

Innenentwicklung im ländlichen Raum

Die Rolle der Grundeigentümer bei der Innenentwicklung im
ländlichen Raum

INNENENT- WICKLUNG IM LÄNDLICHEN RAUM

Bachelor-Thesis
vorgelegt von Christina Gegner

Betreuer
Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger
Dipl.-Ing. Tom Schmidt

Studiengang Stadtplanung
HafenCity Universität Hamburg
Hamburg, den 07. Oktober 2011

INHALT

1. Einführung	8
1.1. Anlass der Arbeit.....	9
1.2. Aufbau der Arbeit.....	10
1.3. Methodisches Vorgehen.....	10
2. Innenentwicklung	12
2.1. Definition.....	13
2.2. Ausgangssituation.....	13
2.3. Aspekte der Innenentwicklung.....	16
2.4. Planungsrechtliche Grundlagen.....	17
2.5. Chancen und Hemmnisse der Innenentwicklung.....	18
3. Ländlicher Raum	20
3.1. Definition(en).....	21
3.2. Aktuelle Entwicklungen.....	22
3.3. Dörfliche Baustrukturen.....	23
3.4. Wohnwünsche auf dem Land.....	24
3.5. Akteurslandschaft.....	25
3.6. Innenentwicklung im ländlichen Raum.....	26
4. Fallbeispiel: Ötisheim in Baden-Württemberg	28
4.1. Landesplanung Baden-Württemberg.....	29
4.2. Räumliche Einordnung.....	30
4.3. Geschichte.....	32
4.4. Einwohnerentwicklung.....	33
4.5. Geplante Bauvorhaben.....	34
4.6. Baustruktur.....	35

4.7. Fazit.....	36
5. Potentialflächen in Ötisheim	38
5.1. Darstellung der Nachverdichtungsmöglichkeiten in Gebieten.....	39
5.2. Untersuchung der Freiflächenpotentiale.....	44
5.3. Untersuchung einer Beispielfläche.....	47
5.4. Bewertung der vorhandenen Potentiale.....	50
6. Interessen der Akteure	52
6.1. Darstellung der verschiedenen Akteure vor Ort.....	53
6.2. Methodisches Vorgehen der Akteursbefragung.....	53
6.3. Interessen der Gemeindeverwaltung.....	54
6.4. Interessen der Gemeindevertreter.....	55
6.5. Handlungsweisen der Neubauenden.....	56
6.6. Handlungsweisen der Eigentümer.....	57
6.7. Bewertung der Mobilisierbarkeit	58
7. Bisherige Planungen zur Nachverdichtung im Bestand	62
7.1. Wohnbauplanung und Vermarktung.....	63
7.2. Bisherige Planungen zur Aktivierung von Flächen im Innenbereich.....	63
7.3. Bewertung der bisherigen Vorgehensweise.....	65
8. Gesamtfazit	68
9. Handlungsempfehlung	72
Quellen	
Abbildungen	
Anhang	

1

Einführung

- 1.1 Anlass der Arbeit
- 1.2 Aufbau der Arbeit
- 1.3 Methodisches Vorgehen

Einleitung

Die Einführung stellt den Anlass der Bachelorthesis dar. Sie definiert das Ziel der Arbeit und die Fragestellung. Ebenso erfolgt der Aufbau der Arbeit.

1.1. Anlass der Arbeit

Im April 2002 wurde mit der „Perspektive Deutschland“ das bundespolitische Ziel der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme festgelegt, dass vor allem auf eine Reduktion des Verkehrs- und Siedlungsflächenzuwachses ausgelegt ist. Dieser sollte von einem täglichen Verbrauch von 129 ha im Jahr 2000 auf 30 ha im Jahr 2020 vermindert werden (Hutter et al. 2004, S.XXIII). Das Ziel wurde vor dem Hintergrund des stetig steigenden Flächenverbrauchs bei einer gleichzeitig schrumpfenden Bevölkerungszahl festgelegt. Wesentlicher Grund für diese gegensätzlichen Entwicklungen sind die steigenden qualitativen Ansprüche an den Wohnraum und hiermit verbunden die steigende Wohnfläche pro Person. Die Folgen der Ausbreitung der Siedlungen in die Fläche sind in drei Aspekte unterteilbar. Hierzu gehört der ökologische Aspekt, beispielsweise verlieren die Böden durch Versiegelung ihre Funktion im Wasserhaushalt. Der soziale Aspekt zeigt die Auswirkungen auf die Bevölkerung, so entstehen durch nachlassende Siedlungsdichte weite Wege. Als Dritter der ökonomische Aspekt, der die negativen finanziellen Auswirkungen einer wachsenden Infrastruktur für eine gleichbleibende Bevölkerungszahl benennt.

Der größte Flächenverbrauch findet in Deutschland in ländlichen Regionen ohne zentralörtliche Funktion statt. Die verstärkte Konkurrenz um Anwohner und großzügige Erweiterungspotentiale sind Gründe der räumlichen Verortung. Das Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs kann daher nicht ohne ein Mitwirken der Kommunen im ländlichen Raum erreicht werden. Um dieses zu verwirklichen, ist es notwendig, vorhandene Flächen im Siedlungsbereich zu aktivieren und einer Nutzung zuzuführen. Die besondere Problematik ergibt sich aus der kleinteiligen Struktur der Orte. Große Flächen im Innenbereich, wie ehemalige Industrieanlagen oder Kasernengelände sind häufig nicht vorhanden. Freie Flächen im ländlichen Raum sind zum größten Teil im Privatbesitz einer kleinteiligen Eigentümerstruktur. Die Mobilisierbarkeit dieses Potentials wird äußerst gering geschätzt, dennoch liegen kaum Untersuchungen zu den Handlungsweisen der wesentlichen Akteure vor.

Anhand einer Gemeinde im ländlichen Raum werden daher die Interessen der Akteure vor Ort sowie das vorhandene Flächenpotential im Siedlungsbereich untersucht. Im Rahmen dieser Arbeit erfolgt eine Beschränkung der Untersuchung auf die vorhandenen Flächenpotentiale. Leerstehende Gebäude werden nicht näher betrachtet. Bewusst wurde dabei eine Gemeinde ausgewählt, bei der ein weiteres Einwohnerwachstum erwartet wird. Aufgrund des Einwohnerwachstums wird im Flächennutzungsplan eine Siedlungserweiterungsfläche im Außenbereich festgelegt. Durch eine Bewertung der Potentiale im Innenbereich wird die Notwendigkeit einer weiteren Außenentwicklung überprüft. Durch eine Untersuchung der Restriktionen die einem Verkauf bzw. einer Bebauung entgegenstehen, sowie die durch Analyse der verschiedenen Interessen der Akteure wird dann die Mobilisierbarkeit der Flächen eingeschätzt werden. Anhand der Ergebnisse wird eine Handlungsempfehlung

zum weiteren Vorgehen der Gemeinde ausgesprochen, um so eine weitere Flächenanspruchnahme zu verringern.

Die Fragestellung zur Bearbeitung der Thesis lautet: „Welche Flächen sind im Innenbereich ländlicher Gemeinden vorhanden, wie ist ihr Potential gegenüber einer Außenentwicklung zu bewerten und wie können diese Flächen aktiviert werden?“

1.2. Aufbau der Arbeit

In den Kapiteln zwei und drei werden zunächst die Innenentwicklung und der ländliche Raum erläutert. Hierbei erfolgt jeweils eine Definition der Begriffe. Die Gründe einer Innenentwicklung sowie die verschiedenen Folgen einer solchen werden erläutert. Ebenso wird die rechtliche Verankerung des Ziels der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dargestellt. Der ländliche Raum unterscheidet sich durch bestimmte Merkmale deutlich von Planungen in Ballungsräumen. Auf diese wird im folgenden Kapitel eingegangen. Durch die Vorstellung des Untersuchungsraumes Öttsheim, dessen Struktur, Einwohnerentwicklung sowie die übergeordneten Planungen wird ein erstes Bild des Ortes gezeichnet. Die Darstellungen der Potentialflächen im Ort erfolgt über mehrere Schritte. Zunächst erfolgt eine Aufteilung Öttsheims in verschiedene Gebiete, die dann aufgrund der Analyse zu ihrem Nachverdichtungspotential eingeschätzt werden. Im nächsten Schritt werden die vorhandenen Flächen dargestellt und definiert. Durch die vertiefende Untersuchung einer Beispielfläche wird das Vorgehen bei einer Analyse der Potentiale aufgezeigt. Die Bewertung des vorhandenen Flächenpotentials wird hiernach den planungsrechtlich als weiteres mögliches Siedlungsgebiet ausgewiesenen Flächen gegenübergestellt.

