

Siedlungsstrukturelle Veränderungen sächsischer Dörfer im demografischen und strukturellen Wandel





Inhalt

I Teil 1

Untersuchungsergebnisse der siedlungsstrukturellen Veränderung von Dörfern in Sachsen anhand von Fallbeispielen

[ab Folie 3](#)

I Teil 2

Strategien zur siedlungsstrukturellen Entwicklung

- I Steuerungsinstrumente im Rahmen der kommunalen Planungshoheit

[ab Folie 32](#)

- I Dorfumbau in der Integrierten Ländlichen Entwicklung / LEADER

[ab Folie 37](#)



Siedlungsstrukturelle Veränderung von Dörfern

→ Untersuchung

- I Studie:** Analyse der siedlungsstrukturellen Veränderung von Dörfern vor dem Hintergrund des demografischen und strukturellen Wandels in den sächsischen LEADER- und ILE-Regionen
- I Inhalt:** Anhand von Beispiel-Dörfern sollten Art, Dynamik und bestimmende Faktoren von entsprechenden Entwicklungsprozessen bewertet und verallgemeinert werden.
- I Laufzeit:** August 2013 – April 2014
- I Bearbeitung:** Dr. Kruse Plan GbR / planart4 Leipzig



Siedlungsstrukturelle Veränderung von Dörfern

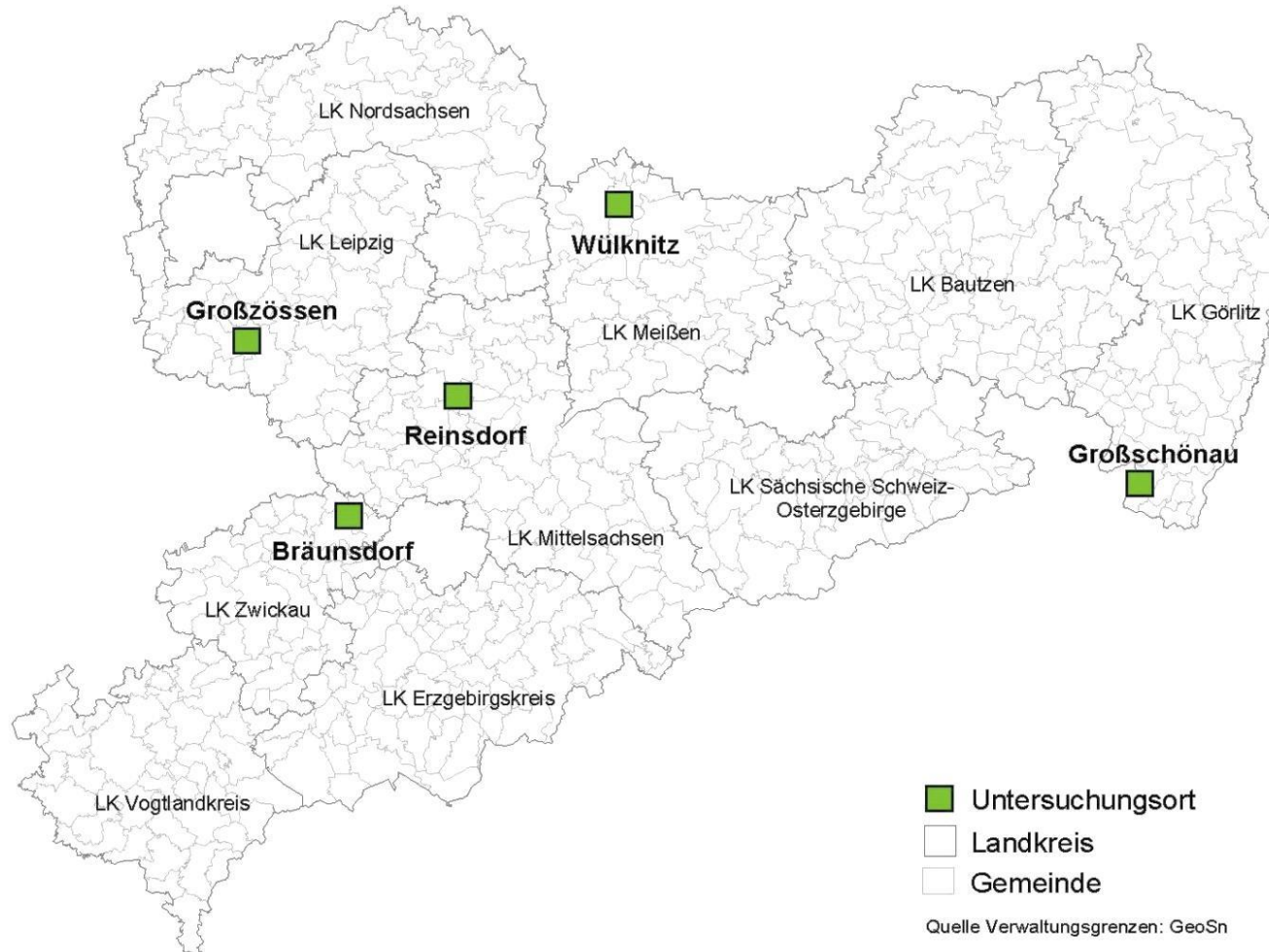
→ Untersuchung

I Ziel:

- I Handlungsempfehlungen für die Gestaltung von Strategien und Entwicklungsprozessen auf regionaler und kommunaler Ebene
- I Leistungsbild für einen örtlichen/ gemeindlichen Dorfumbau-Plan
- I Darstellung von Praxisbeispielen
- I Sensibilisierung von Akteuren

Die nachfolgende Präsentation gibt Auszüge der eingangs genannten, unveröffentlichten Studie wieder.

→ Fallstudien in 5 ausgewählten Dörfern



→ Einwohnerzahl, Fläche und Siedlungsform der Untersuchungsorte

Dorf/ Ortsteil	Einwohner (Stand Zensus 2011)	Einwohnerentwicklung 1990 bis 2011 in %	Gemarkungsfläche in km ²	Historische Siedlungsform
Bräunsdorf	1.099 ¹⁾	-1,4	6,96	Waldhufendorf
Großschönau	4.635	-28,0 ²⁾	15,05	Waldhufendorf
Großzossen	473	-32,7 ³⁾	5,70	Sackgassendorf
Reinsdorf	394	-14,7	7,47	Waldhufendorf
Wülknitz	680	-25,2	5,8	Straßendorf

Ergebnisse

→ Siedlungsentwicklung und historische Ursachen

- Dorfformen stehen im engen Zusammenhang mit der Besiedlungsgeschichte, insbesondere bei den planmäßig angelegten Formen, wie Waldhufendörfern
- gravierende historische Transformationen der ursprünglichen Siedlungsformen bis 1990 – Überprägung durch
 - Industrialisierung
 - Kollektivierung/ industriemäßige Produktion in der Landwirtschaft
 - Folgewirkungen, wie Zuzug Beschäftigte i.V.m. Wohnungsbau
- Umbrüche nach 1990 haben geringere Auswirkungen auf das Ortsbild, stehen aber in engem Zusammenhang mit der Intensität des Strukturwandels im dominierenden Wirtschaftszweig.
- ☞ Historische Dorfformen als kulturelles Erbe können nicht in der Breite bewahrt werden – ausgewählte charakteristische Siedlungen bzw. Siedlungsteile von regionaler bzw. sächsischer Bedeutung sollten geschützt bzw. gesondert unterstützt werden.



