

Lebendige Dörfer gestalten



Ein Blick auf die Innenentwicklung

Stand: 16.11.2023



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Vorwort



Die Stärkung und Revitalisierung unserer Ortskerne steht im Fokus der Innenentwicklung in den Landkreisen Kaiserslautern, Bad Kreuznach, Donnersbergkreis und Kusel. Diese Broschüre wurde erstellt, um genau hier anzusetzen: Sie soll als Leitfaden und Inspirationsquelle für alle Ortsbürgermeisterinnen und Ortsbürgermeister dienen, die sich den Herausforderungen der Innenentwicklung stellen möchten. Sie gibt Ihnen nicht nur das nötige Rüstzeug an die Hand, sondern stellt auch Best-Practice-Beispiele und konkrete Handlungsanweisungen bereit.

Ihre Rolle als OrtsbürgermeisterIn ist dabei herausragend. Sie sind das Bindeglied zwischen den Bürgerinnen und Bürgern und der Verwaltung, das Herzstück der kommunalen Selbstverwaltung und oftmals die treibende Kraft hinter lokal initiierten Projekten. Ihr Engagement und Ihre Entscheidungen sind entscheidend für die erfolgreiche Weiterentwicklung unserer Ortsgemeinden.

Wir stehen weiterhin vor zahlreichen Herausforderungen: Leerstände, demografischer Wandel und der Druck zur Ausweisung neuer Baugebiete, um nur einige zu nennen. Aber genau hier liegen auch unsere Chancen. Durch gezielte Innenentwicklung können wir vorhandene Strukturen und Potenziale besser nutzen, unsere Ortskerne beleben und gleichzeitig wertvollen Freiraum im Außenbereich schützen.

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen sind von höchster Relevanz für Ihre tägliche Arbeit. Sie bieten Ihnen konkrete Anhaltspunkte, wie die Innenentwicklung in Ihrer Ortsgemeinde erfolgreich umgesetzt werden kann. Ob es um die Aktivierung von Brachflächen, die Umnutzung von Leerständen oder um Bürgerbeteiligungsprozesse geht – hier finden Sie wertvolle Hinweise und Anregungen.

Wir sind überzeugt, dass wir mit vereinten Kräften und einer klaren Strategie die Innenentwicklung in den Landkreisen Kaiserslautern, Bad Kreuznach, Donnersbergkreis und Kusel erfolgreich gestalten können. Nutzen wir die in dieser Broschüre gesammelten Erkenntnisse und Erfahrungen als Grundlage für eine nachhaltige, lebenswerte Zukunft unserer Ortsgemeinden.

In Erwartung einer erfolgreichen Zusammenarbeit senden wir Ihnen unsere besten Wünsche. Die Landräte der Landkreise Kaiserslautern, Bad Kreuznach, Donnersbergkreis und Kusel



Innen entwickeln

Hintergrund

Innenentwicklung bezeichnet die strategische Ausrichtung einer Gemeinde, bei der bestehende Strukturen und Flächen im Ortskern genutzt und optimiert werden, anstatt neue Gebiete am Ortsrand oder im Umland zu erschließen. Dabei geht es nicht nur um die Bebauung von Flächen, sondern auch um die Revitalisierung von bereits bestehenden, aber vielleicht vernachlässigten Gebäuden und Plätzen.

Für den Vorrang von Innenentwicklung vor Außenentwicklung spricht die Stärkung des Ortskerns, sowie der Schutz der Natur und die Erhaltung von Außenbereichen. Gerade in ländlichen Regionen ist dies oft ein wesentlicher Bestandteil der Lebensqualität. Die Ausdehnung der Bebauung in bisher unberührte Landschaften schadet der Artenvielfalt und gleichzeitig drohen Naherholungsbereiche, die für die Bevölkerung wichtig sind, verloren zu gehen.

Es ist allerdings zu beobachten, dass die Planung auf der "grünen Wiese", d.h. in bisher unbebauten Gebieten, oft als einfacher angesehen wird. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Die Eigentumsverhältnisse sind klarer und dadurch einfacher zu regeln, und oft besteht auch weniger Widerstand aus der Bevölkerung, da keine bestehenden Strukturen verändert werden. Aber diese vermeintliche Einfachheit geht mit den genannten Nachteilen im Hinblick auf Umweltschutz und Lebensqualität einher.

