

Sonderheft 02, 2009

Schriftenreihe



In Zusammenarbeit mit der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft „Nachhaltige Landentwicklung“ (ArgeLandentwicklung) und der Bayerischen Akademie „Ländlicher Raum e.V.“

## **Dörfer ohne Menschen!?**

**Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung**

**Materialien**

**zur Vorbereitung**

**der 30. Bundestagung**

**der Deutschen Landeskulturgesellschaft (DLKG)**

**am 14. bis 16. 10. 2009**

**in Würzburg**

**Deutsche  
Landeskulturgesellschaft  
DLKG**

**Sonderheft 2**

- Titel der Schriftreihe:** Dörfer ohne Menschen!?  
Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung
- Materialien zur Vorbereitung der 30. Bundestagung der Deutschen Landeskulturgesellschaft (DLKG) am 14. bis 16. Oktober 2009 in Würzburg
- Ausgabe:** Sonderheft 02/2009
- Herausgeber:** Vorstand der Deutschen Landeskulturgesellschaft c/o. Zalf e.V., Müncheberg, Institut für Landnutzungssysteme, Eberswalder Straße 84, D-15374 Müncheberg
- Verantwortlich für den Inhalt:** Ministerialrat Prof. Axel Lorig, Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, Kaiser-Friedrich-Str. 5 A, 55116 Mainz, E-Mail: axel.lorig@mwvllw.rlp.de
- Wissenschaftlich bearbeitet von:** Universitätsprofessor Dr.-Ing. Theo Kötter, Professur für Städtebau und Bodenordnung, Institut für Geodäsie und Geoinformation der Universität Bonn und Andrea Soboth, Institut für Regionalmanagement IFR, Braunfelser Straße 86, 35606 Solms
- Fachliche und redaktionelle Begleitung:** Mit Vorarbeiten der Arbeitsgruppe „Dorfentwicklung der DLKG Rheinland-Pfalz/Hessen“ sowie drei Workshops unter Teilnahme von 250 Teilnehmern aus der Praxis
- Bildnachweis:** Landentwicklungsbehörden aus Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Sachsen und Thüringen sowie gesondert gekennzeichneten Quellen



<b>Bearbeitung:</b>	Monika Fuß, Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Rüdeshheimer Straße 60-68, 55545 Bad Kreuznach
<b>Druck und Bindung:</b>	Printec Repro-Druck Vertriebs-GmbH, Postfach 25 66, 67613 Kaiserslautern
<b>Auflage:</b>	10.000 Stück
<b>Zu beziehen über:</b>	Geschäftsstelle der Deutschen Landeskulturgesellschaft c/o. ZALF e.V., Müncheberg, Institut für Landnutzungssysteme Eberswalder Straße 84, D-15374 Müncheberg
<b>Preis:</b>	unentgeltlich

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers.

©2009 DLKG  
ISSN: 1614-524

## Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b> .....	<b>1</b>
<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
<b>Beitrag 1: Innenentwicklung der Dörfer und Revitalisierung der Dorfkerne - von der Dorferneuerung zum Dorfumbau</b> Theo Kötter, Universität Bonn	
<b>1. Einführung</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Zur Entwicklung der Dorferneuerung</b> .....	<b>7</b>
2.1 Planungen zur Verschönerung der Dörfer im 19 Jahrhundert .....	7
2.2 Sanierung der Dörfer ab 1950 .....	8
2.3 Erhaltende Dorferneuerung ab 1975 .....	11
2.4 Umfassende Dorfentwicklung ab 1984 .....	12
2.5 Nachhaltige Dorfentwicklung ab 1995 .....	13
<b>3. Aktuelle Entwicklungsfragen der Dörfer</b> .....	<b>15</b>
<b>4. Dorfumbau - ein Beitrag zur Lösung der Entwicklungsfragen?</b> .....	<b>19</b>
4.1 Zum Begriff Dorfumbau .....	19
4.2 Handlungsfelder .....	20
4.3 Planungsansatz und Planungskultur .....	24
<b>5. Schlussbemerkungen</b> .....	<b>27</b>

**Beitrag 2: Dörfer ohne Menschen !?**  
**Zwischen Abriss, Umnutzung und Revitalisierung**  
 Andrea Soboth, IFR-Institut für Regionalmanagement, Gießen

1.	<b>Einführung .....</b>	<b>28</b>
2.	<b>Kein Dorf ist wie das andere – eine knappe Bestandsaufnahme der Situation in den Dörfern .....</b>	<b>29</b>
3.	<b>Dörfer ohne Menschen !? – eine knappe Analyse.....</b>	<b>36</b>
4.	<b>Handeln oder heulen? Handlungsoptionen für die ländlichen Räume und ihre Dörfer .....</b>	<b>37</b>
5.	<b>Aktionen vor Ort - konkrete operative Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>47</b>
6.	<b>Mehr Dorf für weniger Bürger – Methoden für ein partizipatives Flächenmanagement.....</b>	<b>57</b>
7.	<b>Fazit .....</b>	<b>64</b>

## Vorwort

### Dörfer ohne Menschen!? Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung



*Dr. Armin Werner*  
*Vorsitzender der DLKG*

Aufgegebene landwirtschaftliche Betriebe, leer stehende Häuser, für immer geschlossene Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, Überalterung sowie ein teilweiser dramatischer Bevölkerungsrückgang - das sind immer öfter Realitäten in den Dörfern Deutschlands, auf die es zu reagieren gilt.

Schon jetzt zeigt sich, dass insbesondere die peripheren ländlichen Räume von den Folgen der demografischen Entwicklung, vom wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturwandel besonders betroffen sind. Aber zunehmend bleiben auch ländliche Gebiete im Umkreis städtischer Verdichtungs-räume vom schleichenden Funktions- und Vitalitätsverlust nicht verschont.

Doch trotz der schwierigen Rahmenbedingungen zeigen immer wieder Dörfer und Gemeinden aus allen Teilen Deutschlands, dass im Wandel auch eine Chance stecken kann, die es zu nutzen gilt.

Regionales Denken und Aktivierung der eigenen Kräfte, interkommunale Zusammenarbeit und integrierte Entwicklungskonzepte, Aufbau von Netzwerken und Wertschöpfungsketten, neue Verantwortungsgemeinschaft zwischen Bürgern, Politik und Verwaltung und die aktive Mitwirkung der Menschen in der Region sind hier nur beispielhaft genannt, um die strukturellen und funktionalen Veränderungen in den Dörfern und Gemeinden aktiv zu steuern.

Zur Vorbereitung der Jahrestagung „Dörfer ohne Menschen!?“ - zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung“, die vom 14. bis 16. Oktober 2009 in Würzburg stattfindet, wurde das nachfolgende Heft als Materialiensammlung erarbeitet.

Ich danke Herrn Prof. Dr. Kötter für die grundlegende Einführung in die Thematik.

Frau Soboth danke ich für die Zusammenfassung des in der DLKG-Arbeitsgruppe Hessen und Rheinland-Pfalz erarbeiteten Grundlagenpapiers.

Die Beiträge sollen als Input für die Erörterungen und Vorträge der 30. Jahrestagung der DLKG dienen und vor allem den Workshops Anregungen liefern.

*Dr. Armin Werner*  
*Vorsitzender der DLKG*

## Innenentwicklung der Dörfer und Revitalisierung der Dorfkerne

### - von der Dorferneuerung zum Dorfumbau -

Theo Kötter, Universität Bonn

#### 1. Einführung

In Analogie zum Stadtbau findet sich in der Literatur immer häufiger der Begriff des Dorfumbaus, der ein höchst aktuelles Gegenwartsproblem der Dorfentwicklung umschreiben soll. Der Begriff erfordert indessen eine Präzisierung und die Analyse des Schrifttums zeigt, dass wir es zwar mit einem neuen Begriff zu tun haben, mit dem sich indessen Ansätze verbinden, die bereits in den vergangenen Jahrzehnten Gegenstand der Dorfentwicklung und der Dorferneuerung waren; denn anders als in Städten gehörten Schrumpfungsprozesse und Funktionsverluste immer zum Vokabular der Dorfentwicklung, zumindest in peripheren strukturschwachen ländlichen Räumen. Jedenfalls stellen sie keine grundsätzlich neuen Phänomene dar. Neu sind nunmehr die dramatische Zuspitzung und Kumulierung der Problemlagen und ihre existenzielle Bedeutung für die Dörfer. Neu ist auch die Tatsache, dass die Problematik die Dörfer in verdichtungsnahen Räumen und im Einzugsbereich von großen Städten und Agglomerationen erfasst und hier zu einer Perforierung der Ortsinnenbereiche führt.

Die Ursachen der Funktionsverluste sind bekannt: Anhaltender Strukturwandel in der Landwirtschaft, Konzentration von Gemeinbedarfseinrichtungen und privaten Folgeeinrichtungen auf Siedlungen mit zentralörtlicher Bedeutung und erheblicher Abwanderung der Bevölkerung aus peripheren ländlichen Räumen. Es kommt daher nicht nur zu einer Reduktion der Dörfer auf ihre Wohnfunktion, sondern auch diese Funktion wird mit Erreichen kritischer Einwohnerzahlen in Teilräumen gefährdet. In den meisten Dörfern schreiten die Funktionsverluste in den historischen Ortskernen weiter voran. Demografischer und ökonomischer Wandel führen zu strukturellen Leerständen vor allem in den historischen Ortskernen, aber bereits auch in den Siedlungserweiterungen der 50er und 60er Jahre. Diese Einflüsse überlagern und verstärken sich gegenseitig. Die vielschichtigen Wirkungen betreffen das Dorf als Ganzes in funktionaler, struktureller und gestalterischer Hinsicht. Insbesondere sind seine Bedeutung als Wohnstandort und Gemeinwesen erheblich betroffen. Es geht um Konzepte für eine sozialverantwortliche, ökonomisch tragfähige und ökologisch vertretbare Dorfentwicklung. Dieses so umrissene Handlungsfeld stellt zweifellos eine neue qualitative Herausforderung dar und wirft vielfältige Fragen nach passenden Entwicklungs- und Planungsansätzen für die Dörfer auf. Zur Abgrenzung der Begriffe und Einordnung mag zunächst eine historische Einordnung hilfreich sein, um sodann die Handlungsfelder und notwendigen Strategien zu diskutieren.

#### 2. Zur Entwicklung der Dorferneuerung

Veränderte demographische, ökonomische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen, neue Einsichten in Wirkungszusammenhänge von sozialer, gebauter und natürlicher Umwelt sowie gewandelte Wertvorstellungen und Lebensstile haben, wie der nachfolgende kurze historische Rückblick zeigt, immer auch zu neuen Herausforderungen und demzufolge Strategien für die Dorfentwicklung und Dorferneuerung geführt und ebenso die Planungskultur beeinflusst. Die Frage zur Zukunft der Dorfentwicklung legt daher die Auseinandersetzung mit den bisherigen Leitvorstellungen nahe. Nach grober Einteilung lassen sich hier folgende Entwicklungsphasen unterscheiden:

##### 2.1 Planungen zur Verschönerung der Dörfer im 19. Jahrhundert

Die Vorläufer der heutigen Dorferneuerung reichen bis ins frühe 19. Jahrhundert zurück. So können ab 1820 vereinzelt Maßnahmen im Rahmen der bayerischen Landesverschönerungsbewegung nachgewiesen werden, in denen ein umfassender spätabsolutistischer Gestaltungswille zur Verbindung von Nützlichkeit und Schönheit ländlicher Siedlungen, wie etwa bei Gustav Vorherr, in seiner Planung für Freudenbach zum Ausdruck kommt.

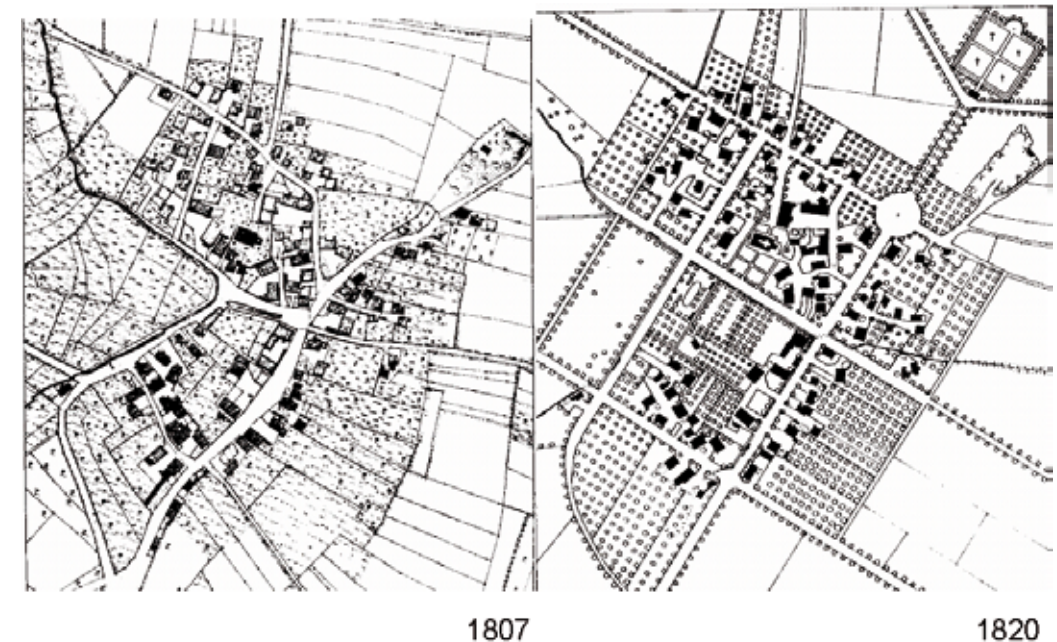


Abb. 1: Dorf Freudenbach: Bestandsaufnahme von Leonard Beer 1807 (links) und Planung von Gustav Vorherr 1820 (rechts). Als Steindruck im „Monatsblatt für Bauwesen und Landesverschönerung“ Jg. 1821, H. 9 veröffentlicht.



Abbildung 1 zeigt den „Dorferneuerungsplan“ von 1820 für die Umgestaltung der Siedlung, der in der Geschichte der Dorferneuerung und der Flurbereinigung wohl als erster Plan dieser Kategorie anzusehen ist<sup>1</sup>. Mit der vorhandenen Bebauung ging Vorherr behutsam um, vielmehr prägen das neue axiale Straßensystem und die Grüngestaltung das Konzept. Aussiedlungen landwirtschaftlicher Betriebe, unter der Bezeichnung „Verinödungen“ vor allem im Allgäu bekannt, werden eher selten durchgeführt und entwickeln sich nicht zu einem Maßnahmenswerpunkt dieser frühen „Dorferneuerung“.

Die Industrialisierung führt in der zweiten Hälfte des 19. Jh. in den prosperierenden Regionen Deutschlands zu einer rasanten Urbanisierung. Es kommt zu einer ersten großen Abwanderungswelle aus den Dörfern in die Städte, die sich aber im Wesentlichen auf den Geburtenüberschuss beschränkt. Zudem werden zahlreiche Dörfer am Rande der wachsenden Städte von den Stadterweiterungen erfasst und erfahren erhebliche Siedlungserweiterungen und Umgestaltungen der Ortskerne nach städtischen Vorbildern. Als Reaktion auf diese Entwicklungen wird das traditionelle Dorf zum Gegenpol der urban-industrialisierten Stadt. Die Heimatschutzbewegung macht sich um die Jahrhundertwende zum Anwalt der bedrohten bäuerlich dörflichen Lebenswelt.

Die Dynamik der meisten Dörfer wird allerdings bis zum I. Weltkrieg und auch darüber hinaus in der Zeit der Weimarer Republik durch örtliche Eigenentwicklung geprägt und es kommt zu keinen neuen umfassenden Siedlungserweiterungen. Lediglich die Bebauung in den Ortslagen erfährt vielerorts durch neue Nebengebäude eine Verdichtung, denn die einsetzende Intensivierung und der Strukturwandel der Landwirtschaft erfordern vor allem neue Wirtschafts- und Stallgebäude. Gleichwohl bleiben Struktur und Gestalt der Dörfer weitgehend erhalten.

## 2.2 Sanierung der Dörfer ab 1950

Nach dem II. Weltkrieg beginnt insbesondere in den 50er Jahren in den Dörfern parallel zum Wiederaufbau in den Städten eine expansive Entwicklungsphase, die von einem rasant einsetzenden Strukturwandel im Agrarsektor überlagert wird: Betriebskonzentrationen (1949-60: - 227.000 Betriebe < 10 ha), erhebliche Freisetzung von Arbeitskräften (1949-63: - 820.000 von 1,1 Mio. Lohnarbeitskräfte) und Intensivierung der Wirtschaftsformen führen zu neuen Anforderungen an die Dörfer<sup>2</sup>. Zugleich kommt es zu einem erheblichen Zuzug durch Ausgebombte, Flüchtlinge und Heimatvertriebene, für die die Dörfer allerdings nur vorübergehend zur neuen Wohnstätten werden, denn ein Großteil wanderte sehr bald im Zuge des allgemeinen Wirtschaftsaufschwungs in die Verdichtungsgebiete ab. Gleich führten umfangreiche Wohnbaulanderschließungsmaßnahmen zur Bewältigung der erheblichen Bevölkerungszuwanderungen bereits in den 50er Jahren zu ersten flächenhaften Ausdehnungen der ländlichen Siedlungen. Mit Hilfe der ländlichen Nahbereichsplanung wurde in den ländlichen Räumen ein weiterer Ausbau günstig gelegener zentraler Orte sowie zusammenhängender, aus mehreren Gemeinden bestehenden Verflechtungsgebiete systematisch betrieben, so wie es die landesplanerischen Ziele der aufkommenden Landesentwicklungsprogramme der Bundesländer vorsehen. Gassner fordert bereits 1967 sehr umsichtig, „für einen Nahbereich die Funktionen sinnvoll auf einzelne Gemeinden zu verteilen und mit ihnen eine verbind-

<sup>1</sup> Vergl. Edmund Gassner (1981): Städtebauliche Gestaltung und Rücksichten auf die Denkmalpflege in der Bauleitplanung und im kommunalen Bausatzungsrecht. In: VR 43. Jg., H. 3/1981, S. 143-179.

<sup>2</sup> Diese Angaben beziehen sich auf Westdeutschland, vergl. Friedrich Osthoff (1967): Flurbereinigung und Dorferneuerung. Münster, S. 8 ff

liche Konzeption zustande zu bringen, die nicht allenthalben auf Wachstum, vielleicht auch einmal auf Schrumpfung ausgerichtet sein kann“<sup>3</sup>. Eine schwierige Aufgabe für die Kommunen, denn in dieser Zeit vor der Kommunalen Gebietsreform hatten 85,8 % der ca. 24.282 Gemeinden in Westdeutschland (Stand 1968) weniger als 2.000 Einwohner und verfügten damit auch über entsprechend geringe Verwaltungs- und Planungs-kapazitäten. Insgesamt herrschte in dieser Phase ein ausgeprägter Planungsoptimismus, in der unter räumlicher Planung „in einer freiheitlichen Gesellschaft nichts anderes als das Bemühen, die Wachstumskräfte so zu lenken, dass eine menschenwürdige Umwelt erhalten oder geschaffen wird“, verstanden wurde<sup>4</sup>. 1963 förderte der Bund sogenannte Studien- und Modellvorhaben zur Stadt- und Dorferneuerung, die aber ohne große Impulse für die Thematik blieben. Eine Vorreiterrolle übernahmen schließlich Baden-Württemberg und Hessen, die in den 1960er Jahren eigene Modellvorhaben für die „Dorfsanierung“ verwirklichten. Anhand ausgewählter Dörfer sowohl in strukturschwachen als auch stadtnahen Regionen sollten systematische Erfahrungen mit dem vorhandenen Instrumentarium des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) und des 1960 erlassenen Bundesbaugesetzes (BBauG) gewonnen werden. Bodenordnung, Abriss als schlecht, zu dicht und als überaltert bewertete Bausubstanz und die Aussiedlung landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe waren wesentliche Maßnahmen. Neben diesen agrarstrukturellen Bereichen rücken städtebauliche Ziele zunehmend in das Blickfeld. Es kommt zu einem systematischen Aus- und Neubau von sozialen und kulturellen Einrichtungen (Schulen, Dorfgemeinschaftshäuser) und technischer Infrastruktur (Straßenausbau, Wasserversorgung und Kanalisation) vor allem in den zentralen Orten. Zugleich sollen umfassende Ordnungs-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen die Ortsentwicklung und insbesondere die Landwirtschaft fördern. Für diese Aufgaben bewährt sich das Instrumentarium des FlurbG, so dass in der Folge vielfach die Ortslagen in die Verfahren einbezogen werden, um nach den damaligen Erkenntnissen und planerischen Vorstellungen den Ausbau der Hauptverkehrsstraßen, aber auch den sonstigen Straßen- und Wegebau, die Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe an die Ortsränder und die Hochwasserfreilegung der Siedlungen zu unterstützen<sup>5</sup>. Auch die Neubebauung der Grundstücke setzte oftmals umfassende Bodenordnungsmaßnahmen und den Abriss der alten Gebäude voraus.

Die innerörtlichen Maßnahmen lassen sich treffend mit den Begriffen Dorfauflockerung und Dorfgeregulierung charakterisieren. Mit der Einführung des Städtebauförderungsgesetzes 1971 kommt es frühzeitig zu einzelnen Modellvorhaben der Sanierung in ländlichen Gemeinden in Kombination mit Flurbereinigungsverfahren. Zu den bekanntesten Beispielen zählt der Dorfsanierung Stebbach, eine Gemeinde mit 800 Einwohnern im Landkreis Sinsbach. Hier wurden im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens u.a. 11 Aussiedlungen landwirtschaftlicher Betriebe durchgeführt und im Sanierungsgebiet 86 landwirtschaftliche Anwesen mit 75 Wohn- und 136 Wirtschaftsgebäuden erworben und weitgehend freigelegt. Im historischen Ortskern standen damit ca. 5 ha für eine Neubebauung zur Verfügung<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Vergl. Edmund Gassner (1967): Die Dorferneuerung und ihre Probleme. In: Vorträge der 21. Hochschultagung am 3./4.10.1967, Münster-Hiltrup, S.26.

<sup>4</sup> Vergl. Edmund Gassner (1967): Städtebau auf dem Lande – Aufgaben und Probleme. In: Bonner Akademische Reden 34, Bonn, S. 24.

<sup>5</sup> Vergl. Bernhard Klempert (1962): Beziehungen zwischen Flurbereinigung und Dorferneuerung. In: ZfV 12/1962.

<sup>6</sup> Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt B-W (Hrsg.)(1973): Flurbereinigung und Städtebauförderungsgesetz. Dokumentation einer Fachtagung vom 25.-27.4.1972, S. 71-84.





Abb. 2: Dorfsanierung in Stebbach, Aufbauplan 1968, Quelle: Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt B-W (Hrsg.)(1973).



Abb. 3: Dorferweiterung Stebbach, Ergebniskarte 1973, Quelle: Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt B-W (Hrsg.)(1973).