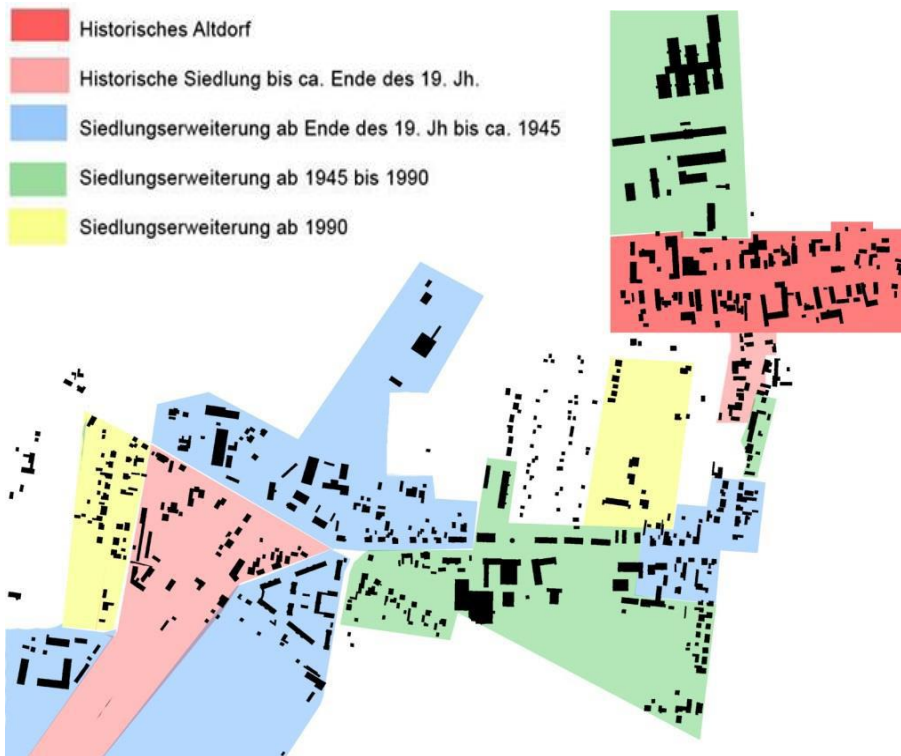
Beispiel **Großschönau**

Historische Karten zeigen die Entwicklung der Siedlungsstruktur vom klassischen landwirtschaftlichen Waldhufendorf (1666) zum (Textil-)Industriedorf mit deutlicher Nachverdichtung durch Weberhäuser in der Flussaue und erste Siedlungserweiterungen (1856) bis zum heutigen Stand mit großen Alt- /Industrieanlagen und teilweise kleinstädtisch anmutenden Bereichen.



Beispiel **Wülknitz**

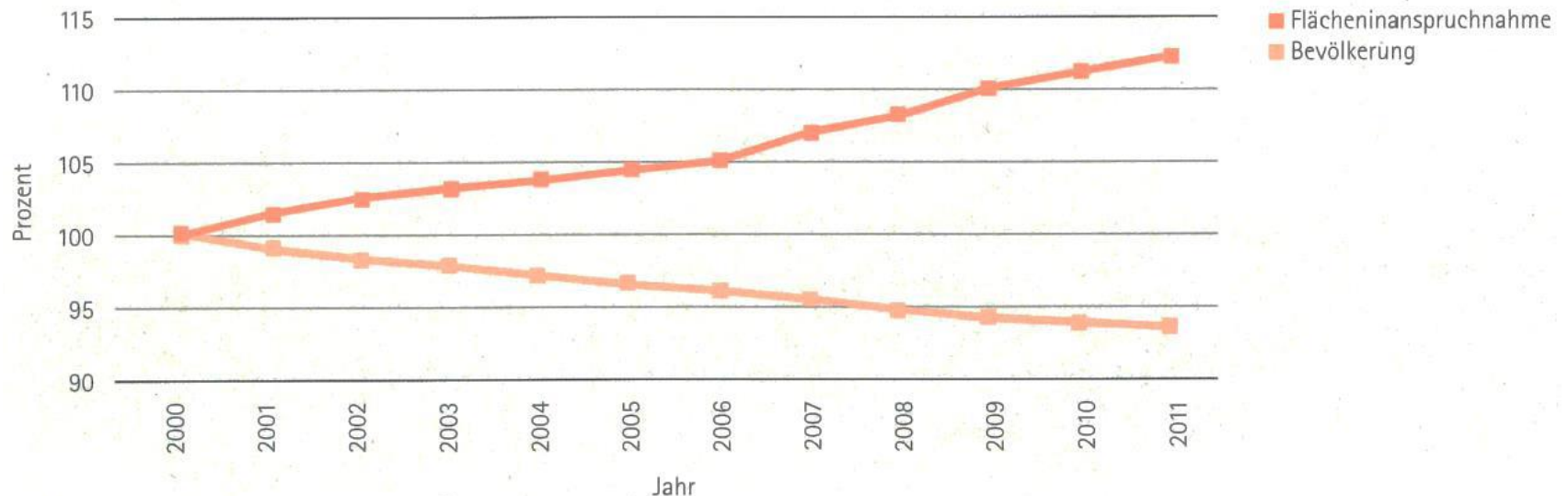
Die Siedlungsentwicklung erfolgte auch hier in mehreren Etappen. Ein wesentlicher Impuls kam durch den Bau der Eisenbahn mit nachfolgendem Bahnbetriebswerk sowie Gewerbe- und Wohnansiedlung außerhalb des historischen Straßendorfs nach 1875. Einen zweiten Schub brachte der Umbruch der Landwirtschaft nach 1945 – verbunden mit neuer Landwirtschafts-, Gewerbe- und Wohnbebauung (z.T. im Außenbereich und dem Verschmelzen von Alt-Ort und Bahnsiedlung). Prägend für die Transformation des Ortes ist die zu DDR-Zeiten erfolgte Verlagerung des dörflichen Zentrums mit Kirche und Friedhof aus dem historischen Dorf in das neue Zentrum mit Schule, Sportplatz und Gemeindeverwaltung.



→ Veränderung der Flächennutzung

Ausgangssituation:

Fortschreitende Bodeninanspruchnahme und Umwandlung von naturnahen Böden in Sachsen – **trotz** des Bevölkerungsrückgangs und einer großen Zahl von brachliegenden Flächen.



Entwicklungen von Bevölkerung und Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr zwischen 2000 und 2011
(Quelle: LfULG, Broschüre Vorbeugender Hochwasserschutz 2013)



→ Veränderung der Flächennutzung

- Verschiebungen der Flächennutzung mit folgenden Schwerpunkten:
 - Individueller Wohnungsbau
 - Gewerbe- und Verkehrsflächen
 - Landwirtschaftliche Anlagen i.V.m. Betriebserweiterungen.

☞ In allen untersuchten Dörfern sind negative Versiegelungsbilanzen trotz des teilweise drastischen Bevölkerungsrückgangs zu verzeichnen.

Beispiel **Bräunsdorf**

Die Entwicklungsflächen der Agrarbetriebe für bauliche Anlagen, Hof- und Lagerflächen machen in dem stark landwirtschaftlich geprägten Dorf den überwiegenden Teil des zusätzlichen Flächenverbrauchs seit 1990 aus (Beispiele im Kartenausschnitt). Dazu trägt hier aber auch eine geringe Neubautätigkeit bei gleichzeitig zahlreichen Umnutzungen für Wohnzwecke bei.