Durch die Nutzung und Aufwertung bestehender Strukturen bleibt der Charakter des Ortes erhalten, und kurze Wege zu Natur und Erholungsgebieten werden geschützt. Dies schafft eine attraktive Lebensumgebung, die den dörflichen Zusammenhalt stärkt und die Natur schont.

Innenentwicklung ist eine echte Herausforderung

Die Innenentwicklung steht vor einer Reihe von Herausforderungen. Die Bevölkerung altert und schrumpft mittelfristig, was zu einer geringeren Auslastung der Infrastruktur führt. Hinzu kommen oft schwierige Eigentumsverhältnisse, was die Revitalisierung innerörtlicher Baupotenziale erschwert. Mangelnde Tragfähigkeit der Versorgungsinfrastrukturen bei stetigem Siedlungswachstum und die Notwendigkeit, die vorhandene Bausubstanz an moderne Anforderungen anzupassen, verdeutlichen den Stellenwert der Innenentwicklung.

Diese Entwicklungen werden durch die überwiegend defizitäre kommunale Haushaltslage und stark gestiegene Bau- und Grundstückspreise bestätigt. Die Erschließungskosten für Neubaugebiete liegen aktuell bei ca. 180-200 €/m². Zudem haben die Zinsen von etwa 1% im Januar 2022 auf rund 4% im Juni 2023 zugenommen, was zusammen mit einer restriktiveren Kreditvergabe die Finanzierung erschwert. Die Baukosten sind in den letzten 20 Jahren doppelt so schnell gestiegen wie die allgemeine Inflation.

Zu den oben genannten Herausforderungen kommen auch noch die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Strukturwandels in den noch oftmals landwirtschaftlich geprägten Ortsgemeinden. In vielen Fällen wurden bzw. werden landwirtschaftliche Betriebe geschlossen und die zugehörigen Gebäude beeinträchtigen als Leerstände das Ortsbild, bieten aber auch Chancen für andere Entwicklungen.

Ökologische, soziale und wirtschaftliche Folgen des Flächenverbrauchs, sowie Wohnraumknappheit aufgrund von Zuwanderung in ländlichen Räumen, machen die Innenentwicklung noch dringlicher. Gleichwohl ist das theoretisch vorhandene Flächenpotenzial durch Baulücken und Leerstände meist nicht ohne Weiteres aktivierbar.

Trotz dieser vielfältigen Herausforderungen bleibt die Innenentwicklung die nachhaltigere und ressourcenschonendere Alternative zur Außenentwicklung, die insbesondere in Anbetracht der genannten wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Faktoren langfristig die einzige Möglichkeit der Siedlungsentwicklung wird.

Chancen

Ortsbild

Die Innenentwicklung von Gemeinden bietet zahlreiche Vorteile, die sowohl die Lebensqualität der Bewohner als auch die wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit fördern. Durch die Nutzung von Verdichtungs- und Revitalisierungsmöglichkeiten im Ortskern wird das charakteristische Ortsbild erhalten und vor dem Zerfall bewahrt.

Infrastruktur

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die bessere Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur. Durch die Konzentration auf den Innenbereich können Straßen, öffentliche Verkehrsmittel und Versorgungseinrichtungen effizienter genutzt werden. Dies reduziert nicht nur die Belastung für die kommunalen Haushalte, sondern ermöglicht auch die langfristige Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Kosten eines Neubaugebietes

Innenentwicklungspotenziale mit Baureife können sofort zur Verfügung stehen, soweit die Eigentumsverhältnisse geklärt und die Verkaufsbereitschaft gewährleistet ist. Im finanziellen Kontext bietet die Innenentwicklung ebenfalls klare Vorteile. Die Herstellung der äußeren Erschließung, wie

Straßen oder Versorgungsnetze, ist oft teurer als die Nutzung bereits bestehender Infrastrukturen. Daher können durch Innenentwicklung mittelfristig erhebliche Erschließungskosten eingespart werden. Zudem ist der Verfahrensaufwand für die Aktivierung innerörtlicher Bauflächen im Allgemeinen geringer als bei der Erstellung von Bebauungsplänen für Neubaugebiete. Dies führt zu einer schnelleren Verfügbarkeit von Bauland und reduziert gleichzeitig den bürokratischen Aufwand.