Die typischen flächenhaften Regulierungs- und Sanierungsmaßnahmen in den Ortslagen orientieren sich überwiegend an agrarstrukturellen, zunehmend aber auch städtischen Zielsetzungen. So werden im Zuge der kommunalen Gebietsreform die neuen Unterzentren als Sitz der Gemeindeverwaltung nach städtischem Vorbild zu zentralen Orten umgestaltet und infrastrukturell aufgewertet. Obwohl früh die Forderung erhoben wird, die Dorferneuerung wegen der komplexen agrarischen, baulichen, soziologischen, finanziellen und kommunalpolitischen Wirkungszusammenhänge als gesellschaftspolitischen Auftrag und umfassende städtebauliche Aufgabe wahrzunehmen, bleiben die agrarstrukturellen Ziele zunächst dominant. Dorferneuerung wurde in dieser Phase also als strukturpolitische Aufgabe begriffen, deren Erfolg nur durch eine funktionale regionale Einbindung und durch örtliche strukturelle Maßnahmen zu erreichen sei <sup>7</sup>.

### 2.3 Erhaltende Dorferneuerung ab 1975

Das Europäische Denkmalschutzjahr 1975 markiert zugleich auch den Beginn einer neuen Phase in der Dorferneuerung. Zwar ist es in den Dörfern - abgesehen von einigen „Modelldörfern“ der 60er Jahre - nicht zu so weitreichenden Abrissmaßnahmen wie in den Städten gekommen, gleichwohl setzt sich auch hier zunehmend die Erkenntnis durch, dass gerade das baukulturelle Erbe, insbesondere die historische landwirtschaftlich geprägte Baustruktur ganz wesentlich die örtliche Identität prägt und damit ein wichtiger Baustein der Ortsentwicklung darstellt. Der Problemdruck nimmt aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft und der wachsenden Leerstandsproblematik in den historischen Ortskernen beträchtlich zu. Als wichtige Fortentwicklungen der Rechts- und Fördergrundlagen sind die 76er Novellen des BBauG's mit der Einführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als Ausdruck des gestärkten Mitwirkungswillens und des FlurbG's, das den Begriff „Maßnahmen der Dorferneuerung“ aufnimmt, sowie die neuen Denkmalschutzgesetze in den Ländern zu nennen. Mit Flurbereinigungsmitteln konnten indessen weiterhin nur diejenigen Maßnahmen gefördert werden, die landwirtschaftliche Zwecke erfüllten und nicht solche, die überwiegend im öffentlichen Interesse lagen<sup>8</sup>. Die Ausweitung der Förderkulisse erwies sich daher als unverzichtbar. Mit dem auch aus konjunkturpolitischen Gesichtspunkten aufgelegten Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) 1977 – 81 wird die Dorferneuerung erstmals bundesweit im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK) mit etwa 135 Mio. EUR Bundesanteil gefördert. Das Spektrum der möglichen Fördermaßnahmen war beachtlich und umfasste neben der Planaufstellung zahlreiche öffentliche und private Maßnahmen. Neben den landwirtschaftlichen Maßnahmen (Neubau, Modernisierung, Instandsetzung, Aus- und Umbau, Erwerb und Abbruch landwirtschaftlicher Gebäude und Gemeinschaftsanlagen) wurden auch Ortsgestaltungsmaßnahmen (bauliche Maßnahmen zur Neugestaltung des Ortsbildes und Erhaltung und Gestaltung landwirtschaftlicher Bausubstanz mit ortbildprägendem Charakter) sowie öffentliche Maßnahmen (Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse, Hochwasserfreilegung, Erschließung). Voraussetzung für die Förderung war ein Dorferneuerungsplan z.B. als Plan nach § 41 FlurbG oder ein städtebaulicher Rahmenplan, der von der Gemeinde beschlossen wurde. Kennzeichnend ist die Tatsache, dass die Maßnahmen nach wie vor eng mit agrarstrukturellen Zielen verbunden und daher überwiegend sektoral ausgerichtet waren. Dies ist offensichtlich eine wesentliche Ursache dafür, dass zwar

<sup>7</sup> Vergl. Werner Ernst (1963): Dorferneuerung als gesellschaftspolitische Aufgabe. In: Heft 40 der Schriftenreihe der Agrarsozialen Gesellschaft; Edmund Gassner (1967): Städtebau auf dem Lande – ein Sorgenkind der Heimatpflege? In: Rheinische Heimatpflege Heft II/1967.

<sup>8</sup> Hans-Joachim Becker; Hannjörg Fastnacht; Michael Kneisel (1980): Zwei Wege – ein Ziel. Dorfentwicklung mit und ohne Flurbereinigung. KTBL-Schrift 258, Darmstadt, S. 34.



sichtbare gestalterische Verbesserungen erreicht werden, hingegen nur eine geringe Verbesserung der langfristigen Entwicklungsperspektiven für die Dörfer. So bleiben die Aktivierung der Bevölkerung, die Anstoßeffekte für private und öffentliche Investitionen sowie die erhofften konjunktur- und arbeitsmarktpolitischen Wirkungen begrenzt<sup>9</sup>. Die Wirkungen sind indessen in den Bundesländern wie Baden-Württemberg, Bayern und Hessen umfassender, die gleichzeitig diese Mittel durch teilweise erhebliche Landesprogramme mit integralen Zielsetzungen ergänzen und die Förderung als konstruktive Strukturhilfe für die ländlichen Räume einsetzen. Die Dorferneuerung wird hier immer mehr zu einer wichtigen mittelfristigen kommunalpolitischen Struktur Aufgabe. Siedlungserweiterungen beschränken sich mit Ausnahme der Orte mit zentralörtlicher Bedeutung im Wesentlichen auf die Eigenentwicklung der Dörfer. Begünstigt durch den rasant ansteigenden Motorisierungsgrad, die vergleichsweise günstigen Grundstückspreise sowie die besseren Umweltbedingungen weitet sich die Suburbanisierung kaskadenförmig um die Ballungszentren in die Region aus. Davon profitieren besonders die Dörfer an Entwicklungsachsen mit Bundesfernstraßen und leistungsfähigen Schienenwegen.

## 2.4 Umfassende Dorfentwicklung ab 1984

Ab 1984 wird die bundesweite Förderung der Dorferneuerung durch die GAK mit länderspezifischen Förderrichtlinien fortgesetzt und in zahlreichen Bundesländern durch Landesprogramme ergänzt. Im Rahmen der GAK-Dorferneuerung sollen Maßnahmen gefördert werden, die ländliche Siedlungen als Standort für land- und forstwirtschaftliche Betriebe erhalten und aufwerten, Umweltwirkungen dieser Betriebe mit den Ansprüchen zeitgemäßen Wohnens in Einklang bringen, die innerörtlichen Verkehrs- und Wasserverhältnisse regeln und die örtliche Identität der Gemeinden als ländliche Siedlungen durch ortsbildprägende Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen stärken. Dieses tradierte und sektorale Förderspektrum kann indessen dem erweiterten Anspruch an die Dorfentwicklung bei Weitem nicht mehr gerecht werden. So wird die Dorfentwicklung inzwischen als ein Prozess verstanden, „im Verlauf dessen ein Dorf nicht nur im baulich-technischen und wirtschaftlichen, sondern auch im gesellschaftlichen Bereich in die Lage versetzt wird, den sich ständig wandelnden Ansprüchen der Einwohner und der Gesellschaft gerecht zu werden“<sup>10</sup>. So werden die klassischen Handlungsfelder der Dorferneuerung um strukturverbessernde Maßnahmen mit Schwerpunkten bei der Schaffung von Arbeitsplätzen bei Handwerk und Kleingewerbe ergänzt. Folgerichtig und als Reaktion auf frühere rein investive Dorferneuerungsmaßnahmen mit weitreichenden Abriss-, Versiegelungs- und überzogenen Ausbaumaßnahmen gewinnen neben der Erhaltung des baukulturellen Erbes die sozialen, kulturellen und ökologischen Belange einen immer höheren Stellenwert<sup>11</sup>. Die nach wie vor notwendigen sektoralen Kernbereiche der GAK ergänzen die Länderprogramme durch eine große Bandbreite und differenzierte Schwerpunktsetzungen bei ihren Maßnahmen, die zunehmend die nicht landwirtschaftliche Bevölkerung und ihre Bedürfnisse an die Dörfer in den Mittelpunkt stellen. Förderfähig werden folglich auch außerlandwirtschaftliche Gebäude und Maßnahmen, insbesondere städtebauliche Maßnahmen zur Gestaltung der öffentlichen Räume. Um die Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner, die Akzeptanz der Ziele und letztlich auch den Umsetzungsgrad der Maßnahmen zu erhöhen, wird die Partizipation intensiviert und

durch unterschiedliche Formen institutionalisiert (Dorfwerkstatt, Arbeitskreise, etc.). In den Schulen der Dorferneuerung wie beispielsweise in Bayern werden die Dorfbewohner systematisch auf diese Aufgaben vorbereitet und motiviert, aktiv am Planungsprozess teilzunehmen. Es entwickelt sich eine veränderte Planungskultur, bei der Planer sich als Moderatoren und fachlichen Berater eines bisweilen offenen Planungsprozesses verstehen und Bewohner zunehmend zu Initiatoren, Experten und Trägern für die Entwicklung ihres Dorfes werden<sup>12</sup>. Letztlich ist das Ziel der Bürgerbeteiligung in der Dorfentwicklung die Förderung einer aktiven Strukturpolitik. Es wird deutlich, dass nur die Gemeinden, die die Bürgerbeteiligung nutzen, um brachliegende Energien und Fähigkeiten der Bewohner und Bewohnerinnen freizusetzen, neue Entwicklungsperspektiven eröffnen. Um die begrenzten Ressourcen in den ländlichen Räumen optimal zu nutzen, wird daher folgerichtig die Förderung vielfach auch von der Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung abhängig gemacht. Dies alles führt dazu, dass sich eine neue Planungskultur mit dialogischem Planungsprozess zu entwickeln beginnt und die vormals sektorale Herangehensweise zunehmend einer ganzheitlichen Betrachtung des Dorfes als Siedlungseinheit weicht, bei der neben gestalterischen und ortbezogenen funktionalen Aspekten sowie Maßnahmen zur Förderung der Landwirtschaft auch strukturellen Maßnahmen zur Förderung von Handwerk, Dienstleistungen und Fremdenverkehr aufgegriffen werden. Hinzu kommt die Erkenntnis, dass die angestrebten langfristig wirkenden strukturellen Verbesserungen ohne eine Einbindung in regionale Entwicklungsansätze wohl erfolglos bleiben werden. Auf der örtlichen Ebene rückt die Erhaltung leer gefallener Bausubstanz und deren Umnutzung als eine Hauptaufgabe der Dorfentwicklung immer stärker in den Fokus. Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung vollzieht sich freilich in den lagebegünstigten Dörfern weiterhin an den Ortsrändern, wo es vielerorts zuwanderungsbedingt zu expansiven Außenentwicklungen kommt.

## 2.5 Nachhaltige Dorfentwicklung ab 1995

Der Brundtland-Report 1987 und der erste Weltgipfel in Rio de Janeiro 1992 formulieren das Prinzip der Nachhaltigkeit als Grundlage für die räumliche Entwicklung und verabschieden die AGENDA 21 als Handlungsgrundlage für die Kommunen. Auch in der Dorfentwicklung kommt es fortan zu AGENDA 21-Prozessen, die sich vor allem um eine erheblich intensivere Einbeziehung der Bevölkerung und eine Verbreiterung der Themenfelder für die Dorfentwicklung auszeichnen<sup>13</sup>. Die grundsätzliche Forderung nach einer ökologisch und ökonomisch tragfähigen Entwicklung, die mit den sozialen Belangen in Einklang gebracht werden soll, stützt die bislang bereits in vielen Dorferneuerungsmaßnahmen praktizierten prozesshaften und auf Konsens angelegten Ansätze. Die Förderung von nicht investiven Maßnahmen, die auf eine aktive Teilhabe an der Planung und deren Verwirklichung durch die Bürger gerichtet sind, gewinnt gegenüber investiven Maßnahmen weiter an Bedeutung. Dorfentwicklungsmaßnahmen sollen einen sich selbst tragenden Prozess anstoßen und damit einen Beitrag zur aktiven Bürgergesellschaft leisten, bei der sich der Staat auf die Rolle des „Ermöglichs“ zurückzieht<sup>14</sup>. Neuere Ansätze des Besonderen Städtebaurechts wie die „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ (§ 171e BauGB) und die „Privaten Initiativen der Stadtentwicklung“ (§ 171f BauGB) beruhen auf analogen Überlegungen und Erfahrungen.

<sup>9</sup>Vergl. vor allem Renate Buchenauer (1983): Dorferneuerung in Hessen. Methoden, Auswirkungen und Konsequenzen eines konjunkturpolitischen Programms. Marburger Geographische Schriften Bd. 90; Wolfgang Nerretter (1986): Dorferneuerung als raumordnungspolitische Entwicklungsaufgabe. Eine Untersuchung der Regionalpolitik, unter Berücksichtigung des Zukunftsinvestitionsprogramms der Bundesregierung (ZIP), Urbs et Regio 36/1986, Kassel, und Theo Köttler (1989): Wirkungen und Erfolge der Dorferneuerung. In: Beiträge zu Städtebau und Bodenordnung, Bonn.

<sup>10</sup>Hans-Joachim Becker; Hansjörg Fastnacht; Michael Kneisel (1980): a.a.O., S. 20.

<sup>11</sup>Beispielhaft für die wegweisenden modellhaften Überlegungen zu den ökologischen Grundlagen vergl. Dirk Althaus (1984): Ökologie des Dorfes. Berlin.

<sup>12</sup>Engelbert Rolli (1984): Kritische Anmerkungen zur Bürgerbeteiligung in Baden-Württemberg. In: Bürgerbeteiligung in der Dorferneuerung. Deutsche Akademie für Forschung und Planung im ländlichen Raum (Hrsg.), S. 13 ff.

<sup>13</sup>Zunächst ist zu bemerken, dass sicherlich anstelle von nachhaltiger Entwicklung der Dörfer von der Minimierung von Nachhaltigkeitsdefiziten gesprochen werden sollte, denn das Prinzip der Nachhaltigkeit wird gerade in ländlichen Siedlungen kaum zu verwirklichen sein.

<sup>14</sup>Holger Magel (2001): 20 Jahre Bayerisches Dorferneuerungsprogramm: Ein- und Aussichten. In: fub, H. 6/2001.



In inhaltlicher Hinsicht soll eine nachhaltige Dorfentwicklung an den endogenen Entwicklungspotenzialen anknüpfen. Zugleich gilt es, mit den natürlichen Ressourcen sorgfältig und sparsam umzugehen, um dadurch auch künftigen Generationen Entwicklungsspielräume zu erhalten. Für beide Aufgabenfelder wird auf eine regionalisierte Strategie gesetzt: So wird erwartet, dass eine Verbesserung der wirtschaftlichen Grundlagen durch die Schaffung regionaler Wertschöpfungsketten und Cluster erreicht wird und ebenso eine Verbesserung der Wohnstandortqualitäten durch eine bedarfsorientierte Versorgung mit öffentlichen und privaten Folge- und Versorgungseinrichtungen. Beim Ressourcenschutz stehen der Boden und der Freiraum, die Energie und die nachwachsenden Rohstoffe im Mittelpunkt. Die Notwendigkeit, auch in ländlichen Räumen sparsam mit Grund und Boden umzugehen, erfordert angesichts des relativ geringeren Siedlungsflächenanteils jedoch aufgrund der höchsten Freiraumumwidmungsraten erhebliche Anstrengungen. In Planungsprozessen erweisen sich die mit der fortschreitenden Siedlungsdispersion rasant steigenden Kosten und die sinkende wirtschaftliche Tragfähigkeit der technischen Infrastrukturnetze als überzeugendes Argument für eine langfristig kompaktere Siedlungsstruktur<sup>15</sup>. Die konsequente Nutzung der noch vorhandenen Entwicklungspotenziale im Innenbereich, insbesondere die Um- und Wiedernutzung von freigesetzten Flächen und Gebäuden, setzt auch hier eine regionalisierte Strategie voraus. Die Regionalplanungsebene hat bisher aufgrund der Maßstäblichkeit und verfügbaren Instrumente diesen notwendigen Prozess nur begrenzt anstoßen und steuern können. Erfolge sind vielmehr durch freiwillige interkommunale Zusammenarbeit erreicht worden, die die notwendigen Abstimmungen in den Bereichen Wertschöpfungsketten, Infrastruktur, Baulandausweisung und Gebäude- und Brachflächenrevitalisierung bewirken konnten. Es hat sich gezeigt, dass für eine nachhaltige Dorfentwicklung die Einbettung in LEADER oder ILE-Prozessen besonders hilfreich ist.

Rückblickend ist festzustellen, dass von einer Leitbilddiskussion für die Dorfentwicklung, soweit ersichtlich, erst nach der ersten systematischen, bundesweiten Dorferneuerungsphase 1981 gesprochen werden kann. Eine wesentliche Forderung der frühen Diskurse besteht darin, der Individualität der Dörfer zu entsprechen und für jedes einzelne Dorf ein spezifisches Leitbild zu formulieren, das den jeweiligen Ort mit seinen historischen, sozialen, baulichen, ökonomischen und ökologischen Besonderheiten berücksichtigt<sup>16</sup>. Nachdem zunächst eine starke Orientierung an den Zielen der Landwirtschaft bestanden hat, hat die Leitbilddiskussion zu einer inhaltlichen Aufweitung der Dorferneuerung auf alle Struktur- und Funktionsbereiche der Dörfer beigetragen und letztlich dazu geführt, dass die frühere sektorale durch eine integrale Betrachtungsweise ersetzt wird. Zudem unterstreicht der Begriff der Dorfentwicklung den Prozesscharakter.

Das Leitbild der nachhaltigen Dorfentwicklung, wenn hier überhaupt von einem Leitbild gesprochen werden kann, scheint indessen in Zeiten des demografischen und wirtschaftlichen Wandels verbunden mit erheblichen Schrumpfungsprozessen in großen Teilen der ländlichen Räume für eine Vielzahl von Dörfern zu einer Utopie zu werden. Zweifellos bedarf es daher einer neuen Auseinandersetzung mit Leitbildern, Zielen und Strategien für die Dorfentwicklung unter diesen neuen Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends.

<sup>15</sup>Vergl. Kötter, Theo et al. (2009): Kostenoptimierung in der Flächennutzungsplanung. In: Difu (Hrsg.): Folgekosten der Siedlungsentwicklung. Beiträge aus der REFINA-Forschung Band III, Berlin, S. 133-145.

<sup>16</sup>Vergl. z.B. Gerhard Henkel (Hrsg.) (1984): Leitbilder des Dorfes. Neue Perspektiven für den ländlichen Raum. Berlin/Vilseck. sowie Alois Glück, Holger Magel (1990): Das Land hat Zukunft. München.

### 3 Aktuelle Entwicklungsfragen der Dörfer

Die Ausdifferenzierung ländlicher Räume nimmt zu und damit auch die der in den Teilräumen gelegenen Dörfer. Abbildung 4 zeigt die Entwicklungstrends des demografischen und ökonomischen Wandels, mit denen das Phänomen der Schrumpfung umschrieben werden kann. insbesondere gilt dies für die Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung zwischen den ländlichen Umlandgemeinden in Stadtregionen und den Gebieten mit geringer Dichte außerhalb der Stadtregionen<sup>17</sup>. Ausbildungs- und arbeitsplatzbedingte Bevölkerungsabwanderungen und Infrastrukturabbau führen zu dauerhaften, sich wechselseitig beeinflussenden und verstärkenden strukturellen Schrumpfungprozessen und Entwicklungsproblemen für die ländlichen Räume.

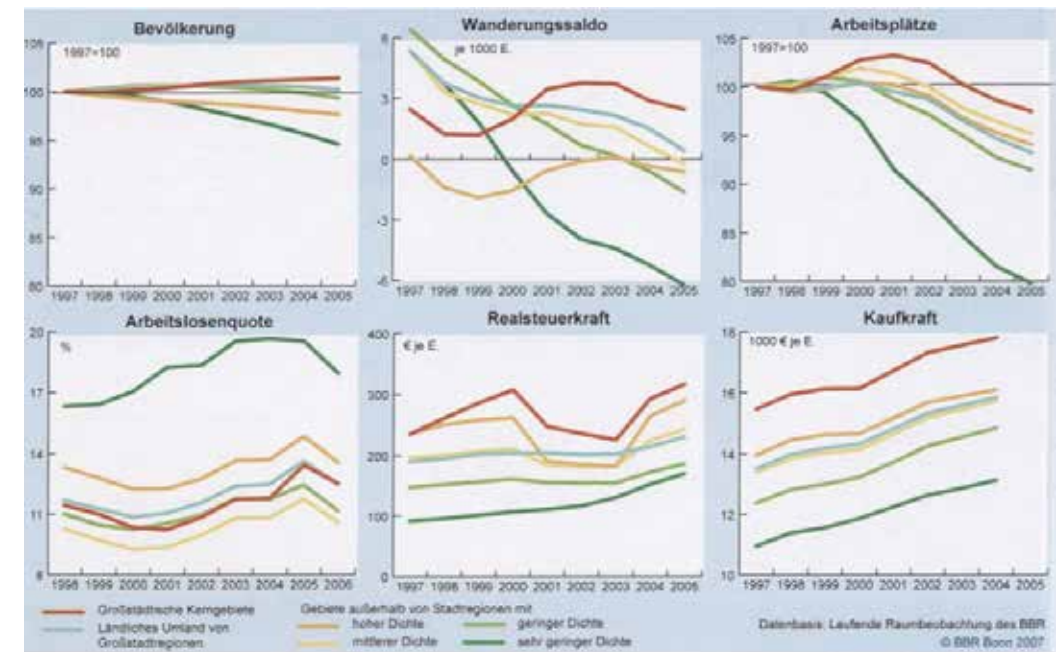


Abb. 4: Entwicklungstrends ländlicher Räume  
(Quelle: laufende Raumbewertung des BBR 2007)

Zugleich wachsen auch die Disparitäten auf lokaler Ebene, nämlich innerhalb der Dörfer zwischen Neubaugebieten und dem historischen Ortskern. Es kommt zu einer kleinräumigen, gegenläufigen Entwicklung, zu einer Gleichzeitigkeit von Wachstum an den Rändern und Funktionsverlusten und Perforation in den Ortskernen (Entwicklungsparadoxon). Die Suburbanisierung mit Zuwanderung in ländliche Umlandgemeinden hat sich zwar abgeschwächt, besteht aber als Haupttrend der Siedlungsentwicklung bis in die Gegenwart fort. Sie basiert auf den spezifischen Lage- und Entwicklungspotenzialen der Dörfer: hohe Umweltqualität, überschaubares soziales Umfeld, höhere Sicherheit, niedrigere Bodenwerte und die erleichterte Möglichkeit der Eigentumsbildung sowie enges soziales Netzwerk.

<sup>17</sup>Der Begriff der ländlichen Räume wird in der neuen Raumtypologie nach den Kriterien Bevölkerungsdichte und Erreichbarkeit des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) nicht mehr verwendet. Stattdessen wird zwischen Zentralräumen, Zwischenräumen und Peripheräumen unterschieden, die hinsichtlich der Einwohnerdichte und der Erreichbarkeit der Zentren klassifiziert werden.