→ Veränderung der Gebäudenutzung – Leerstand

- generell hohe Eigentumsquote in den Dörfern
 - Leerstand in den Dörfern ...
 - ist überwiegend geringer als in der Stadt (Probleme hier oft durch Geschosswohnungsbau); im Fall Großzössen aber genau deshalb umgekehrte Situation im Vgl. zum Hauptort,
 - bedeutet i.d.R. Leerstand von Gebäuden,
 - hat absehbar eine steigende Tendenz - demografiebedingt ist steigendes Angebot und sinkende Nachfrage nach Wohnraum zu erwarten,
 - verläuft oft als „schleichender“ Prozess über Unternutzung und ggf. sogar vorgetäuschte Nutzung,
 - ist in Sachsen vielfach kein Ortskernproblem (Dorfformen), sondern ist ohne erkennbares „Muster“ über das ganze Dorf verteilt und wird meist erst durch Ballung kritisch für das Ortsbild.
- ☞ **Veränderungen spiegeln sich oft noch nicht adäquat im Dorfbild und damit auch in der öffentlichen und kommunalen Wahrnehmung wider.**

→ Veränderung der Gebäudenutzung – Leerstand

- I Leerstand zeigt sich in den Dörfern oft zuerst bei Gebäuden mit ehemals öffentlichen Nutzungen durch Wegfall oder Konzentration dieser Funktionen an anderer Stelle (Gemeindeämter, Schulen, Läden, Gasthöfe).



Beispiel **Großzössen**

Schließung des Dorfladens mit Beginn der Straßensanierung und Aussicht auf den Bau einer Ortsumfahrung

→ Veränderung der Gebäudenutzung – Leerstand



Beispiel **Wülknitz**

Die Ruine beeinträchtigt gleichermaßen das Ortsbild und das Nachbargrundstück.

→ Veränderung der Gebäudenutzung – Strategien

- Wiedernutzung, ggf. mit Umgestaltung und Anpassung an neue Bedürfnisse (z.B. Mietwohnungen – für Haushaltsgründer wie für Senioren)
- Umnutzung / Zwischennutzung / Multifunktion von Gebäuden
- Sicherung der Bausubstanz bzw. des Gebäudecharakters bei historisch wertvollen Bauten, auch für Identitätswahrung und Erinnerungskultur
- Rückbau oder Teilrückbau (ggf. mit Ersatzneubau)



Beispiel **Wülknitz**

Die Wohnumnutzung des alten Gasthofs (Fotos alt – neu) verdeutlicht auch den gestalterischen Beratungsbedarf im Dorfumbau.

→ Veränderung der Gebäudenutzung – Strategien



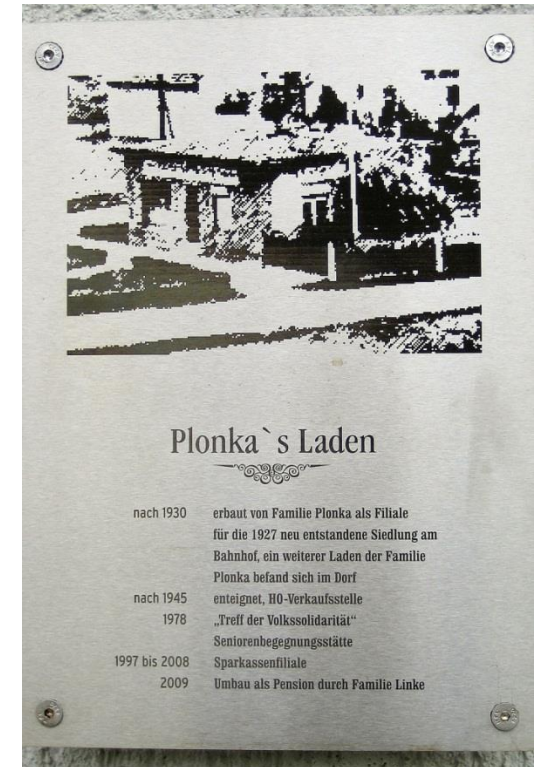
Beispiel **Reinsdorf**

Multifunktion unter einem Dach:
im kombinierten Feuerwehr-
und Dorfgemeinschaftshaus
konzentrieren sich – seit der
Schließung von Kita, Gemein-
deamt, Gasthof und Laden –
alle öffentlichen Aktivitäten.

→ Veränderung der Gebäudenutzung – Strategien

Beispiel **Wülknitz** – Erinnerungskultur:

- der bauliche Charakter der früheren Molkerei ist trotz Wohnumnutzung erhalten worden
- Info-Tafeln erläutern die Geschichte historischer Gebäude



→ Veränderung der Gebäudenutzung – Rückbau

- Beweggründe für den Rückbau nicht mehr benötigter Bausubstanz sind für Kommunen bzw. private Eigentümer:
 - keine anderen Nutzungsmöglichkeiten,
 - die Gebäude drohen durch dauerhaften Leerstand zu verfallen und die öffentliche Sicherheit ist bedroht,
 - das Ortsbild wird durch den ruinösen Bauzustand empfindlich gestört,
 - die Immobilie befindet sich im Eigentum der Gemeinde bzw. es besteht eine Zugriffsmöglichkeit,
 - es kann Förderung in Anspruch genommen werden.
- ☞ Rückbau muss mit einer konkreten Nachnutzung des Grundstücks gekoppelt sein, um eine Verbesserung der städtebaulichen Situation zu erreichen.
- ☞ Rückbau ist insbesondere in dicht besiedelten Orten eine Chance zur städtebaulichen Gestaltung von Freiräumen sowie für Hochwasserschutz- und Renaturierungsmaßnahmen (einschl. Kompensation von Eingriffen).

→ Veränderung der Gebäudenutzung – Strategien

Beispiel **Großzössen**

Die Gemeinde Neukieritzsch hat die leerstehende Hofanlage (1) erworben und abgerissen und als innerörtlichen Neubaustandort mit 4 Grundstücken ausgewiesen (2+3) .



→ Veränderung der Gebäudenutzung – Strategien

Beispiel **Wülknitz**

Das Schulgebäude (von 1975) wurde nach Einstellung des Schulbetriebs und vergeblichen Bemühungen zur Fortführung als Vereinshaus durch die Gemeinde 2012 abgerissen – gekoppelt mit einer Nachnutzung der freigewordenen Flächen für Spiel- und Erholungszwecke und zusätzliche Stellplätze für die Turnhalle.



→ Technische Infrastruktur

- Bei der Wasserver-/ Abwasserentsorgung können abnehmende Nutzerdichten zu steigenden Gebühren und Unterhaltungskosten führen, die die teilweise günstigeren Lebenshaltungskosten auf dem Land relativieren.
- In den Untersuchungsdörfern ...
 - überwiegt die Anbindung an zentrale Kläranlagen (erbaut 1994 bis 2004).
 - bestehen dezentrale Einzellösungen in den beiden stark ländlich geprägten, langgestreckten Waldhufendörfern Bräunsdorf (teilweise) und Reinsdorf (vollständig).

☞ **Vorteil dezentraler Lösungen aus Sicht Dorfbau:** Bevölkerungsrückgang und ggf. Rückbau von Anwesen (und damit Rückgang der Einwohnerwerte oder Wegfall von Anschlüssen) hat keine Auswirkungen auf eine zu unterhaltende zentrale Anlage bzw. auf die Gebühren der verbleibenden Anschlüsse.