In Kapitel 6 erfolgt die Zusammenfassung der Interviewergebnisse um so die jeweiligen Interessen der relevanten Akteure darzustellen. Durch eine Bewertung dieser kann eine Einschätzung der Mobilisierbarkeit und der Chancen und Hemmnisse einer Innenentwicklung erfolgen. Da in Öttsheim bereits Planungen zu Flächen im Innenbereich vorhanden waren, werden auch diese anhand von Gesprächen und Gemeinderatssitzungsprotokollen nachgezeichnet. Durch eine Einschätzung der bisherigen Vorgehensweise werden die Schwächen und Stärken dieser deutlich. Im Gesamt Fazit werden die wesentlichen Ergebnisse der Arbeit benannt und beurteilt. Mit einer Handlungsempfehlung in Kapitel neun wird ein mögliches zukünftiges Vorgehen zur Aktivierung von Innenbereichsflächen der Gemeinde beschrieben.

1.3. Methodisches Vorgehen

Nach der Auswahl der Thematik der Innenentwicklung erfolgte eine weitere Recherche zu dieser sowie zu ländlichen Räumen. Die Ergebnisse aus Internet- und Literaturrecherche ermöglichten eine Verknüpfung der Thematiken und die genauere Festlegung der Fragestellung. Durch die geringe Grundlage an theoretischem Material zu den Interessen der Akteure und dem tatsächliche Bestand an Innenentwicklungsflächen waren vor allem diese von Bedeutung. Um den Zugang zu den Einwohnern zu erhalten und somit Interviews zu ermöglichen, wurde der Heimatort der Verfasserin

gewählt. Hierdurch war die Voraussetzung für qualitative Interviews geschaffen.

Die Bestandsaufnahme dieser Gemeinde erfolgte dann durch Internet- und Literaturrecherche und war Grundlage der Begehungen vor Ort. Durch die Einordnung in den Raum, die geschichtliche Entwicklung sowie eine Schilderung der zukünftigen Einwohnerentwicklungen durch die Gemeindeverwaltung erfolgte die Darstellung des Ortes. Mit Begehungen konnten die durch Luftbild- und Kartenanalyse identifizierten Potentiale bestätigt oder verworfen werden. Auch die ortstypische Bebauungsstruktur, sowie die unterschiedlichen Gebietstypen wurden durch Begehungen analysiert. Eine Unterteilung der Flächen in verschiedene Kategorien, sowie eine Analyse der städtebaulichen Aspekte verschiedener Teilgebiete der Gemeinde ermöglichten eine Einschätzung der städtebaulich sinnvollen Aktivierung und Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich. Ebenso ermöglichen sie Rückschlüsse auf den jeweiligen planerischen und zeitlichen Aufwand zur Aktivierung der Flächen.

Durch qualitative Interviews mit der Verwaltung, den politischen Vertretern, sowie Grundstückseigentümern und potentiellen Nutzern wurden dann das tatsächliche Aktivierungspotential sowie die Wünsche und Vorstellungen der künftigen Bauherren analysiert. Durch die Befragung von Eigentümern, die bereits auf Innenbereichsflächen gebaut hatten, konnten zusätzlich Vor- und Nachteile des Nachverdichtens festgehalten werden. Da die Gemeinde bereits verschiedene Planungen zur Innenentwicklungen durchgeführt hatte, war durch leitfadengestützte Interviews, Gesprächsprotokolle und die Bebauungsplanentwürfe eine Bewertung des bisherigen Vorgehens der Verwaltung möglich. Aus den analytischen Schritten der Erhebung und Kategorisierung der Flächenpotentiale sowie den Gesprächen mit Akteuren vor Ort, aber auch der Bewertung des bisherigen Vorgehens der Gemeinde wurde schließlich eine Handlungsempfehlung erstellt. Sie zeigt exemplarisch das mögliche zukünftige Vorgehen der Verwaltung bei der Planung und der Aktivierung von Innenentwicklungsflächen auf.

2 Innenentwicklung

2.1 Definition

2.2 Ausgangssituation

2.3 Aspekte der Innenentwicklung

2.4 Planungsrechtliche Grundlagen

2.5 Chancen und Hemmnisse der

Innenentwicklung

Einleitung

Im Folgenden Kapitel werden die Gründe für eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme, die Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung ist, aufgezeigt. Dabei werden verschiedene Aspekte genannt, die Folgen einer Innenentwicklung sind. Auch wird dargestellt, inwieweit das Ziel der Flächeneffizienz rechtlich verankert ist.

2.1 Definition

Der Begriff der Innenentwicklung beschreibt städtebauliche Handlungsansätze oder bauliche Maßnahmen innerhalb des Siedlungsbestandes, im Innenbereich. Der Innenbereich wird dabei nach §34 BauGB als im „räumlichen Zusammenhang bebauter Ort“ verstanden. Die Innenentwicklung wurde als Ziel der Bundesregierung festgelegt und beinhaltet als solches zwei Aspekte, den Quantitativen, bei dem eine Reduzierung der Neuflächeninanspruchnahme durch Siedlungserweiterung verhindert werden soll und den Qualitativen, der eine Stabilisierung und Verbesserung der städtebaulichen Situation vorsieht (Siedentop 2010, S. 235). Weiterhin wurde zur Erreichung der Ziele der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben (Hinzen et al. 2011, S. 41).

Die Innenentwicklung beschreibt die zusätzliche Bebauung im vorhandenen Bestandsgebiet. Sie kann in verschiedene Typen unterteilt werden. Dazu gehört die Schließung von Baulücken in Gebieten mit vorhandenem Baurecht. Hier ist nicht unbedingt eine Schaffung von neuem Planungsrecht notwendig und die Erschließung vorhanden. Ebenso die Erweiterung der Wohnbauflächen über das bisher vorhandene Maß auf dem Grundstück, beispielsweise durch einen Anbau und das Flächenrecycling, bei dem eine Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt wird. In den beiden letzten Fällen ist allgemein von der Notwendigkeit neuen Baurechts auszugehen (Siedentop 2010, S. 235). Eine Ergänzung des vorhandenen Siedlungsbereiches durch eine Arrondierung kann sowohl als Außen- aber auch als Innenentwicklung verstanden werden. Mit ihr wird durch eine Abrundung das vorhandene Siedlungsgebiet ergänzt.

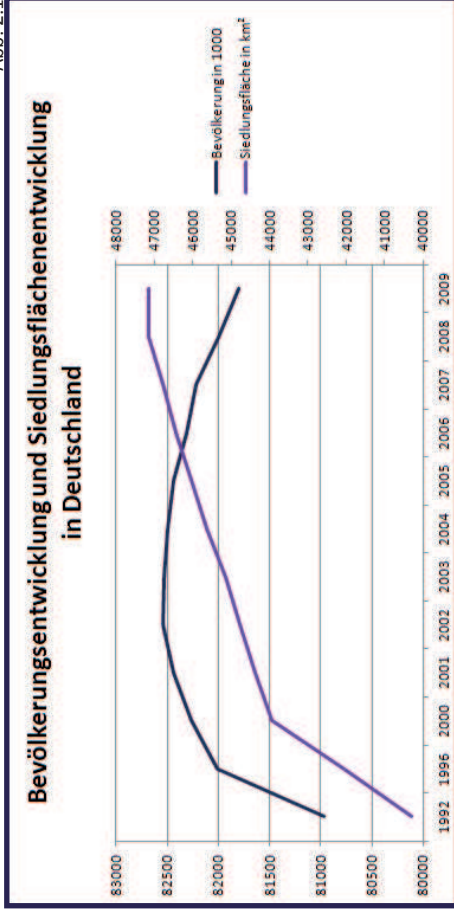
2.2 Ausgangssituation

Die Innenentwicklung ist seit den 1980er Jahren ein Grundsatz der Raumplanung; seit dieser Zeit gilt die Regelung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Im April 2002 wurde es mit der „Perspektive Deutschland“ als neues bundespolitisches Ziel festgelegt; um damit ein weiteres Wachstum der Siedlungen in die landwirtschaftlich genutzten Felder, wo die Hauptinanspruchnahme neuer Flächen stattfindet, zu verhindern (Siedentop 2010, S. 235). Beim zukünftigen Städtebau sollen Baugebiete innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches vor Neubaugebieten im Außenbereich entwickelt werden. In den Jahren vor dieser Festlegung war der deutsche Städtebau vor allem auf die Erschließung des Außenbereiches ausgerichtet. Durch das wirtschaftliche Wachstum sowie eine steigende Bevölkerungszahl vergrößerten sich die Siedlungsbereiche. Dies ist vor allem an den großzügigen Erweiterungen der siebziger Jahre erkennbar. Günstiges Bauland war durch die Vielzahl der