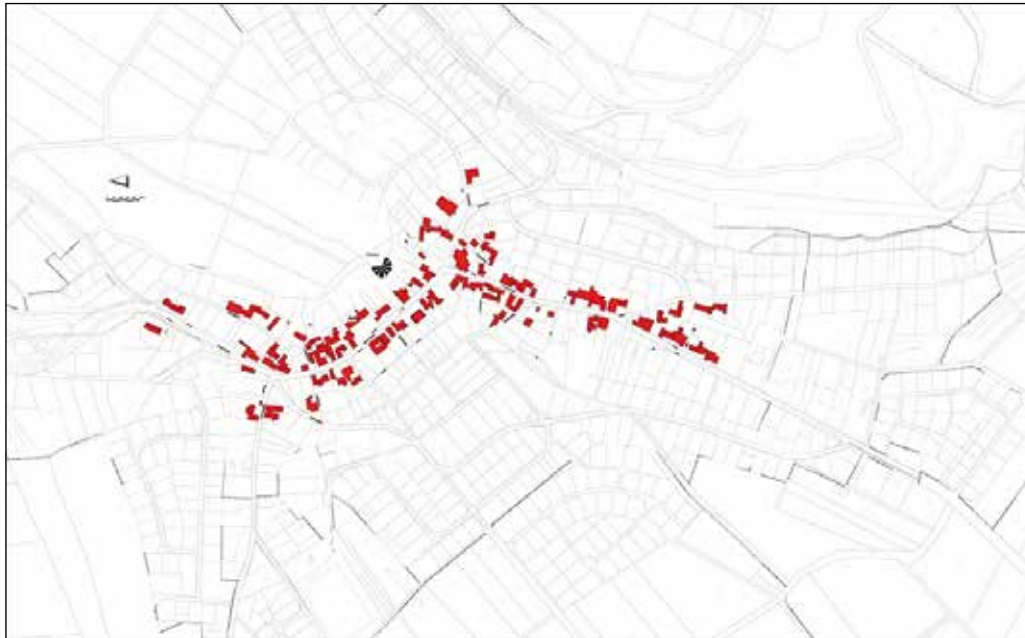


Abb. 5: Dorfentwicklung Dahlem, Baubestand 1900

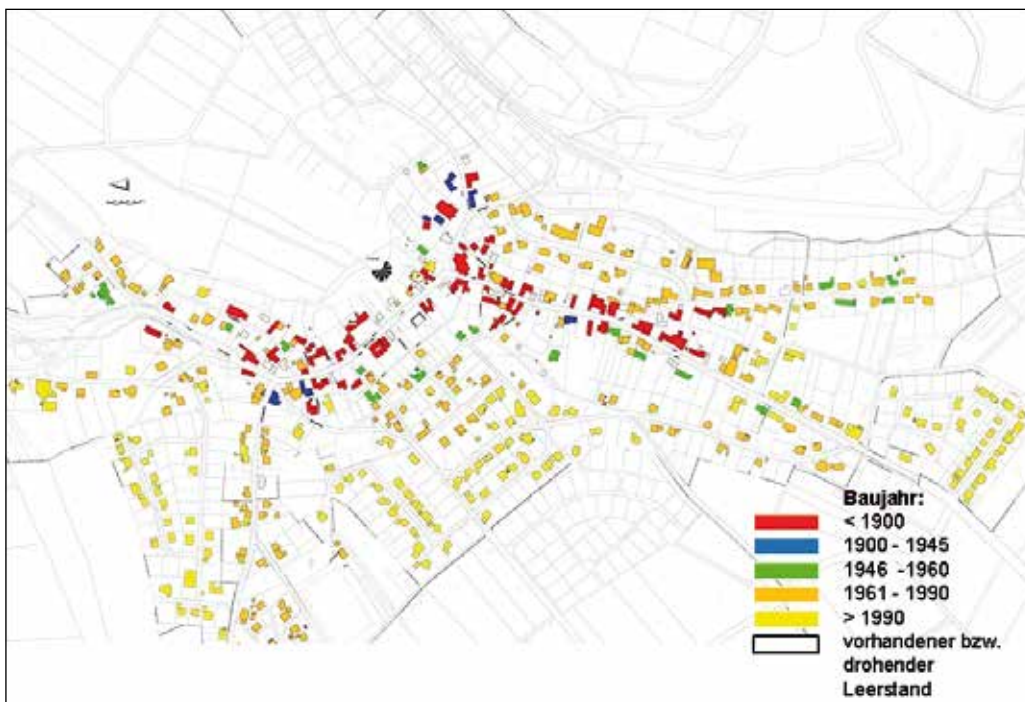


Abb. 6: Dorfentwicklung Dahlem, künftiger Baubestand mit vorhandenem und drohendem Leerstand

Die Abbildungen 5 und 6 zeigen die typischen Entwicklungsmuster in Dörfern im Einzugsbereich großer Städte am Beispiel der Gemeinde Dahlem, Nordrhein-Westfalen, ca. 50 km süd-östlich von Köln auf: Trotz erheblicher Zuwanderungen und expansiver Außenentwicklung kommt es zu Funktionsverlusten im Ortskern und folglich zu Gebäudeleerständen. Das Bevölkerungswachstum vermag die Perforation in den historischen Ortskernen nicht überall aufzuhalten. In Dahlem ist es zumindest gelungen, dadurch die Auslastung der örtlichen öffentlichen und privaten Folge- und Versorgungseinrichtungen zu verbessern und letztlich die vorhandenen Einrichtungen zu sichern.

Der Bedeutungsverlust der Ortsinnenbereiche für das Wohnen trifft die meisten Dörfer zu einem Zeitpunkt, zu dem der Strukturwandel und Rückzug der Landwirtschaft aus den Dörfern sowie die Abwanderung zahlreicher zentraler öffentlicher und privater Einrichtungen noch nicht abgeschlossen und ihre Folgeprobleme noch keineswegs bewältigt sind. Wie beim Beispiel der Gemeinde Dahlem sind bereits vielerorts Leerstände zwischen 10 und 15 % festzustellen, die sich rasch ausbreiten und zu einer weiteren Perforierung der alten Ortskerne führen können, betrachtet man die Sozialstruktur der Haushalte in den Innenbereichen. Aufgrund des hohen Durchschnittsalters der Bewohner ist ein Generationswechsel erforderlich, der allerdings oftmals wegen anderer Lebensplanung der nächsten Generation nicht stattfindet.

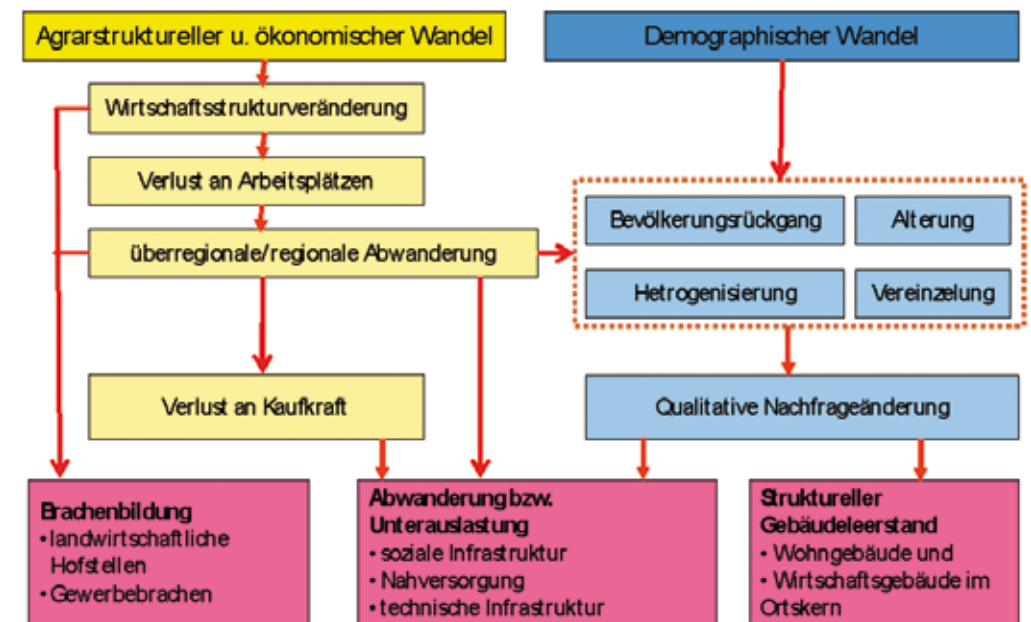


Abb. 7: Städtebauliche Auswirkungen des agrarstrukturellen, ökonomischen und demographischen Wandels in den Dörfern



Dort, wo die Nachnutzung der Gebäude ungewiss ist, fehlt es folglich an privaten Initiativen für Maßnahmen der Bauunterhaltung, Instandsetzung und vor allem der Modernisierung. Die Leerstandsproblematik und der Instandsetzungsstau verschärfen sich dramatisch.

Generell lassen sich die strukturellen Ursachen für den Gebäudeleerstand, die Branchenbildung und die Infrastrukturunternutzung anhand der in Abbildung 7 vereinfacht dargestellten Wirkungsketten von wirtschaftsstrukturellem, insbesondere agrarstrukturellem, und demografischem Wandel und ihren gegenseitigen Wechselwirkungen veranschaulichen. Die Mobilisierung dieser Immobilien und ihre Wiedernutzung stellt eine der zentralen Herausforderungen in den Ortskernen dar. Dazu müssen vielfältige Hemmnisse bewältigt werden, zu denen zunächst die sicherlich oft schwierigen, regional sehr unterschiedlichen Marktgegebenheiten, insbesondere die begrenzte Nachfrage und die Qualität des Angebotes zu zählen sind. Hinzu kommt auch die unzureichende Attraktivität des Angebotes; denn es fehlt vor allem an gut erhaltenen Objekten der traditionellen regionalen und dörflichen Baukultur, die in entsprechender regionaler Lage und Qualität des unmittelbaren Umfeldes durchaus sehr nachgefragt sind.

Zu den wesentlichen Hemmnissen gehört oftmals auch die begrenzte Mitwirkungsbereitschaft, die sich auf fehlendes Interesse, Überforderung und schwierige Einigungsmöglichkeiten bei Erbgemeinschaften hinsichtlich Veräußerungsbereitschaft und Preis gründet. Hinzu kommen bei landwirtschaftlichen Hofstellen bei der Veräußerung von Betriebsgrundstücken spezielle steuerliche Aspekte, so dass oftmals eine Reinvestitionsmöglichkeit angeboten werden muss, um die Mitwirkungsbereitschaft zu erhöhen. Mehrheitlich sind es aber überhöhte und nicht marktkonforme Wertvorstellungen bei den Eigentümern, die zu einer unfreiwilligen privaten Bodenbevorratung beitragen. Es kommt zu einem Aufschub des Verkaufs, da Wertsteigerungen erwartet werden und derzeit kein akuter Verkaufsdruck besteht. Dabei orientieren sich die Einschätzungen des erzielbaren Veräußerungspreises oftmals an Bodenrichtwerten in Neubaugebieten, die undifferenziert übernommen werden. Dass auf die Erwerber erhöhte Aufwendungen für Freilegung, Bodenordnung, Erschließung des Grundstücks etc. zukommen und von diesen naturgemäß in Ansatz gebracht werden, wird nicht immer berücksichtigt. Hinzu kommt, dass Grundstücke auch in ländlichen Räumen nach wie vor als vermeintlich sichere Anlageform gelten, obwohl Immobilienmärkte in einigen Regionen bereits deutlich auf die Schrumpfungsprozesse und die nachlassende Nachfrage nach Grundstücken mit sinkenden Preisen reagieren. Als weiteres Mobilisierungshemmnis ist die Familienbindung bei den Immobilien zu nennen, da die Grundstücke oftmals für nachfolgende Generationen zurückgehalten werden. Dies wird durch die Tatsache belegt, dass die meisten Verkäufe in Ortskernen innerhalb der Familie erfolgen.

Bereits diese kursorische Aufzählung der Problemlagen zeigt die Dimensionen des neuen Handlungsbedarfs, der durch eine Kumulierung städtebaulicher, baulicher, struktureller und sozialer Entwicklungsfragen gekennzeichnet ist, der sich mit den bisherigen Planungsprozessen und Instrumenten der Dorferneuerung nicht mehr zureichend bewältigen lässt. Ausschließlich bauliche und gestalterische Maßnahmen, die weitgehend kennzeichnend für die traditionelle Dorferneuerungs- und -entwicklungspraxis waren, können die Probleme allein nicht mehr lösen. In dauerhaft schrumpfenden Dörfern be-

darf es abgestimmter Anpassungs-, Umstrukturierungs- und Rückbaumaßnahmen in regionaler Koordination. Angesichts der sich verschärfenden Problematik ist zudem eine Prävention erforderlich, um durch frühzeitiges Erfassen und Eingreifen eine Abwärtsspirale zu verhindern. Darauf sind indessen weder die Entscheidungsträger aus Politik und Verwaltung eingestellt noch reichen die verfügbaren Förderprogramme und -instrumente dafür aus. Auch fehlt es in der Wissenschaft noch an einer fundierten Auseinandersetzung mit diesem Thema.

## 4 Dorfumbau - ein Beitrag zur Lösung der Entwicklungsfragen?

### 4.1 Zum Begriff Dorfumbau

Unter Dorfumbau ist ein regionaler strategischer Ansatz zur Anpassung der Siedlungsentwicklung an die Funktionsverluste und sonstigen Auswirkungen von demografischen und wirtschaftlichen Strukturveränderungen und Schrumpfungsprozesse zu verstehen.



Abb. 8: Konzept zur Innenentwicklung von Dahlem mit Revitalisierungs- und Umstrukturierungsbereichen

Es geht dabei um die Integration von städtebaulicher Strukturentwicklung, Anpassung des Infrastrukturangebots und sozialer Entwicklung. Kennzeichen des Dorfumbaus sind vielfältige Doppelstrategien: Es bedarf sowohl der regionalen Konzeption und Abstimmung z.B. bei der Daseinsvorsorge als auch lokaler Projekte und Maßnahmen. Es bedarf sowohl Anpassungsmaßnahmen an nicht veränderliche Trends aber zugleich und Entwicklungsansätze, um die Potenziale eines Dorfes zu nutzen. Es bedarf einer Stärkung der Innenentwicklung durch Gebäudeumnutzung und Baulückenschließung und zugleich auch der bedarfsorientierten Außenentwicklung z.B. für gewerbliche oder landwirtschaftliche Vorhaben. Es bedarf schließlich im baulich-investiven Bereich sowohl



qualitativer Aufwertungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen als auch quantitativer Rückbaumaßnahmen. Abbildung 8 zeigt beispielhaft ein Konzept für einen Dorfbau mit kleinräumig abgegrenzten Maßnahmensgebieten<sup>18</sup>.

## 4.2 Handlungsfelder

Für den Dorfbau als wichtigen Beitrag zur Revitalisierung der Ortskerne sollen exemplarisch vier zentrale städtebauliche Handlungsfelder erläutert werden:

### Innenentwicklung

Die Innenentwicklung der Dörfer ist eine vordringliche Aufgabe, die gemäß § 1a BauGB ohnehin einen gesetzlichen Auftrag für die Bauleitplanung darstellt und für eine wirtschaftlich tragfähige und sozial verantwortliche Ortsentwicklung unverzichtbar ist. Dazu sind die Innenentwicklungspotenziale wie leerstehende und untergenutzte Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Baulücken und sonstige Brachen systematisch zu erfassen und ihre Mobilisierungschancen zu ermitteln. Darüber hinaus sind Szenarien zur künftigen Entwicklung der Leerstandsproblematik zweckmäßig, um die zu erwartenden Dimensionen abzuschätzen. Eine sorgfältige Beobachtung der Altersstruktur der Haushalte im Ortskern schafft Klarheit über die aktuelle Situation sowie über mögliche Entwicklungen und drohende Leerstände. Nachverdichtungspotenziale und ungenutzte Grundstücke in den Ortsinnenbereichen sind meistens keine Selbstläufer. Um eine geordnete Entwicklung zu erreichen, besteht oftmals Planungsbedarf, denn eine Bebauung nach Maßgabe des § 34 BauGB ermöglicht nicht in allen Fällen eine optimale städtebauliche Lösung und eine umfassende Konfliktbewältigung.

Für die planerische Steuerung der Innenentwicklung ist der neue Bebauungsplantyp nach § 13a BauGB auch in Dörfern sehr geeignet. Er kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet oder wenn bei bis zu 70.000 m<sup>2</sup> keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind dann entbehrlich. Auch kann ein solcher Plan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Dadurch können das Planungsverfahren erheblich beschleunigt und Kommunen zeitnah in die Lage versetzt werden, auf entsprechende Nachfragen zu reagieren. Zudem werden sowohl hinsichtlich vorhandener Nutzungen als auch künftiger Bebauungen Planungssicherheit geschaffen und diesbezügliche Vorbehalte und Risiken gemindert. Überall dort, wo Ordnungsmaßnahmen für eine Umstrukturierung erforderlich sind, ist eine planungsrechtliche Vorbereitung und Absicherung ratsam.

<sup>18</sup>Vergl. Kötter, Theo; Tilger, Katrin (2008): Ortskernentwicklungskonzept Dahlem, Bonn.



Abb. 9: Vorschlag zur behutsamen Innenentwicklung, Dorfsentwicklung Sankt Sebastian in Rheinland-Pfalz

### Gebäudeumnutzung und neues Bauen im Ortskern

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Handlungsspielraum für die Umnutzung eines leerstehenden Gebäudes oder die Neubebauung eines Grundstücks in den historischen Ortskernen vom Immobilienmarkt in der Region abhängen. Befragungen in Baden-Württemberg haben gezeigt, dass durchaus eine nennenswerte Nachfrage nach Wohnen im Ortskern besteht. So können sich ca. 35 % der befragten 25 – 45-Jährigen vorstellen, ein neues Einfamilienhaus im Ortskern zu errichten und immerhin über 20 % äußern Interesse an der Renovierung eines Einfamilienhauses oder eines Bauernhofs<sup>19</sup>.

Allerdings ist die Wiedernutzung oder Nachnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes kein Selbstläufer, denn es bestehen vielfältige objektive und subjektive Risiken, die die potenzielle Nachfrage einschränken. Dazu gehören vor allem die bestehenden planungs- und bauordnungsrechtliche sowie wirtschaftliche Unwägbarkeiten der Nachnutzung bei Objekten mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung und unzureichendem Standard, die durchgreifend modernisiert werden müssen. Auch unzulängliche Grundstückszuschnitte und stark verdichtete historische Bereiche mit geringem Freiraumangebot und erheblichen Verschattungen führen oftmals zu einer Zurückhaltung auf der

<sup>19</sup>Vergl. Günter Schöfl (2007): MELAP – Dörfliche Innenentwicklung in Baden-Württemberg. In: fub H. 6/2007, S. 246-249



Nachfrageseite. Bei den subjektiven Aspekten sind das vorhandene soziale Umfeld und das Image des Standortes zu nennen. Diese Aspekte müssen im Dorfumbauprozess thematisiert werden. Schließlich bedarf es professioneller Vermarktungsstrategien, denn die bisherigen Vermarktungswege sind oft nicht effektiv und können mit den Werbemethoden der Fertighaushersteller und Bauträger für Neubaugebiete kaum standhalten.



Abb. 10: Vorschlag zur Umnutzung einer landwirtschaftlichen Hofstelle, Dorfentwicklung Dahlem, Nordrhein-Westfalen

Deshalb gilt es professionelle Unterstützung einzubeziehen, um Flächen und Gebäude situationsgerecht und zugleich marktorientiert zu entwickeln und den Ortskern erfolgreich zu revitalisieren. Eine realitätsnahe Visualisierung von Nutzungsalternativen erleichtert dabei Kommunikation mit den Interessenten und erhöht die Überzeugungskraft von Konzepten.

Neues Bauen in historischen Ortslagen stellt eine Herausforderung aber zugleich auch einen wichtigen Baustein der Innenentwicklung und Alternative zum Bauen am Ortsrand dar. Durch (städtebauliche und architektonische) Wettbewerbe lassen sich qualitativ hochwertige Lösungen generieren, die sich in das historische Umfeld einfügen und zugleich den zeitgemäßen Anforderungen des Wohnens Rechnung tragen. Auch innovative Formen des Mehrgenerationenwohnen sollten dabei als Aufgabe formuliert werden.

### Aufwertung des Wohnumfeldes

Sollen Ortskerne als Lebensraum und Wohnstandorte revitalisiert werden, so setzt dies ein attraktives Wohnumfeld voraus. Defizite resultieren oftmals aus innerörtlichen Verkehrsbelastungen, denn vielerorts sind Hauptverkehrsstraßen mit einem erheblichen Anteil von Durchgangsverkehr anzutreffen. Das Verkehrsaufkommen und die Immissionen verringern dort die Umwelt- und Wohnqualität. Hinzu kommt eine Trennwirkung für die städtebaulichen Funktionszusammenhänge, und die Überquerbarkeit der Durchgangsstraßen und die Schulwegsicherheit für Kinder sind oftmals beeinträchtigt. Die Straßenräume können aufgrund ihres überwiegend auf die verkehrlichen Belange ausgerichteten Ausbaus nicht oder nur eingeschränkt die Funktionen innerörtlicher multifunktionaler öffentlicher Räume wahrnehmen. Bei der Frage von Ortsumgehungen, die sich je nach örtlicher Situation, insbesondere Netzkonfiguration, Straßenraumquerschnitt, verfügbaren Seitenräumen und Art und Intensität der anliegenden Grundstücksnutzungen bereits bei Belastungen ab 5.000 Kfz/tag stellen kann, müssen die Entlastungseffekte sorgfältig analysiert und realistisch eingeschätzt werden. Eine effektive Verlagerung des ortsfremden Durchgangsverkehrs ermöglicht dann den Rückbau und die dorfgerechte Umgestaltung und die Schaffung vielfältig nutzbarer öffentlicher Räume. In jedem Fall bedarf es einer sorgfältigen Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie einer Abwägung der Nutzungsanforderungen, die sich aus den Anliegerfunktionen ableiten lassen. Darüber hinaus gilt es, ein engmaschiges Fußwegenetz und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Insgesamt sind derartige Maßnahmen unverzichtbar, um den Ortskern als attraktiven Wohnstandort zu entwickeln und aufzuwerten.