Für die Gemeinde ergeben sich weitere finanzielle Entlastungen. Planungs- und Umlegungskosten können entfallen. Überdies entfällt der Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft, was weitere Kosteneinsparungen zur Folge hat. Dies minimiert das Vorfinanzierungsrisiko für die Gemeinde bei der Entwicklung von Neubaugebieten erheblich.

Gemeinwesen

Die Innenentwicklung stärkt das Gemeinwesen insbesondere durch die innerörtliche Belebung und Aufwertung. Die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden im Ortskern zieht (junge) Menschen und somit auch Aktivitäten an. Ein belebter Ortskern ist ein Anziehungspunkt für die

Gemeinschaft und fördert die soziale Interaktion. Wenn Menschen sich im Zentrum des Ortes treffen, zum Einkaufen oder für kulturelle Aktivitäten, stärkt dies das Gemeinschaftsgefühl und die Identifikation mit dem Ort. Ein starker, lebendiger Ortskern ist somit ein Schlüsselement für ein starkes Gemeinwesen.

Innovative Wohnformen

Schließlich ermöglicht die Innenentwicklung bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Wohnformen. Durch die Nutzung bereits bestehender Bausubstanz können flexible und nachhaltige Wohnkonzepte leichter realisiert werden, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden.

Fazit

In der Summe stellt die Innenentwicklung eine nachhaltige und ökonomisch sinnvolle Strategie zur Weiterentwicklung von Gemeinden dar, die zahlreiche Vorteile für die Allgemeinheit bietet.



Instrumente

Die Innenentwicklung aktiv begleiten und steuern

Vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes



©Aliaksei Lasevich - stock.adobe.com

Viele Gebäude, insbesondere im Altortbereich, sind in zahlreichen Ortsgemeinden in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere Nebengebäude ehemaliger Gehöfte sind oft untergenutzt und desolat.

Um dem entgegenzuwirken, können Ortsgemeinden Vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes (im vereinfachten Verfahren) mithilfe eines qualifizierten Planungsbüros durchführen. Neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände im öffentlichen Raum gehen mit einer Sanierung insbesondere für den Eigentümer oder Käufer einer Immobilie steuerliche Abschreibungen einher (bis zu 100% der Kosten über 12 Jahre).

In erster Linie kommt ein Sanierungsgebiet für historische Dorfkerne und Ortsdurchfahrten in Frage.

Erstellung eines Dorferneuerungskonzeptes



Die Dorferneuerung bietet, sofern ein aktuelles Dorferneuerungskonzept vorliegt, eine große Bandbreite an Fördermöglichkeiten. Neben kommunalen Vorhaben können auch private Maßnahmen unterstützt werden. So können für die Erneuerung ortsbildprägender Gebäude bzw. wichtiger Impulsprojekte im Bereich der Gebäuderevitalisierung Fördermittel der Dorferneuerung beantragt werden. Auch zur Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie zur Modernisierung öffentlicher Infrastruktur (Platz- und Freiräume) ist die Dorferneuerung ein wichtiges Instrument.

Ein vorhandenes Dorferneuerungskonzept, sollte auf Aktualität geprüft und bei Bedarf fortgeschrieben werden. Im Konzept werden alle konkreten Maßnahmen für eine nachhaltige Dorferneuerung (sozial, baulich, infrastrukturell...) dargestellt. Ein ganzheitliches Dorferneuerungskonzept ist Förder Voraussetzung für das Programm der Dorferneuerung in Rheinland-Pfalz.

Instrumente

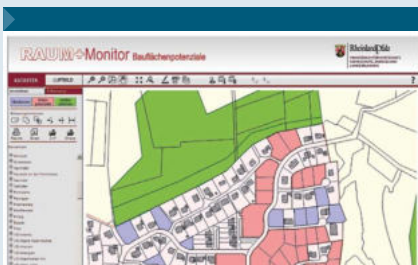
Die Innenentwicklung aktiv begleiten und steuern



Foto: ©Johnstocker - stock.adobe.com

Vorrang Innen vor Außen

Vor dem Hintergrund der Belebung von Ortskernen, bezahlbarer Infrastruktur und solider Kommunalfinanzen – sollte ein Grundsatzbeschluss vom Ortsgemeinderat gefasst werden, um die Entwicklung und die Nachfrage gezielt auf die Innenbereiche zu lenken und auf weitere, größere Neubaugebieterschließungen im Außenbereich zu verzichten (falls es noch aktivierbare Potenziale im Innenbereich oder Baulücken gibt). Mit einem solchen Beschluss geht ein starkes politisches Signal einher.