Neubaugrundstücke im Außenbereich für Einfamilienhäuser möglich. Ein freistehendes Einfamilienhaus im Grünen wurde dadurch für die breite Mittelschicht zugänglich. Aus diesen Erweiterungen ergaben sich aber auch längere Wege zu Nahversorgungsmöglichkeiten und zu den Arbeitsstätten (Dosch 2003, S. 15). Gleichzeitig erzeugten die großzügig bemessenen Gebiete weitere Baulücken im erschlossenen Siedlungsbereich.

Dass das Einfamilienhaus nicht mehr weiter nur Wunschtraum sondern für eine breite Mehrheit Realität wurde, kann auch am überproportionalen Wachstum der Wohn-

Abb. 2.1



fläche zur Bevölkerungsentwicklung aufgezeigt werden. Bis in die sechziger Jahre war dieses Wachstum im Verhältnis, doch danach wuchs die Wohnfläche überproportional, in den letzten 10 Jahren um 10,6 % mehr als die Bevölkerung (Baldauf 2003, S.6) (vgl. Abb. 2.1). Dieses überproportionale Wachstum kann durch zwei Hauptfaktoren erklärt werden. Der steigende Wohlstand breiter Bevölkerungsschichten bedingt ein Wachstum der Wohnfläche pro Kopf. Neben dieser Zunahme der Wohnfläche tragen jedoch auch veränderte Lebensweisen und damit eine sich vergrößernde Zahl an Haushalten zum stetigen neuen Flächenverbrauch durch Siedlungen und Verkehr bei. Mit dem Wandel der Bevölkerungsentwicklung vom Wachstum zur Stagnation und inzwischen einem deutlichen und sich fortsetzenden Rückgang und dem einsetzen den demographischen Wandel, ist dieses Wachstum und Ausdehnen in die Fläche in den bisherigen Ausmaßen nicht mehr weiter notwendig. Es wird mittel- bis langfristig negative Folgen haben. Zu diesen gehören die Zersiedelung der Landschaft, weite Wege bei einer schrumpfenden Infrastruktur und zunehmende Gebäudeleerstände. Da Fläche nicht unendlich verfügbar ist, stehen Nutzungen in Konkurrenz zueinander. Durch den Wandel in der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen war die bisherige Verminderung der Fläche unproblematisch. Vor dem Hintergrund einer schrumpfenden Bevölkerung sollte aber auch bedacht werden, dass eine spätere Nutzungsänderung, beispielsweise eine Umnutzung in landwirtschaftliche Fläche aufgrund der vorhandenen Bebauung nur schwer möglich ist. (Bock et al. 2011, S. 21)

Durch den Beschluss der Bundesregierung konnten in den letzten Jahren erste Erfolge erzielt und eine Reduktion des Siedlungs- und Verkehrsflächenverbrauches erreicht werden (Bock et al. 2011, S. 22). Diese Verminderung reicht jedoch bei weitem

nicht aus um das Ziel einer Reduzierung der Neuflächeninanspruchnahme auf 30 ha täglich, zu erreichen. Außerdem ist zu vermuten, dass auch die verminderte Bautätigkeit der Wirtschaft Auswirkungen auf das Schrumpfen hatte. Weiterhin beachtlich ist, dass die Wohnungsbaunachfrage zurückgeht, der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an zusätzlicher Flächeninanspruchnahme jedoch weiter ansteigt (Dahm 2006, S. 31). Eine hierdurch bedingte Tendenz ist die Ausbreitung von Stadtländschaften in die Fläche, die neben längeren Wegen auch eine deutliche Verminderung der landwirtschaftlichen Nutzfläche zur Folge hat (Baldauf 2003, S. 7). Mit dieser Entwicklung ist auch die geringer werdende Siedlungsdichte verbunden, die wiederum negative Auswirkungen auf die gesamte Siedlungsstruktur der Städte und Dörfer hat (vgl. Abb. 2.2). Eine Lösung für diesen Konflikt stellt die konsequente Nutzung von Potentialflächen im Innenbereich dar. Trotz der fehlenden Gesamtinformation zu Potentialflächen in Deutschland wird geschätzt, dass 10-20 Prozent des Nettobaulandes einer Gemeinde an Innenentwicklungsbestand vorhanden ist (Siedentop 2010, S. 236). Dieses enorme Potential sollte vor einer Außenentwicklung genutzt werden. Bei der Planung sollte auch bewusst sein, dass vor allem der Ein- und Zweifamilienhausesektor überproportional wächst, die Nachfrage ist hier besonders hoch (Dahm 2006, S. 36).

Diese Entwicklungen treffen sowohl für Städte als auch für Dörfer zu. Strukturelle



Abb. 2.2

Probleme sind jedoch im ländlichen Raum vermehrt anzutreffen. Dort ist der Wettbewerb unter den Kommunen stärker, da die Abwanderung vieler junger Bewohner in die Städte die Auswirkungen des demographischen Wandels noch verstärkt. Dieser vermehrte Wettbewerb zeigt sich deutlich in den statistischen Erhebungen zum Flächenzuwachs. Es wird deutlich, dass 70 Prozent des Siedlungs- und Verkehrsfächenzuwachses in Gemeinden unter 5000 Einwohnern passiert, wovon wiederum 70 Prozent der Kommunen keine zentralörtliche Funktion haben. Die Gemeinden erhoffen sich durch die Ausweisung von günstigem Bauland neue Einwohner anziehen zu können; meist ist hierbei der Erhalt der Einwohnerzahlen das Ziel, ein Wachstum kann häufig nicht erreicht werden. (Bock et al. 2011, S. 27)

2.3 Aspekte der Innenentwicklung

Ökologischer Aspekt

Die sich fortsetzende Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke hat negative ökologische Folgen. Durch sie entsteht ein Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, sowie eine zunehmende Versiegelung und Zerschneidung intakter Freiräume (vgl. Abb. 2.3). Eine weitere Konsequenz der Bodenversiegelung stellt die Grundwasserabsenkung, sowie die Verringerung der Grundwasserneubildung dar; die Funktion der Böden im Wasserhaushalt wird vermindert. (Lütke-Daldrup 1989, S. 47) Ebenso gehen siedlungsnaher Erholungsflächen verloren, dies bedingt eine Zunahme der Mobilität und zusätzliche Verkehrswege. Die Zunahme der individuellen Mobilität führt zu einer stetigen Anreicherung von Schadstoffen. (Bock et al. 2011, S. 22ff) Ebenso wird die Pflanzendecke vermindert und damit die biologisch aktive Bodenfläche und die ökologische Produktivität reduziert.



Abb. 2.3

Soziale und städtebauliche Aspekte

Durch die Neuausweisung von Bauland an den Ortsrändern werden die Kernstädte entleert. Junge Familien ziehen hauptsächlich in die neu erschlossenen Gebiete, da in den alten Ortskernen aufwendige Sanierungen notwendig wären, um sie an heutige Komfortansprüche anzupassen. Daher wird der Kern zunehmend nur von älteren Einwohnern bewohnt oder ist bereits von ersten Leerständen gezeichnet (Mappus 2003, S. 8). Neben dem Verfall dieser Ortsteile verlieren sie auch ihre Funktion als Zentrum der Dörfer und damit ihre identitätsbildende Wirkung für die Bevölkerung.