### Sicherung der Daseinsvorsorge

Der Bevölkerungsrückgang in ländlichen Räumen bewirkt eine teilweise drastische Abnahme der Bevölkerungsdichte mit erheblichen Folgen für die Infrastrukturversorgung. Derzeit stellt sich die Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung gemessen in Einrichtungen je Einwohner als sehr gut dar<sup>20</sup>. Betrachtet man indessen die Anzahl der Einrichtungen in Bezug auf die Fläche, so wird die Problematik deutlich: Die Dichte ist sehr gering und die Wege zu den Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung folglich sehr lang. Muss die Anzahl der Einrichtungen bei rückläufiger Nachfrage weiter verringert werden, so werden sich die Versorgungsbereiche weiter vergrößern und die Erreichbarkeit verschlechtern. Die Möglichkeiten der erforderlichen Anpassungsmaßnahmen unterscheiden sich indessen bei der technischen und sozialen Infrastruktur. Bei der netzgebundenen Infrastruktur wird ein Rückbau vor allem aus technischen Gründen erschwert, da der Einwohnerrückgang sich dispers vollzieht und daher oftmals nicht ganze Gebiete abgekoppelt werden können. Daher werden künftig verstärkt dezentrale Ver- und Entsorgungsanlagen erstellt werden müssen. Bei den sozialen Einrichtungen ist die Anpassung durch die Schließung ganzer Einrichtungen politisch schwer durchsetzbar. Dabei stehen die Aspekte der Qualität (Erreichbarkeiten und „pädagogische Mindestgrößen“, Standortfaktor Bildung) und der Kosten („ökonomische Mindestgrößen“ und Transportkosten, Kostenträger) im Mittelpunkt der Diskussion. Auch die soziale Bedeutung der Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Laden) als Treffpunkt, für das Gemeinschaftsleben und für die örtliche Identität darf nicht unberücksichtigt bleiben. Deshalb sind innovative und wirtschaftlich tragfähige Ansätze im Bereich der Daseinsvorsorge gefragt, die nur im regionalen Kontext verwirklicht werden

<sup>20</sup>Vergl. Gatzweiler, Hans-Peter; Milbert, Antonia (2007): Bedeutung und Entwicklung von Stadt und Land. In: Agrarsoziale Gesellschaft e.V. (Hrsg.): Der ländliche Raum: Vielfalt ist seine Stärke. Göttingen, S. 21-25.

können. Zur Grundausstattung gehören Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Grundschule), Nahversorgung mit Mitteln des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung und die Gewährleistung von Mobilität. Es fehlt in all diesen Bereichen indessen an verbindlichen Standards, die mit dem Leitziel der gleichwertigen Lebensbedingungen im Einklang stehen. Ein besonderer Handlungsschwerpunkt wird künftig im Bereich der sozialen Betreuung und der Pflegedienste liegen. Bislang sind gerade in ländlichen Räumen vielfältige soziale Betreuungsaufgaben weit überwiegend innerhalb der Familien erbracht worden. Die Veränderung der Lebensformen, Verkleinerung der Haushalte und das zunehmende Durchschnittsalter erfordern neue Angebote und Angebotsformen. Zahlreiche Modelle werden derzeit erprobt (Mehrgenerationenhäuser, Familienzentren, Dorfzentren, Gesundheitshäuser etc.). Fasst man die Handlungsoptionen zur Sicherung der Daseinsvorsorge systematisch zusammen, so lassen sich folgende Ansätze unterscheiden:

- Zentralisierung und Konzentration des Angebots: Dorfzentrum, mit Bündelung von Bildungs-, Gesundheits- und Sozialversorgung; Ärztehaus, Generationenhaus
- Verkleinerung und Dezentralisierung des Angebots: einzügige Grundschulen, jahrgangsübergreifender Unterricht
- Mobilisierung von Angeboten: eCommerce und Lieferdienste
- Temporäre Einschränkungen: eingeschränkte Öffnungszeiten
- Neustrukturierung des Angebots: Strategien zur Sicherung der medizinischen Versorgung durch Ärztenetzwerke, Kooperationen von Kliniken und ambulanter Versorgung, Telemedizin
- Selbstorganisation des Angebots: Nachbarschaftsläden in Selbsthilfe
- Verbesserung der Erreichbarkeit: angepasste Formen des ÖPNV, differenziertes Bedienungsmodell, AST, Bürgerbus

Ein Masterplan Daseinsvorsorge ist erforderlich, der unter Berücksichtigung der regionalen und örtlichen Nachfragesituation und ihrer Entwicklung sowie auch der vorhandenen Angebotsstrukturen zu entwickeln ist.

### 4.3 Planungsansatz und Planungskultur

Die skizzierten Handlungsfelder legen es nahe, die bisherigen Planungsansätze der Dorfentwicklung zu diskutieren. Für eine erfolgreiche Vorgehensweise für den Dorfumbau bietet sich ein Zwei-Ebenen-Modell an, das die strategische Ebene mit der operativen Ebene verbindet und daher einen umsetzungsorientierten Ansatz darstellt (vergl. Abb. 11):

1. Es bedarf zunächst einer **strategisches Entwicklungskonzept** mit Potenzialanalyse, und –bewertung, und Dorferwicklungskonzept, das im Rahmen eines LEADER- oder ILE-Prozesses regional abgestimmt ist. Wichtige Einzelaufgaben sind die Erfassung der Situation und der sich mittelfristig abzeichnenden Entwicklungstrends hinsichtlich Sozial- und Altersstruktur der Bewohner sowie der Gebäudenutzung, die Analyse der Flächen- und Gebäudepotenziale sowie der strukturellen Freisetzungspotenziale, die Bedarfsermittlung für Wohnen und Arbeiten sowie die Abschätzung der Möglichkeiten einer funktionalen Anreicherung im Ortskern.
2. Zugleich ist für die Umsetzung ein **operationelles Handlungskonzept** mit grundstücksbezogenen Maßnahmen erforderlich. Dazu gehören die marktgerechte Bewertung der Um-, Nach- und Wiedernutzungspotenziale und die Erarbeitung einer Strategie zur Revitalisierung der Grundstücke einschließlich ihrer Gebäude. Die Durchführung, bauliche Realisierung und die Vermarktung bedürfen dabei ebenso eingehender Betrachtungen (vergl. Abb. 11). Solche Entwicklungskonzepte werden naturgemäß nur in enger Abstimmung mit den Eigentümern zu entwickeln sein.

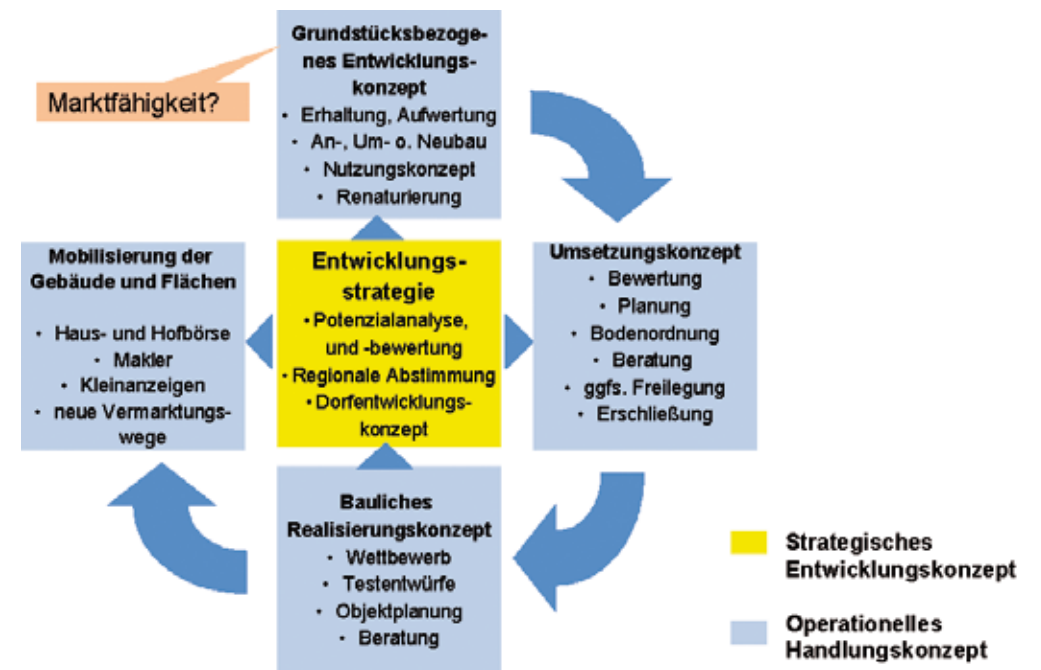


Abb. 11: Zweiebenenmodell Dorfumbau

Dorfumbau erfordert daher ein kleinteiliges, grundstücksbezogenes Vorgehen. Nur über die intensive Auseinandersetzung mit den Nutzungspotenzialen einzelner Grundstücke lassen sich insgesamt realisierungsfähige Gesamtkonzepte entwickeln. Ein zweiter Aspekt ist bedeutsam, nämlich die stärkere Zusammenführung von Planung, Beratung und Flächenmanagement. Das neue Planungsverständnis für den Dorfumbau wird durch private Eigeninitiative, Verantwortungsübernahme und Kooperation als Merkmale ei-



ner aktiven Bürgergesellschaft bestimmt. Diese können sich nur dann entfalten, wenn auf Basis überzeugender Planungskonzepte vor allem auch intensive Beratungen von Eigentümern und Nutzern stattfinden. Schließlich sind innovative und marktgerechte Nachnutzungen oftmals nur realisierbar, wenn durch Bodenordnungsmaßnahmen geeignete Grundstückszuschnitte geschaffen werden können.

Der Dorfumbau erfordert angesichts dieser Herausforderungen einen Planungsansatz, der gegenüber den bisherigen Ansätzen durch folgende Merkmale charakterisiert werden kann:

**Kontinuierliches Monitoring statt Bestandsaufnahme:** Die komplexen räumlichen Veränderungen und Entwicklungen in den Ortskernen lassen sich nur durch ein Monitoring erfassen. Eine statische Bestandsaufnahme schafft keine verlässliche Planungsgrundlage, sondern es bedarf der stetigen Trendbeobachtung, um frühzeitig problematische Entwicklungen zu erfassen.

**Szenarien statt Prognosen:** In Zeiten der Schrumpfung können keine langfristigen Prognosen für die künftige Entwicklung erstellt werden. Eine zuverlässige Abschätzung künftiger Entwicklungsverläufe erfordert angesichts der vielfältigen Einflüsse des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels sowie aufgrund der zunehmenden regionalen Verflechtungen in der Dorfentwicklung plausible Szenarien mit Annahmen bestimmter Parameter statt Prognosen, die auf fixen Ausgangsgrößen beruhen.

**Regionale Kooperation statt kommunaler Entwicklungsegoismen:** Eine zweckmäßige Nutzung der innerörtlichen Potenziale setzt eine interkommunale Kooperation voraus. Hinsichtlich Baulandausweisung, Infrastrukturausstattung etc. bedarf es einer regionalen, interkommunalen Abstimmung, um Konkurrenzen abzubauen und die bestehenden Nachfragepotenziale optimal zu nutzen und eine wirtschaftlich tragfähige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung zu gewährleisten.

**Projekte statt ausschließlich Prozesse:** Vorbildliche Beispielprojekte der Umnutzung von leerstehenden Gebäuden oder der zeitgemäßen Neubebauung von Brachflächen können wesentlich intensive Impulse und Anstoßeffekte für die Revitalisierung der Ortskerne entfalten als ausschließlich Planungsprozesse. Freilich müssen die Projekte mit zeitlichen Prioritäten versehen und auch langfristige Realisierungen bedacht werden.

**Umsichtige Abwägung zwischen Bestands- und Neuentwicklung:** Die Diskrepanz zwischen bestehender Gebäudestruktur und den zeitgemäßen Nutzungsanforderungen für Wohnen, Arbeiten etc. werden nicht in jedem Einzelfall eine Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz ermöglichen. Abrissmaßnahmen gehören daher auch zum Repertoire des Dorfumbaus, um die Revitalisierung des Dorfkerns zu ermöglichen.

**Immobilienwerte und Förderbedarf:** Der Umfang der Dorfumbauaufgaben erfordert zunächst eine stärkere Koordination der zahlreichen flächen- und projektbezogenen Planungs- und Förderinstrumente sowie eine stärkere problemorientierte Ausrichtung. Allerdings wird die Mobilisierung von ungenutzten Gebäuden und Grundstücken oftmals gerade deswegen blockiert, weil die Eigentümer überzogene Wertvorstellungen für ihre

Immobilien haben und deshalb zahlreiche Entwicklungsvorstellungen unrentierlich sind. Sachgerechte Wertermittlungen können den Fördermittelbedarf für unrentierliche Maßnahmen daher erheblich reduzieren helfen. Grundsätzlich besteht ein erheblicher Förderbedarf für notwendige Ordnungsmaßnahmen einschließlich Erwerb, Bevorratung, Neuordnung und Freilegung von Grundstücken, innovative Planungsverfahren und intensive Einzelberatungen.

Zusammenfassend kann bilanziert werden, dass die strukturellen Herausforderungen auch veränderter Vorgehensweisen und vor allem auch einer Weiterentwicklung der Förderinstrumente bedürfen.

## 5. Schlussbemerkungen

Auf die Innenentwicklung und die Revitalisierung der Ortskerne sind in allen Typen ländlicher Räume zentrale Handlungsfelder des Dorfumbaus mit wachsendem städtebaulichen Handlungsbedarf. Dabei sind folgende Aspekte bedeutsam:

**Städtebaulicher Steuerungsbedarf im Ortskern:** Problemlagen in den Ortskernen erfordern eine Konzentration auf die Innenentwicklung sowie verstärkte (präventive) städtebauliche Steuerung der Gesamtentwicklung und der einzelnen Grundstücksnutzung.

**Strategisches Flächenmanagement und Förderung:** Zur Förderung der Innenentwicklung sind die Flächenpotenziale in der Gemeinde, an den Ortsrändern und in den Ortskernen aufeinander abzustimmen. Die Entwicklung der innerörtlichen Potenziale bedarf vielfach der Neuordnung kleinteiliger Grundstücksstrukturen und der Erschließung. Dazu sollte die staatliche Förderung von Dorfentwicklungen auch Zwischenerwerb, Ordnungsmaßnahmen und Rückbau einschließen.

**Baukultur:** Das Standortimage der Ortskerne als Wohn- und Versorgungsstandort muss aufgewertet werden. „Neues Bauen in alter Umgebung“ auf Grundlage von Wettbewerben und Beispielprojekten ist zu fördern sowie die Integration neuer und zeitgemäßer Wohnformen und Wohnflächenansprüche.

**Mobilisierungsstrategien:** Um die Mobilisierungshemmnisse von innerörtlichen leerstehenden Immobilien zu fördern, insbesondere die Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer zu erreichen, sind divergierende Nachnutzungs- und Wertvorstellungen zu überwinden und Konzepte auf realistischen Wertermittlungen zu gründen.

**Regionale Abstimmung:** Eine bedarfsorientierte Flächenausweisungspolitik sowie die Sicherung einer qualitätvollen Daseinsversorgung bedürfen dringend der regionalen Koordination.

Dorfumbau ist in erster Linie ein Beitrag, um die Lebensqualität für die Menschen in ländlichen Räumen zu verbessern, eine Aufgabe, die demzufolge auch nur mit den Menschen erfolgreich bewältigt werden kann. Der Planungskultur kommt daher eine zentrale Bedeutung zu.

## Dörfer ohne Menschen !? Zwischen Abriss, Umnutzung und Revitalisierung

Andrea Soboth, IfR

### 1. Einführung

Die Dörfer in den ländlichen Räumen prägen mit ihrem Erscheinungsbild und dem Engagement der dort lebenden Menschen die Vorstellung von ländlichem Leben. Die dörfliche Idylle und die Lebensfähigkeit ländlicher Räume sind jedoch zunehmend bedroht. In vielen ländlichen Regionen sind Entwicklungen wie die Verödung von Ortskernen, der Rückzug von privater und öffentlicher Infrastruktur aus der Fläche sowie der bevorstehende Kollaps der sozialen Netze zu beobachten. Nicht alle Dörfer sind von solchen Entwicklungen gleich stark betroffen, vielmehr gibt es eine Bandbreite kleinräumig differenzierter Entwicklungen.

Dennoch gilt grundsätzlich: die ländlichen Räume mit ihren Dörfern stehen vor neuen Herausforderungen, auf die sie schnell neue Antworten finden müssen, wollen sie auch zukünftig attraktiv und lebenswert bleiben. Das Impulspapier „Dörfer ohne Menschen !? – zwischen Abriss, Umnutzung und Revitalisierung“ will in einer ersten Bestandsaufnahme die aktuelle Situation der Dörfer in der Bundesrepublik Deutschland beschreiben. Dazu werden historische Entwicklungen und Trends, die zur heutigen Situation geführt haben, identifiziert. Ebenso wird in Teil 1 erläutert, mit welchen aktuellen Entwicklungslinien (demographischer Wandel, Wirtschaftsentwicklung, landwirtschaftlicher Strukturwandel etc.) sich die Dörfer heute auseinander zu setzen haben. Teil 2 spitzt die Bestandsaufnahme analytisch zu, Teil 3 formuliert Handlungsoptionen. Hier wird im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes aufgezeigt, was Dörfer tun können und müssen. Diesem Überblick folgen im Teil 4 konkrete operative Handlungsempfehlungen für die Bereiche Daseinsvorsorge, soziale Netze im Dorf und Dorfökologie. Im abschließenden Teil 5 stehen das Flächenmanagement und seine Chancen und Grenzen für die Dorfentwicklung im Mittelpunkt. Besonderes Augenmerk ist hier der prozessualen Ausgestaltung gewidmet.

Das Impulspapier versteht sich weiterhin als Anregung für die 30. Bundestagung der Deutschen Landeskulturgesellschaft DLKG, die unter gleichem Namen vom 14.-16. Oktober 2009 in Zusammenarbeit mit der ArgeLandentwicklung in Würzburg ausgerichtet wird. Anknüpfend an die im Impulspapier beschriebenen Handlungserfordernisse der Dörfer werden auf der Bundestagung weitergehende Ansätze diskutiert und für den weiteren Diskurs zur Zukunft der Dörfer dokumentiert. Wir danken der Arbeitsgruppe der DLKG Rheinland-Pfalz/Hessen für inhaltliche Vorbereitung und die Erstellung des Impulspapiers.

### 2. Kein Dorf ist wie das andere – eine knappe Bestandsaufnahme der Situation in den Dörfern

Dörfer sind die Kristallisationskerne ländlichen Lebens. In ihnen zeigen sich im konkreten die Entwicklungen der ländlichen Räume. Dies umfasst alle Facetten, die in einer ganzheitlichen verstandenen Dorfentwicklung zu berücksichtigen sind. Die soziale Struktur, die Infrastruktur und Daseinsvorsorge, die wirtschaftliche Entwicklung, die Lebensqualität und das Siedlungsflächenmanagement sind hier zu nennen.

Allerdings finden sich viele Dörfer aktuell in einer Umbruchsituation. Die Lösungen der Vergangenheit passen nicht mehr auf die heutigen Anforderungen. Durch eine Vielzahl von Einflussfaktoren haben sich die Rahmenbedingungen für die Dorfentwicklung verschoben. Es herrscht die Angst vor Dörfern ohne Menschen, vor zusammenbrechenden sozialen Netzen, vor leerstehenden Ortskernen, vor einer nicht mehr vorhandenen Nachfrage nach Gebäuden, die mit einem massiven Wertverlust der Gebäude verbunden ist. In einigen Landstrichen finden sich bereits deutliche Anzeichen für eine solche Entwicklung. Gerade in den östlichen Bundesländern ist die Lage zum Teil dramatisch. Aber auch die anderen ländlichen Räume müssen sich mit neuen Herausforderungen auseinandersetzen.

Um diese Umbruchsituation zu verstehen und die dringend notwendigen innovativen Lösungen zu entwickeln, müssen in einer knappen Bestandsaufnahme die Bestimmungsfaktoren für diese Entwicklung identifiziert werden.

Grundlegend sowohl für die bisherige als auch für die zukünftige Entwicklung der Dörfer ist die Bevölkerungsentwicklung. Lange Zeit führte eine wachsende Bevölkerung zu einer Zunahme an Menschen auch in den ländlichen Räumen. Seit einigen Jahren ist jedoch eindeutig, dass sich diese historische Entwicklung zukünftig so nicht wiederfinden lassen wird. Der demographische Wandel – mittlerweile breit in Wissenschaft und Praxis diskutiert – ist auch für die ländlichen Räume und seine Siedlungsstrukturen zu dem zentralen Einflussfaktor geworden.

Der ländliche Raum muss in Zukunft mit nennenswerten Bevölkerungsverlusten rechnen. Die Prognosen bis 2020 zeigen hier ein deutliches Bild, wobei gerade für die östlichen Bundesländer weitere massive Einbrüche erwartet werden. Diese begründen sich sowohl auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch auf Wanderungsbewegungen.

Darüber hinaus werden in den ländlichen Räumen nicht nur weniger, sondern auch ältere Menschen leben. Dies zeigen die Prognosen des BBR zum erwartbaren demographischen Wandel. Allerdings muss hier darauf hingewiesen werden, dass ein massiver Einbruch der Infrastruktur in ländlichen Räumen auch dazu führen kann, dass alte Menschen nicht mehr in ihren Dörfern leben bleiben können und wegziehen müssen.

