

Dorfumbauplan – modulares Leistungsbild

Dorfumbauplan als Grundlage eines demografiegerechten Dorfumbaus

Durch grundlegende demografische und strukturelle Veränderungen erleben viele sächsische Dörfer und ländliche Kleinstädte einen anhaltenden sozialen, funktionalen und ökonomischen Wandel. Um die Lebensqualität zu sichern und nach Möglichkeit zu verbessern, müssen Siedlungs- und Infrastrukturen an sinkende Einwohnerzahlen und sich wandelnde Ansprüche einer älter werdenden Gesellschaft angepasst werden. Diese Prozesse können durch einen **demografiegerechten Dorfumbau** gestaltet werden, der eine Vielzahl von lokalen Anpassungsmaßnahmen in Dörfern und ländlichen Kleinstädten umfasst.

Die Erhebung von **Dorfumbaubedarf** in der Region kann Bestandteil der SWOT-Analyse einer LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) sein, entsprechend der Zielstellungen der LES können Maßnahmen des Dorfumbaus in den Aktionsplan der LES aufgenommen werden. Das ist Voraussetzung für eine Unterstützung von Vorhaben des Dorfumbaus mit ELER-Mitteln.

Mit einem **Dorfumbauplan** werden lokale Probleme analysiert und mit Vorhaben untersetzt. Der Plan gewährleistet, dass Lösungen nicht nur aus isolierten Einzelmaßnahmen bestehen, sondern ganzheitlich unter Beachtung der kommunalen und regionalen Verflechtungen tragfähig gestaltet werden. Die Erarbeitung eines Dorfumbauplans trägt dazu bei, Bürger für die lokalen Erfordernisse des demografischen Wandels zu sensibilisieren und das Engagement zu fördern.

Der Dorfumbauplan kann als eigenständiges Konzept, aber auch als Ergänzung zu bestehenden Plänen, wie z.B. dem Örtlichen oder Gemeindeentwicklungskonzept (ÖEK/GEK) oder als Schnittstelle zu Stadtentwicklungskonzepten (SEKo), erarbeitet werden. In jedem Fall sind vorliegende Strategien, Konzepte und Daten nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

Bei der Erarbeitung eines Dorfumbauplanes sind alle relevanten Akteure intensiv einzubeziehen und der Prozess transparent zu gestalten.

Grundsätzliche Fragen sind dabei:

- Wo sehen wir unseren Ort in 5/ 10/ 20 Jahren?
- Was wird sich absehbar ändern, wie reagieren wir darauf?
- Wie wollen wir dann leben? Was ist für die Zukunft unserer Nachkommen wichtig?

Das **Leistungsbild für den Dorfumbauplan** ist modular angelegt. Je nach Problemlage und Bedarf bzw. bereits vorliegenden Konzepten und Daten können die Inhalte

- vollständig oder partiell in unterschiedlichem Umfang
- in Eigenregie der Kommune oder durch Vergabe an ein Planungsbüro

bearbeitet werden. Der Leistungsumfang richtet sich nach dem gewählten inhaltlichen und räumlichen Umgriff.

Empfohlene **Inhalte und Arbeitsschritte** sind:

1. Räumliche Abgrenzung Untersuchungsgebiet
2. Übergeordnete Strategien
3. Bestandsaufnahme und Analyse Dorfumbaubedarf
4. Ziele
5. Handlungsfelder/ Schwerpunkte
6. Umsetzungsstrategie

Zielsetzungen und Maßnahmen in einem Dorfumbauplan sollen insbesondere folgende Merkmale beinhalten:

- ⇒ generationenübergreifende Attraktivität und Barrierefreiheit gewährleisten,
- ⇒ Daseinsvorsorge sichern (bedarfsgerecht und flexibel),
- ⇒ Kulturerbe erhalten und Baukultur fördern,
- ⇒ Bürgermitwirkung stärken (Eigeninitiative, Beteiligung, Engagement),
- ⇒ wirtschaftliche Entwicklung ermöglichen,
- ⇒ Siedlungsökologie unterstützen sowie
- ⇒ Veränderungsdynamik einkalkulieren.