Die Suburbanisierung mit einer abnehmenden Siedlungsdichte und einer zunehmenden Entmischung der Bevölkerung bedarf einer aufwendigen Erschließung und Infrastruktur, wodurch die historisch gewachsene Siedlungsstruktur zunehmend verändert wird. Dadurch verändert sich auch das soziale Gefüge und gewachsene Nachbarschaften können nicht weiter fortbestehen. Ebenso ist kein geschlossenes städtebauliches Bild mehr möglich. Auch verlängern sich die Wege durch zunehmende Trennung der Funktionen. Durch diese Verlängerungen sind sie nicht mehr für alle Bevölkerungsgruppen erreichbar. (Bock et al. 2011, S. 28)

Ökonomischer Aspekt

Die ökonomischen Folgen der Siedlungsentwicklung sind in den vergangenen Jahren zunehmend Teil der fachlichen Diskussion geworden. Vor allem in der Herstellung und Unterhaltung von Infrastruktur können Kosten eingespart werden. Hierzu

gehören die Kosten der technischen Infrastruktur, die bei abnehmender Bevölkerungsdichte steigen. Auch die geringen Dichten der Einfamilienhausgebiete und die steigenden Kosten, die durch eine schrumpfende Anzahl an Haushaltsmitgliedern entstehen führen zu weiteren Kosten. Durch die Innenentwicklung wird nicht nur eine Ausweitung der Ver- und Entsorgungsleitungen verhindert, sondern auch das bestehende System besser ausgelastet (Lütke-Daldrup 1989, S. 47). Ebenso können die Kosten der vorhandenen Infrastruktur auf mehr Haushalte verteilt werden. Mit der Erwartung einer sinkenden Bevölkerungszahl müssen die zusätzlichen Kosten der Infrastruktur auf weniger Haushalte verteilt werden. Durch eine Innenentwicklung kann diese zusätzliche Belastung für kommende Generationen vermindert werden. (Scholl 2003, S. 12)

2.4 Planungsrechtliche Grundlagen

Für die Innenentwicklung sind neben der Raumordnungsplanung auch das Natur- und Bodenschutzrecht sowie das Baurecht von Bedeutung. Insbesondere das Baurecht legt umfassend fest, inwieweit die verschiedenen Belange bei der Entwicklung von Neubuland beachtet werden müssen. Hierzu gehört die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, in der speziell auf die verschiedenen Möglichkeiten der Innenentwicklung hingewiesen wird. Bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen und Wälder wird eindeutig auf eine auf das notwendige Maß beschränkte Nutzung hingewiesen. Gemeinsam mit § 1 Abs.7 BauGB, der die Belange des Umweltschutz- und Naturschutzes für die Abwägung erwähnt, sind dort die Grundlagen für eine Innenentwicklung gemeindlichen Baulandes sowie die Notwendigkeit einer Abwägung bei der Erschließung neuen Baulandes im Außenbereich festgelegt. Des Weiteren wird in § 1 Abs.5 S.1 eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorgelesen. Dieser Schutz des Bestandes und die Erhaltung ortsprägender Bauweise und Wiederbelebung älterer Ortsteile sind städtebauliche Ziele der Innenentwicklung (Penn-Bressel et al. 2003, S. 153).

Neben diesen Paragraphen kommt noch dem § 13a BauGB, der spezielle Festlegungen für die Bebauungspläne der Innenentwicklung enthält, besondere Bedeutung zu. Wenn die Notwendigkeit zur Schaffung neuen Baurechts besteht, beispielsweise durch die Neuordnung von Parzellen, können die Kommunen auf das beschleunigte Verfahren zurückgreifen und dadurch den Planungsprozess vereinfachen (Schöfl 2009, S. 248). Die Vorschrift ermöglicht ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des neuen Bebauungsplanes, wenn er nicht die Grundfläche (oder die versiegelte Fläche) von 20.000 m² übersteigt und zwischen 20.000 m² und bis zu 70.000 m² Grundfläche wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Sollte eine Umweltprüfung notwendig sein, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Dies ist vor allem bei länger brachliegenden Flächen und Gebäuden der Fall, an denen sich besonders schützenswerte Arten angesiedelt haben. Das vereinfachte Verfahren ermöglicht dann das Wegfallen der frühzeitigen Beteiligung sowie das Wegfallen des Umweltberichtes und der Umweltprüfung und beschleunigt somit das Verfahren. Laut § 214 Abs. 2 Nr.1 BauGB führt eine falsche Beurteilung der Ausgangssituation die die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Folge hatte, nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.

Das Ziel des Gesetzgebers war es mit der Baurechtsnovelle 2007 ein vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zu schaffen. Durch weitere Regelungen wie die Sicherung der Bestandskraft, die Investitionen ermöglicht, sowie eine zügige Umsetzung der Genehmigungen wurde dieses Verfahren ermöglicht. Durch dieses Instrument soll die Wiederherstellung funktionsfähiger Zentren und Quartiere in den Städten und Gemeinden ermöglicht werden, die sich aufgrund des demographischen und wirtschaftlichen Wandels gebildet hatten. (Deutscher Bundestag, Drucksache 16/2496)

Da vor allem in den älteren Ortsteilen kleinerer Gemeinden, auf die in dieser Arbeit ein Fokus gelegt wird, keine Bebauungspläne vorhanden sind, wird § 34 BauGB näher erläutert. Nach diesem Paragraphen ist es möglich, im Innenbereich ebenfalls bauliche Maßnahmen zu genehmigen ohne dass ein neuer Bebauungsplan erstellt werden muss. Dieses Verfahren ermöglicht eine sehr schnelle Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen mit geringfügigen Auswirkungen. Voraussetzung ist in diesem Fall das städtebauliche Einfügen in die Umgebung sowie eine gesicherte Erschließung. Es dürfen sich außerdem keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der entwickelnden Gemeinde und ihrer Nachbargemeinden ergeben. Von der Regelung des städtebaulichen Einfügens kann jedoch abgewichen werden, wenn die bauliche Maßnahme der Erweiterung von Bestandsgebäuden dient, städtebaulich vertretbar ist und die nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. In diesen Fällen besteht keine weitere Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Baunutzungsverordnung hat als solche nur wenig Einfluss auf die Lage der Bauflächenentwicklungen. Sie kann nur flankierend der Flächeninanspruchnahme entgegenwirken. Die momentane Grundflächenzahl von reinen und allgemeinen Baugebieten, die in § 17 BauNVO auf eine GRZ von 0,4 festgelegt ist, was einer 40 prozentigen Ausnutzung der Fläche entspricht, erscheint im Zusammenhang mit der verdichteten Bauweise der Innenentwicklung als relativ gering. (Penn-Bressel 2003, S. 155)

Bei der Betrachtung der rechtlichen Vorgaben und der realen planerischen Umsetzung kann jedoch festgestellt werden, dass in der Praxis erhebliche Vollzugsdefizite zur Umsetzung der Innenentwicklung vorhanden sind (Penn-Bressel 2003, S. 152). Bei der Entscheidung der weiteren Siedlungsentwicklung trägt die Gemeinde die Hauptverantwortung. Die relativ freie Ausgestaltung der Abwägung und die nur geringe gerichtliche Anfechtbarkeit beschlossener Bebauungspläne führen zusätzlich zu einer weiteren Inanspruchnahme von Außenflächen (Penn-Bressel 2003, S. 153). Entscheidend bei der Umsetzung der rechtlichen Instrumente, die bereits vorhanden sind, ist daher die Kommune selbst. Die rechtlichen Instrumente müssen zur Anwendung kommen, um dann eine erleichterte und beschleunigte Umsetzung der Innenentwicklung zu ermöglichen.

2.5 Chancen und Hemmnisse der Innenentwicklung

Bei einer Bewertung des Ziels der Innenentwicklung muss zunächst dargelegt werden, dass Projekte der Innenentwicklung äußerst komplex sind und mit einem sehr viel höheren planerischen Aufwand verbunden. Hierzu gehört vor allem die Kommunikation mit den Akteuren sowie die Moderation und Abwägung der

verschiedenen Interessen (Burg et al. 2009, S. 5). Dadurch erhöht sich auch der finanzielle und organisatorische Aufwand. Ebenso sind durch die Bestandsbebauung häufig mehr Regelungen zu treffen als in einem Baugebiet im Außenbereich. Zusätzlich sind viele Innenentwicklungsflächen vor allem in kleineren Gemeinden sehr klein bemessen. Der Aufwand ist im Verhältnis zum Ergebnis daher wesentlich höher als im Außenbereich (Burg et al. 2009, S. 32).