**1.1 Demographischer Trend: In Zukunft immer weniger**

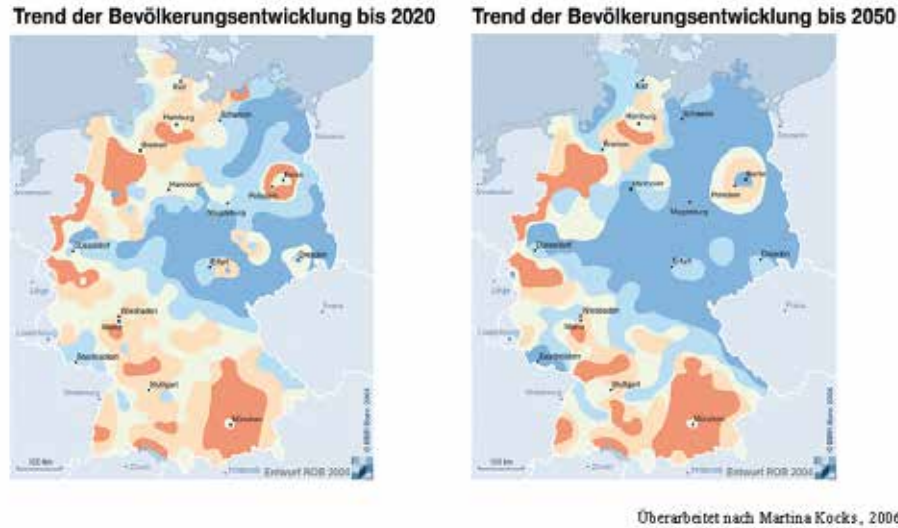


Abb. 1: Bevölkerungsprognose BRD 2020 bzw. 2050 (Quelle: Martina Kocks 2006)

**1.2 Demographischer Wandel (Zeitverlauf)**

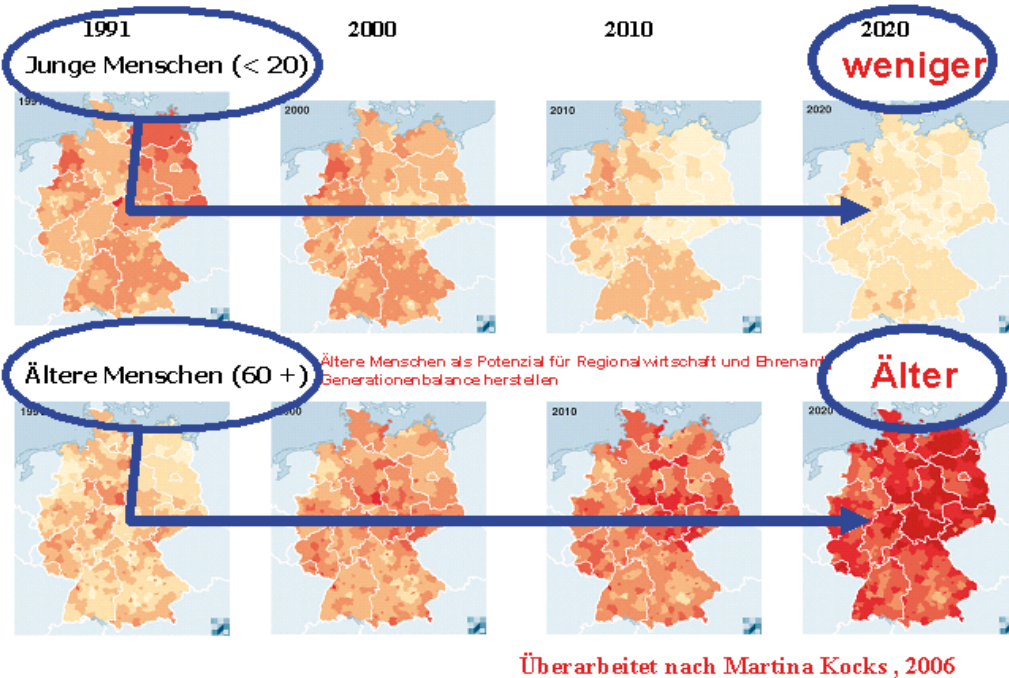


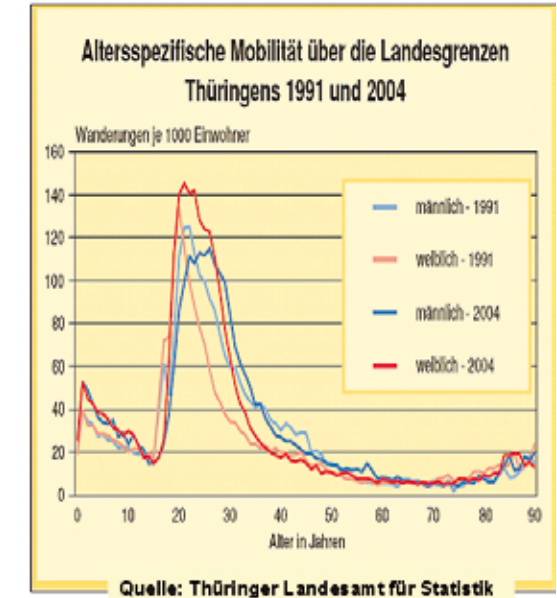
Abb. 2: Bevölkerungsprognose 2020, junge und ältere Menschen (Quelle: Martina Kocks 2006)

**1.3 Entleerungen:**

Entleerungen .....  
ländlicher Räume  
durch .... z.B.

**Mobilität  
junger  
Leute**

**Beispiel Thüringen**



Quelle: Verändert nach Dr.-Ing. Karl-Friedrich Thöne, Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt

Abb. 3: Entleerung ländlicher Räume durch Abwanderung junger Menschen (Quelle: Dr.-Ing. Karl-Friedrich Thöne, Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 2006)

Dennoch: dem ländlichen Raum und seinen Dörfern werden in Zukunft vor allem junge Menschen fehlen. Auch wenn sich dies je nach geographischer Lage vor Ort unterschiedlich ausprägen kann, wird es Landstriche geben, die mit massiven Abwanderungen von Menschen zwischen 20 und 40 Jahren und einem hohen Anteil gut ausgebildeter Frauen rechnen müssen. Am Beispiel Thüringen zeigt sich diese Entwicklung bereits heute.

Durch die beschriebene Entwicklung, die sich unter dem Schlagwort „weniger und ältere Menschen im ländlichen Raum“ zusammenfassen lässt, werden eine Vielzahl von dörflichen Entwicklungsbereichen berührt. Dies reicht von der Gestaltung des Lebensraums Dorf, über die Kultur und Identität der Dörfer, berührt das Zusammenleben vor Ort und hat natürlich Auswirkungen auf regionalökonomische Fragen wie die Wirtschaftsentwicklung und die Sicherung/Schaffung von Arbeitsplätzen. Exemplarisch sei hier auf das Überaltern der Vereine, den Verlust von Infrastruktur in den Dörfern und die leerstehende Bausubstanz in den Ortskernen hingewiesen.

Neben den sozioökonomischen Aspekten, die nachfolgend noch vertieft werden, spielt in der Dorfentwicklung der Umgang mit Siedlungsstrukturen und baulichen Fragen eine entscheidende Rolle. Durch die historischen Trends eines stetig ansteigenden Bedarfs



an Wohnfläche pro Person<sup>1</sup>, einer deutlichen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße<sup>2</sup>, der allgemeinen Steigerung des Lebensstandards sowie des Ausbaus an Leitungs- und Wegenetzen haben sich die heutigen Siedlungsstrukturen, ausgebildet. Die Siedlungsflächenentwicklung hat sich dabei historisch betrachtet von der Bevölkerungsentwicklung abgekoppelt, die Siedlungs- und Verkehrsflächen sind im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung überproportional gewachsen. Dies gilt auch für die Dörfer in den ländlichen Räumen, mit jedem neuen Gewerbe- und Baugebiet hat die Siedlungsfläche zugenommen. Damit kann man festhalten, dass lange Zeit die bauliche Entwicklung der Dörfer an den Rändern stattgefunden hat.

Mit dem oben beschriebenen demographischen Wandel, verstärkt durch weitere Trends (Änderungen in der wirtschaftlichen Entwicklung, landwirtschaftlicher Strukturwandel, Verlangsamung des Anstiegs der Wohnfläche pro Person und des Absinkens der Haushaltsgrößen sowie freiwerdenden Flächenreserven durch Konversion etc.) hat diese dörfliche Entwicklungsstrategie dazu geführt, dass es vor allem in Dorfkernen mittlerweile zu massiven Problemen kommt. In den Dorfkernen findet man heute vielerorts leerstehende Gebäude, zerfallende Bausubstanz, aufgegebene Geschäfte und Serviceeinrichtungen mit der Folge einer schwierigen dörflichen Entwicklungsperspektive. Auch hier zeigen Beispiele der östlichen Bundesländer – hier das Beispiel Sachsen – welches Ausmaß eine solche Entwicklung einnehmen kann. Es findet sich für ehemalige landwirtschaftlich genutzte Ställe und Wirtschaftsgebäude, ehemalige Guts- und Herrenhäuser, Wohn-, Geschäfts- und Gasthäuser aber auch für Schulen keine Verwendung mehr. Eine Nachfolgenutzung ist nicht immer vorhanden, übrig bleiben häufig Ruinen.

<sup>1</sup> In quantitativer Hinsicht wird hier als zentraler Indikator die Pro-Kopf-Wohnfläche betrachtet, der in den letzten Jahren weiter zugenommen hat. Im Jahr 2002 nutzte jeder Bundesbürger durchschnittlich 41,6 m<sup>2</sup> an Wohnfläche, während es 1998 noch 39,3 m<sup>2</sup> waren. Das entspricht einem Zuwachs von 5,5% in 4 Jahren (Mikrozensus-Zusatzerhebungen 1998 und 2002).  
Quelle: [http://www.bbr.bund.de/cln\\_007/nn\\_21210/DE/ForschenBeraten/Wohnungswesen/Wohnungsmarkt/Wohnungsmarktbeobachtung/VersorgungZufriedenheit/WohnungsversorgungWohnzufriedenheit.html?\\_\\_nnn=true](http://www.bbr.bund.de/cln_007/nn_21210/DE/ForschenBeraten/Wohnungswesen/Wohnungsmarkt/Wohnungsmarktbeobachtung/VersorgungZufriedenheit/WohnungsversorgungWohnzufriedenheit.html?__nnn=true)

<sup>2</sup> Im Jahr 2006 gab es in Deutschland 39,8 Mill. Haushalte mit rund 82,6 Mill. Haushaltsmitgliedern. Damit ist die Zahl der Privathaushalte seit April 1991 um 13 %, die Zahl der Haushaltsmitglieder um 3 % gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ging zurück: 2006 lebten durchschnittlich 2,08 Personen in einem Haushalt, im April 1991 waren es noch 2,27 Personen.  
(<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Querschnittsveroeffentlichungen/WirtschaftStatistik/>)

## Typische Brachen (Ländlicher Raum Sachsen)



**Ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Ställe, Silos usw.)**

ehem. Schweinemastanlage in Helmsdorf bei Stolpen (Landkreis Sächsische Schweiz)  
Foto: Entsiegelungsbörse, <http://www.ipv-osterzgebirge.de/neu/ipv1/entsiegelstart.htm>



**Ehemalige Gasthöfe**

(nach Dr. Angela Kunz und Worm)

ehem. Gasthof in Großschweidnitz (Landkreis Löbau-Zittau)

Abb.4 und 5: Typische Brachen in ländlichen Räumen (Quellen: Dr. Kunz, Worm, 2008)





Abb. 6: Typische Brachen in ländlichen Räumen (Quellen: Dr. Kunz, Worm, 2008)

Auch wenn die Abbildungen die Situation in Sachsen illustrieren, in den westlichen Bundesländern finden sich gleiche Ausprägungen. So sind beispielsweise im Saarland 80 Schulen vom Verkauf durch das Land betroffen (Otmar Weber, 12.11.2008). Auch zeigen beispielsweise Analysen in Baden-Württemberg (Klärle 2007, DorfKOMM) in nennenswertem Umfang aktuelle und potenzielle Leerstände und eine schlechte Bausubstanz in den Dörfern.

Damit ist klar: die Ausgangslage ist in den westlichen und östlichen Bundesländern die gleiche, nur die Dramatik unterscheidet sich.

Unstrittig ist bundesweit deshalb die Auffassung, dass die Dorffinnenentwicklung das zentrale Thema für die Stabilisierung der ländlichen Räume und seiner Siedlungsstrukturen ist und zukünftig noch viel mehr sein wird. Denn addiert man die Leerstände und Freiflächen in den Dörfern und bereits bestehenden Baugebieten, dann finden sich in den ländlichen Räumen gigantische Wohnraum- und Baulandpotenziale. Eine Neuausweisung von Flächen im Außenbereich ist damit an vielen Stellen nicht nötig, oftmals sogar kontraproduktiv. Die bewährte Praxis, selbst in Dörfern mit kritischem Ortskern neue Baugebiete auszuweisen, auf Zuzug von jungen Familien und gut ausgebildeten Fachkräften zu hoffen und die Ortsmitte zu vernachlässigen, führt zu einer weiteren Verschlechterung der Situation. Ein Wertverlust der Gebäude in der Ortsmitte ist eine der möglichen Folgen.

Aus diesem Grund gilt es, die Situation in den Dörfern zu analysieren, die Potenziale zu erkennen und die Dorfentwicklung für den Einzelnen und die Gemeinschaft gewinnbringend zu steuern. Dabei wird es unterschiedliche Lösungsstrategien geben, getreu dem Dreiklang „Abriss, Umnutzung und Revitalisierung“.

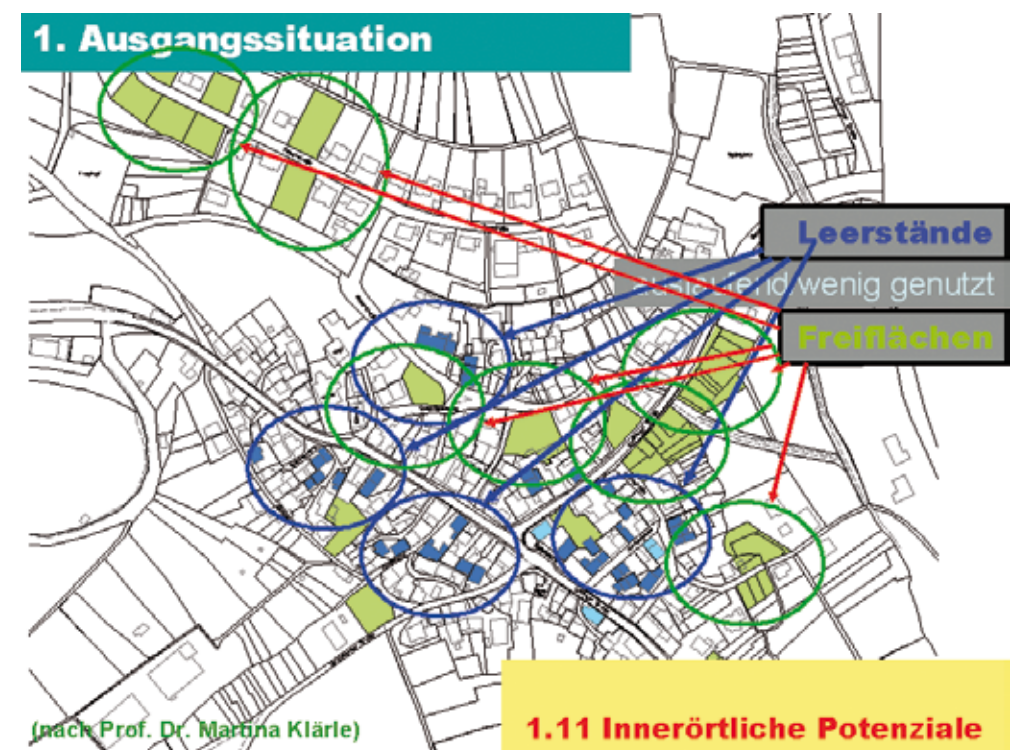
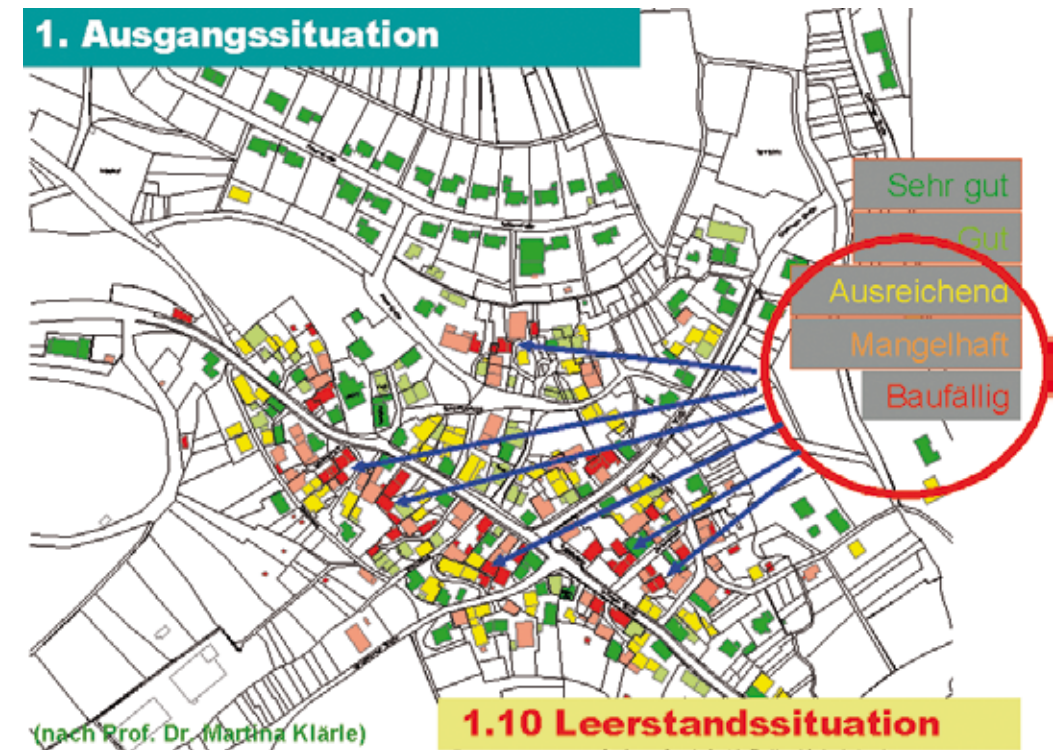


Abb. 7 und 8: Leerstandssituation und innerörtliche Potenziale in einem Dorf in Baden-Württemberg (Quelle: Klärle, 2008)



### 3. Dörfer ohne Menschen !? – eine knappe Analyse

Zusammenfassend kann für die Situation in der Bundesrepublik Deutschland abgeleitet werden:

Bei gleichen Rahmenbedingungen (demographischer Wandel, wirtschaftliche Entwicklung etc.) wird es aufgrund der geographischen Lage und/oder des Engagements in den Orten in den ländlichen Räumen zu unterschiedlichen Entwicklungspfaden kommen.

Dabei ist heute schon klar: Nicht alle Dörfer in den ländlichen Räumen werden in den nächsten Jahrzehnten erhalten bleiben! Es wird Dörfer geben, die bereits frühzeitig geeignete Schrumpfstراتيجien entwickeln müssen und solche, die stabile bis prosperierende Entwicklungen initiieren können.

Die Frage, welche Dörfer welchen Entwicklungspfad einschlagen können, ist jedoch nur in geringem Umfang durch die Politik zu bestimmen. Vielmehr sind es die Bürgerinnen und Bürger, die über ihre persönlichen Lebens- und Wohnentscheidungen die Entwicklung der Dörfer beeinflussen. Politik kann hier Anreize geben und einen Rahmen setzen - die Wahl des Wohnstandorts bleibt jedoch eine private Entscheidung.

Eine erfolgreiche dörfliche Entwicklungsstrategie ist unabhängig von der Größe der Kommune, vielmehr kommt es darauf an, sich als Dorf frühzeitig richtig zu orientieren. Damit können auch kleine Gemeinden überleben. Ein zentrales Instrument hierfür ist die Dorffinnenentwicklung, die als vorrangig gemeindeinterner Entwicklungsprozess ausgestaltet ist und von den Akteurinnen und Akteuren in den Dörfern gesteuert wird.

Dorffinnenentwicklung bedeutet dabei in einem ersten Schritt, aus Leerständen im Ort durch Umnutzung oder Neugestaltung innerörtliche Baufläche zu gewinnen und so die Dorfkerne zu sanieren. Dorffinnenentwicklung bedeutet dabei in einem zweiten Schritt, die sozialen Strukturen in den Dörfern zu aktivieren und das Zusammenleben im Dorf mit all seinen Facetten in den Blick zu nehmen.

Insgesamt ist es für die Zukunftsfähigkeit des ländlichen Raums notwendig, sich gesellschaftlich und politisch verstärkt mit Dörfern, den Rahmenbedingungen ihrer Entwicklung und ihren Zukunftschancen zu beschäftigen. Die aktuelle Situation erfordert ein massives Umdenken. Gefragt ist ein Transformationsprozess der ländlichen Kommune, der den Übergang in ein neues kommunales Handlungssystem begleiten muss.

Dabei ist klar: Nicht alle Gemeinden werden eine professionelle Prozessbegleitung erhalten können. Jedoch muss allen Dörfern unterstützend mit Anleitungen zur Selbsthilfe und best-practice-Beispielen beigestanden werden.

Ob ein Dorf den Weg in die Zukunft bewältigen kann, hängt nicht zuletzt vom Engagement seiner Bürgerinnen und Bürger, ihrem Bewusstsein für die aktuellen Trends sowie der Erarbeitung und Realisierung einer passgenauen Strategie ab.

### 4. Handeln oder heulen? Handlungsoptionen für ländliche Räume und ihre Dörfer

Dörfer müssen sich also dringender denn je mit ihrer Zukunft, ihren Visionen und Strategien auseinandersetzen. Besonders wichtig ist dabei die Beschäftigung mit den Dorfkerne, da hier die Vitalität des gesamten Dorfes und damit die Vitalität der ländlichen Räume maßgeblich bestimmt wird. Mit der Dorffinnenentwicklung (in einem ganzheitlichen Verständnis) steht ein Instrument zur Verfügung, das diese Entwicklungsarbeit gemeinsam mit den Akteuren vor Ort gestalten kann.

Aber: die Dorffinnenentwicklung ist noch nicht überall etabliert. In vielen Dörfern und ländlichen Kommunen ist die Dramatik der Situation noch nicht verstanden, die Dorffinnenentwicklung als Handlungsoption noch unzureichend bekannt. Hier befindet man sich vielerorts noch am Anfang eines Bewusstseinsbildungsprozess, der jedoch schnell in Gang gesetzt werden muss. Denn nur wenn sich in den Köpfen der Akteure das Denken ändert, wird sich dies auch im Handeln für eine vitale Dorfmitte auszahlen.

Notwendig ist für die ländlichen Räume und ihre Dörfer damit eine flächendeckende Imagekampagne zur Dorffinnenentwicklung mit dem zentralen Ziel: Die Dorffinnenentwicklung muss von Bürgern, Multiplikatoren und politischen Entscheidern als die Chance für die ländlichen Räume begriffen werden. Die Dorffinnenentwicklung muss endlich hip werden!

Grundlage einer solchen Imagekampagne müssen Sensibilisierungs- und Lernprozesse in den ländlichen Räumen sein, die die aktuelle Situation analysieren, Chancen und Risiken erkennen, potenzielle Krisen benennen und Konsequenzen darlegen. Aufbauend darauf lassen sich Visionen und Strategien für die Zukunft der Dörfer entwickeln, der Nutzen der Dorffinnenentwicklung an die Akteure kommunizieren.

Wichtig in einer solchen Imagekampagne ist es, den Akteuren frühzeitig zu vermitteln, dass die Dorffinnenentwicklung vornehmlich ein lokaler Prozess ist (Bottom-up-Orientierung), der von den Akteuren vor Ort initiiert und gestaltet werden muss. Übergeordnete Ebenen wie der Bund und die Länder können gemeinsam mit Wissenschaft und Beratung Unterstützung anbieten, sie werden die Probleme in den Dörfern jedoch nicht selbst lösen können. Ihre Aufgabe ist es vielmehr das Thema Dorffinnenentwicklung als Instrument zu befördern, sei es durch politische Rahmensetzung, sei es durch Forschungs- und Beratungsprojekte. Auch die Initiierung eines politisch-gesellschaftlichen Diskurses zur Notwendigkeit der Dorffinnenentwicklung gehört dazu.