Module Dorfumbauplan

Modul	Notwendigkeit der Bearbeitg.	liegt bereits vor	Bearbeitung		Anmerkungen
			intern (z. B. Kommune)	extern (z. B. Planer)	
1. Räumliche Abgrenzung	obligatorisch				
2. Übergeordnete Strategien	obligatorisch				
3. Bestandsaufnahme/ Analyse	nach Bedarf				
3.1 Kernfunktionen des Ortes	nach Bedarf				
3.2 Demografische Entwicklung	nach Bedarf				
3.3 Gebäudebestand	nach Bedarf				
3.4 Flächenbestand	nach Bedarf				
3.5 Immobilienwirtschaftliche Bewertung	nach Bedarf				
3.6 Infrastruktur	nach Bedarf				
...					
4. Ziele	obligatorisch				
5. Handlungsfelder / Schwerpunkte	obligatorisch				
6. Umsetzungsstrategie	obligatorisch				

WARUM? (Kernfragen)	WAS? (mögliche Inhalte)	WOMIT? (mögliche Datenquellen, Kriterien/ Indikatoren)
1. Räumliche Abgrenzung Untersuchungsgebiet		
Für welches Gebiet soll ein Dorfumbauplan entwickelt werden?	⇒ Benennung und Beschreibung des Dorfumbaugebietes: gesamte Kommune, einzelnes Dorf bzw. Teile eines Dorfes, ggf. mehrere Ortsteile mit gleicher Dorfumbau-Spezifik	<u>Quellen:</u> ⇒ Dorfumbaubedarf laut LES-Analyse ⇒ Gemeinde: GEK, SEKo, Satzungen
2. Übergeordnete Strategien		
Welche Strategien der Kommune, der Region, des Landes sind relevant für den Dorfumbau?	⇒ Prüfung vorliegender Planungen, Konzepte, Satzungen usw. hinsichtlich <ul style="list-style-type: none"> - Vorgaben/ Auswirkungen - Datenverwendbarkeit - Schnittstellen - Möglichkeiten der Ergänzung/ Fortschreibung 	<u>Quellen:</u> ⇒ Gemeinde: GEK, SEKo, Satzungen, Bauleitplanung ⇒ Region/ Landkreis: z.B. <ul style="list-style-type: none"> - LEADER-Regionalmanagement: LES - Zweckverbände, z.B. Abwasserzweckverband - Tourismusverband: -konzept - Regionaler Planungsverband: Regionalplan - sonstige Fachkonzepte ⇒ Land: z. B. <ul style="list-style-type: none"> - LEP - Hochwasserschutzkonzepte - sonstige Fachkonzepte

WARUM? (Kernfragen)	WAS? (mögliche Inhalte)	WOMIT? (mögliche Datenquellen, Kriterien/ Indikatoren)
3. Bestandsaufnahme und Analyse Dorfumbaubedarf		
<p>Woraus resultiert der gegenwärtige Dorfumbaubedarf?</p> <p>Welche Stärken/ Schwächen, Chancen/ Risiken bestehen?</p> <p>Womit ist perspektivisch zu rechnen?</p> <p>Mit welchen vorbeugenden Maßnahmen kann ggf. negativen Tendenzen begegnet werden?</p>	<p>3.1 Kernfunktionen des Ortes im kommunalen Verbund (einschl. Verflechtungen)</p>	<p><u>Quellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommune: GEK, SEKo, Satzungen - Erreichbarkeitsanalyse
	<p>3.2 Demografische Entwicklung: Bewertung der aktuellen sowie prognostizierten Entwicklung im Untersuchungsgebiet</p>	<p><u>Quellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - StaLA i.V.m. Gemeinde <hr/> <p><u>Kriterien bzw. Indikatoren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bevölkerungsentwicklung - Bevölkerungsstruktur (Alter, Geschlecht), <p>→ Parameterentwicklung/ Prognose – im Vergleich zu Gemeinde, Region, ggf. Landkreis oder vergleichbaren Orten</p>
	<p>3.3 Gebäudebestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhebung von Nutzung, Leerstand, Unternutzung, Neu-/ Rückbaubedarf - Abschätzung des perspektivischen Leerstandes einschließlich Nutzungs-/ Verwertungsabsichten der Eigentümer (i. V. m. Eigentümeraktivierung) - Bewertung baulicher Zustand/ Umnutzungspotenzial der Gebäudesubstanz - Einschätzung des Innenentwicklungspotenzials - Einschätzung der städtebaulichen Empfindlichkeit: Geschlossenheit der Bebauung, Erhalt der historischen Siedlungsform, Baukultur 	<p><u>Quellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsbegehungen/ Inaugenscheinnahme - Abfragen bei Eigentümern/ Nutzern, Einwohnern, Kommune - ggf. StaLA (Zensus 2011) i. V. m. Gemeinde - grundstückbezogene Erhebungen (Bsp.: Vitalitäts-Check Bayern¹) - separate Erhebungen (z.B. Eigentümerbefragung, Wohnzufriedenheitsanalyse, Bürgerversammlungen) <hr/> <p><u>Kriterien bzw. Indikatoren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zahl/ Anteil leerstehender Wohn-/ Wirtschafts-/ vormals öffentlicher Gebäude - Haushaltgrößen/ Altersstruktur (>65 Jahre) i.V.m. absehbarer Folgenutzung