Im Innenbereich sind bereits Problematiken vorhanden wie Altlasten auf der Fläche, die eine Bebauung erheblich teurer machen können. Vorhandene Emissionen durch etablierte Gewerbebetriebe oder vielbefahrene Straßen, die das Grundstück unattraktiv machen, können eine Innenentwicklung erschweren. Teilweise verhindert auch Bestands- oder Denkmalschutz eine Bebauung nach heutigen Anforderungen. Ebenso werden andere Erwartungen an die Grundstückserlöse gestellt. Wesentlichste Problematik einer Innenentwicklung sind die individuellen Interessen und die direkte Betroffenheit der Anwohner. Die Ängste derer sind dabei vor allem der Verlust des Grünraumes, aber auch der gewachsenen Nachbarschaft. Die Bereitschaft der privaten Eigentümer zur Entwicklung ihrer Flächen ist vor der Anwohner das deutlichste Merkmal zur Unterscheidung einer Außenentwicklung. Sie stellt eine wesentliche Voraussetzung und den größten Hinderungsgrund dar (Burg et al. 2009, S. 41). Alle diese Aspekte spielen bei einer Innenentwicklung eine wesentlich größere Rolle als bei einer Außenentwicklung und tragen zu hoher Komplexität bei. (Scholl 2003, S. 11) Bei einer Innenentwicklung ist daher im Gegensatz zur Außenentwicklung eine Planung erforderlich, die genau an die Fläche und die mit ihr verbundenen Interessen, Nachteile und Vorteile anknüpft.

Ebenso sind Siedlungsflächen nicht mit überbauter und damit versiegelter Fläche gleichzusetzen. Vielmehr sind Siedlungsflächen etwa zur Hälfte überbaut (Bock et al. 2011, S. 22). Eine Innenentwicklung durch Nachverdichtung hat demnach nicht ausschließlich positive ökologische Folgen. Nachverdichtungen wirken sich negativ auf das Stadtklima aus, beispielsweise indem sie Frischluftschneisen verschließen und somit zu erhöhter Wärme in der Stadt führen (Siedentop 2010, S. 238).

Dennoch bietet Innenentwicklung auch den Vorteil eines vielfältigen und individuellen Angebotes an Flächen und Gebäuden, wie beispielsweise dem Sanierungsbedürftigen Altbau, Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden (vgl. Abb. 2.4), Baugrundstücke in der Lücke und unbebauten Bauplätzen. Diese werden den heutigen Ansprüchen gerechter als ein Neubaugebiet (Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg 2009, S. 17). Auch ermöglicht sie eine strategische und gemäßigtere Entwicklung von Flächen wie sie besonders vor dem Hintergrund des demographischen Wandels angemessen erscheint (Scholl 2003, S. 14).



Abb. 2.4

3 Ländlicher Raum

- 3.1 Definition(en)
- 3.2 Aktuelle Entwicklungen
- 3.3 Dörfliche Baustrukturen
- 3.4 Wohnwünsche auf dem Land
- 3.5 Akteurslandschaft
- 3.6 Innenentwicklung im ländlichen Raum

Einleitung

Der Anteil des ländlichen Raumes an Flächenzuwachs, der seit 1980 circa 40 Prozent beträgt, gab den Anlass zu dessen genaueren Untersuchung. Nach einer Definition erfolgt die Darstellung verschiedener Aspekte des ländlichen Raumes, die ihn von städtischen Räumen unterscheiden und zu einer anderen Verhaltensweise im Umgang mit der Innenentwicklung führen.

3.1 Definition(en)

Für den „Ländlichen Raum“ gibt es vielfältige Begriffsbestimmungen, eine einheitliche Definition ist nicht vorhanden. Jedoch lässt sich feststellen, dass die Kategorisierung häufig anhand der Siedlungsdichte passiert, die sich allerdings an unterschiedlichen Werten festmacht.

Die Definition des Begriffes „ländlich“ durch die Europäische Union ist vor allem von der Förderung des ländlichen Raumes durch dieselbe bestimmt. Der Begriff wird auf die räumliche Bevölkerungsdichte bezogen. Allerdings spielen weitere Faktoren eine Rolle, wie beispielsweise der Wandel der Beschäftigung im ländlichen Raum und ähnliche sozioökonomische Begriffe (Barthelemy et al. 2011). Nach der Auffassung des Europarates ist der ländliche Raum durch die Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Aquakultur und Fischerei, die wirtschaftliche und kulturelle Tätigkeit der Einwohner, die Herrichtung nichturbaner Räume und für andere Zwecke, wie Wohnraum, definiert. Deutlich wird auch, dass Land- und Stadtraum voneinander abgrenzbar sind (ebd.).

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung Deutschland definiert den ländlichen Raum anhand der Bevölkerungsdichte und dem Siedlungsflächenanteil sowie der Tagesbevölkerung. Aus den Erhebungen werden dann drei verschiedene Raumkategorien gebildet: überwiegend städtisch, teilweise städtisch und ländlich. Aufgrund der Lage des zu untersuchenden Fallbeispiels wird nur auf die teilweise städtische Lage eingegangen. Unter diesen Typ fallen Gemeinden mit einem Flächenanteil mit mindestens 23 Prozent städtischer Prägung und Gemeinden in städtischer Umgebung. (Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung 2011)

Das Bundesland Baden-Württemberg unterteilt ebenfalls am Kriterium der „Verdichtung“ und unterscheidet dabei vier verschiedene Raumtypen: Verdichtungsräume, Randzonen, Verdichtungsräume im ländlichen Raum und der ländliche Raum. Randzonen sind die äußeren Grenzen der Verdichtungsräume und haben einem mittleren Verdichtungsgrad und eine relativ starke Siedlungsdynamik. Verdichtungsgebiete im ländlichen Raum sind durch enge Stadt-Umland-Beziehungen geprägt, grenzen jedoch nicht an Verdichtungsräume. (Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg 2011) Es lassen sich jedoch auch noch weitere Merkmale des ländlichen Raumes feststellen, nach denen er definiert werden kann. Zur häufigsten gehört sicherlich die Dominanz der land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche. Ebenso typisch sind eine geringe Bauabzugs- und Einwohnerdichte sowie nur gering vorhandene Industriebetriebe. Auch ist das bauliche Erscheinungsbild von der vorindustriellen Zeit geprägt. Eine geringe soziale Gliederung und eine große Distanz zum nächsten Oberzentrum sind weitere Eigenschaften.

Bei einer Definition des ländlichen Raumes ist jedoch zu bedenken, dass sich durch den Strukturwandel der Landwirtschaft nicht mehr alle Merkmale absolut auf den ländlichen Raum abzeichnen lassen. Definitionen die sich nur auf die Land- und Forstwirtschaft, stützen werden den heutigen ländlichen Regionen nicht mehr gerecht (Linzer 2002, S. 32). Ebenso ist eine Abgrenzung des städtischen und ländlichen Raumes gegenwärtig fast unmöglich, da sich die Grenzen immer mehr auflösen (Linzer 2002, S.15). Gerhard Henkel (2004, S. 33) bietet eine weitere Definition an, die sich von den bisherigen unterscheidet und neue Aspekte einbringt: „Der ländliche Raum ist ein naturnaher, von der Land- und Forstwirtschaft geprägter Siedlungs- und Landschaftsraum mit geringer Bevölkerungs- und Bebauungsdichte sowie niedriger Zentralität der Orte, aber höherer Dichte der zwischenmenschlichen Bindungen.“ Damit sind es noch immer überwiegend traditionelle Kriterien die zur Kennzeichnung des ländlichen Raumes dienen.

3.2 Aktuelle Entwicklungen

Der Anteil der Landbevölkerung an der Gesamtbevölkerung sinkt seit der Mitte des 19. Jahrhunderts beständig. Dennoch ist die numerische Bedeutung des ländlichen Raumes in Deutschland noch immer sehr groß, er umfasst 90 % der gesamten Fläche und 54 % der Einwohner des Landes (Henkel 2004, S. 380).