Datengrundlage: Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung, Rheinland-Pfalz, 2023

Flächenmanagement

Mit dem Flächenmanagement-Tool "Raum+Monitor" steht den Ortsgemeinden ein Landesportal zur Datenerfassung von Außenreserven, Innenentwicklungspotenziale und Baulücken zur Verfügung. Zudem bietet das Tool eine Möglichkeit zur Erfassung von Leerständen. Mit dem Instrument können vorhandene Flächenpotenziale unabhängig von Eigentumsverhältnissen identifiziert und mögliche Verdichtungsoptionen aufgezeigt werden. Jedoch erfordert das Instrument eine aktive Pflege, um die Aktualität und die Genauigkeit zu gewährleisten.



Dorfcheck

Mit der Broschüre "Dorfcheck" hat die Lokale Aktionsgruppe "Donnersberger und Lautrer Land" einen Leitfaden erarbeitet, der bei der Wiederbelebung der Dorfkerne und beim Erkennen innerörtlicher Potenziale unterstützen soll. Es werden Bearbeitungsschritte zur Selbsthilfe durch die Ortsgemeinden zur Verfügung gestellt. Ein einfacher Fragebogen hilft bei der Identifikation von Handlungsbedarfen. Zudem werden hilfreiche Hinweise zu Anforderungen an Konzepte für Gebäude, Nachverdichtungen und für die Ortsgestaltung gegeben.

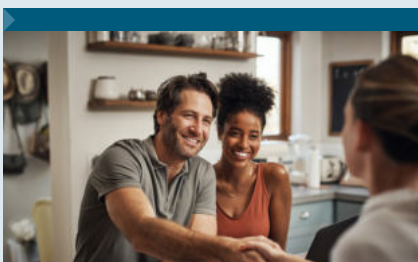


Foto: ©Yuri Arcurs peopleimages.com - stock.adobe.com

Eigentümersprache

Durch eine direkte Kommunikation mit betroffenen Grundstückseigentümern beispielsweise im Dialog oder im Rahmen von Workshops kann eine Sensibilisierung für Innenentwicklungspotenziale erfolgen. Zudem können vorhandene Anreizsysteme wie z.B. steuerliche Vorteile oder Fördermittel im Gespräch erläutert werden.

Weiterhin können auch Verhandlungen und Kooperationsmodelle direkt geklärt werden.



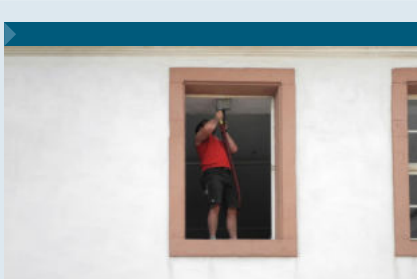
Leerstandserfassung

Grundlage eines erfolgreichen Leerstandsmanagements ist eine kontinuierliche Beobachtung und Analyse der räumlichen Leerstandsentwicklung. Der Dorfmanager gleicht jährlich zu einem festgelegten Stichtag mittels GIS-Tool die tagesaktuellen Einwohnermeldedaten mit den Adressdaten des Katasters ab und kann so Objekte ohne Einwohnermeldung (Leerstände), die schon länger leer stehen, herausfiltern. Anschließend muss zeitnah eine Abstimmung der Ergebnisse auf Richtigkeit mit den jeweiligen Ortsbürgermeistern erfolgen.

In manchen Ortsgemeinden gibt es bereits eine jährliche Leerstandserfassung. Dort ist es wichtig die vorhandenen Daten ständig zu aktualisieren.

Instrumente

Die Innenentwicklung aktiv begleiten und steuern



Kommunales Förderprogramm Vitalisierung

Mit kommunal aufgelegten Förderprogrammen kann die Wiedernutzung langjährig leer stehender Wohngebäude in zentraler Lage und die Nachnutzung von Grundstücken finanziell unterstützt werden und so die Vitalität der Dörfer steigern. Ob als Zuschuss für die Umnutzung zu Wohnraum – mit oder ohne soziale Komponente - oder als Mietzuschuss für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen im Ortskern. Die Varianten sind vielfältig. Eigentümer älterer Bausubstanz könnten somit bei der Sanierung unterstützt werden. Dadurch wird auch die Attraktivität des Ortskerns für jüngere Familien gesteigert.