¹ Vitalitäts-Check Bayern http://www.landentwicklung.bayern.de/dokumentationen/dorf_vital/32428/

WARUM? (Kernfragen)	WAS? (mögliche Inhalte)	WOMIT? (mögliche Datenquellen, Kriterien/ Indikatoren)
Fortsetzung 3. Bestandsaufnahme und Analyse Dorfumbaubedarf		
<p>Woraus resultiert der gegenwärtige Dorfumbaubedarf? Welche Stärken/ Schwächen, Chancen/ Risiken bestehen? Womit ist perspektivisch zu rechnen? Mit welchen vorbeugenden Maßnahmen kann ggf. negativen Tendenzen begegnet werden?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bewertung der Wohnumfeldqualität (insbesondere Mehrgenerationentauglichkeit/ Barrierefreiheit) <p>3.4 Flächenbestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhebung der Flächennutzung im Innen-/ Außenbereich sowie des Flächenpotenzials für Wiedernutzung (Baulücken, Brachflächen, durch Rückbau/ Umwidmung freiwerdende Flächen – insbesondere im Ortskern) - Einschätzung des Erschließungs-/ Bodenordnungsbedarfs - Bewertung des Zustands und der Gestaltung von Straßen, Gehwegen/ Plätzen (einschl. Beleuchtung), sowie sonstigen öffentlichen Freiflächen (mehrgenerationentauglich / barrierefrei) - Einschätzung der Flächenver-/ -entsiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierungsstand/ -bedarf - Siedlungs- und Freiraumstruktur - Anteil ortsbildprägender/ denkmalgeschützter Bausubstanz und Ensembles - Wohnzufriedenheit <p>→ Parameterentwicklung/ Prognose – im Vergleich zu Gemeinde, Region, ggf. Landkreis oder vergleichbaren Orten</p> <p><u>Quellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsbegehungen/ Inaugenscheinnahme - Erhebungen bei Eigentümern/ Nutzern (z.B. REFINA-Eigentümerbefragung)², Einwohnern, Kommune - Auswertung FNP, Luftbilder - Untersuchung zur Beschreibung des Ist-Zustandes (z.B. QMS ISEMOA für barrierefreie Erreichbarkeit und Mobilität³) <p><u>Kriterien bzw. Indikatoren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zahl/ Fläche Grundstücke - potenzielle Versiegelungsflächen in m² <p>→ Parameterentwicklung/ Prognose – im Vergleich zu Gemeinde, Region, ggf. Landkreis oder vergleichbaren Orten</p>

² Bundesforschungsprojekt für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA): <http://www.refina-info.de/projekte/anzeige.phtml?id=3124> bzw. www.hai-info.net

³ Qualitätsmanagementsystem ISEMOA für barrierefreie Erreichbarkeit und Mobilität www.isemoa.eu