Wesentlichstes Merkmal der dörflichen Gesellschaft war der landwirtschaftliche Besitz; eine Änderung erfolgte erst mit den agrarwirtschaftlichen Umwälzungen der 50er und 60er Jahre (vgl. Abb. 3.1). Hierzu gehört vor allem die strukturelle Veränderung der Landwirtschaft, die beispielsweise eine Zunahme der großen Bauernhöfe mit einer auf ein Produkt spezialisierten Organisation zur Folge hatte. Die Technisierung führte zu einem Rückgang der Anzahl an Höfen und damit zu einem Bedeutungsverlust der Landwirtschaft für das Dorf. In der Sozialstruktur der Dörfer waren die Veränderungen an der Auflösung der Agrargesellschaft, einer Lösung des Dorflebens von Land- und Forstwirtschaft, erkennbar. Durch neue Technologien näherten sich auch die Lebensweisen in Stadt und Dorf an (Henkel 2004, S. 98). Weitere Veränderungen des dörflichen Soziallebens stellte die Etablierung von reiner Wohnbebauung dar. Im Wettbewerb um junge Familien und gutsituierte Zuwanderer waren die Dörfer die Gewinner und konnten so ihre Einwohnerzahlen zumindest stabilisieren.

Auch löst sich das bekannte Bild des übersichtlichen und allbekanntesten Dorflebens

Abb. 3.1



auf, es wird durch verschiedene soziale Kreise ersetzt. Vom Leben in der Dorfgemeinschaft geht der Trend zum selbstbestimmten Leben (Henkel 2004, S. 99). Dies hat eine Annäherung der städtischen und dörflichen Lebensweise zur Folge. Einer völligen Vermischung der Lebensstile in Stadt und Dorf wird jedoch widersprochen, beispielsweise legen Landbewohner mehr Wert auf Äußeres, sowohl der Person als auch des Hauses und Gartens (Henkel 2004, S. 100).

Die aktuellen Entwicklungen stellen die Raumplanung vor neue Herausforderungen in der Planung der Dörfer. Hierzu gehören die durch den Strukturwandel entstandenen Brachen landwirtschaftlicher Betriebe, aber auch die Zentralisierung der Verwaltung und sozialer Einrichtungen, die zu einem Funktionsverlust der Dorfmitte führen (Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg 2009, S. 22). Ebenso wird von Gerhard Henkel (2004, S. 380) kritisiert, dass der ländliche Raum in der Raumplanung lediglich als „Restkategorie“ dient und den Bedürfnissen der Bewohner keine ausreichende Aufmerksamkeit schenkt. Diese werden zu wenig in die Planungen einbezogen und ihre Kompetenzen nicht ausreichend genutzt.

3.3 Dörfliche Baustrukturen

Nachdem der ländliche Raum definiert wurde, erfolgt nun eine Einordnung der dörflichen Strukturen und Bauweisen. Dörfliche Strukturen sind durch einen hohen Anteil an (ehemaligen) Bauernhäusern geprägt. Ebenfalls charakteristisch sind eine hohe durchschnittliche Haushaltsgröße und ein großer Anteil an Ein- bis Zweifamilienhäusern (Linzer 2002, S. 32).

Es lassen sich zwei Arten der Siedlungsformen unterscheiden, die planmäßig angelegten und die gewachsenen. Zu den planmäßig angelegten Siedlungen gehören die ummauerten Städte sowie Anger- und Rohdungsdörfer. Bei ehemals ummauerten Siedlungen sind die Verhältnisse innerhalb beengt und sie entsprechen häufig nicht den heutigen Anforderungen an Grünraum und Parkfläche. Die gewachsenen regelmäßigen Strukturen finden sich in Straßendörfern, unregelmäßige Siedlungen sind Haufendörfer, Weiler und Streusiedlungen. In Baden-Württemberg sind vornehmlich Haufendörfer vorzufinden, diese sind durch unregelmäßige Grundstückszuschnitte und Größen geprägt (vgl. Abb. 3.2). Flächenverfügbarkeit im Bestand ist hier von der jeweils unterschiedlichen örtlichen Struktur abhängig (Dahm 2006, S. 99ff).



Abb. 3.2

Ebenso erfordert die Vielfalt der Siedlungstypen und Formen jeweils eine eigenständige Erfassung. Dennoch kann als gemeinsames Charakteristikum die historische Bauform der Dörfer genannt werden (Reichenbach-Klinke 2008, S. 308). Der Ortskern ist durch die lokale Bauweise geprägt, in der reine Wohngebäude eine Seltenheit waren (Dahm 2006, S. 11). Üblich war dagegen die Verbindung von Wirtschaftsgebäude und Wohnraum. Ab 1920 wird diese Bauweise von landesweit ähnlichen Bautypen abgelöst, einhergehend mit dem Vordringen des reinen Wohnhauses in die dörflichen Strukturen. Beginnend in den 30er Jahren, aber besonders in der Nachkriegszeit ausgeprägt, war das Entstehen ganzer Wohnsiedlungen an den alten Dörfern. Aufgrund der großen Nachfrage kam es teilweise zu Zersiedelungseffekten. Die Ausstattung mit Infrastruktur ist in den alten Ortsteilen wesentlich besser als in den Neubaugebieten. Diese modernen Wohnhaussiedlungen am Rande haben sich inzwischen zu einer „zweiten dörflichen Realität“ (Henkel 2004, S. 263) etabliert. Die einzelnen Haustypen und Bauphasen dieser Neubaugebiete lassen sich auch in der heutigen Dorfstruktur gut nachvollziehen, sie unterscheiden sich deutlich (ebd.).

3.4 Wohnwünsche auf dem Land

Wohnformen und Wohnwünsche auf dem Land sind auf den Bau eines eigenen Einfamilienhauses ausgerichtet. Sowohl Eigentumswohnungen, als auch Mietwohnungen nehmen nur eine untergeordnete Rolle ein. Private Haushalte, die für den eigenen Bedarf eine Wohnung suchen, sind dabei die Hauptnachfrager im ländlichen Raum. Besonders für Haushalte mit mittlerem oder niedrigerem Einkommen ist der ländliche Raum aufgrund der geringen Preise eine Möglichkeit, Wohneigentum herzustellen (Dahm 2006, S. 57).

Abb. 3.3



Abb. 3.4



Abb. 3.5



Durch eine Studie im ländlichen Raum Baden-Württembergs wurden verschiedene Wohnpräferenzen erhoben (Glaser et al. 2005). Dabei wurde auch deutlich, dass der Bedarf an Baugrundstücken und Wohnungen überwiegend durch die sozialen und emotionalen Bindungen der eigenen Jugend an den Ort entsteht. Deren bevorzugte Wohnform sind die Ein- und Zweifamilienhäuser, Bestandsgebäude im Ortskern werden eher negativ bewertet, hier besteht die Angst, dass die Wohngebiete sich in den nächsten Jahren deutlich leeren werden. Ebenfalls negativ bewertet wird der Umzug in eine weitere Wohnung, bei den Befragten war der Wunsch nach einem freistehenden Haus groß. Allerdings wird von 14 %, einem relativ großen Anteil, die

Möglichkeit bei den Schwiegereltern im Haus zu leben als positiv bewertet. Beim eigenen Haus wird dann die ruhige Lage, eine Garage, ein Gartengrundstück, eine Terrasse, eine gute Wohngegend und eine energiesparende Bauweise als besonders wichtigerachtet.

Die Motive der Zuwanderer in die Dörfer sind von zwei Haupttendenzen geprägt. Junge Familien suchen kostengünstiges Bauland in ruhiger Lage. Sie erhoffen sich vom Ländlichen Raum eine saubere Umwelt und ein insgesamt familienfreundliches Klima. Die zweite Gruppe der Zuwanderer setzt sich aus Senioren zusammen die den dritten Lebensabschnitt in der dörflichen Gemeinschaft, möglicherweise sogar in ihrem Heimatdorf, verbringen wollen (Schöfl 2009, S. 248f).

3.5 Akteurslandschaft

Im ländlichen Raum sind die verschiedensten Akteure von Bedeutung. Neben der Verwaltung und den politischen Entscheidungsträgern spielen vor allem die Privatigentümer eine entscheidende Rolle bei der Innenentwicklung von Flächen. Sie treten als Besitzer der Grundstücke, zukünftige Bauherren und als Nachbarn und Berater auf. Ihr Mitwirken und Interesse ist von entscheidender Bedeutung für eine Innenentwicklung. Weitere Akteure sind die Investoren (Bauträger, Banken), sowie die Umweltverbände.