Es sollte jedoch ein kreisweit einheitlicher Maßstab gefunden werden, um einen Wettbewerb innerhalb der Ortsgemeinden zu vermeiden.

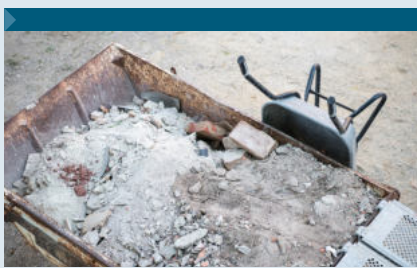


Foto: ©Mario Hösel - stock.adobe.com

Kommunales Förderprogramm Abriss

Mit einem kommunalen Förderprogramm Abriss könnte eine Beseitigung von „Schrottimmobilien“ unterstützt werden, die „Schandflecken“ im Ortsbild darstellen, die nicht mehr nutzbar sind, die die Nachbarn schon lange stören und die ganze Straßenzüge in Mitleidenschaft ziehen.

Die Kommune unterstützt mit einem „kleinen“ Betrag die Bereitschaft von Eigentümern, ihren „Schrott“ selbst zu beseitigen und damit Freiraum zu schaffen, z.B. für eine Neubebauung oder kleine Freiräume im Ortskern. Dies könnte insbesondere dazu dienen, um Nebengebäude abzureißen, bei denen eine Sanierung nicht mehr möglich ist. Die durch das Programm entstehenden Freiflächen können als zusätzliche Freiflächen, Straßenraumaufweitungen oder für bauliche Erweiterungen genutzt werden. Der Abriss sollte jedoch immer der letzte Ausweg sein.



Gestaltungsfibel

Eine Gestaltungsfibel ist ein informelles Instrument zur Bewahrung, Wiederherstellung und Weiterentwicklung des jeweiligen Ortsbildes. Die Gestaltungsfibel bildet die Grundlage, um anstehende bauliche Sanierungen und Modernisierungen an privaten Immobilien zu unterstützen, um die Charakteristik der einzelnen Ortsgemeinden zu erhalten.

Eine Gestaltungsfibel ist z.B. Grundlage der Modernisierungsvereinbarung im Rahmen der Sanierung. Sie kann jedoch auch als eine rechtlich verbindliche Gestaltungssatzung gem. § 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO beschlossen werden, soweit die rechtlichen Anforderungen gewahrt werden.



Bebauungsplan der Innenentwicklung

Investoren haben in der Regel ein höchst wirtschaftliches Interesse – nur dann macht eine Investition Sinn. Dies bedeutet in der Praxis aber auch immer wieder Konflikte mit Genehmigungsbehörden und Ortsgemeinderäten über die Ausnutzung eines Grundstücks vor allem dann, wenn kein qualifiziertes Baurecht vorhanden ist und ein Objekt nach § 34 BauGB (Einfügen) beurteilt werden muss.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung schafft hier Sicherheit: er definiert mögliche Nutzungen, Themenschwerpunkte, gestalterische Vorgaben, vor allem aber „Ausnutzungsziffern (Höhe, Grundfläche, Geschosse etc.), damit für alle klare und einheitliche Regeln gelten. Es gilt besonders die vorhandenen Strukturen und den dörflichen Charakter zu bewahren.

Instrumente

Die Innenentwicklung aktiv begleiten und steuern



Foto: ©Robert Kneschke - stock.adobe.com

Interessenbekundungsverfahren

Brachliegende Grundstücke oder langjährig leer stehende Objekte in Ortskernen würden oft wiedergenutzt, wenn möglichen Investoren bekannt wäre, dass ein Ankauf möglich ist. Eine Wiedernutzung scheitert auch oft an fehlenden Ideen.

Ein Interessenbekundungsverfahren dient der Investorensuche und zielt auf die Findung und Umsetzung innovativer Projektideen ab, um besondere Standorte einer neuen Nutzung zuzuführen.