Der Auftrag an die Länder und den Bund die Dorffinnenentwicklung zu befördern, leitet sich aus dem Baugesetzbuch und dem Raumordnungsgesetz ab. Das BauGB weist die Innenentwicklung als Maßnahme des Flächenschutzes aus, indem es in §1a (2) formuliert:

„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 Wiedernutzbar-

machung 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. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach §1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“ (§1a (2) BauGB)

Das Raumordnungsgesetz regelt in §2 (2) den Vorrang der Innenentwicklung wie folgt:

„Die dezentrale Siedlungsstruktur des Gesamttraums mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.“ (§2 (2) ROG)

Auch das einschlägige Landesrecht sieht entsprechende Regelungen und Übernahmen (Landesentwicklungsprogramme bzw. -pläne, regionale Entwicklungspläne) mit direkten Folgen für die Bauleitplanung vor. Für Städte wird die Sanierung und Inwertsetzung im Bestand durch die Städtebau-Förderung (Städtebauliche Erneuerung) unterstützt. Diese Möglichkeiten stehen Dörfern nicht zur Verfügung, denn es gilt kein Sanierungsrecht für Dörfer. Für die Innenentwicklung der Dörfer ist man auf eine Auslegung des Baurechts angewiesen, das eine Weiterentwicklung der Dörfer in den Blick nimmt und die Nutzung von Baulücken und Brachflächen im Ortskern befördert. Bspw. kann im Baurecht auch eine bauliche Verdichtung durch eine Erhöhung der GRZ festgesetzt werden. Der bauliche Ersatz durch Abriss und Neubau ist bei ungeeigneter Bausubstanz ein Standardprozess, der in Dörfern bisher nur selten praktiziert wird. Doch in Zukunft wird es an vielen Orten darum gehen, zurückzubauen und zu entkernen, Flächen für andere Zwecke umzuwidmen und Freiflächen zu gestalten. Dies gilt vor allem für strukturschwache Räume, in denen die Bausubstanz auf Dauer nicht ausgelastet werden kann.

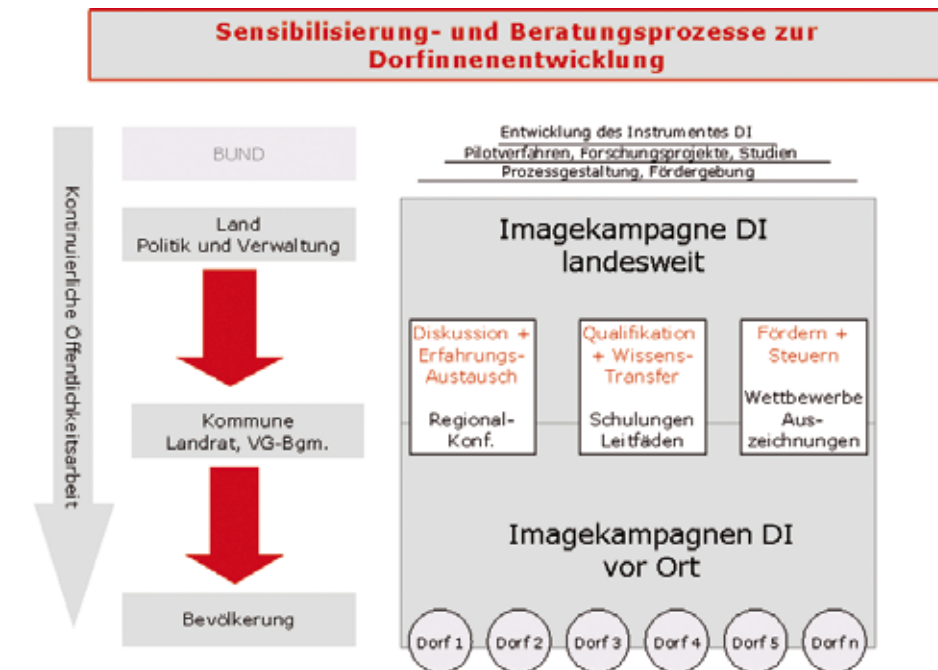
Insgesamt kann jedoch festgehalten werden, dass sich aus den gesetzlichen Regelungen wie aus den praktischen Notwendigkeiten ein Pro für die Innenentwicklung ableiten lässt. Vor diesem Hintergrund ist es erstaunlich, dass die Dorffinnenentwicklung nicht schon längst übliche Praxis ist. Vielmehr scheint ein Geflecht von Interessenabhängigkeit, Zwängen und Bindungen eine Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale zu behindern. Soziale Aspekte können oft nicht gelöst werden, Geld für Sozialprogramme ist nicht vorhanden, Sozialpläne im Dorf erscheinen vor diesem Hintergrund unmöglich. Kurz gesagt, es ist noch sehr viel Überzeugungsarbeit zu leisten, um die Dorffinnenentwicklung in ländlichen Räumen zu betreiben.

Um diese Überzeugungsarbeit zu leisten und die Dorffinnenentwicklung zu befördern gibt es grundsätzlich zwei Handlungsoptionen. Zum einen lässt sich die Dorffentwicklung durch rechtliche Festsetzungen und monetäre Anreize in den Ortskern steuern. Mit Förderungen lassen sich Modellvorhaben für die Dorfkerne erzeugen, mit Abgaben und Gebühren kann das Bauen im Außenbereich verteuert werden.

Zum anderen kann durch Sensibilisierungs- und Lernprozesse die Haltung zur Dorffinnenentwicklung verbessert werden, auch ganz konkret in der Beratung der Bürger,

die im Innenbereich statt auf der grünen Wiese bauen wollen. Die Sensibilisierungs- und Lernprozesse werden jedoch nicht von alleine flächendeckend stattfinden. Vielmehr müssen sie durch die Länder mit initiiert und gesteuert werden. Durch die rechtlichen Festsetzungen im Baurecht sind sie dazu gar in der Pflicht. Dabei werden diese Prozesse von Bundesland zu Bundesland in ihrer Anlage und Gewichtung der einzelnen Facetten sehr vielfältig sein.

Ein möglicher Weg setzt grundlegend bei der Bewusstseinsbildung zur Dorffinnenentwicklung in ländlichen Kommunen an.



ZIELE der Sensibilisierungs- und Lernprozesse: Interesse für die DI wecken, Konsequenzen darlegen, konkrete Wege aufzeigen

Abb. 9: Imagekampagne Dorffinnenentwicklung (Quelle: nach Frowein, 2008, überarbeitet)

Die landesweite Imagekampagne wendet sich dabei vornehmlich an Multiplikatoren und Entscheidungsträger in den ländlichen Räumen. Sie sollen vom Nutzen einer zukunftsgerichteten Dorffentwicklung überzeugt werden, die Ziele und möglichen Wege der Dorffinnenentwicklung sollen durch eine Imagekampagne vermittelt werden. Möglichst konkret und praktisch am Beispiel soll erläutert werden, welche Konsequenzen ein „weiter-so“ haben wird und welche Wege sinnvoll und bereits erfolgreich beschritten worden sind.

Grundsätzlich ist es dazu jedoch notwendig zuvor das Instrument Dorffinnenentwicklung für die Rahmenbedingungen im betreffenden Bundesland auszugestalten.



Sowohl prozessual als auch inhaltlich ist damit zunächst die Frage zu klären „Wie genau wollen wir die Dorffinnenentwicklung konzipieren und welche Prozesse können zur Verfügung gestellt werden?“ In diese programmatisch-inhaltliche Arbeit sind dabei Erfahrungen aus bisherigen Forschungs- und Pilotverfahren, wissenschaftliche und administrative Expertise aber auch die Erfahrungen und Forderungen der Akteure aus den ländlichen Räumen einzuarbeiten. Das Ergebnis stellt den inhaltlichen Kern der Imagekampagne dar.

Auf dieser inhaltlichen Grundlage sollten in einer Imagekampagne neben klassischen Formaten der Öffentlichkeitsarbeit (von der Pressearbeit bis zur Informationsveranstaltung) Module vorgesehen werden, die sich unter die Schlagworte „Diskussion und Erfahrungsaustausch“, „Qualifikation und Wissenstransfer“ sowie „Fördern und Steuern“ fassen lassen.

**Diskussion und Erfahrungsaustausch:**

Ein Forum zur Diskussion und zum Austausch über die Dorffinnenentwicklung ist ein wichtiger Baustein in einer Imagekampagne. Eine Möglichkeit sind Regionalkonferenzen mit allen wichtigen politischen und gesellschaftlichen Entscheidungsträgern. Im Plenum und vor allem in Workshops werden hier Fragen rund um die Dorffinnenentwicklung diskutiert. Durch die gemeinsame Arbeit in den Regionalkonferenzen wird somit Wissen über das Instrument in den Regionen weitergegeben und neues Wissen über die operative Umsetzung erzeugt.

**Fördern und Steuern:**

Befördert wird die Innenentwicklung durch gezielte Anreize für Aktivitäten im Dorfkern. Hier werden Wettbewerbe und Auszeichnungen für best-practice-Beispiele geplant.

Eine landesweite Imagekampagne muss jedoch durch viele lokale Imagekampagnen vor Ort begleitet werden, sonst wird sie letztendlich nicht erfolgreich sein können. Das Umdenken muss auf der lokalen Ebene stattfinden, daher müssen lokale Imagekampagnen in den ländlichen Kommunen initiiert und gesteuert werden. Der Sensibilisierungs- und Beratungsprozess zur Dorffinnenentwicklung folgt also der Idee: Gewinne die lokalen Multiplikatoren, damit diese die Ideen weiter zu den Menschen in jedes Dorf tragen.

**Qualifikation und Wissenstransfer:**

Da die Dorffinnenentwicklung ein vornehmlich gemeindeinterner Prozess ist, muss das Wissen über Inhalte und Prozessgestaltung vor allem bei den Akteuren in ländlichen Kommunen verankert werden. Der rheinland-pfälzische Weg sieht dazu die direkte Ausbildung von Multiplikatoren durch die Akademien der ländlichen Räume vor. Der Know-how-Aufbau soll zudem durch die Erstellung von Leitfäden inkl. einfacher Checklisten zur Dorffinnenentwicklung unterstützt werden. Eine Möglichkeit dazu stellt ein Dorf-Zukunfts-Test dar, der den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Akteuren die Situationsanalyse erleichtern soll.

	Fragen	trifft zu
1	Es gibt viele leerstehende bzw. wenig genutzte Wohngebäude	<input type="checkbox"/> A
2	Die Leerstände werden in den nächsten Jahren stark zunehmen	<input type="checkbox"/> A
3	Viele ehemalige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude bleiben ungenutzt	<input type="checkbox"/> A
4	Für manche/viele Gebäude lohnt sich nur der Abriss	<input type="checkbox"/> A + B
5	Der Bedarf an geeigneten Immobilien und Wohnbauflächen besteht	<input type="checkbox"/> A + B
6	Vielen Bauwilligen kann nicht das richtige Objekt vermittelt werden	<input type="checkbox"/> A
7	Es gibt viele junge Menschen/Familien auf der Suche nach Wohnraum/Bauland	<input type="checkbox"/> A + B
8	Die Situation der Flurstücksgrenzen im Ortskern ist unbefriedigend	<input type="checkbox"/> B
9	Die Erschließungsstraßen sind in schlechtem Zustand	<input type="checkbox"/> C
10	Es gibt kaum/keine Grundversorgungseinrichtungen (z.B. Bäcker, Metzger)	<input type="checkbox"/> A
11	Es gibt kaum/keine zukunftsfähige landwirtschaftliche/n Betriebe	<input type="checkbox"/> A + B
12	Es gibt kaum Arbeitsplätze im Ort	<input type="checkbox"/> A + B
13	Es gibt keine intakte Dorfgemeinschaft (z.B. Vereine)	<input type="checkbox"/> A
14	Es gibt keine öffentlichen Flächen oder Einrichtungen zur Kommunikation	<input type="checkbox"/> C
15	Öffentliche Grünanlagen und markante Bäume fehlen im Dorfbild	<input type="checkbox"/> C
16	Der Gewässerverlauf ist unnatürlich	<input type="checkbox"/> B + C
17	Im Ortsbereich gibt es viele Brach- und Freiflächen	<input type="checkbox"/> B + C

Auswertung

A	<input type="checkbox"/>
B	<input type="checkbox"/>
C	<input type="checkbox"/>

Abb. 10: Entwurf eines Dorf-Zukunfts-Test (Quelle: eigener Entwurf, überarbeitet nach Psychotest (Klarle 2006) und Vitalitätscheck (Bayern))

**Empfehlungen:**

Wenn Sie mindestens 5-mal A angekreuzt haben, ist für Ihr Dorf die Erstellung eines Gebäudekonzeptes notwendig. Bei einem solchen Konzept werden für falsch-, schlecht- oder nichtgenutzte Gebäude Umnutzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen entwickelt (Gebäudemanagement).

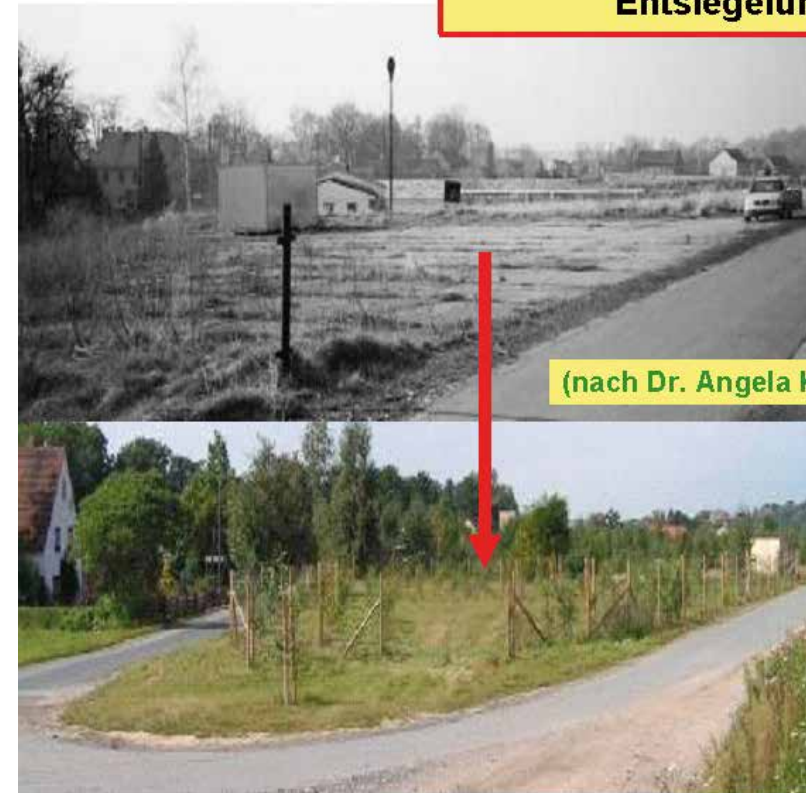
Wenn Sie mindestens 3-mal B angekreuzt haben, ist für Ihr Dorf die Erstellung eines Flächenkonzeptes notwendig. Dieses Konzept sieht die Erstellung eines Brachflächen- und Baulückenkatasters vor. Anschließend werden Vorschläge zur Folgenutzung (Nachverdichtung, Neubebauung, Freifläche) aufgezeigt.

Wenn Sie mindestens 2-mal C angekreuzt haben, ist für Ihr Dorf die Erstellung eines Ortsgestaltungskonzeptes notwendig. Bei dieser Planung steht die Gestaltung von öffentlichen Flächen und Grünstrukturen im Vordergrund.

Wenn Sie insgesamt zehn oder mehr Aussagen unabhängig vom Buchstaben angekreuzt haben, ist für Ihr Dorf ein umfassendes Gesamtkonzept (mit Gebäude-, Freiflächen- und Ortsgestaltungskonzept) nötig.

Wenn für Ihr Dorf keine der Empfehlungen zutrifft, könnte es sich um ein Dorf mit speziellen Entwicklungsproblemen handeln. Diese sollten losgelöst von einem Gesamtkonzept angegangen werden.

Die nachfolgenden Beispiele zeigen deutlich, dass es gute Lösungen in der Dorffinnenentwicklung gibt, mit denen man die Menschen überzeugen kann. Durch eine Entsiegelung können Flächen der Natur zurückgegeben, durch Abrissmaßnahmen neuen Nutzung zugeführt werden.

**Entsiegelung**

(nach Dr. Angela Kunz und Worm)

Ortseingang Nieschütz (Gemeinde Diera-Zehren)

Foto: ALE  
Kamenz

Abb. 11: Beispiel in der Dorffinnenentwicklung - Entsiegelung (Quelle: Dr. Kunz, Worm)

**Abriss**Foto: ALE  
Kamenz

Berbersdorf (Gemeinde Striegistal)

(nach Dr. Angela Kunz und Worm)

Abb. 12: Beispiel in der Dorffinnenentwicklung - Abriss (Quelle: Dr. Kunz, Worm)



Durch Entkernungen besteht eine Chance für eine Neustrukturierung in der Ortslage. Ein Beispiel dazu zeigt einen Ortskern mit 40 Häusern auf einem Hektar, viele davon ohne Zuwegung.

In der Planung wurde deutlich, dass mehrere Häuser entfernt werden müssen, damit für den übrigen Bestand eine bauliche Entwicklung überhaupt möglich wurde.

Das Dorf befindet sich an der Mosel, die Entkernung wurde bereits vor 27 Jahren im Rahmen einer Dorfflurbereinigung umgesetzt.

Daran lässt sich erkennen, dass Abrissmaßnahmen seit 30 Jahren im Rahmen der Dorfflurbereinigung zur schrittweisen Erweckung der Dorfpotenziale vollzogen werden.

Erfahrungen mit solchen Prozessen liegen also vor.



Abb. 13: Neue Wege im Dorf am Beispiel Bremm - Ausgangssituation



Abb. 14: Neue Wege im Dorf am Beispiel Bremm - Planung



Abb. 15: Neue Wege im Dorf am Beispiel Bremm - Ergebnis

Durch eine frühzeitige Aktivierung in den ländlichen Kommunen lassen sich für die Umnutzung des Gebäudebestandes oft auch private Investoren finden, häufiger im privaten Wohnbereich aber zum Teil auch im gewerblichen Bereich. Auch im Bereich der Umnutzungen liegen langfristige Erfahrungen vor, die zielgerichtet fortgesetzt werden können. Bspw. ist die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude seit 1977 ein Standardfall der Dorferneuerung und Dorfentwicklung.



Abb. 16: Umnutzung für Wohnzwecke (Quelle: Klärle, 2007)



Aus Aktionsprogramm  
Dorf Vital, Bayern

## Umnutzung - Gewerbebezwecke

Abb. 17: Umnutzung für Gewerbebezwecke (Quelle: Klärle, 2007)

Damit wird deutlich, dass die Dorffinnenentwicklung eines der zentralen Instrumente für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume ist und immer mehr werden wird. Und dabei gilt es nicht nur das eigentliche Flächenmanagement in den Blick zu nehmen, sondern die dörfliche Entwicklung und die sozialen Strukturen in Gänze zu befördern. Teil 5 widmet sich daher drei Aspekten der Dorfentwicklung, während Teil 6 die Prozesse im Flächenmanagement detailliert beschreibt.

## 5. Aktionen vor Ort - konkrete operative Handlungsempfehlungen

### Tatort Dorfmitte – Soziale Prozesse in Dörfern gestalten

Die Attraktivität von Dörfern wird zu einem großen Teil dadurch bestimmt, wie man im Dorf zusammen leben kann, also wie sich die sozialen Prozesse im Dorf selbst gestalten.

Ein Dorf ist nämlich nicht nur eine ländliche Siedlung im Sinne einer Anhäufung von Gebäuden und Siedlungsflächen, sondern vor allem eine soziale Gemeinschaft, die sich im Vergleich zu Städten durch eine stärkere soziale Überschaubarkeit auszeichnet. Denn in den Dörfern, vor allem in den kleinen, kennt man sich in aller Regel noch. Dies führt zu vielen positiven Aspekten, die in den Dörfern zu beobachten sind. Die vergleichsweise hohe Kontaktdichte der Menschen untereinander, das Interesse an der Zukunft des Dorfes führen zu einer guten Ausgangslage für ehrenamtliches Engagement sowie für ein gedeihliches Miteinander im Dorf. Die sozialen Netze, der Zusammenhalt zwischen den Generationen funktioniert vielerorts. Allerdings zeichnen sich Entwicklungen ab, die dies immer mehr und für die Zukunft deutlich in Frage stellen. Ernste Probleme treten dahingehend auf, dass junge Menschen aus den Dörfern wegziehen, die Dörfer z.T. „überaltern“. Vereine berichten von Nachwuchsproblemen, der traditionell hohe Stellenwert dörflicher Kultur und Tradition droht zu sinken. Insgesamt ist die Vitalität der Dörfer in vielen Landstrichen gefährdet.

Die Dörfer brauchen daher eine Dorfentwicklung, die ganzheitlich neben der baulichen Betrachtung vor allem die sozialen Prozesse in den Dörfern in den Blick nimmt und diese gestaltet. Dabei gibt es viele Facetten, die ein Dorf in der Dorfentwicklung bearbeiten kann. Folgende Überschriften sollen im Überblick verschiedene Handlungsfelder skizzieren, sind jedoch nicht abschließend zu verstehen.



Tabelle 1: Mögliche soziale Prozesse in Dörfern

Aspekt	Beschreibung
Partizipatives Dorf	Einbeziehung von sozialen Akteuren und Vereinen bei der innerörtlichen Entwicklung
Kinder- und familienfreundliches Dorf	Kinder und Familie gestalten Zukunft
Dorf im Dialog	Gestaltung von Kommunikationsräumen (Dorfplatz, Friedhof, Gemeinschaftsräumen, ...)
Dorf der Vielfalt	Integration von Neubürgern, Lösung von Migrationsproblemen
Aktives Dorf	Stärkung des Ehrenamtes
Dorf mit Geschichte	Förderung der Kultur und der Heimat im Dorf
Dorf der Generationen	Entwicklung von Mehrgenerationenprojekten
Seniorenfreundliches Dorf	Senioren entwickeln Projekte wie Seniorenwerkstätten, Dienstleistungszentren
Partnerschaftliches Dorf	Vereinsnetze mehrerer Gemeinden

Quelle: Weber 2008, überarbeitet

Dörfer müssen also einen Strauß von sozialen Prozessen initiieren, neu justieren oder weiterführen, wenn sie zukunftsfähig sein wollen. Ob solche Prozesse positiv vor Ort gestaltet werden können, hängt von verschiedenen **Erfolgsfaktoren** ab.

Basis eines jeden Veränderungsprozesses ist die Beschäftigung mit der Ausgangslage. Dies ist notwendig, um zunächst ein **Bewusstsein** für notwendige Veränderungen zu schaffen. Das Dorf, der Bürgermeister, die Akteure und die Bürger müssen zunächst ihre eigenen inneren sozialen Prozesse verstehen lernen. Sie müssen überprüfen, ob starre Prozesse in ihrem Dorf vorliegen und welche Wege für konstruktive Prozessänderungen möglich sind. Dies können Dörfer zum Teil selbständig, zum Teil benötigen sie hierzu Hilfe von außen (externe Prozessunterstützung, Weiterbildung).

Wesentlich für einen Veränderungsprozess und eine Neugestaltung von sozialen Prozessen ist die ganz persönliche **Betroffenheit** der Akteure. Diese müssen das Gefühl und das Wissen haben, dass Veränderung notwendig ist. Da ein Großteil der Problematik in den Dörfern aus dem demographischen Wandel rührt, muss vor allem ein Bewusstsein für die konkreten Auswirkungen der demographischen Entwicklung vor Ort geschaffen werden. Die persönliche Betroffenheit muss weiterhin in eine persönliche

**Verantwortung** für das Dorf überführt werden, da sich Haltung in Handeln manifestieren soll. Damit ein daraus resultierendes Engagement fruchtbar in den Prozess eingebracht werden kann, sind Akteure von Anfang an in den Entwicklungsprozess einzubeziehen. **Offenheit** und **Transparenz** des Prozesses sind weitere wichtige Erfolgsfaktoren.