In ländlichen Regionen spielt die Landes- und Regionalplanung eine untergeordnete Rolle. Anders als in Städten ist ausreichender Außenraum zur Entwicklung vorhanden und der Einfluss der privaten Bauherren auf die Politik und Verwaltung erheblich größer, sodass auch persönliche Wünsche mehr Bedeutung bei der Planung haben (Dahm 2006, S. 187). Demnach ist die Kommune wichtigster Entscheidungsträger bei der Bauleitplanung. Nach einer Baulandumfrage in sechs Kommunen (Einig 2006, S. 172f) ist es für die Kommune von höchster Bedeutung, der Abwanderung entgegenzuwirken und die Einwohnerzahlen zu stabilisieren und so langfristig eine Auslastung der Infrastruktur zu garantieren. Dieses wollen sie erreichen, indem sie Baulandangebote für junge Haushalte schaffen. Von geringster Bedeutung für die Kommunen waren bei der Befragung die Schaffung eines interkommunalen Angebotes und die Förderung des Mehrfamilienhausbaus, sowie das Bevölkerungswachstum der Gemeinde zu dämpfen. Ziel der Gemeinden ist die Bereitstellung von kostengünstigem Bauland, die Verantwortung für gestiegene Preise wird hauptsächlich im zu knappen Angebot gesehen.

Für die politischen Akteure sind die Lebensqualität und die Wünsche der ortsansässigen Bevölkerung von größtem Belang für die zukünftige Flächenpolitik (Dahm 2006, S. 236). Die Unsicherheit sowohl der Bauherren als auch der Kommune und der Politik bei einer Innenentwicklung sowie die langjährige Erfahrung aller Akteure mit Neubaugebieten führt häufig zum Rückgriff auf bewährte Methoden und damit zum Bau eines weiteren Einfamilienhausgebietes. Ebenso sind Umweltargumente und das Gemeinwohl für die Bauherren von untergeordnetem Interesse. Wichtig sind ihnen die persönliche Kostenersparnis, beispielsweise der Mobilitätskosten, ein gleichbleibender Wert der Immobilie und ein vereinfachter Ablauf des Bauens im Bestand (Dahm 2006, S. 241).

Für die Flächeneigentümer sind unterschiedliche Faktoren von Interesse bei der Entwicklung ihres Grundstückes. Häufig wird Bauland in der Hoffnung einer Wertsteigerung gehalten. Vor allem im Süden Deutschlands ist es jedoch auch üblich, „Reserveflächen“ für die kommenden Generationen zu halten; dabei wird häufig der tatsächliche Bedarf der Kinder und Enkel nicht in Betracht gezogen (Schoß 2007, S. 75). Zusätzlich nehmen Eigentümer im Süden Deutschlands einen Leerstand in Kauf, wenn die neuen Eigentümer nicht ihren Vorstellungen entsprechen (Dahm 2006, S. 68).

3.6 Innenentwicklung im ländlichen Raum

Der ländliche Raum kann wesentlich zur Reduktion des Flächenzuwachses und damit dem Erreichen des Zieles der Bundesregierung beitragen. Der momentan größte Flächenverbrauch findet in ländlichen Räumen statt, genauer sind 70 % außerhalb verdichteter Regionen und hiervon wiederum 70 Prozent in Orten ohne zentralörtliche Funktion (Bock et al. 2011, S.25). Der Grund für eine solche Entwicklung und den großen Unterschied zwischen Stadt und Land ist die im ländlichen Raum in großem Maße vorhandene Außenfläche. Während städtische Regionen durch das Wachstum der vergangenen Jahrhunderte bereits heute ihre geringen Freiflächen bewahren, ist diese Praxis auf dem Land äußerst unüblich, da innerhalb der Gemeindegeemarkung meist noch ausreichend Fläche vorhanden ist. Zusätzlich ist die Besitzerstruktur im Innenbereich sehr kleinteilig, bei Grundstücken die für eine Innenentwicklung neu geordnet werden müssten, entsteht häufig ein sehr hoher planerischer Aufwand. Ein fehlendes Bewusstsein für die Problematik des Flächenzuwachses, sowie mangelnde Kapazitäten der Verwaltung verstärken den Effekt (Dahm 2006, S. 10).

Die Nachfrage nach Wohnraum ist auf dem Land auch nicht, wie häufig in Städten, eine quantitative, sondern vielmehr eine qualitative. Es werden hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser nachgefragt. Diese bieten für die Nutzergruppen, die diesen Wohnraum nachfragen, den höchsten Wohnkomfort und das höchste Prestige. Da der Hausbau eine individuelle Entscheidung ist und das Herstellen neuen Baulandes zeitaufwendig, muss eine Gemeinde kontinuierlich Bauflächen anbieten um ständig ein Angebot für eine mögliche Nachfrage zu haben. Dennoch wird vor allem in kleinen Gemeinden das Angebot periodischen Schwankungen unterworfen sein, nicht immer wird in allen Ortsteilen das gewünschte Bauland zur Verfügung stehen (Dahm 2006, S. 59).

Eine weitere Besonderheit ländlicher Gemeinden ist, dass insgesamt mit kurzen Wegen gerechnet werden kann und die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen im Kern nicht zwangsweise besser ist als in den Randbereichen der Siedlung. Insgesamt ist in einer ländlichen Gemeinde mit langen Wegen sowie einer schlechten infrastrukturellen Anbindung zu rechnen, weswegen dieses, in Städten häufig angewandte Argument nicht für den ländlichen Raum zutrifft. Ebenso sind die Folgekosten der Infrastruktur bei zunehmender Flächenausdehnung für Eigentümer und Gemeinden nur schwer fassbar (Dahm 2006, S. 57ff). Auch ist bei sinkender Einwohnerzahl und einer verstärkten Abwanderung in die Städte die Konkurrenz der Kommunen um neue Einwohner gestiegen. Durch die Ausweisung von Bauland und die Bereitstellung eines ständigen Angebotes zu möglichst geringen Preisen erhofft man sich einen

Einwohnerzuwachs (Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz 2009, S. 9). Ebenso sind freie Flächen im Ort häufig nicht auf dem Markt oder entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Grundstücke, teilweise muss auch neues Baurecht geschaffen werden (Dahm 2006, S.235). Diese Probleme führen einerseits zu einem verstärkten Angebot von Neubauflächen im ländlichen Raum, während die Nachfrage kontinuierlich sinkt und die qualitativen Ansprüche der Bauherren steigen.

4 Fallbeispiel: Ötisheim in Baden-Württemberg

- 4.1 Landesplanung Baden-Württemberg
- 4.2 Räumliche Einordnung
- 4.3 Geschichte
- 4.4 Einwohnerentwicklung
- 4.5 Baustruktur
- 4.6 Geplante Bauvorhaben
- 4.7 Fazit

Einleitung

Zur Untersuchung der Fragestellung wurde eine Gemeinde, zentral in Baden-Württemberg gelegen, ausgewählt (vgl. Abb. 4.1). Baden-Württemberg gehört zu den am dichtesten besiedelten Bundesländern mit einer Einwohnerdichte von 300 Einwohnern/km². Dabei leben 77% aller Baden-Württemberger in Dörfern unter 10.000 Einwohnern (Dahm 2006, S. 44). Im Folgenden werden das Dorf sowie die Rahmenbedingungen einer Siedlungsentwicklung dargestellt.

4.1 Landesplanung Baden-Württemberg

Die Raumordnung Baden-Württembergs leistet mit Hilfe der Landes- und Regionalpläne die überörtliche Planung und erlässt damit die Vorgaben für die parzellenscharfe Bauleitplanung der Kommunen. Die Innenentwicklung ist dabei ein Teil der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes und damit vorrangiges Ziel. Sie untergliedert sich in zwei Aspekte, die Eindämmung des Landschaftsverbrauchs und die Stärkung der Zentren und Ortskerne. Im Landesentwicklungsplan wird des weiteren festgeschrieben, dass die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand erfolgen soll um eine weitere flächenhafte Zersiedlung durch Konzentration der Siedlungstätigkeit zu vermeiden. So soll auch weiterhin eine angemessene Baudichte und die Sicherung ausreichender Freiräume gewährleistet werden. Der Landesumweltplan festigt diese Ziele weiter, indem er die „deutliche Rückführung der Inanspruchnahme bislang bebauter Flächen“ (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg 2007, S. 115) fordert.