WARUM? (Kernfragen)	WAS? (mögliche Inhalte)	WOMIT? (mögliche Datenquellen, Kriterien/ Indikatoren)
Fortsetzung 3. Bestandsaufnahme und Analyse Dorfumbaubedarf		
<p>Woraus resultiert der gegenwärtige Dorfumbaubedarf?</p> <p>Welche Stärken/ Schwächen, Chancen/ Risiken bestehen?</p> <p>Womit ist perspektivisch zu rechnen?</p> <p>Mit welchen vorbeugenden Maßnahmen kann ggf. negativen Tendenzen begegnet werden?</p>	<p>3.5 Immobilienwirtschaftliche Bewertung (als möglicher Indikator für Strukturschwäche): Angebotssituation von Flächen und Gebäuden und Nachfrage, einschl. Bedarf an – barrierearmen – Mietwohnungen</p>	<p><u>Quellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - StaLA, Gemeinde, Gutachterausschüsse bei den LRÄ <hr/> <p><u>Kriterien bzw. Indikatoren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenrichtwerte - Marktanpassungsfaktoren
	<p>3.6 Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Technische Infrastruktur (insbes. Ver- und Entsorgung einschl. Auslastung) - Verkehrsinfrastruktur (Erreichbarkeit: Anbindung an überörtliches Verkehrsnetz/ Mittelzentren, ÖPNV) - Soziale Infrastruktur (Einrichtungen für Bildung, Kinder- und Senioren-Betreuung, Kultur, Freizeit/ Sport und medizinische Versorgung (einschl. Angaben zur Erreichbarkeit/ Auslastung) - Versorgungsinfrastruktur (stationäre/ mobile Nahversorgung einschl. Angaben zur Erreichbarkeit) 	<p><u>Quellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde - Kommunale Zweckverbände - Bürgerbefragung - separate thematische Erhebungen - Erreichbarkeitsanalysen <hr/> <p><u>Kriterien bzw. Indikatoren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl/ Auslastung - Erreichbarkeit (Entfernung in km) <p>→ Parameterentwicklung/ Prognose – im Vergleich zu Gemeinde, Region, ggf. Landkreis oder vergleichbaren Orten</p>

WARUM? (Kernfragen)	WAS? (mögliche Inhalte)	WOMIT? (mögliche Datenquellen, Kriterien/ Indikatoren)
4. Ziele		
Was soll mittels Dorfumbau konkret erreicht werden?	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Formulierung von abgestuften Entwicklungszielen (Haupt-/ Unterziele) in Abstimmung mit der kommunalen/ regionalen Strategie ⇒ Verknüpfung der Diskussion der Ziele mit Indikatorenfindung zur Zielerreichung ⇒ nach Bedarf Entwicklung bzw. Aktualisierung eines Leitbildes, wenn dies die Zielerreichung unterstützt 	<p><u>Quellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Analysedaten aus den Arbeitsschritten 1-3 - Bürgerversammlungen, -befragungen bzw. Ergebnisse sonstiger Maßnahmen zur Bürgermitwirkung
5. Handlungsfelder/ Schwerpunkte		
Welche inhaltlichen und räumlichen Schwerpunkte sind feststellbar?	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Ableitung von Handlungsfeldern je nach Problemlage ⇒ Festlegung von inhaltlichen bzw. räumlichen Handlungsschwerpunkten im Ort bzw. Untersuchungsgebiet, wenn erforderlich bzw. Steuerungswirkung beabsichtigt (z.B. Konzentration auf Ortskern, Ober-/ Unterdorf, bestimmte Bauformen, Qualitätsstandards) 	
6. Umsetzungsstrategie		
Wie kann der Dorfumbau realisiert werden?	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Festlegung eines konkreten Aktionsplans mit: <ul style="list-style-type: none"> - Prioritätensetzungen - Zeitplan/ Projektschritte - Mittelbedarf/ Finanzierung - Verantwortliche/ Trägerschaft - Beteiligte/ Kooperationen - laufende Öffentlichkeitsarbeit/ gesonderte Aktionen - Ergebniskontrolle/ Monitoring 	

Redaktion

LfULG, Referat 23 – Ländliche Entwicklung

Telefon: +49 0351 2612-2300

Internet: www.smul.sachsen.de/lfulg

Redaktionsschluss: 19.06.2014