Die Prozessentwicklung muss für jedes Dorf einzigartig sein. Das heißt: keine Standardlösungen, sondern optimale Prozesse als **Einzellösungen**, die den lokalen Besonderheiten genügen. Durch Beratung, Schulungen, Dorfgespräche, Dorfbegleitung, Begehungen, Veranstaltungen, Förderberatung und Modellprojekte lässt sich für jedes Dorf sein Weg zur Neugestaltung der sozialen Prozesse finden.

Ein solcher Veränderungsprozess muss gemeinsam mit der lokalen Politik umgesetzt werden. Es ist ein entscheidender Erfolgsfaktor, die politischen Gremien eng anzubinden. Wichtig ist, **gemeinsame Ziele** anzuvisieren. Die Leitbilder des Gemeinderates sind also im Prozess weiter zu entwickeln und zu kommunizieren. Es sind für die Dörfer also **Leitbild-** und Zielfindungsprozesse einzuleiten, die in „Light-Versionen“ von Dorfentwicklungsplänen umsetzbare Maßnahmen offen legen.

Insgesamt ist die **Öffentlichkeitsarbeit** in der Neugestaltung sozialer Prozesse wichtig. Zunächst mit dem Ziel der Veränderung der Denkstrukturen (hier vor allem in Gemeinderäten, Kirchen,...), dann zur Information über die Erfolge des Prozesses.

Um erfolgreich soziale Prozesse zu gestalten ist es entscheidend, möglichst schnell Erfolge sichtbar und erlebbar zu machen. **Erfolgserlebnisse** müssen daher gezielt geplant, erreicht und dann gebührend gefeiert werden. Hier können dörfliche Rituale neu geschaffen werden. Gerade in konkreten Projekten kann das ehrenamtliche Engagement gestärkt werden. Wichtig ist hier **flexible Engagementformen** anzubieten, auch um Alternativen zu immer schwieriger werdenden Vereinsarbeit zu offerieren.

Als größte Zukunftsaufgabe bei der anstehenden Überalterung der Dörfer ist die Bildung von **Netzwerken** zu sehen. Hier sind multifunktionale und **generationenübergreifende** Ansätze zu fördern. Die Einbindung von Nachbarschaften in die sozialen Dorfprozesse ist anzustreben. Wichtig sind aber auch Partnerschaften zwischen den Dörfern, denn eine Reihe von Problemen die zum Teil mit Infrastruktur verknüpft sind, lassen sich bei Tragfähigkeitsproblemen nur gemeinsam lösen. Die Voraussetzung für interkommunale Zusammenarbeit ist aber in den Dörfern eine eigene Identität und ein dörfliches Selbstbewusstsein. Dieses muss mancher Orten neu geschaffen oder gestärkt werden. In der **interkommunalen Zusammenarbeit** ist bspw. möglich Vereinsarbeit in den ländlichen Räumen zu stabilisieren. Durch die Moderation interkommunaler Vereinszusammenarbeit kann ein funktionierendes Vereinsmanagement aufgebaut werden.

Abschließend ist als wichtiger Erfolgsfaktor für die Gestaltung dörflicher Prozesse die Evaluation der Bemühungen zu nennen. Nur wenn sich das Dorf regelmäßig über Erfolge und Fehler in der Prozesssteuerung klar wird, kann es lernen und die Prozesse optimal ausrichten.

Um die Dörfer in ihren Bemühungen zu unterstützen, muss ein Bewusstseinsänderungs-

prozess bei der Dorferneuerung vollzogen werden. Das Berufsbild des Dorferneuerers bzw. des Dorfplaners sollte zum Lebensraumplaner weiterentwickelt werden. Dabei sind Moderationskenntnisse auszuweiten, da diese in Dorfgesprächen entscheidend sind. Verbunden damit ist die Vorstellung, dass die bauliche Dorfentwicklung als Mittel zum Zweck angesehen wird und die Erhaltung und Entwicklung grundlegender Sozial- und Kulturstrukturen im Mittelpunkt stehen. Der Weg sollte daher von der Dorferneuerung über die Dorfentwicklung hin zur **Dorflebensgestaltung** gehen.

Insgesamt ist also eine Eigenentwicklung der Dörfer anzuregen, denn aktive Bürgerinnen und Bürger schaffen lebendige Dörfer. Lebendige Dörfer machen inaktive Dörfer neidisch, auch wenn manche Dörfer weiterschlafen werden.

### **Daseinsvorsorge: Selbst ist das Dorf – Wie helfe ich mir als kleine Gemeinde selbst?**

Lebensqualität in Dörfern ist eng mit der Frage der Daseinsvorsorge vor Ort verbunden. Für die Menschen ist es essentiell auf eine angemessene Infrastruktur (Nahversorgung, medizinisch-pflegerische Infrastruktur, Bildung etc.) relativ wohnortnah zurückgreifen zu können, um eine den Städten vergleichbare Lebensqualität aufrecht erhalten zu können. Hier ist sowohl die öffentliche Hand wie auch die Gesellschaft in der Pflicht.

Für die Kommune bedeutet daher Daseinsvorsorge die Bereitstellung wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Leistungen für die Allgemeinheit, einschließlich der dazu erforderlichen Einrichtungen.

Öffentliche Aufgabe ist es demnach für die Allgemeinheit einen gleichberechtigten und verlässlichen Leistungszugang zu erschwinglichen Preisen zu gewährleisten. Die Leistungen sind in ausreichendem Umfang, flächendeckend, in guter Qualität und kontinuierlich auch für zukünftige Generationen bereitzustellen. Welche Leistungen der Daseinsvorsorge zuzurechnen sind, ist abhängig von der gesellschaftspolitischen Ausrichtung.

Im Moment werden insbesondere die öffentliche Versorgung mit Energie, Wasser, Abfallbeseitigung, Straßenbau, ÖPNV, Telekommunikation, Post, Informationsmedien, Finanzdienstleistungen, Kulturpflege, zahlreiche sozialmotivierte Dienste, Jugend- und Altenpflege sowie die Bereitstellung eines grundlegenden Sozial-, Bildungs- und Ausbildungswesens zur Daseinsvorsorge gerechnet. Dies beschreibt somit den Leistungsumfang im Bereich der öffentlichen Aufgaben.

Darüber hinaus wird die Lebensqualität in den Dörfern auch durch private Infrastruktur wie die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen im Handwerk etc. bestimmt. In beiden Bereichen zeigt sich, dass durch den demographischen Wandel es zu Beeinträchtigungen in der dörflichen Daseinsvorsorge kommen kann. Zugleich wird die wohnortnahe Versorgung bei einer immer älter werdenden Bevölkerung immer wichtiger.

Nachfolgend soll an Beispielen aufgezeigt werden, welche Handlungsoptionen kleine Gemeinden haben, verantwortungsvoll daseinsvorsorgebezogene Prozesse zu initiieren und zu steuern. Ausführlicher dargelegt wird der Bereich der Nahversorgung in Dörfern.

### **Erarbeitung guter Rahmenbedingungen zur Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze**

Durch die Ausweisung von interkommunalen Gewerbegebieten zur Ansiedlung von Unternehmen und durch die Schaffung guter Verkehrsanbindungen können Arbeitsplätze in erreichbarer Nähe zum dörflichen Wohnort geschaffen werden.

### **Bildungsangebote**

Die Bereitstellung erreichbarer, moderner und zeitgemäßer Schulzentren und eines breit gefächerten Bildungsangebotes ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass junge Familien das Dorf als Wohnort annehmen. Eine frühzeitige verantwortliche Verzahnung zwischen Wirtschaft und Schulen führt zu nachhaltigen Netzwerken im ländlichen Raum (z. B.: Schulbauernhof, Berufsbildungstage, Partnerschaften zwischen Unternehmen und Schulen)

### **Betreuungsangebote**

Um den Anforderungen des demographischen Wandels gerecht zu werden, ist ein flexibles Betreuungsangebot bereitzustellen. Im Rahmen eines „Runden Tisches Betreuung“ können Lösungsvorschläge wie die Integration der Kindergärten in die Trägerschaft der Kommune, die zeitnahe Anpassung der Betreuungszeiten, die Betreuung der Kinder in den Schulferien, der Einsatz hauptamtlicher Jugendpfleger und Jugendsozialarbeiter oder die Betreuung von älteren Menschen erarbeitet werden und auf die lokale Situation zugeschnitten angewandt werden. Beispiele hierfür sind der „Runde Tisch Betreuung“ der VG Puderbach, der Verein „Kinderfreundliches Bad Münster am Stein – Ebernburg“.

### **Medizinische Versorgung und Beratung**

Die medizinische Versorgung ist eine weitere wichtige Grundvoraussetzung, die gegeben sein muss, damit junge Familien das Dorf als Wohnort annehmen. Auch die Erreichbarkeit von Fachärzten muss gerade im Hinblick auf die alternde Bevölkerung gegeben sein. Für Pflegebedürftige und deren Angehörige sind wohnortnahe Beratungsstellen vorzuhalten.

### **Postangebot vor Ort**

Das Angebot an Postdienstleistungen muss gerade auch für ältere Menschen vor Ort aufrecht erhalten bleiben. Ein Weg dieses zu erreichen ist es, die Postagentur in die kommunale Verwaltung zu integrieren (Bsp.: Verbandsgemeindeebene), einen eventuell defizitären Betrieb in Kauf nehmend. Ein weiterer Weg ist die Integration von Postdienstleistungen in Zentren zur Nahversorgung (siehe unten).

### **Neue soziale Dienstleistungen**

Durch Vernetzung von ehrenamtlich Tätigen, Kirchen, Rotes Kreuz etc. können neue Versorgungseinrichtungen initiiert werden. Gerade in den letzten Jahren haben das die Tafeln gezeigt. (Bsp.: Puderbacher Tafel).

### **Optimierung des ÖPNV**

Damit die Bürger mobil bleiben können, werden zukünftig bedarfsgerechte, individuelle und bezahlbare Personennahverkehrslösungen geschaffen werden müssen. Aufbauend auf den Erfahrungen in einzelnen Bundesländern sind dabei Pilotprojekte zu initiieren, die großräumige Verbundlösungen organisieren.



### Freizeit- und Sportmöglichkeiten

Hinsichtlich der Sicherung der Lebensqualität vor Ort ist die Schaffung eines ansprechenden und abwechslungsreichen Angebotes an Freizeit- und Sportmöglichkeiten wichtig. Da die traditionellen Vereinsstrukturen immer schwerer aufrechtzuerhalten sind, sind interkommunale Zusammenschlüsse (bspw.: Spielvereinigungen) und nachfrageorientierte Alternativangebote (bspw. in der OG Weinsheim: Boule) zu verfolgen. Weiterhin spielt der Aufbau einer touristischen Infrastruktur, die auch von den Einwohnern genutzt wird, eine wichtige Rolle (Bsp.: „Kultur im Weingut“, „Kloster-Rast-Herberge am Jakobswanderweg“, „Theaterspiele OG Lahn“, ...).

### Technische Infrastruktur

Als weiterer zentraler Punkt für die Lebensqualität vor Ort ist die Versorgung mit Breitbandkabel zu nennen. Auch hier gibt es kommunalen Handlungsspielraum. Bspw. liegt in der VG Puderbach ein Grundsatzbeschluss vor, dass alle Dörfer der VG mit dem gleichen Standard versorgt werden. An den Kosten der Anbindung beteiligen sich finanziell auch die bereits versorgten Dörfer. In der Ortsgemeinde Bärweiler wurde bspw. in Abstimmung mit der Telekom Versorgungsgraben unter ehrenamtlichen Einsatz erstellt, um so die Erschließungskosten zu senken.

### Erneuerbare Energien

Durch die Nutzung eigener Ressourcen (z.B.: Holzhackschnitzelanlage zur Versorgung der Schule von walddreichen Gemeinden) und Schaffung einer brennstofffreien Energieversorgung können vor Ort Wertschöpfungsketten entstehen (z.B.: Bildung einer Energiegenossenschaft).

### Aufrechterhalten eines gastronomischen Grundangebotes

Da eine gastronomische Grundversorgung nicht nur unter wirtschaftlichen sondern vor allem unter sozialen Gesichtspunkten sehr wichtig für das Dorfleben ist, sind bei wegbrechenden Gastronomieangeboten innovative Ersatzangebote zu schaffen. Beispiele sind hier: Landwirtschaftlicher Betrieb eröffnet Hofcafe, ehrenamtlicher Seniorenmittagstisch, Fröhschoppen in einem öffentlichen Raum, Kombination aus Dorfladen und Cafe.

### Schaffen von Kommunikationsräumen

Kommunikationsräume verschiedenster Art (Dorfplatz, Dorffriedhof, Jugendraum, ...) sind wichtig für die sozialen Prozesse im Dorf und müssen daher erhalten bleiben bzw. aktiviert werden (z. B.: Platzgestaltung, Mehrgenerationenhäuser, ...).

### Nahversorgung in den Dörfern

Nahversorgung ist ein Teil der Lebensqualität im Dorf, dabei geht es nicht allein um eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes. Vielmehr sind eine Reihe von Dienstleistungen, wie Service-Stellen der Post und der Bank damit verbunden. Aber auch die Funktion des Einkaufsladens als Kommunikations- und Treffpunkt darf nicht unterschätzt werden. Martina Kocks hat im Rahmen einer Untersuchung die potentiellen Funktionen eines derartigen Dorfsentrums herausgearbeitet und aufgezeigt, dass alle Funktionen der Daseinsvorsorge in einem derartigen Dorfszentrum verknüpft werden können. Ob es um die Bank, die medizinische Dienstleistung, die Schule oder eine Kindertagesstätte geht, den ÖPNV-Anschluss oder neue Medien wie ein Internetcafe, alles dieses kann theoretisch mit Verwaltungsdienstleistungen und anderen Dienstleistungen, wie Friseur, verbunden werden. Auch die Verbindung mit einer Poststation ist möglich.

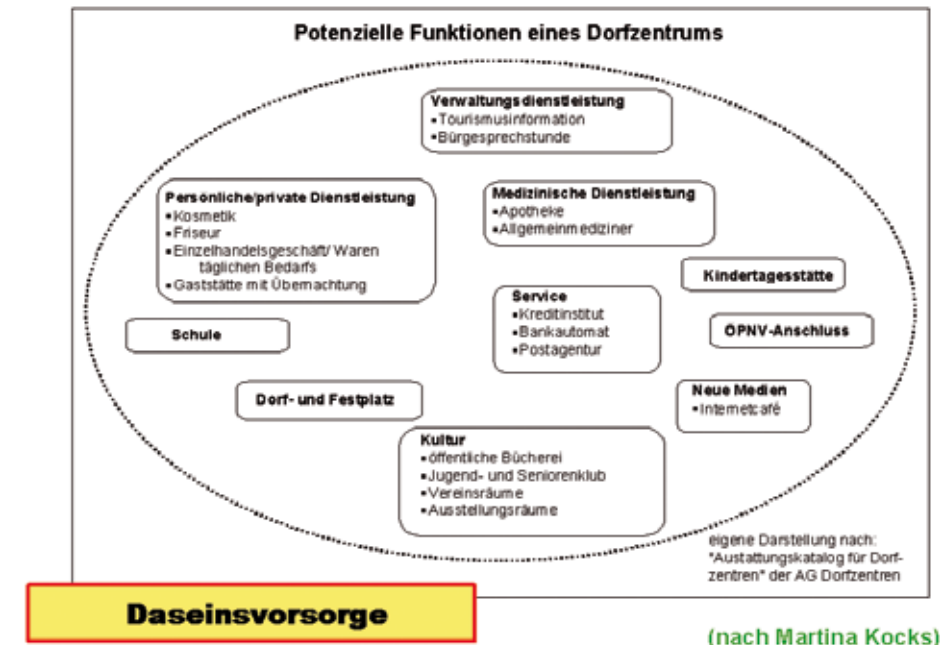


Abb. 18: Potenzielle Funktionen eines Dorfsentrums (Quelle: Martina Kocks)

Mittlerweile gibt es verschiedene Konzepte („Kommln“ in Baden-Württemberg, „Komm-Kauf“ in Hessen, „Markttreff“ in Schleswig-Holstein, „DorV-Laden“ in NRW), wie Zentren der Nahversorgung tragfähig in Dörfern aufgebaut werden können. Dabei greifen alle Konzepte die Grundidee der Verknüpfung von Gütern, Dienstleistungen und Kommunikation auf. In den beschriebenen Konzepten werden somit nicht nur Waren verkauft, sondern durch die Verbindung dieser drei Bereiche Synergieeffekte geschaffen. Dies führt dazu, dass solche Zentren der Nahversorgung Synergieeffekte im Bereich der Personalkosten realisieren können. Eine zentrale Frage bei Zentren der Nahversorgung ist aber nach wie vor die nach der wirtschaftlichen Tragfähigkeit. Viele best-practice-Beispiele zeigen, dass oft Ehrenamtliche mitarbeiten und das durchaus im größerem Umfang. Darüber hinaus sind bei der Initiierung von Zentren der Nahversorgung vor allem folgende Fragen zu berücksichtigen:

- Was sind die Zielgruppen? Wer bringt das Geld in den Laden?
- Wie kann man sich auf die einzelnen Zielgruppen einstellen (v.a. junge Familien)?
- Welches Sortiment bieten wir an (bedarfsgerechtes Sortiment, bspw. Verkauf von Schulbüchern)?
- Welche Qualität muss das Sortiment haben (Frische als wichtiges Qualitätsmerkmal)?

- Wie viel ehrenamtliches Engagement kann / muss eingebracht werden (Bürger sollten Ideen mitbringen)?
- Was ist der richtige Standort (kommunales Eigentum von Vorteil)?
- Was sind die richtigen Öffnungszeiten?
- Wie wird es ein Einkaufserlebnis?
- Wie können regionale Produkte integriert werden?
- Zu welchen Konditionen erfolgt die Belieferung?
- Wie bewerben wir unseren Dorfladen (Prospekte, Mund-zu-Mund-Werbung)?
- Welche Dienstleistungen können wir mit anbieten (mobile ärztliche Sprechstunde)?
- Ist ein Gastronomieangebot denkbar?
- Wie kann finanziert und gefördert werden? Förderung auch für Investitionen?

Ergänzend können unter Einbeziehung von Vereinen regelmäßig Dorfmärkte veranstaltet werden.

Die Ansätze sich als kleine Gemeinde in der Daseinsvorsorge selbst zu helfen sind also da. Um die genannten Prozesse und Projekte erfolgreich zu gestalten, sind alle örtlichen Institutionen, vor allem die Vereine, mit einzubinden. Da die Ansätze zukunftsweisend sind, ist das Zusammenspiel der verschiedenen Generationen sinnvoll. Allen Projekten ist geraten, die wirtschaftliche Tragfähigkeit in den Blick zu nehmen. Um für die stärkere Einbeziehung des Ehrenamtes in die Daseinsvorsorge einen Anreiz und Anerkennung zu schaffen, ist ein Honorierungspunktesystem denkbar. Ein vom Gemeinderat unabhängiges Projektmonitoring durch ein fachkompetentes Gremium soll der Qualitätssicherung der Ansätze dienen.

Allerdings müssen kommunale und private Daseinsfürsorgebestrebungen durch staatliche Förderprogramme unterstützt werden, bleiben gleichwertige Lebensbedingungen zwischen Stadt und ländlichen Räumen Maxime politischen und gesellschaftlichen Handelns. Die ländlichen Räume können alleine dies nicht bewältigen.

Darüber hinaus muss der Handlungs- und Gestaltungsspielraum des Staates in seiner Dienstleistungs- und Unterstützungsfunktion erhalten bleiben. Ein komplette Privatisierung der Aufgaben der Daseinsvorsorge birgt große Probleme. Der Staat muss als Regulator fungieren können, ggf. ist es sogar notwendig in besonderen Fällen Dienstleistungen durch die öffentliche Hand mit zu erbringen.

### Natur im Dorf: Was kann ein Dorf im Bereich der Dorfökologie tun?

Der eigenständige Charakter der Dörfer wird auch dadurch bestimmt, inwieweit ökologische Fragen in der Dorfentwicklung umgesetzt werden können. Natur im Dorf, naturnahes Leben auf dem Land ist ein großes Potenzial des ländlichen Raums. Daher ist Natur als Entwicklungsmotor positiv zu besetzen und noch viel mehr Natur als wesentlicher Standortfaktor für den ländlichen Raum klar herauszustellen und nach außen zu kommunizieren. Dies kann sehr breit angegangen werden und reicht dann von der Tatsache, dass Kinder in Dörfern noch auf der Straße spielen können, über den Naturschutz im Dorf bis zur Integration der Landwirtschaft in die Dorfgemeinschaft.

Damit spannt die Dorfökologie ein breites Aktionsfeld mit unterschiedlichen Facetten auf. Wesentlich ist dabei die Betrachtung der Dorfentwicklung unter Berücksichtigung der ökonomischen und ökologischen Gesetzmäßigkeiten sowie der Wechselwirkungen zwischen Mensch-Tier-Pflanze im Dorf. Dies gilt für das ganze „Ökosystem Dorf“. Attraktive Dörfer benötigen dabei auch in Zukunft Flächen für die Gestaltung von attraktiven Grünflächen, für die Landschaftspflege, für Naturschutzmaßnahmen sowie zur Renaturierung der Gewässer und den originären Gewässerschutz. Hier sind geeignete Verfahren im Rahmen der Dorffinnenentwicklung vorzusehen. Tabelle 2 systematisiert darüber hinaus folgende Handlungsfelder der Dorfökologie (nicht abschließend) und unterlegt sie mit möglichen Aspekten.

Tabelle 2 Dorfökologie

Dorfökologie				
Handlungsfeld 1	Handlungsfeld 2	Handlungsfeld 3	Handlungsfeld 4	Handlungsfeld 5
Regenerative Energien	Kommunikation/ Freiraum	Naturschutz im Dorf	Natur als Standortfaktor	Ökosystem Dorf
Einsatz und Förderung von Solarenergie	Gestaltung naturnaher Friedhöfe	Haussanierung und Artenschutz	Landwirtschaft im Dorf	Erhalt und Entwicklung des Ortsbildes
Nutzung von öffentlichen Gebäuden für Solarenergie	Gestaltung naturnaher Spielräume	Renaturierung ehemaliger Siedlungsflächen	Regionale Wirtschaftskreisläufe	Übergang Dorflandschaft – Flur
Energieeffizienz und Energieeinsparung im Dorf	Waldkindergärten	Gestaltung naturnaher Lebensräume	Erhalt öffentlicher Freiflächen trotz Verdichtung	Innerdörfliche Wechselwirkung Mensch-Tier-Pflanze



Handlungsfeld 1	Handlungsfeld 2	Handlungsfeld 3	Handlungsfeld 4	Handlungsfeld 5
<b>Regenerative Energien</b>	<b>Kommunikation/ Freiraum</b>	<b>Naturschutz im Dorf</b>	<b>Natur als Standortfaktor</b>	<b>Ökosystem Dorf</b>
Förderung alternativen, energiesparenden Bauens	Gestaltung von Dorfmittelpunkten (Platz unter der Dorflinde)	Einsatz regionaler Pflanzen, Bäume und Sträucher	Sinnvolle Nutzungsänderungen	
	Dorftypische Grüngestaltung und Gartennutzung, Gartenkultur, Bauerngärten		Kreativer öffentlicher Nahverkehr	
	Wasser im Dorf, Brachflächen für Dorfweiher, Nutzung von Brunnen		Kinderfreundliche Straßen, kein Schilderwald	
			Barrierefreie Spielräume für Kinder	

Quelle: MWVLW 2008, überarbeitet

Im Handlungsfeld „Regenerative Energien“ ist der Einsatz von erneuerbaren Energien im Energiemix zu entwickeln. Gerade bei einem häufig schlechten Gebäudebestand mit einem energetischen Sanierungsstau ist in den Dörfern eine Energieeinsparungs- und Effizienzstrategie notwendig. Auch sind Strategien zu entwickeln wie regionaltypische Baukultur mit modernen, energiesparenden Bauen zu verbinden ist.

