Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Förderung der Dorf- und Wohnumfeldentwicklung

Martina Klärle

1 Innenentwicklung hat Vorrang

Leer stehende, oftmals baufällige Häuser in den Ortskernen, damit haben heute vor allem die kleinen Dörfer mit weniger als 1.000 Einwohnern zu kämpfen. In den letzten Jahrzehnten mussten diese kleinen Dörfer einen Einwohnerrückgang von häufig über 30 % verkraften. Zurück bleibt eine ernüchternde Anzahl von leer stehenden Gebäuden in den historischen Ortskernen.

Wenn gebaut wird, dann lieber auf der „grünen Wiese", denn da gibt es genügend Platz, und ein Neubau ist billiger als die Sanierung alter Häuser, so die Meinung vieler Bauwilliger. Des Bauherrn liebstes Kind ist das frei stehende Einfamilienhaus, behaupten unisono die Umfragen der Bauträger. Die Dörfer aber werden durch das Wachsen der Neubaugebiete überprägt. Die gewachsenen Strukturen – Wegführungen, Parzellierungen und Landschaftsbezüge – werden zerstört.

Eine Untersuchung des Deutschen Instituts für Urbanistik und des Statistischen Bundesamtes hat ergeben, dass seit 1960 bei einer etwa 20%igen Zunahme der Bevölkerungszahlen die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland um über 80 % zugenommen hat. Im ländlichen Raum wird dies sogar noch übertroffen.

Daher ist es extrem wichtig, die Identifikationsräume der Dorfkerne herauszustellen und zu stärken und anhand von guten Beispielen zu zeigen, wie attraktiv die Wahrung der Baukultur im Ortskern sein kann (siehe auch: Dörfer beleben, Flächen sparen – So können Dörfer dem demografischen Wandel Paroli bieten; in: Kirche im ländlichen Raum KILR 2014).

2 MELAP und MELAP PLUS

Das „Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials" ist ein Modellvorhaben des Ministeriums

für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR) zur Stärkung der Innenentwicklung von Gemeinden im ländlichen Raum.

Das erste MELAP wurde in den Jahren 2003 bis 2008 im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) umgesetzt. Das ELR zählt zu den wichtigsten Instrumenten des Landes, um die integrierte Strukturentwicklung der Gemeinden insgesamt zu unterstützen.

Aus 200 Bewerbern wurden 13 Gemeinden ausgewählt. Ziel des Projektes war es, in diesen Kommunen modellhafte Lösungen zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale zu entwickeln, die auf andere Gemeinden im ländlichen Raum übertragbar sind. Dazu gehören

- die realistische Einschätzung des Bedarfs an Wohnungen und Bauflächen unter Beachtung des demografischen und sozialen Wandels,
- die nachhaltige Entwicklung einer funktionsfähigen und identitätsstiftenden Ortsmitte mit Grundversorgung, Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen,
- die Weiterentwicklung der regionalen und lokalen Baukultur,
- die energetische Sanierung des Gebäudebestands.

Von besonderer Bedeutung waren geeignete Maßnahmen der Bürgerbeteiligung und der Öffentlichkeitsarbeit.

MELAP PLUS setzt den erfolgreichen Ansatz von MELAP im Förderzeitraum 2010 bis 2015 fort (www.melap-plus.de). Aus 47 Bewerbern wurden 14 Modellprojekte in 13 Modellorten ausgewählt.

Die Modellorte sollen im Förderzeitraum Strategien entwickeln, um

- den Ortskern durch Leerstands- und Brachflächenmanagement zu verbessern und zu beleben,
- durch Rückbau, Bodenordnung und gestalterische Maßnahmen Freiräume zu schaffen,
- die Bausubstanz durch Umnutzung, Umbau und Modernisierung aufzuwerten,
- die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort und die Bindung junger Familien zu stärken.

