Brachat-Schwarz, M. Böhm, Werden Großstädte für Familien immer unattraktiver?, in: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 04.08.2022, <https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/20210201>.
- W. Spannowsky, S. Mitschang (Hg.), *Nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Anforderungen an die gemeindliche Bauleitplanung*, Köln 2000.
- Wilkinson, Philip, *50 Schlüsselideen Architektur*, Heidelberg 2013.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hg.), Landesentwicklungsplan_2002(1).
- Wirtschaftswoche, »Wann war der zweite Corona-Lockdown in Deutschland? - Datum & Verlauf im aktuellen Überblick. So ist der zweite Lockdown in Deutschland verlaufen«, in: *WirtschaftsWoche* vom 06.01.2022, <https://www.wiwo.de/politik/deutschland/corona-lockdown-so-ist-der-zweite-lockdown-in-deutschland-verlaufen/27076474.html>, 05.08.2022.
- wissen.de, Entwicklungssachse aus dem Lexikon | wissen.de, 16.08.2022, <https://www.wissen.de/lexikon/entwicklungssachse>.
- Wolfgang Ufrecht, *Karstgenese, Karstformenschatz und Karsthydrogeologie der Mittleren Schwäbischen Alb (Exkursion G am 29. April 2011)* 2011.
- Wolter, Katja/Daniel Schiller/Corinna Hesse (Hg.), *Kreative Pioniere in ländlichen Räumen. Innovation & Transformation zwischen Stadt & Land*.
- Wüstenrot- Stiftung, Neubau oder Bestandsimmobilie, 07.09.2022, https://www.wuestenrot.de/de/ihr_wohnwunsch/eine_immobilie_kaufen/neubau-oder-bestandsimmobilie.html.
- Zukunftskommunen, Bioenergiedorf Bollewick - Zukunftskommunen, in: Zukunftskommunen, 14.08.2022, <https://zukunftskommunen.de/kommunen-projekte/bioenergiedorf-bollewick/>.