Dorfumbaumanager

Der Dorfumbaumanager begleitet aktiv den Prozess des Dorfumbaus. Er fungiert dabei als Kümmerer, der eventuelle Leerstände frühzeitig erkennt und eine Leerstanddatenbank pflegt. Zusätzlich dient er als Ansprechpartner und Berater für Eigentümer, Ansiedlungswillige und OrtsbürgermeisterInnen. Eine Funktion als Förderlotse ist ebenfalls erwünscht. Der Dorfumbaumanager sollte auf Verbandsgemeindeebene in der Verwaltung angesiedelt sein. Insbesondere der Umbau und die Wiedernutzung landwirtschaftlicher Anwesen erfordert professionelle Hilfe für die Eigentümer, sei es bei der Suche nach Fördermöglichkeiten, der Beantragung von Fördermitteln oder der Umsetzung eines Sanierungsgebietes.



Grundstücksfonds, kommunale Grundstücksgesellschaft

Oft scheitert die Entwicklung von Grundstücken oder Objekten an zunächst unrentierlichen Kosten oder Entscheidungen, die durch die öffentliche Hand nicht kurzfristig getroffen werden können. Investoren wollen innerhalb kurzer Zeit eine Investition wieder einspielen. Andererseits werden Objekte für kleines Geld verkauft und die Wiedernutzung ist völlig unerwünscht. Kommunen können dann oft nicht direkt auf angebotene wichtige Objekte zugreifen, da die Summen nicht im Haushalt enthalten sind oder keine kurzfristigen Entscheidungen getroffen werden können.

Ein hierfür wichtiges Instrument ist eine kommunale Grundstücksgesellschaft (oder eine um diese Aufgaben erweiterte schon vorhandene Gesellschaft), die über ausreichend Finanzmittel verfügt. Damit kann im Einzelfall zeitnah und flexibel reagiert werden.

Grundstücksgesellschaften haben auch eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und müssen deshalb keine hohen Renditeerwartungen erfüllen.



„Tue Gutes und rede darüber“ – Marketing und Kommunikation

Leerstände und untergenutzte Objekte sind kein Makel an sich, sondern stellen in erster Linie ein Potenzial für die Weiterentwicklung der Gemeinde dar. Dies sollte auch so kommuniziert werden: In unserer Ortsgemeinde gibt es Bauland, Wohnraum für jeden Bedarf und jede Zielgruppe.

Zusammen mit den sonstigen Standortfaktoren „tolle Landschaft“, lebendiger Nachbarschaften und Nähe zum Oberzentrum Kaiserslautern etc. entsteht ein besonderes Vermarktungsprodukt.

Dieses Thema ist wohl am besten auf Verbandsgemeindeebene angesiedelt und bedarf professioneller Unterstützung. Die Einzelprodukte können sich dann auf die jeweilige Ortsgemeinde beziehen.

Als dynamische Kommune, die ihre Zukunft offensiv gestaltet – könnten auch weitere öffentlichkeitswirksame Aktionen durchgeführt werden, z.B. Banner, Flyer, die auf Revitalisierungsobjekte hinweisen oder ein kommunaler Vitalisierungspreis. Eine „Abrissparty“ feiert die Beseitigung eines Leerstandes.

Fördermittel

Zukunft finanzieren

Dorferneuerung

Das Förderprogramm zur Revitalisierung von Dörfern dient dem Land als Instrument, um sowohl kommunale als auch private Projekte zu unterstützen. Finanzielle Beihilfen werden an Gemeinden für die Moderation von Dorfentwicklungsstrategien, die Aktualisierung von Konzepten zur Dorfentwicklung und für planerische Dienstleistungen bei privaten Baumaßnahmen gewährt. Die Zulassung finanzieller Unterstützung für private Projekte obliegt der Kreisbehörde. Unter den förderfähigen Maßnahmen befindet sich auch die Restaurierung von Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen.

Infos unter: www.ism.rlp.de

Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrer zuständigen Kreisverwaltung.