→ Barrierefreiheit

- In Verbindung mit Neubau oder Sanierung öffentlicher Einrichtungen sind entsprechende bauliche Anforderungen mittlerweile Standard.
 - Darüber hinaus besteht häufig noch wenig Sensibilität – in den Untersuchungsorten konnten keine speziell unter dem Vorzeichen der Barrierefreiheit errichteten oder sanierten Objekte gefunden werden.
- ☞ **Barrierefreiheit muss in einer älter werdenden Gesellschaft allgemeiner Standard werden und nützt Senioren, Menschen mit Behinderung und Familien mit Kleinkindern gleichermaßen (= Mehrgenerationentauglichkeit).**



Beispiel **Großzossen**

Beim Straßenausbau wurde auf niveaugleiche Straßen- und Fußwege für multifunktionale Nutzung und auch ein barrierefreies Überqueren geachtet.

→ Hochwasserschutz

- In vielen Dörfern hat die Bebauung der Auenbereiche verbunden mit Gewässerregulierung sowie Flächenversiegelung die Hochwassergefährdung erhöht.
 - Die Renaturierung und Schaffung von Retentionsräumen sind innerhalb dicht bebauter Ortslagen grundsätzlich schwierig umzusetzen.
- ☞ Durchgreifende Hochwasserschutzmaßnahmen können nur im großräumigen, regionalen Maßstab erfolgen (z. B. Ausweisung von Retentionsflächen).

→ Hochwasserschutz

Beispiel **Großschönau**:

Hochwasserereignisse (Foto: 2010) richten in den verdichteten Auenbereichen (vgl. Hochwassergefährdungskarte) mit ihrem großen Anteil denkmalgeschützter Umgebendehäuser immer wieder schwere Schäden an.



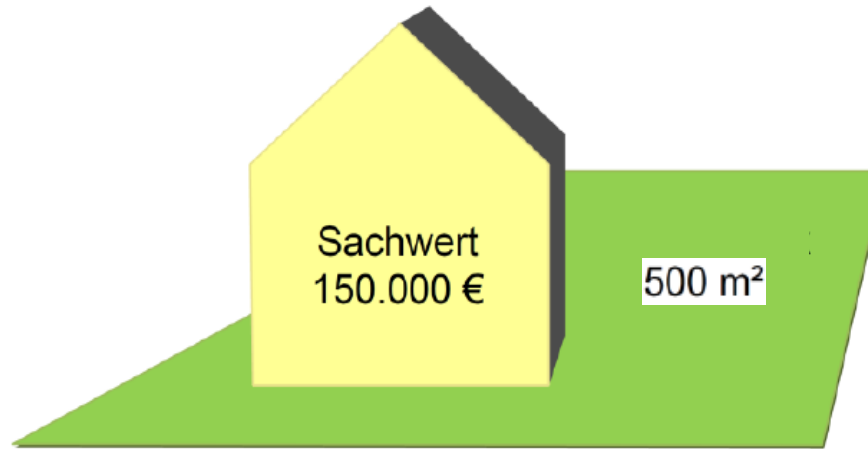
→ Immobilienwirtschaftliche Auswirkungen

- Höhe der **Bodenrichtwerte** in den Untersuchungsdörfern (über regionale Gutachterausschüsse*):
 - generell sehr geringes Niveau (12-30 €/m²)
 - stagnieren in den alten Ortslagen seit 2000 oder sind rückläufig
 - zum Teil deutlicher Anstieg in Neubaugebieten bzw. in Quartieren des individuellen Wohnungsbaus

- **Immobilien-Preisentwicklung** mittels **Marktanpassungsfaktoren** bewertet:
 - Beispiel Großschönau (siehe Folgeseite): MAF = 0,7 (für „Dorflagen“)
⇒ bei gleichen Grundstücks- und Baukosten hat eine Immobilie in der Dorflage Großschönau einen deutlich geringeren Vermögenswert (im Fall Verkauf oder Beleihung) als in einer durchschnittlichen Stadt (mit MAF = 1)

- ☞ **Niedrige bzw. rückläufige Immobilienpreise können ein Indiz für Struktur-
schwäche der Region sein und die Attraktivität ländlicher Räume auch
hinsichtlich drohendem Wertverlust von Vermögen mindern.**

→ Immobilienwirtschaftliche Auswirkungen



Beispiel Mittelstadt	Bodenwert	Beispiel Großschönau
100 €/ m ²		20 €/ m ²
50.000 €	Grundstückswert bei 500 m ²	10.000 €
200.000 €	Vorläufiger Sachwert gesamt	160.000 €
1,0	Marktanpassungsfaktor (MAF)	0,7
200.000 x 1,0		160.000 x 0,7
=		=
200.000 €	Marktangepasster Sachwert = Markt- bzw. Verkehrswert	112.000 €

➔ Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur - Szenarien

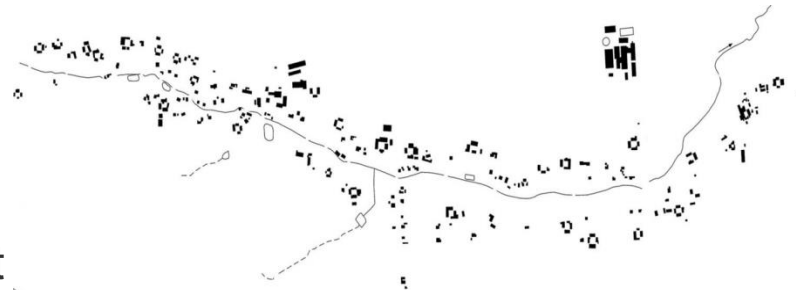
⇒ **Welche Auswirkungen haben die genannten Veränderungen auf verschiedene Siedlungsstrukturen?**

- Mittel- bis langfristige **Szenarien** für die Entwicklung der Siedlungsstruktur können gegeben werden durch
 - Auswertung des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs,
 - konkrete Erhebungen zu aktuell leerstehenden oder unternutzten Gebäuden, und Flächen,
 - Visualisierung in einem Schwarzplan (Darstellung nur von Gebäuden in einem ausgewählten Planausschnitt ohne andere Planelemente wie beispielsweise Straßen, Vegetation oder Gewässer).

→ Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur - Szenarien

Beispiel **Reinsdorf**

- Waldhufendorf mit typischer locker bebauter Siedlungsstruktur, die weitgehend erhalten ist
- prognostizierter Bevölkerungsverlust für den Landkreis bis 2025 = 12,7%
 - entspricht einer Anzahl von 50 EW
 - bei einer Haushaltsgröße von derzeit 2,5 EW/Wohnung = ca. 20 WE (entspricht hier: Wohngebäuden)
- Langfristiges Szenario:
 - deutlicher Verlust ortsbildprägender Gebäude/ Gehöfte (bzw. Hofteile)
 - die historische Struktur des Waldhufendorfes beginnt zu zerfallen und entwickelt sich in Richtung einer Streusiedlung
 - keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die technische Infrastruktur aufgrund der dezentralen Ver- und Entsorgung
 - freigewordene Flächen könnten renaturiert oder auch wieder in landwirtschaftliche Nutzfläche umgewandelt werden.