3 Beispiel Creglingen-Münster

Münster, ein Teilort von Creglingen im nördlichen Baden-Württemberg, war mit 230 Einwohnern der kleinste aller Modellorte, die in den Jahren 2003 bis 2008 im Rahmen von MELAP gefördert wurden.

2003 startete MELAP mit der Frage: Ist es möglich, die innerörtlichen Leerstände und Brachen eines Dorfes zu mobilisieren und gleichzeitig weitere Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden?

 © Wißner-Verlag

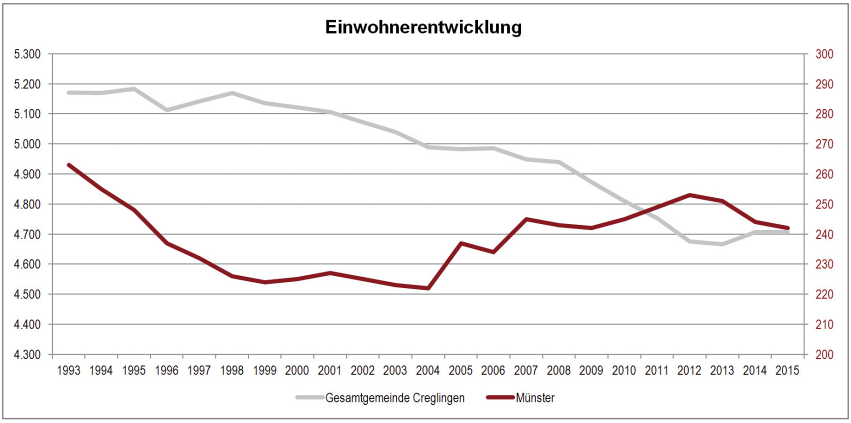

Abb. 1: Einwohnerentwicklung in der Gesamtgemeinde Creglingen (graue Linie) und im Teilort Münster (rote Linie), 1993 bis 2015

Für jedes Dorf waren maßgeschneiderte Strategien zu entwickeln und Maßnahmen umzusetzen: Umnutzungen, Baulückenschließungen, Modernisierungen, Ortsgestaltungskonzepte, Verbesserung der Grundversorgung, Verbesserung des Angebots an sozialen Einrichtungen, Versorgung durch erneuerbare Energien.

In fünf Jahren MELAP wurden in Münster 4,5 Mio. Euro investiert, darunter Zuschüsse des MLR in Höhe von 800.000 Euro. Insgesamt wurden 24 Maßnahmen durchgeführt und 3.500 m² Wohnfläche modernisiert oder neu geschaffen. Rund jede dritte Familie setzte eine Baumaßnahme im Ortskern um. Vor allem die Schließung von Baulücken durch Neubauten, Renovierungen und Umnutzungen bestehender Gebäude verbesserten das Ortsbild immens (siehe auch: Creglingen-Münster 2003–2008, Kleiner Ort – große Wirkung!).

Durch MELAP konnte der langanhaltende Trend des Bevölkerungsrückgangs nicht nur aufgehalten, sondern umgekehrt werden (Abb. 1). In fünf Jahren stieg die Einwohnerzahl in Münster um 8 %, die Zahl der Kinder unter sieben Jahren sogar um 37 %. Aufgrund des Anstiegs der Kinderzahlen erbauten die Bewohner von Münster in Eigenregie und mit den Gewinnen mehrerer Dorffeste einen Spielplatz (Abb. 2). Eine Krabbelgruppe wurde gegründet und erfreut sich großen Zulaufs.

Trotz des Bevölkerungsanstiegs konnte auf die Inanspruchnahme neuer Flächen verzichtet werden. Im April 2003 fasste der Ortschaftsrat im Hinblick auf MELAP den Beschluss, eine im FNP dargestellte Wohnbaufläche in Ortsrandlage (ca. 1,8 ha) um die Hälfte zu reduzieren.

Großen Anteil am MELAP-Erfolg in Münster hatte die Öffentlichkeitsarbeit, die von der Stadt- und Ortschaftsverwaltung mit Nachdruck betrieben wurde.