LEADER Förderung

LAG „Donnersberger und Lautrer Land“

- VG Enkenbach-Alsenborn, VG Otterbach-Otterberg, VG Lauterecken Wolfstein, VG Winnweiler, VG Kirchheimbollen, VG Nordpfälzer Land, VG Eisenberg, VG Göllheim
- Infos unter:

www.donnensberger-lautrerland.de

Kontakt: LEADER-Regionalmanagement, entra, Herr Bühler

Tel.: 06302/9239-17

LAG „Westrich-Glantal“

- VG Ramstein-Miesenbach, VG Landstuhl, VG Weilerbach, VG Bruchmühlbach-Miesau, VG Oberes Glantal, VG Kusel-Altenglan
- Infos unter:

www.westrich-glantal.de

Kontakt: LEADER-Regionalmanagement, entra, Herr Wagner

Tel.: 06302/9239-0/-18

LAG „Soonwald-Nahe“

- VG Nahe Glan, VG Rüdesheim, Teile der VG Langenlonsheim-Stromberg, VG Bad Kreuznach und VG Kirner Land
- Infos unter:

www.lag-soonwald-nahe.de

Kontakt: LEADER-Regionalmanagement, entra, Frau Schmidtholz

Tel.: 06302/9239-0/-14

KfW- Förderprogramm

Förderung privater Bauvorhaben, u.a.:

- Haus und Wohnung energieeffizient sanieren
- Erneuerbare Energien nutzen
- Altersgerecht Umbauen
- Barrierereduzierung (Zuschuss)

Infos unter: www.kfw-foerderbank.de

Kontakt: KfW-Berater, Tel.: 0180/1335577 sowie Online-Förderberater

Strukturlotsen

Die Strukturlotsen der Landkreise Kaiserslautern, Kusel, Bad Kreuznach und dem Donnersbergkreis unterstützen bei der Fördermittelakquise und der Projektberatung.

Kontakt:

Frau Lena Hoim, Kreisverwaltung Kaiserslautern, Tel.: 0631/7105-224

Frau Marina Guliev, Kreisverwaltung Kusel, Tel.:06381/424-272

Frau Heike Bruckner, Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Tel.:0671/ 803-1646

Herr Tobias Zirker, Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Tel.:06352/710-314

BEG-Förderprogramm:

Förderprogramm zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich.

Weitere Informationen unter: www.bafa.de

Soziale Wohnraumförderung

Fördermöglichkeiten der Investitions- und Strukturbank RLP

in den Bereichen:

- Wohnen in Orts- und Stadtkernen
- Modernisierung selbst genutzten Wohnraums
- Modernisierung vermieteten Wohnraums

Infos unter: www.isb.rlp.de



Tolle Beispiele

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Ortsgemeinde Schwedelbach (VG Weilerbach) stellte für ihren Ortskern einen Bebauungsplan für die Innenentwicklung auf, um den dörflichen Charakter zu stärken, Bauflächen zu steuern und leer stehende Gebäude zu reaktivieren. Die bisherige bauplanungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB ließ oftmals Raum für Unklarheiten bezüglich der Zulassung von Bauvorhaben. Insbesondere die heterogene Baustruktur und die Präsenz von landwirtschaftlichen Gebäuden schufen zahlreiche bauliche Möglichkeiten, die das Erscheinungsbild des Ortskerns hätten gravierend verändern können. Einige Bereiche haben sich bereits durch größere Neubauten und Bauten in hinteren Reihen nachhaltig gewandelt. Es bestand jedoch noch die Möglichkeit, die historisch gewachsenen Strukturen planungsrechtlich zu sichern und zu steuern.

Klarstellungssatzung

Aufgrund wiederkehrender Unklarheiten zwischen Eigentümern, Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bezüglich der baurechtlichen Zulässigkeit von Projekten nach § 34 BauGB hat die Ortsgemeinde Martinshöhe eine Klarstellungssatzung erlassen. Diese Satzung dient der klaren Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich, besonders bei Ortsrandgrundstücken und tiefen innerörtlichen Parzellen.

Gestaltungssatzung

Die Stadt Otterberg hat eine Gestaltungssatzung erlassen, um das historische und konsistente Stadtbild zu schützen. Die Satzung legt präzise Gestaltungsvorgaben für Gebäude und Grundstücke fest und fokussiert sich auf den historischen Stadtkern. Ziel ist die Erhaltung des charakteristischen Erscheinungsbilds und die stilgerechte Integration von Um- und Neubauten.



Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Ortskern Schwedelbach; Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach; Bearbeitung: Kernplan



Tolle Beispiele

Dorfumbaukonzept

Das Dorfumbaukonzept für Rüssingen, entwickelt im Rahmen der Leader-Förderung, agiert als Entwicklungsleitfaden für die Ortsgemeinde. In einer strukturierten Broschüre werden sowohl wesentliche Daten und Fakten als auch Stärken und Schwächen der Gemeinde erfasst. Diese Grundlage fließt in die Formulierung strategischer Ansätze ein, die die zukünftige Dorfentwicklung prägen sollen. Darüber hinaus werden spezifische Instrumente für den Dorfumbau vorgestellt, die zur Umsetzung der erarbeiteten Strategien dienen. Abgerundet wird das Konzept durch ein abschließendes Fazit, das Empfehlungen für die nächsten Schritte der Dorfentwicklung enthält. In seiner Gesamtheit dient das Dokument als umfassende Orientierung zur zukünftigen Ausrichtung Rüssingens in Richtung einer nachhaltigen Dorfentwicklung. Auch in allen anderen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinden Göllheim und der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg wurden im Rahmen der Leader-Förderung Dorfumbaukonzepte erstellt.

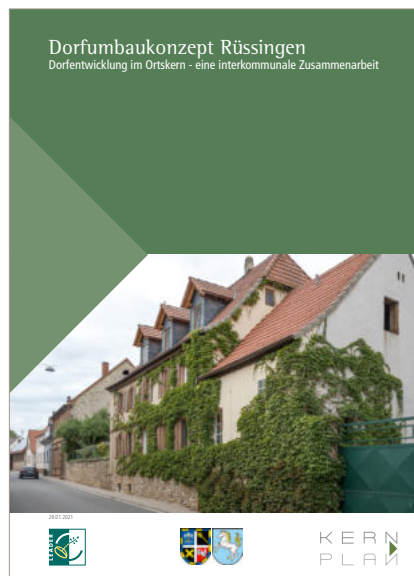
Potenzialerhebung

Nachverdichtung

In der Gemeinde Martinshöhe wurde eine Untersuchung und Einschätzung der Baugebiete im Ortsinneren durchgeführt. Dabei wurde differenziert, ob bereits eine bauplanungsrechtliche Grundlage nach § 30 oder 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) besteht oder ob diese erst durch die Erstellung eines Bebauungsplans oder speziellen Regelungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB erarbeitet werden muss. Nach derzeitigem Stand könnten in Martinshöhe Baugenehmigungen für ungefähr 80 Wohneinheiten erteilt werden. Bevor dieses Kontingent nicht ausgeschöpft ist, soll für die weiteren Wohnbauflächen, die im Flächennutzungsplan als geplant dargestellt sind, kein Baurecht geschaffen werden.

Erfolgsfaktoren

- Vertrauensbildung durch transparente und verständliche Kommunikation
- Information und Kommunikationsstrategien zur Sensibilisierung der Eigentümer
- Transparenz und Rückkopplung zur Stärkung des Gemeinschaftsvertrauens
- Gemeinschaftliche Ansätze mit lokalen Netzwerken als Motoren der Entwicklung
- Spiel- und Ernsthaftigkeit kombinieren für höhere Bürgerbeteiligung
- Proaktives Monitoring und zeitgerechte Aktivierung durch Kommunen
- Langfristige Visionen als Leitfaden für schrittweise, flexible Umsetzung
- Politischer Wille als entscheidender Faktor für nachhaltige Innenentwicklung
- Finanzielle Anreize und kommunale Vorleistungen entscheidende Faktoren
- Anwendung von Ordnungsrecht und anderen Zwangsinstrumenten als letzte Option



► Fazit und weiteres Vorgehen

In der vorliegenden Broschüre werden zentrale Daten und Erkenntnisse zur Innenentwicklung in den Landkreisen Kaiserslautern, Bad Kreuznach, Donnersberg und Kusel präsentiert.

Sie dient als Anstoß und Inspiration für die Ortsgemeinden. Die damit verbundenen Handlungsempfehlungen können als Orientierungshilfe für die Gestaltung der Ortskerne in den kommenden Jahren dienen. Die identifizierten Entwicklungspotenziale und der vorgestellte Handlungsrahmen bieten konkrete Ansatzpunkte für die weitere Planung im Bereich der Innenentwicklung. Die erfolgreiche Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sollte stets in fachlicher Begleitung erfolgen.

Für den erfolgreichen Verlauf und die Umsetzung der skizzierten Maßnahmen ist die Mitwirkung aller Beteiligten entscheidend. Viel Erfolg bei der Erprobung der vorgestellten Strategien und Maßnahmen.