Das Handlungsfeld Kommunikation und Freiraum greift für die dörfliche Entwicklung den Aspekt der lebendigen Orte räumlich auf. Hier geht es darum, Treffpunkte, Kommunikationsplätze in Dörfern zu erhalten oder neu zu gestalten, an denen sich Menschen treffen und miteinander im Dorf leben können. Dabei spielen zentrale Orte wie der Friedhof, der Spielplatz, der Dorfweiher, die Dorflinde etc. eine wichtige Rolle. Diese Orte sollten entsprechend naturbelassen und ökologisch wertvoll entwickelt werden. Hier können sich nicht nur Menschen treffen, hier besteht dann auch die Chance Natur zu erleben.

Im Handlungsfeld „Naturschutz im Dorf“ werden klassische naturschutzrelevante Themen berührt, wie die Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Haussanierung oder die Renaturierung von Siedlungsflächen.

## 6. Mehr Dorf für weniger Bürger – Methoden für ein partizipatives Flächenmanagement

Dorfinnerentwicklung bedeutet neben den beschriebenen Handlungsoptionen vor allem, Leerstände im Ort durch Umnutzung und Sanierung zu reaktivieren oder durch Neugestaltung der Ortsmitte räumliche Entwicklungen überhaupt möglich zu machen.

Damit ist der Kernauftrag der Dorfinnerentwicklung das Flächenmanagement, für das es neue Prozesse und Methoden im Sinne eines partizipativen Flächenmanagements zu entwerfen gilt. Dabei gilt: die Dorf(Innen)entwicklung kann auf erfolgreiche Ansätze der Dorferneuerung und der Dorfflurbereinigung aufbauen. Hier liegt ein breiter Erfahrungsschatz in der Gestaltung sozialer Prozesse, Projekte zur Daseinsvorsorge und der Ordnung von Flächen in Dorfkernen vor, die im ganzheitlichen Sinne kombiniert fortgeschrieben werden können. Für den Kernprozess des Flächenmanagements ist gerade die Dorfflurbereinigung ein wichtiger Impulsgeber. Mit der bisherigen Dorfflurbereinigung konnten projektbezogene Untersuchungen zum Flächenmanagement, Neuordnungen zur Folgenutzung, Abriss zur Flächenvorbereitung und der Flächenerwerb bereits begleitet werden. Gerade diese Prozesse werden in Zukunft deutlich wichtiger, da viele ländliche Gemeinden bei bodenordnerischem Bedarf im Dorf eine Dorfinnerentwicklung mit einer Dorfflurbereinigung anstreben werden.

Aus diesem Grund ist das Verfahren der Dorfflurbereinigung im Sinne der Innenentwicklung fortzuschreiben. Während die Dorfflurbereinigung der Vergangenheit bereits mit einer breit angelegten Befragung und Verhandlung vor Ort möglich war, wird die Dorfinnerentwicklung als Prozess in Zukunft stärker als bisher als umfassender und partizipativer Entwicklungsprozess ausgerichtet werden müssen. Hier gilt es Bevölkerung und Multiplikatoren bereits früh in der Strategie- und Umsetzungsplanung zu beteiligen. Um dies erfolgreich gestalten zu können, sind grundsätzlich verschiedene Wege möglich. Welcher sinnvoll und tragfähig für das betreffende Dorf ist und welche Verfahren eingesetzt werden, kann nur vor Ort entschieden werden. Dennoch ist es angezeigt, standardisierte Verfahrensabläufe zu erarbeiten, die die Entwicklungen in den Dörfern zu strukturieren helfen. Ein möglicher Verfahrensablauf soll nachfolgend dargestellt werden.

Der Prozess der Dorfinnerentwicklung gliedert sich in dieser Vorstellung in verschiedene, aufeinander aufbauende Phasen. Diese sind

- die Sensibilisierungsphase
- die Vorbereitungsphase
- die Konzeptionsphase
- die Umsetzungsphase des Flächenmanagements

### Die Sensibilisierungsphase

Zu Beginn ist zu klären, wer den eigentlichen Prozess der Dorffinnenentwicklung auslösen kann. Hier wird davon ausgegangen, dass der Prozess der Innenentwicklung nur durch das Dorf selbst ausgelöst werden kann. Nur wenn Bürgermeister und wichtige Entscheidungsträger (z. B. Gemeindeparlament) die Innenentwicklung als Chance für ihr Dorf erkennen, kann ein sinnvoller und erfolgreicher Prozess eingeleitet werden. Dies bedeutet aber, dass Entscheidungsträger zunächst in die Lage versetzt werden müssen, die Innenentwicklung überhaupt als Chance zu erkennen. Aus diesem Grund startet der Prozess der Innenentwicklung mit einer Sensibilisierungs- und Beratungsphase, gedanklich anschließend an die beschriebene Imagekampagne zur Dorffinnenentwicklung.

In der Einstiegsphase muss zunächst auf kommunaler Ebene die ländliche Gemeinde für das Thema sensibilisiert werden. Die Sensibilisierungsphase wendet sich möglichst frühzeitig an Bevölkerung und Akteure im Dorf. Ziel ist es hier ein Bewusstsein für die Dorffinnenentwicklung zu schaffen und die wichtigen Akteure im Dorf für den Prozess zu aktivieren. Das Ergebnis der Sensibilisierung soll sein, dass die Bürgerinnen und Bürger eine Dorffinnenentwicklung wollen und durch ihre Mitwirkung aktiv unterstützen. Hilfestellung kann dem Dorf z. B. durch die Präsentation von guten Beispielen gegeben werden. In die Sensibilisierungsphase kann sinnvoll eine Informationsveranstaltung zur Dorffinnenentwicklung im Dorf eingebunden werden.

### Die Vorbereitungsphase

Hat das Dorf mit seinen Entscheidungsträgern (hier v.a. Bürgermeister, Gemeindeparlament) grundsätzlich die Chancen der Innenentwicklung für das Dorf erkannt, kann in die Vorbereitungsphase eingestiegen werden. Hier geht es darum, gemeinsam im Dialog zu identifizieren, welche Strategien zur ganzheitlichen Dorffentwicklung notwendig und möglich sind und ob ein bodenordnerischer Bedarf vorhanden ist. Um dies beurteilen zu können, ist es notwendig verschiedene Daten vor Ort zu erheben. Die Dörfer können hier Verfahren wie bspw. einen Dorf-Zukunfts-Test heran ziehen. Auch direkte Erhebungen im Ort durch Ortsbegehungen und Vor-Ort-Befragungen sind möglich. Grundsätzlich ist jedoch auf der Grundlage des Dorffentwicklungsplanes zu arbeiten, sofern dieser vorliegt.

In die Vorbereitungsphase eingebunden werden kann die Gründung einer Dorffwerkstatt, bei der sich das „gesamte Dorf“ und seine Entscheidungsträger in Klausur begibt. Ziel ist es hier intensiv mit den Bestandserhebungen, mit den Ergebnissen des Dorf-Zukunfts-Tests (sofern durchgeführt), mit Alleinstellungsmerkmalen des Dorffes und mit den sozialen Strukturen zu beschäftigen. Wichtig ist auch hier die Einbeziehung bedeutender Gruppen und Investoren in den Prozess.

Zur Gestaltung dieser Vorbereitungsphase ist es möglich, dass ein Dorf Unterstützung benötigt. Aus diesem Grund sind Ansprechpartner bzw. „Lotsen“ aus Behörden, Kommunen und Planungsbüros, die sich mit den Prozessen der Dorffinnenentwicklung auskennen und den Dörfern zur Seite stehen, notwendig.

Am Ende der Vorbereitungsphase ist die Frage zu beantworten, ob ein Flächenmanagement mit Bodenordnung voraussichtlich benötigt wird. Ist das nicht der Fall, kann der

Prozess entweder beendet oder sehr viel wahrscheinlicher mit anderen Instrumenten wie der Dorfferneuerung fortgeführt werden. Sind bodenordnerische Maßnahmen angezeigt, ist über den Einstieg in die eigentliche Konzeptionsphase der Dorfflurbereinigung im Sinne einer projektbezogenen Untersuchung zu entscheiden.



Abb. 19: Sensibilisierungs- und Vorbereitungsphase für die Dorffinnenentwicklung in der ländlichen Gemeinde (Quelle: Frowein 2008, überarbeitet)

Ob in ein solches Verfahren eingestiegen werden kann, hängt natürlich noch von weiteren Kriterien ab. Diese sind neben dem Stand der Bauleitplanung und den bodenordnerischen Möglichkeiten (Freiflächen, Baulücken, Leerstände) die Eigentumsstruktur im Dorf sowie die Finanzlage der Gemeinde. Gerade letzteres entscheidet über die Erfolgsaussichten bei der Realisierung. Zentral ist aber vor allem das Engagement des gesamten Dorffes mit seinen Bürgerinnen und Bürgern, das sich bspw. aus der Resonanz auf die Informationsveranstaltungen und die Dorffwerkstatt ableiten lässt.

### Die Konzeptionsphase

Mit der Konzeptionsphase verlässt man die vorbereitenden Prozesse und steigt in die eigentliche Dorfflurbereinigung ein, die hier mit zwei weiteren Dorffwerkstätten verbunden ist.

In diesen Dorffwerkstätten sollen in einem Bottom-up-Prozess gemeinsam Strategien zur Innenentwicklung festgelegt werden, die die bereits vorhandenen Planungen berücksichtigen. Darüber hinaus gilt es konkrete Ziele zu bestimmen und Handlungsfelder zu identifizieren, Prioritätenkataloge festzuschreiben, Zeitpläne und Konzepte zu vereinbaren und nicht zuletzt die Finanzierung zu klären. Bei all diesen Überlegungen sollte mitbedacht werden, ob interkommunale Lösungen möglich sind und Netzwerke die Ar-



beit erleichtern können. Um diesen Anspruch zu erfüllen, sieht der Konzeptionsprozess neben den dialogorientierten Dorfwerkstätten ergänzende Bestandserhebungen sowie eine Machbarkeitsanalyse zum Sozialplan vor, deren Ergebnisse in eine Konzeption der Planungs-, Dorferneuerungs- und Flächenmanagementprozesse münden.

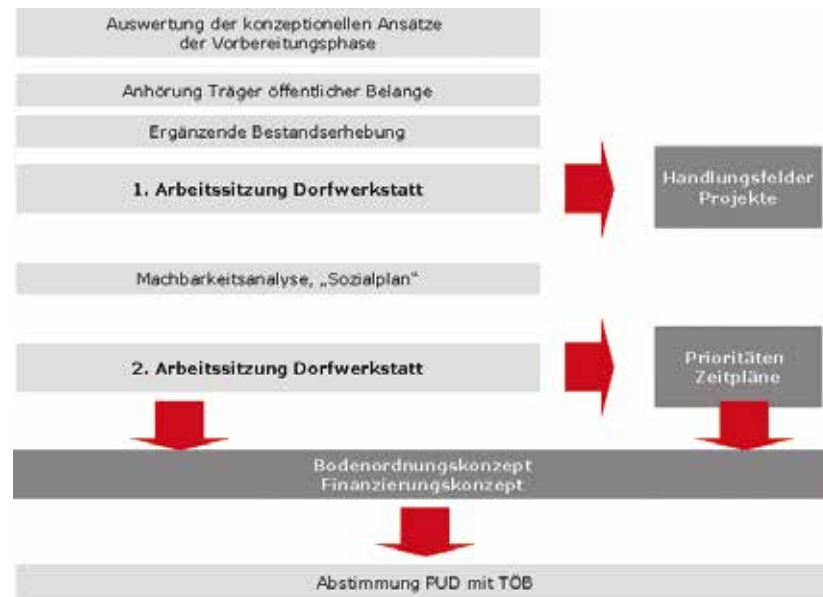


Abb. 20: Konzeptionsphase (Quelle: Frowein 2008, überarbeitet)

Kernbestandteil dieser Konzeption ist hier das Bodenordnungskonzept zur Dorfflurbereinigung mit seinen vorrangigen Zielen

- der Erschließung und Neuordnung der Flächen
- der Sicherung bzw. der Wiederherstellung eines tragfähigen Infrastrukturangebotes im Dorf
- der Umnutzung bzw. des Abrisses von leer stehender Bausubstanz
- der Mobilisierung von Brach- und Freiflächen zur Stärkung der Innenentwicklung
- der Berücksichtigung ökologischer Belange in der Dorfentwicklung
- der Verbesserung der gestalterischen Aspekte im Dorf durch landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen

Dabei kann eine Bodenordnung sowohl umfassend als auch punktuell dann erforderlich sein. Ein integriertes und nachhaltiges Flächenmanagement wird notwendig, wenn

nachfolgende Maßnahmen verwirklicht werden sollen. Insbesondere

- für öffentliche Straßen (innerorts wie auch für ggf. eine Ortsumgehung), Erschließungsstraßen, Fuß- und Radwege, Dorf- und Spielplätze sowie sonstige Freizeitanlagen, im Interesse einer Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldverbesserung
- für die wegemäßige Anbindung vorhandener und neuer Ortsausgänge an das Wirtschaftswegenetz der Feldflur
- für die rückwärtige Erschließung von Hofstellen zur Entlastung der innerörtlichen Straßen
- für die Arrondierung und Erweiterung von landwirtschaftlichen Hofstellen und Gewerbebetrieben sowie ggf. deren Teil- und Vollaussiedlungen
- für die Verbesserung der Grundstücksformen zur Ermöglichung von baulichen Maßnahmen und zur Sicherung einer ortsgerechten Bebauung
- für die Förderung der Wohnflächenentwicklung zur Schließung von Baulücken
- für die Mobilisierung von Brach- und Freiflächen
- für die Ausweisung kleinerer Baugebiete für den gemeindlichen Eigenbedarf durch u. a. Abriss leer stehender Bausubstanz mit anschließender Nachverdichtung
- für die Gestaltung des Ortsrandes und die Einbindung in die Landschaft
- für die naturnahe Gestaltung und Pflege der Gewässer bzw. den Hochwasserschutz in der Ortslage
- für die Durchführung von dorfökologischen Maßnahmen wie z.B. die Schaffung von ökologischen Nischen und Plätzen, die Durchgrünung der Ortslage sowie für Entsiegelungsmaßnahmen
- für die landschaftspflegerischen Maßnahmen, Kompensations- oder Ökokontomaßnahmen der Bauleitplanung oder Dritter zur Umsetzung von Landschaftsplänen und Fachbeiträgen des Naturschutzes

Das Bodenordnungskonzept hat dabei die Aufgabe die Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Maßnahmen im Rahmen eines Flächenmanagements aufzuzeigen. Dabei müssen vor allem Aussagen zum Erwerb, Tausch, Austausch von Orts- und Feldlage, Grenzregulierung, Neuvermessung, Abmarkung, Abbruch von Gebäuden, Erschließungsmaßnahmen und Nachverdichtungen getroffen werden. Das Bodenordnungskonzept ist damit eine wesentliche Grundlage für die Durchführung von umfassenden Ortsregulierungen.

### Die Umsetzungsphase

Das Flächenmanagement schließt sich als Umsetzungsphase an die Konzeptphase an und sollte nur dann begonnen werden, wenn Sensibilisierung und Konzeption erfolgreich stattgefunden haben. Die Umsetzung muss also ein Anliegen der gesamten Dorfgemeinschaft sein.

Basis des Umsetzungsprozesses und des Flächenmanagements ist ein klares und trotzdem flexibles Konzept in Bezug auf die Gebäude- und Flächenverfügbarkeit (unvorhergesehene Verkaufsbereitschaft, Denkmalschutz). Darüber hinaus ist es notwendig, die konzeptionellen Überlegungen in die Bauleitplanung zu integrieren. Die Gemeinde als Träger der Planungshoheit muss dazu entsprechende Prozesse einleiten und im Planungsgeschehen die Umsetzungserfordernisse klar im Blick behalten.

Auch ist für die Situation im Dorf eine angemessene bodenordnerische Herangehensweise auszuwählen. Dies reicht vom freiwilligen Erwerb über einfache Bodenordnungsverfahren bis zur Baulandumlegung und der Dorfflurbereinigung. Eine gute Grundlage ist hier das Bodenordnungskonzept. Es enthält im Einklang mit der Finanzierungsplanung der Gemeinde konkrete Vorschläge für den bodenordnerischen Vollzug mit einem Bodenordnungsinstrument nach dem FlurbG bzw. dem BauGB, mögliche Verfahrenskombinationen, den voraussichtlichen zeitlichen Ablauf und die entstehenden Kosten sowie deren Finanzierung.

Wann immer es möglich ist, sollte die Umsetzung maßnahmenorientiert und projektbezogen organisiert werden. Eine Dorfflurbereinigung ist (falls notwendig) ohne Zeitdruck durchzuführen. Aus der Erfahrung zeigt sich, dass bei einer längeren Verfahrenslaufzeit mehr Maßnahmen umgesetzt werden können. Des Weiteren ist die Nutzung aller zur Verfügung stehenden Beschleunigungsprozesse ratsam.

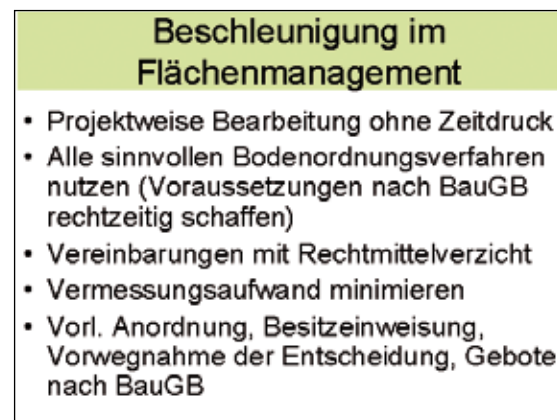


Abb.21: Beschleunigung im Flächenmanagement (Quelle: Frowein 2008)

Eine aktive Nutzung des Bodenmarktes durch die Gemeinde ist während der Umsetzungsphase sinnvoll. Der Zwischenerwerb von Grundstücken und Gebäuden aus der freien Finanzspitze der Gemeinden sollte daher, sofern dies möglich ist, genutzt werden.

Insgesamt muss jedoch festgehalten werden, dass die Dorffinnenentwicklung selten Überschüsse erwirtschaften kann und daher die Frage der Finanzierung solcher Prozesse geklärt werden muss. Ein wichtiger Impuls wird hier die Möglichkeit der öffentlichen Förderung sein. Hier gilt es zum einen Transparenz über prinzipielle Fördermöglichkeiten ressortübergreifend herzustellen, wie auch das bestehende Förderinstrumentarium stärker auf die Innenentwicklung zu fokussieren. Über alle Strukturprogramme sollten finanzielle Anreize für Innenentwicklung und interkommunale Maßnahmen Standard werden. Damit ist auch die Innenentwicklung als Strukturmaßnahme im ländlichen Raum im Programm ELER zu festigen.

Finanzierungsmöglichkeiten der Dorffinnenentwicklung können darüber hinaus ggf. auch im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung mit dem Ökokonto und den Ausgleichsmaßnahmen für Dritte gefunden werden. Nicht zuletzt muss es jedoch gelingen, die Gemeinden bei der Zwischenfinanzierung der Flächen und Gebäuden zu unterstützen. Auch die Möglichkeit einer „Genossenschaft Dorffentwicklung“, bei der Bürgerinnen und Bürger eine Genossenschaft bilden und so die Umsetzung finanzieren, ist zu prüfen. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Dorffinnenentwicklung mit bodenordnerischen Maßnahmen über erfolgversprechende Verfahrensabläufe verfügt. Dabei können verschiedene Leistungsbausteine in der Bodenordnung erfolgen, andere wiederum werden begleitend außerhalb der Bodenordnung notwendig.

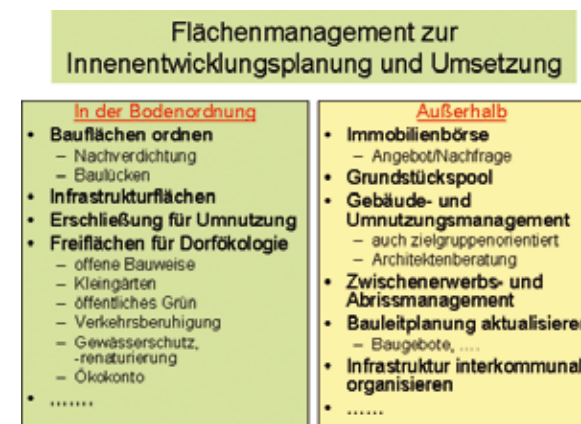


Abb. 22: Flächenmanagement zur Innenentwicklung und Umsetzung (Quelle: Frowein 2008)

Wesentlich für den Erfolg der Dorffinnenentwicklung wird es sein, inwieweit ein Monitoring des Instrumentes etabliert werden kann. Im Monitoring sollte der Verfahrensablauf, die Finanzierung und die Öffentlichkeitsarbeit berücksichtigt werden. Auf Grundlage dieser Ergebnisse besteht dann die Möglichkeit das Verfahren zu evaluieren und bei Bedarf neu zu justieren.



## 7. Fazit

Insgesamt ist die Ausgestaltung im Sinne eines partizipativen Flächenmanagements ein entscheidender Erfolgsfaktor der Dorffinnenentwicklung, da so eine hohe Transparenz und Akzeptanz für die beschriebenen Prozesse erzeugt werden kann. Durch die Beteiligung und Mitwirkung aller sozial Betroffenen eines Dorfes an Strategie und Umsetzung können Dörfer tragfähige Lösungen für die Zukunft erarbeiten. Allerdings wird dies nicht ohne Unterstützung der Gemeinden gehen. Hier wird es notwendig sein, den ländlichen Gemeinden mit einer auf Innenentwicklung fokussierten und zukunftsorientierten Förderung zur Seite zu stehen. Aber auch die fachliche Unterstützung der Dörfer ist notwendig. Ergänzend können Handreichungen über alle Möglichkeiten und Prozesse der Bauleitplanung sowie über das bodenordnerische Instrumentarium den Gemeinden zur Verfügung gestellt werden. Abschließend ist bei allen Planungsprozessen ein Monitoring notwendig. Dies gilt umso mehr, wenn ein Verfahren neu bzw. weiterentwickelt werden soll. Die Ergebnisse des Monitorings sind daher zur Justierung des Prozesses zu verwenden.