Abb. 2: Münster: In Eigenregie erbauter Spielplatz

Abb. 3: Münster: Aktionsschild in der Ortsmitte

So wurde in der Ortsmitte ein Aktionsschild mit dem Slogan „Baust du schon in Münster oder überlegst du noch?“ aufgestellt (Abb. 3). Im Schaukasten am Dorfgemeinschaftshaus informierte ein „Förderbarometer“ über die noch zur Verfügung stehenden Fördermittel. Daneben gab es zahlreiche Gespräche mit Eigentümern und eine Informationsveranstaltung für Planer und Architekten in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer des Main-Tauber-Kreises.

MELAP-Münster liefert den Beweis: Es ist möglich, die innerörtlichen Leerstände zu mobilisieren und damit weitere Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden. Junge Familien beleben wieder den Ortskern, und das mit modernen Baustilen. Niveauvolles, innerörtliches Wohnen bietet weit mehr Vielfalt als das Bauen in Neubaugebieten.

4 Beispiel Heckfeld

Heckfeld, ein Ortsteil von Lauda-Königshofen im Main-Tauber-Kreis, ist eine der Modellgemeinden im Rahmen von MELAP PLUS. Im historischen Ortskern sowie in den zwischen 1970 und 1990 entstandenen Neubaugebieten lebten im Jahr 2014 423 Einwohner.

Der demografische Wandel und der Strukturwandel in der Landwirtschaft sind in Heckfeld deutlich zu spüren. Die Einwohnerzahl ist seit der Jahrtausend-

 © Wißner-Verlag

wende stetig zurückgegangen, was sich vor allem auf die Auslastung des Ortskerns auswirkt.

Die Ausgangssituation in Heckfeld war schwierig: ein extrem dicht bebauter Ortskern, darunter viele leer stehende Gebäude, schlechte Bausubstanz, mangelnde Infrastruktur, kaum Freiräume (Abb. 4).

Im Rahmen von MELAP PLUS wollte Heckfeld die Weiterentwicklung des Ortes im Sinne eines Um- und Rückbaus aktiv gestalten, durch Bodenordnung und Abbruch Freiräume im Ortskern schaffen und möglichst viele Gebäude reaktivieren. Ein wesentliches Ziel war die Entsiegelung und Auflockerung der Bebauung (siehe auch: Rückbau rettet den Ortskern; in: LandInForm 3/2014).

Anders als im Fall von Münster ging es nicht um die Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich, da in Heckfeld keine potenziellen Erweiterungsflächen vorhanden waren. Durch die Schaffung von attraktivem Wohnraum im Ortskern konnte jedoch verhindert werden, dass Bauwillige wegziehen und in anderen Gemeinden zum Flächenverbrauch beitragen.

Durch die breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit und eine frühzeitige Einbindung der Bürger konnten 18 über den Ort verteilte Projekte angestoßen werden. Die Projekte umfassen eine große Bandbreite an Innenentwicklungsmaßnahmen: Umnutzung, Sanierung, Modernisierung, Neubau nach Abbruch, Rückbau mit Freiflächengestaltung. Dem Rückbau kam in Heckfeld im Vergleich zu ande-