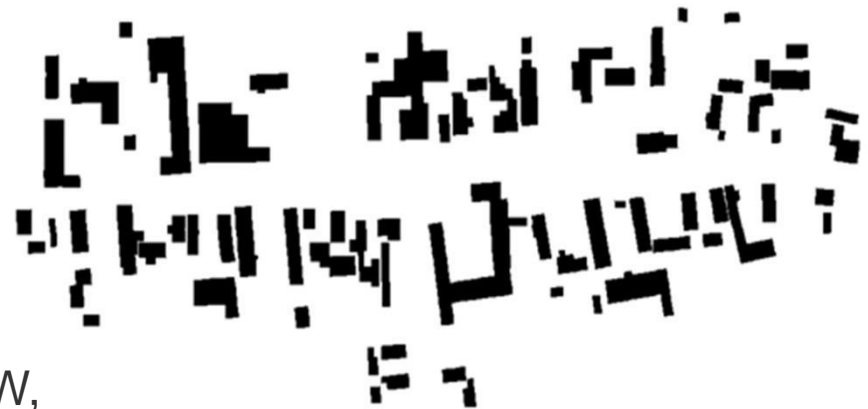


Schwarzplan der aktuellen Siedlungsstruktur (Quelle: TK 25, GeoSN)

→ Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur - Szenarien

Beispiel **Wülknitz** (Altdorf)

- Straßendorf mit typischer enger Bebauung, die im Wesentlichen gut erhalten ist (geschützt durch B-Plan mit Gestaltungsvorgaben)
- Sanierungsstau bei schleichendem Leerstand: 1875 lebten hier 274 EW, heute noch ca. 60 EW
- Umnutzung und Ersatzneubau durch enge Bebauung teilweise eingeschränkt
- Langfristiges Szenario:
 - Wegfall von Gebäuden und Höfen führt zu einer deutlichen Perforierung und Veränderung des traditionell geschlossenen Ortsbildes, was auch mit Identitätsverlust einhergehen kann
 - keine negativen Auswirkungen auf technische Infrastruktur – solange Mindestauslastung gegeben ist
 - Rückbau schafft Freiflächen, aber auch Pflegeaufwand



Schwarzplan der aktuellen Siedlungsstruktur (Quelle: TK 25, GeoSN)



→ Primat Innen- vor Außenentwicklung? – Betrachtung bei verschiedenen Siedlungsformen

- Kompakte Siedlungsformen (z.B. Rundling, Straßendorf)
 - klare Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich möglich.
 - Locker bebaute, ausgedehnte Siedlungsformen (z.B. Waldhufendörfer)
 - die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ist aufgrund des fließenden Übergangs zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum schwerer
 - die gewünschte Innenverdichtung und Lückenbebauung kollidiert mit den siedlungsstrukturellen Besonderheiten einer gering bebauten innerörtlichen Aue und ausgedehnten naturnahen Flächen zwischen den Gehöften (einschl. Biotopschutz)
 - Anlagen der technischen Infrastruktur haben einen geringeren Auslastungsgrad aufgrund der niedrigen Anschlussdichte.
- ☞ **Verschiedene Dorfformen verlangen grundsätzlich spezifische Lösungsansätze.**

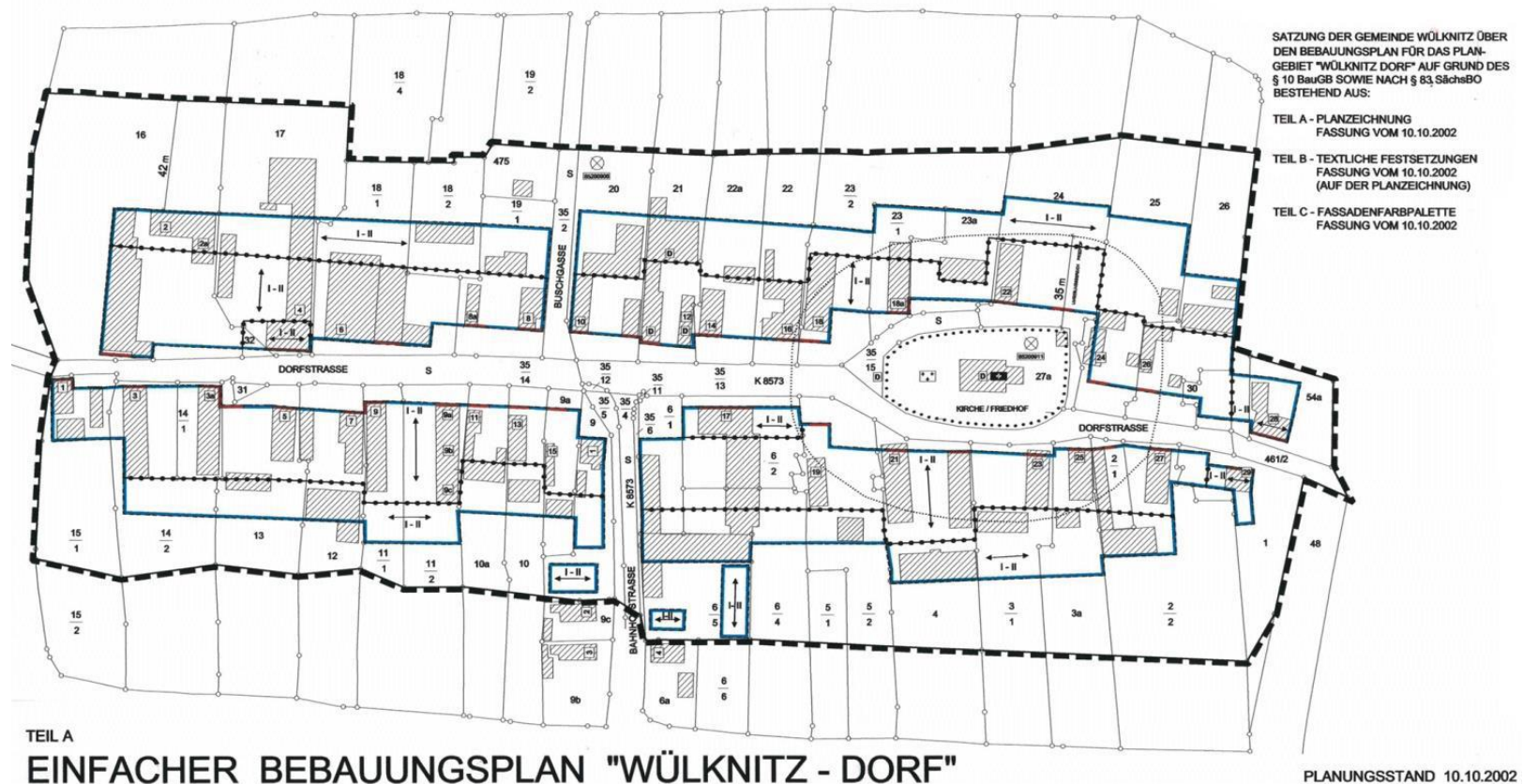


→ Strategien zur siedlungsstrukturellen Entwicklung

Steuerung der siedlungsstrukturellen Entwicklung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch

- formelle Steuerungsinstrumente (wie Flächennutzungs-/ Bebauungsplan, Satzungen)
- informelle Steuerungsinstrumente (wie Dorfumbauplan)

- Beispiel **Wülknitz**: Aufstellung einfacher Bebauungsplan „Wülknitz - Dorf“, um die Gestaltung und die bauliche Entwicklung des historischen Ortskerns besser steuern zu können (2003)



Beispiel **Wülknitz**:

- Der einfache Bebauungsplan enthält
 - Regelungen zu überbaubaren Grundstücksflächen einschl. Vorgaben zur Einhaltung von Baulinien, Baugrenzen und Ausrichtung der Gebäude
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortbildes (Gestaltungsvorgaben wurden als örtliche Bauvorschrift festgesetzt, z.B. Farbpalette, Fassaden)
 - Gestaltungsfibel für die alte Ortslage