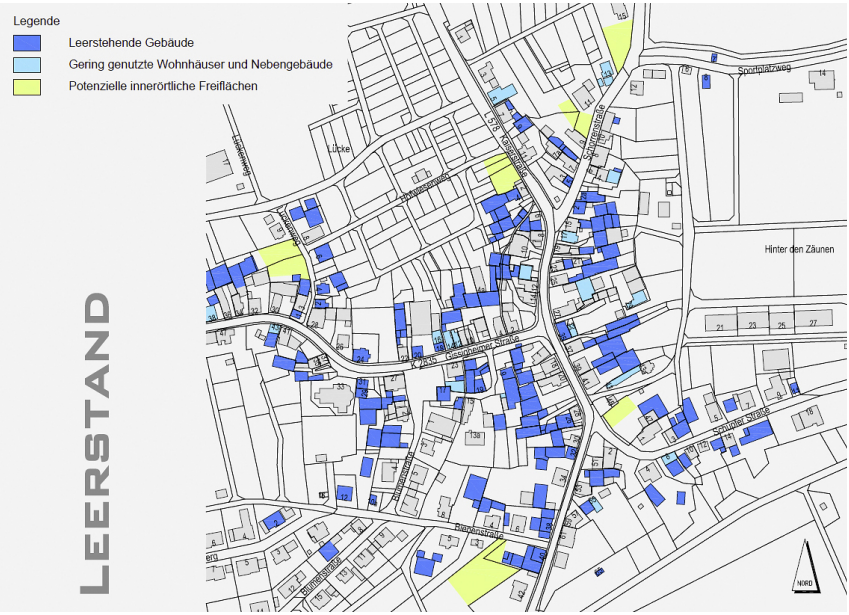

Abb. 4: Leerstand im Ortskern von Heckfeld

Abb. 5: Freiflächengestaltung vorher

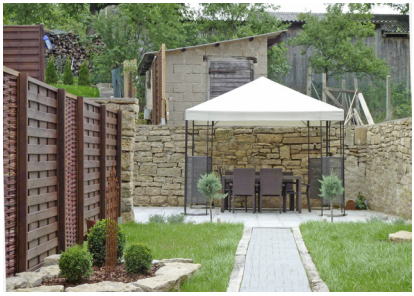

Abb. 6: Freiflächengestaltung nachher

ren MELAP-Modellprojekten eine besondere Rolle zu: Bei 30 % der geförderten Projekte handelte es sich um Rückbaumaßnahmen mit Freiflächengestaltung (Abb. 5 und Abb. 6).

Offensichtlich ist es geglückt, gerade die jüngere Generation mit dem Modellprojekt anzusprechen: 13 der 18 Maßnahmen wurden von jungen Menschen durchgeführt, die sich der Gemeinde verbunden fühlen, aber dennoch einen Wegzug in Erwägung gezogen haben bzw. schon weggezogen waren. Sechs junge Lebensgemeinschaften konnten zurückgewonnen werden. Deren Kinder werden nun in Heckfeld aufwachsen. Für sechs weitere junge Familien wurde das vorhandene Haus oder die Wohnung attraktiver gestaltet, um eine langfristige Beibehaltung des Wohnstandorts zu ermöglichen.

Insgesamt wurden über 3 Mio. Euro investiert, darunter über 500.000 Euro an Fördermitteln. Jede zehnte Familie nahm an MELAP PLUS teil.

Neben den privaten Baumaßnahmen wurden auch öffentliche Maßnahmen unterstützt. So hat beispielsweise die Lebenshilfe Main-Tauber-Kreis eine leer stehende landwirtschaftliche Hofstelle in ein Multifunktionshaus umgebaut.

Abb. 7: MELAP PLUS in Heckfeld

Der Zusammenhalt und das bürgerliche Engagement werden besonders gut in der Ortsmitte sichtbar: Ein attraktiver Kommunikationsplatz für Jung und Alt konnte hier gemeinsam gestaltet werden.

Das Modellprojekt MELAP PLUS in Heckfeld zeigt, wie trotz prekärer Ausgangssituation – schlechte Bausubstanz,

 © Wißner-Verlag

sehr viel Leerstand, schlechte Infrastruktur – ein für alle Generationen lebenswerter Ortskern entstehen kann. Vor allem junge Familien, die sonst weggezogen wären und in anderen Gemeinden gegebenenfalls neu gebaut hätten, konnten so im Ort gehalten werden (Abb. 7).

Entscheidend für den Erfolg von MELAP PLUS waren die frühe Einbindung der Bürger, viele Einzelgespräche und ein intensiv begleiteter Planungsprozess sowie die flexible Auslegung der Förderinhalte, so dass vor allem auch durch Rückbaumaßnahmen eine neue Lebensqualität erreicht werden konnte.