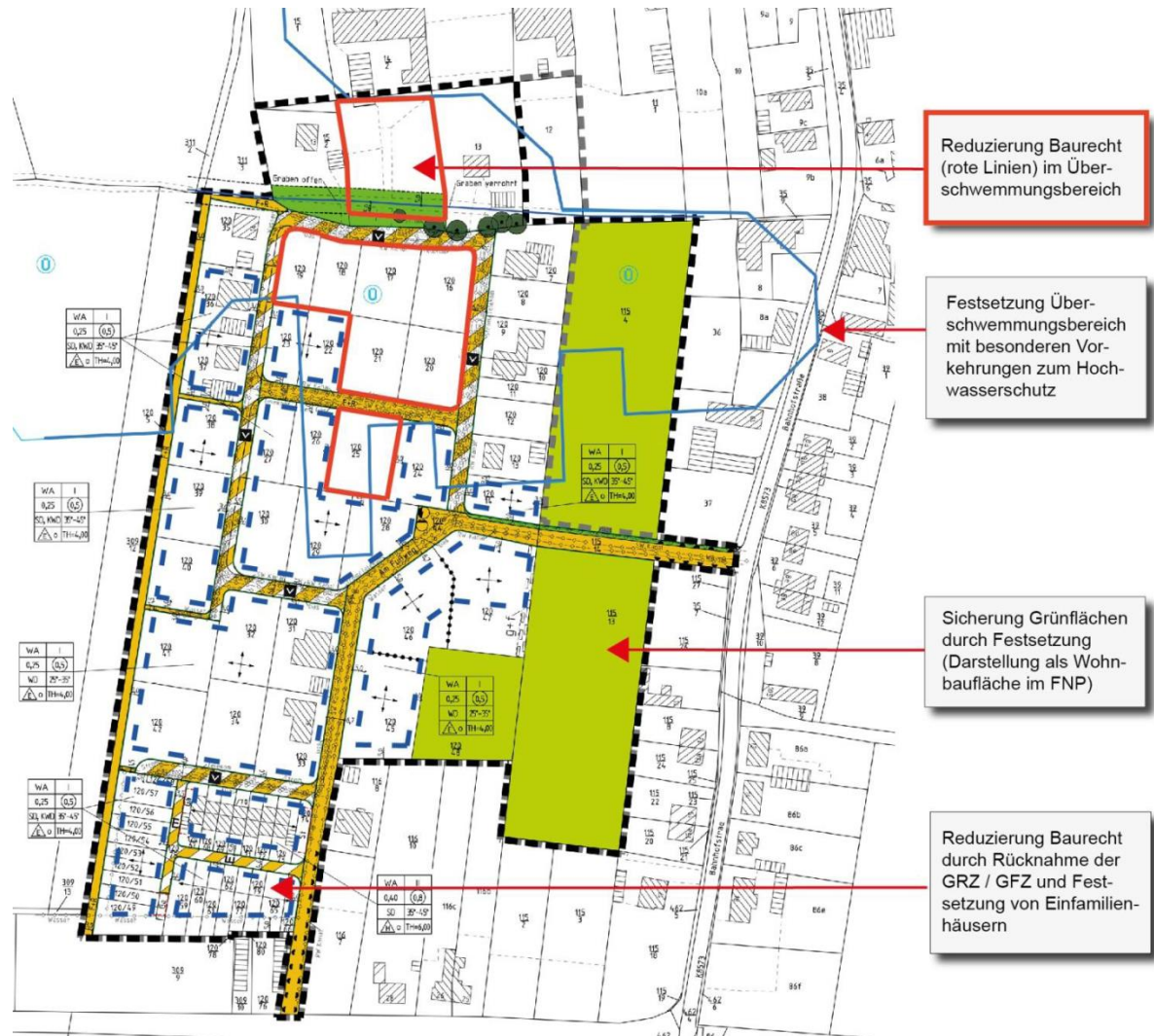
- Der Bebauungsplan wurde mit umfassender Bürgerbeteiligung aufgestellt.

- Im Zuge des Verfahrens wurde unter Mitwirkung des Planers die heutige Gestaltung der Dorfstraße entwickelt.



Beispiel **Wülknitz**: Änderung Bebauungsplan „Am Fußweg“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (1993) sah auf 5,4 ha eine teilweise sehr dichte Wohnbebauung mit Einzel-/ Doppelhäusern/ Hausgruppen vor und war damit über den tatsächlichen Bedarf der Gemeinde geplant – Änderung 2013 in Verbindung mit der Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes.





→ Strategien zur siedlungsstrukturellen Entwicklung

Dorfumbau in der Integrierten Ländlichen Entwicklung / LEADER

- ILE-Konzepte hatten in vielen Bereichen bereits Dorfumbauthemen zum Inhalt, ohne unter diesem Begriff eindeutige Schwerpunkte zu setzen.
- Die erwarteten Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur bzw. Dorfumbau als Lösungsansatz sollten vor dem Hintergrund des demografischen Wandels stärker thematisiert und in den neuen LEADER-Konzepten verankert werden:
 - Räume mit Handlungsbedarf herausarbeiten
 - Schwerpunkte des Dorfumbaus konkret verorten (Konzepte, Maßnahmen).

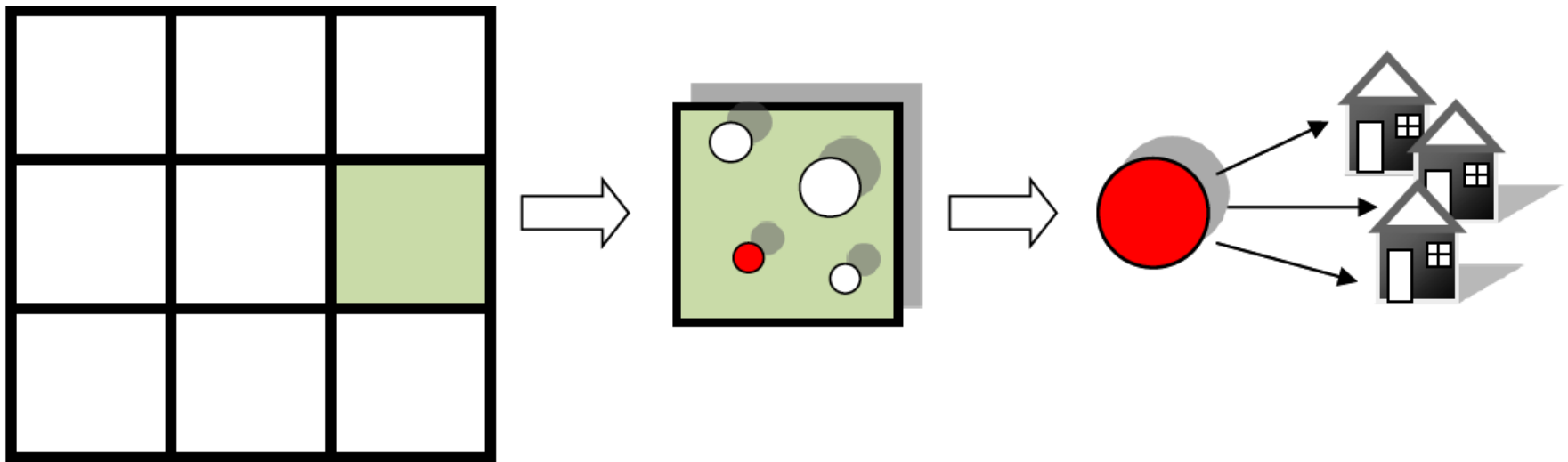
→ Strategien zur siedlungsstrukturellen Entwicklung

Wie lässt sich Dorfbau auf kommunaler / regionaler Ebene integrieren?