5 Erfolge/Erkenntnisse für das Flächensparen

Aus den unterschiedlichen planerischen Herangehensweisen bei der Umsetzung der MELAP-Projekte in den einzelnen Gemeinden konnten viele Erfahrungen gewonnen werden. Den einen Kommunen war es wichtig, ein attraktives Wohnumfeld zu bieten, um damit private Investoren anzulocken. Anderen Gemeinden ging es vorrangig um eine beispielhafte Baukultur. Für wieder andere Gemeinden standen die Einbindung aller Bürger und ein maximales Maß an Öffentlichkeitsarbeit im Vordergrund.

Positiv zu bewerten ist in diesem Zusammenhang die flexible Auslegung der Förderinhalte. Was genau gefördert wurde und in welcher Höhe, war nicht für alle Modellprojekte starr vorgegeben, sondern wurde individuell angepasst. So wurde beispielsweise im Falle von MELAP PLUS in Heckfeld auch der Rückbau gefördert. Die Erkenntnisse aus den Modellprojekten wurden im Anschluss in die Regelförderung übernommen.

In jedem Fall konnten viele Einwohner zurückgewonnen und junge Familien für den Ortskern begeistert werden. Es hat sich gezeigt, wenn die Bewohner eines Dorfes den Charme des Wohnens im Ortskern erkannt haben, werden viele Maßnahmen umgesetzt. Deshalb ist die Öffentlichkeitsarbeit der größte Erfolgsfaktor für den Erhalt der Dörfer.

Andererseits bleiben auch nach zwölf Jahren MELAP einige Leerstände und innerörtliche Brachen in den MELAP-Dörfern, die nicht mobilisiert werden konnten. Die Gründe hierfür sind insbesondere falsche Preisvorstellungen der Eigentümer, mangelnde Verkaufsbereitschaft und unbewegliche Erbengemeinschaften.

Das Fazit fällt dennoch deutlich positiv aus:

- Es ist möglich, der allgemeinen Entwicklung in Dorfkernen, dem Verschwinden von baulichen Strukturen, von wichtigen ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Gebäuden entgegenzuwirken. Durch den Erhalt und die Sanierung von Gebäuden und die Belegung mit vielfältigen Nutzungen können

Dörfer sowohl dem demografischen Wandel als auch der weiteren Flächeninanspruchnahme am Ortsrand Paroli bieten.

- Es ist möglich, auch kleine Orte flächensparend zu entwickeln. Das Beispiel Creglingen-Münster zeigt, dass Erweiterungsflächen am Ortsrand „eingespart“ werden können. Das Beispiel Heckfeld zeigt darüber hinaus, dass auch anderswo in der Region weiterer Flächenverbrauch verhindert werden kann, weil Menschen gar nicht erst wegziehen oder wieder zurückkommen.

Was hier gelungen ist, kann auch andernorts umgesetzt werden und wird hoffentlich viele Nachahmer finden.

Weitere Informationen:
→ Broschüre MELAP Creglingen-Münster
→ Broschüre MELAP PLUS Heckfeld
→ Film MELAP PLUS Heckfeld

Literatur

Klärle, M.; Langendörfer, U.; Pfeuffer, C.: Rückbau rettet den Ortskern. In: Land*InForm* 3/2014, S. 28 f.

Klärle, M.: Dörfer beleben, Flächen sparen – So können Dörfer dem demographischen Wandel Paroli bieten. In: Kirche im ländlichen Raum (KILR) 2014, S. 10 ff.

Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (Hrsg.): Creglingen-Münster 2003–2008, Kleiner Ort – große Wirkung!

Kontakt
Prof. Dr. Martina Klärle
Frankfurt University of Applied Sciences
Nibelungenplatz 1, 60318 Frankfurt am Main
martina.klaerle@fb1.fra-uas.de

Klärle Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH
Bachgasse 8, 97990 Weikersheim
klaerle@klaerle.de

 © Wißner-Verlag