Region

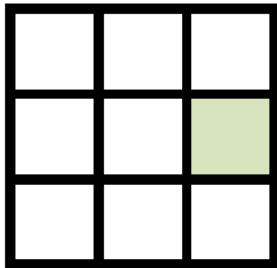
Kommune

Dorf / Einwohner



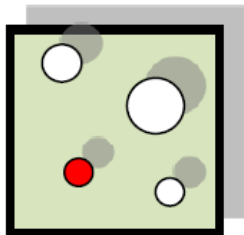
- ☞ Dorfumbau ist in alle Planungsebenen zu implementieren
- ☞ je nach Bedarf Einsatz spezifischer Planungsinstrumente unter Einbeziehung der Akteure

→ Strategien zur siedlungsstrukturellen Entwicklung



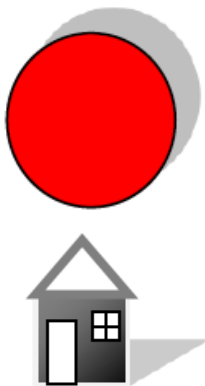
LEADER-Entwicklungsstrategie (LES)

Integration des Dorfumbaus als Handlungsfeld in die Gesamtstrategie
Unterstützung der Erarbeitung von GEK* und DUP**
Absicherung der Umsetzung durch Budgetzuordnung



Gemeindeentwicklungskonzept (GEK*)

ges. Gemeindegebiet: Bestandserhebung./ SWOT, Leitbildentwicklung,
Abstimmung der Funktionszuordnung der OT, Festlegung räumlicher
Handlungsschwerpunkte, Umsetzungsstrategie/ Maßnahmenplan



Dorfumbauplan (DUP)**

Klärung der konkreten räumlichen Situation und Festlegung von
Maßnahmen für das Dorf (bzw. für Teilbereiche oder auch für mehrere
Dörfer mit übereinstimmenden Problemstellungen) unter Mitwirkung
der Einwohner und Eigentümer

Nutzungskonzept/ Objektplanung



→ Strategien zur siedlungsstrukturellen Entwicklung

Was ist auf den verschiedenen Ebenen zu tun?

Handlungsebene Land

- Sensibilisierung der ILE-Akteure für die Problematik Demografiegerechter Dorfbau
- Aufzeigen von Lösungsansätzen und Beispielen

Handlungsebene Region (LES-Erstellung)

- Thematisierung und Diskussion
- Abschätzung Dorfbaubedarf, z.B. durch
 - kommunale Erhebungen (insbesondere Leerstands-Problematik)
 - Zukunfts-Check

Beispiel: Check demografische Zukunftsfähigkeit (aus: „Die Zukunft der Dörfer“, Berlin-Institut 2011)

Größe des Dorfes nach Einwohnerzahl

Ortsteile

über 500 EW	0 Punkte
400-500 EW	1 Punkt
300-400 EW	2 Punkte
200-300 EW	3 Punkte
100-200 EW	4 Punkte
unter 100 EW	5 Punkte

Altersstruktur

Bewertung des Anteils der unter 18-jährigen in Prozent (%)

Mehr als 20 %	0 Punkte
17 bis unter 20 %	1 Punkt
14 bis unter 17 %	2 Punkte
11 bis unter 14 %	3 Punkte
8 bis unter 11 %	4 Punkte
unter 8 %	5 Punkte

Leerstand im Ortskern

Nach Anzahl der Gebäude

Kein offensichtlicher Leerstand	0 Punkte
1 Gebäude	1 Punkt
2-5 Gebäude	2 Punkte
mehr als 5 Gebäude	3 Punkte

Einwohnerentwicklung

Bewertung des Bevölkerungsrückgangs, z.B. in den letzten 5 Jahren, Angaben in Prozent (%)

Weniger als -7 %	0 Punkte
-10 bis unter -7 %	1 Punkt
-13 bis unter -10 %	2 Punkte
-17 bis unter -13 %	3 Punkte
-20 bis unter -17 %	4 Punkte
Mehr als -20 %	5 Punkte

Bürgerschaftliches Engagement

Anzahl der Vereine vor Ort/ je 1.000 Einwohner

mehr als 10 Vereine	0 Punkte
1-10 Vereine	1 Punkt
keine Vereine	2 Punkte

Erreichbarkeit

Fahrzeit zum nächsten Oberzentrum

bis unter 20 Minuten	0 Punkte
20 bis 30 Minuten	1 Punkt
30 Minuten und mehr	2 Punkte

Ergänzungskriterien könnten von den Regionen individuell festgelegt werden.



→ Strategien zur siedlungsstrukturellen Entwicklung

Handlungsebene Kommune

- Kommunale Entwicklungsstrategien/ -konzepte aufstellen bzw. fortschreiben
 - Gemeindeentwicklungskonzept
 - Stadtentwicklungskonzept (einschl. Erweiterung bzw. Spezifizierung)
 - Vitalitätschecks

- ☞ Ausgehend von der spezifischen kommunalen Situation bestehen vielfältige konzeptionelle Möglichkeiten (einschl. Förderung), die siedlungsstrukturelle Entwicklung zu gestalten.

→ Strategien zur siedlungsstrukturellen Entwicklung

⇒ Gemeindeentwicklungskonzept (GEK): Beispiel

- Großpösna 2025 – Integriertes GEK der Gemeinde Großpösna (2013)
(http://grosspoesna.de/new/cms/upload/pdf/news/Gemeindeentwicklungskonzept_2025.pdf)
 - dynamische Entwicklung des Südraumes Leipzig
 - gleichzeitig demografischer Probleme: moderater Bevölkerungsrückgang, aber deutlicher Anstieg des Altersdurchschnitts (infolge z.B. des Mangels an seniorenrechtlichen Mietwohnungen)
 - Untersuchung der Rahmenbedingungen und örtlichen Potenziale – Formulierung von Entwicklungszielen und Schwerpunkten der Gemeindeentwicklung
 - realisiert über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen

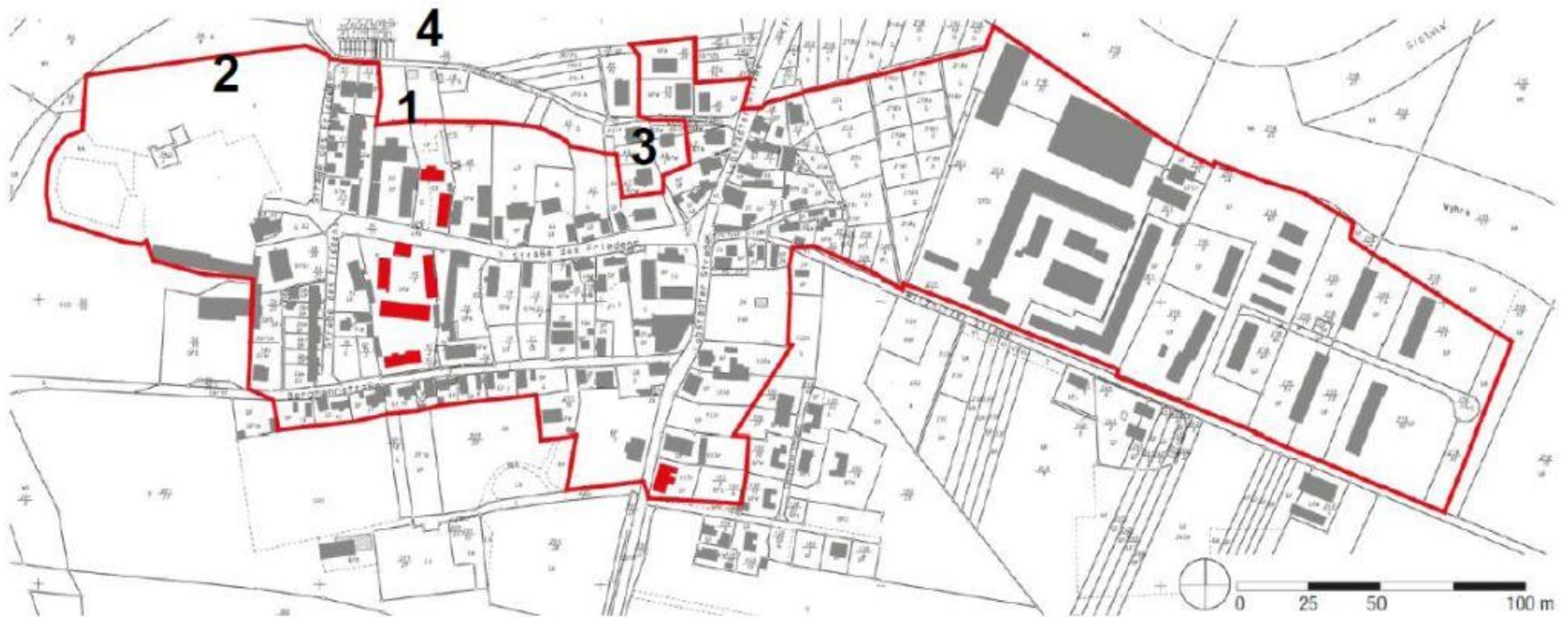


→ Strategien zur siedlungsstrukturellen Entwicklung

⇒ Stadtentwicklungskonzept (SEKo): Beispiel

- SEKo 2020 Neukieritzsch/ Lobstädt (2008) – Aussagen und Festlegungen:
 - Gesamtbetrachtung auf kommunaler Ebene mit Fachkonzepten zu Themen wie Wohnen, Wirtschaft, Verkehr, Soziales, Landschaft und räumlichen Vertiefungsbereichen in den Ortsteilen
 - Bestands- / Leerstandserhebung mit räumlicher Verortung
 - Leitbild mit Funktionszuordnung für die örtliche Entwicklung
 - Umsetzungsstrategie mit Katalog wichtiger Maßnahmen und Projekte
 - Festlegung von Stadtumbaugebieten

Auszug SEKo: Stadtumbaugebiet Großzössen



— Umbaugebiet Großzössen

→ Strategien zur siedlungsstrukturellen Entwicklung

⇒ Ergänzung SEKo: Beispiel

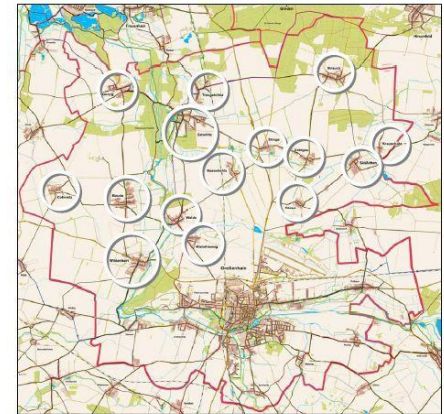
■ Dorfentwicklungskonzept der Stadt Großenhain (2012)

http://www.grossenhain.de/tl_files/pdf/PDF_Wirtschaft/Stadtentwicklung/Stadtentwicklungskonzept/3_Dorfentwicklungskonzept.pdf

- Erarbeitet infolge des Zusammenschlusses mit mehreren Gemeinden: regionales Leitbild und ein Handlungs- und Maßnahmenkatalog für die Entwicklung der 15 Ortsteile
- vertiefende Aussagen für jeden Ortsteil: baulich-räumliche Entwicklung, funktionale Verflechtungen, Aufwertung der Ortsbilder
- untersucht wurden ausschließlich die Ortsteile, das Stadtgebiet selbst wurde bei den teilräumlichen Untersuchungen ausgenommen

DORFENTWICKLUNGSKONZEPT (DEK) DER STADT GROßENHAIN FÜR DIE NEUEN ORTSTEILE

Wildenhain, Bauda, Walda, Kleinthiemig, Colmnitz,
Zabeltitz, Treugeböhla, Görzig, Nasseböhla,
Stroga, Uebigau, Skaup, Strauch,
Skäfschen und Krauschütz
1. Oktober 2012



→ Strategien zur siedlungsstrukturellen Entwicklung

⇒ Vitalitätschecks:

- Einschätzung der Innenentwicklungspotenziale bzw. der Zukunftsfähigkeit der Dörfer
- formalisierte Bestandserhebungen in Form von Checklisten
- Ziel: schneller Überblick über die Situation und die Handlungsmöglichkeiten des jeweiligen Ortes und planerische Entscheidungshilfen für die Verwaltung
- Beispiele
 - Bayern (www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/dokumentationen/059178/index.php)
 - Thüringen (www.thueringen.de/th8/tmlfun/laendlicherraum/entwicklung/dorferneuerung/materialien/)

☞ Vitalitätschecks u. Ä. sollten nicht losgelöst von einer Entwicklungskonzeption erfolgen und müssen entsprechend gewertet und analysiert werden, um Fehlinterpretationen (infolge der Standardisierung) zu vermeiden.



➔ Strategien zur siedlungsstrukturellen Entwicklung

Handlungsebene Dorf - Dorfumbauplan

- möglichst in Ableitung von übergeordneten Konzepten/ Strategien bzw. Aktualisierung von vorliegenden örtlichen Planungen (soweit aktuell)
- Inhalte
 - demografische Entwicklung
 - Bestandsanalyse mit Schwerpunkt Siedlungsstruktur
 - Gebäudesubstanz: Nutzung, Leerstand, Prognose, Veränderungspotenzial
 - Flächen – Stand und Potenzial
 - Infrastruktur
 - Ziele / Handlungsfelder
 - Umsetzungsstrategie / Maßnahmenplan

☞ Modulares Leistungsbild Dorfumbauplan:

www.laendlicher-raum.sachsen.de/dorfumbau ⇨ [Strategie](#)



→ Strategien zur siedlungsstrukturellen Entwicklung

Prämissen Dorfumbauplanung

- lokale Analyse und Ableitungen in Bezug zur kommunalen/ regionalen Strategie setzen
- Vorrang der
 - Bestandsentwicklung
 - Flexibilität für künftige Anpassung unter tendenziell negativen Vorzeichen
 - Offenhaltung/ Sicherung von Entwicklungspotenzialen
- die Planung (Instrument) sowie deren inhaltliche und räumliche Abgrenzung am konkreten Bedarf ausrichten
- Korrektur bestehender unrealistischer Pläne (ggf. Aufhebung) und Ausweisungen
- Mitwirkung der Akteure mehr denn je essentiell, insbesondere auch Eigentümer
- ☞ Dorfumbau ist weniger eine Planung, als eine Zukunftswerkstatt



weitere Informationen zum demografiegerechten
Dorfumbau in Sachsen:

→ www.laendlicher-raum.sachsen.de/dorfumbau

Verfasser (Red.schluss: 19.12.2014):

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Referat 23, Ländliche Entwicklung

Markus Thieme

August-Böckstiegel-Str. 1, 01326 Dresden Pillnitz

Tel.: +49 351 2612-2307 | Fax: +49 351 2612-2099

markus.thieme@smul.sachsen.de | www.smul.sachsen.de/lfulg