Das 2005 in Kraft getretene Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz verpflichtet die Bodenschutz- und Altlastenbehörden dazu, auf einen flächenschonenden Umgang der Siedlungsentwicklung hinzuwirken und stärkt damit die auf Innenentwicklung ausgerichtete Landesplanung (Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft 2011). Auch wurde die Städtebauförderungspolitik seit den 1990er Jahren verändert, von der erhaltenden Stadtsanierung zur neu ordnenden, städtebaulichen Entwicklung, die den Ausbau und Neubau im Innenbereich deutlich hervorhebt (Burg et al. 2009, S. 17f). Durch diese Instrumente soll der tägliche Flächenverbrauch deutlich zurückgeführt werden, so dass das von Ministerpräsident Günther Oettinger 2006 festgelegte Landesziel von einem Flächenverbrauch „Netto-Null“ erreicht werden kann. Momentan ist dieses Ziel jedoch durch die unterschiedlichen Interessen der Akteure umstritten. Die Kommunen sehen sich durch die Landesplanung in ihrer Selbständigkeit beschränkt, während die Landesplanung eine stärkere Vorgabe für

notwendig erachtet, um die Ziele der Bundesregierung zu erreichen. Aus kommunaler Sicht müssen die ortsspezifischen städtebaulichen Aspekte und Entwicklungsmöglichkeiten mehr Beachtung in der Landesplanung finden (Burg et al. 2009, S. 14).

4.2 Einordnung in den Raum

Ausgewählt wurde eine Gemeinde im Südwesten Deutschlands, in Baden-Württemberg. Die knapp 5.000 Einwohner große Gemeinde liegt zwischen den beiden Metropolregionen Stuttgart und Karlsruhe, gehört aber zur Region Nordschwarzwald, dessen Oberzentrum die von Ötisheim 15km entfernte Stadt Pforzheim bildet.

Ötisheim ist eine der kleineren Gemeinden des Enzkreises, der 1973 entstand und zu dem auch das Mittelzentrum Mühlacker gehört; Ötisheim selbst hat keine Zentrenfunktion (vgl. Abb. 4.2). Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort die 3 Teilorte Corres, Erlenbach und Schönenberg. Auf dem gesamten Gemarkungsgebiet von 14,26 km² leben 4.900 Menschen. Durch die Landesstraße ist Ötisheim an den überregionalen Verkehr angeschlossen. Ebenso hält eine Straßenbahn im einstündigen Takt zwischen Bruchsal und Mühlacker in Ötisheim. Mit Kindergärten, einer Grundschule und verschiedenen Nahversorgungsmöglichkeiten sowie einem Freibad ist Ötisheim mit einer ausreichenden Infrastruktur ausgestattet (Gemeinde Ötisheim 2011). Im Norden des Gemeindegebietes befindet sich der Naturpark Stromberg-Heuchelberg, dem durch seine Lage zwischen den Großstädten eine besondere Bedeutung als Naherholungsraum zukommt (Naturpark Stromberg-Heuchelberg e. V. 2011).

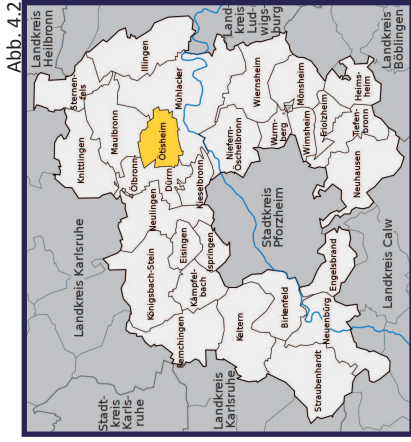


Abb. 4.2

Der Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan bildet das Instrument der Landesplanung, die Ziele der überörtlichen Raumplanung umzusetzen. Er wurde zuletzt 2002 erneuert. Der Plan unterteilt Baden-Württemberg in unterschiedliche Räume. Auf Grundlage dieser Zuordnung wird über die weitere räumliche Entwicklung entschieden. Ötisheim ist durch seine Lage zwischen den Metropolregionen in die „Randzonen um die Verdichtungsräume“ einzuordnen (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002, S.14). Es liegt nahe der Entwicklungsachse zwischen Mühlacker und Bretten. Aufgrund dieser Zuordnung ist die Siedlung so zu entwickeln, dass einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird. Zusätzlich soll sich der weitere Ausbau an Orten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und einem leistungsfähigen Anschluss an das Straßenverkehrsnetz orientieren. Ebenso sollen Freiräume und besonders ertragreiche Böden verstärkt geschützt werden. Eine Konzentration der zukünftigen Planungen auf zentrale Orte soll erfolgen. Der Landesentwicklungsplan

betont damit die Funktion des Freiraumes und den Schutz dieser Funktion gegenüber der Siedlungsentwicklung (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002, S. 17f).

Die Region Nordschwarzwald

Die Region Nordschwarzwald ist einer der 12 Regionalverbände Baden-Württembergs die, durch Satzung, Regionalpläne aufstellen. In der Region Nordschwarzwald wurde zuletzt 2004 der „Regionalplan 2015 Nordschwarzwald“ aufgestellt, der rund 15 Jahre gültig ist (vgl. Abb. 4.3). Zu der Region gehört der Enzkreis, in dem Ötisheim liegt. Eines der Ziele des Regionalplanes ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Da der Plan die zukünftige Lage und Größe der Neubaugebiete orts- und teilortsgenau, jedoch nicht parzellenscharf ausweist, ist er ein entscheidendes Instrument zur Regulierung der Siedlungsentwicklung. In Ötisheim wird durch den Regionalplan ein Neubaugelände südöstlich des Ortskerns festgelegt. Auch werden dort Dichtewerte der Neubaugelände, also der Einwohner je Hektar, festgelegt. Diese Dichte ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, zu denen auch Ötisheim gehört, am niedrigsten mit 50 Einwohnern je Hektar. Die Region hat in den vergangenen Jahren den fünfthöchsten Bevölkerungszuwachs unter allen Bundesdeutschen Regionen erlebt, dennoch sind die Vorausberechnungen zum weiteren Zuwachs nur gering steigend, auch hier werden die Auswirkungen des demographischen Wandels zunehmend erwartet (Regionalverband Nordschwarzwald e. V.2005, S. 14ff).

Abb. 4.3



Flächennutzung der Gemarkung

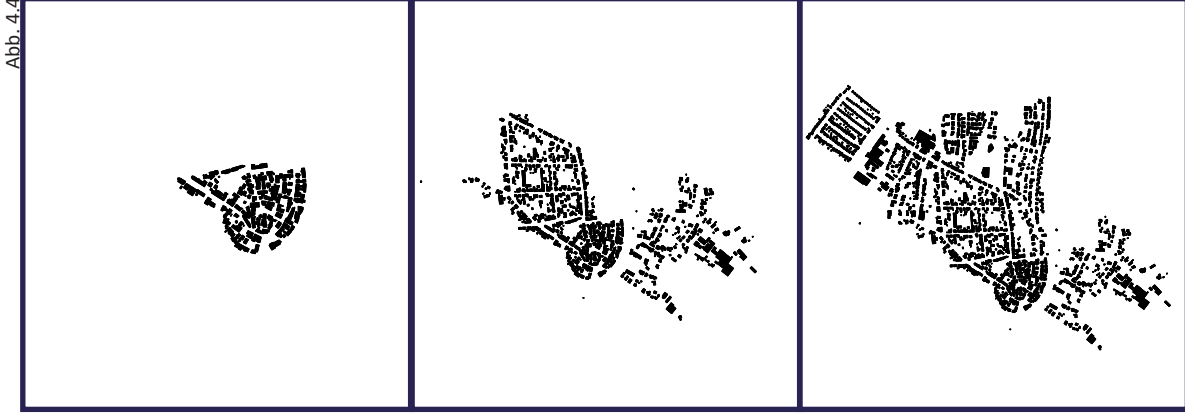
Insgesamt sind in Ötisheim 1.427 ha Bodenfläche vorhanden. Davon sind 232 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche, dies entspricht 17,3 % der gesamten Fläche und ist damit deutlich über dem Landeswert von 14,1 %. Zusätzlich ist die Flächeninanspruchnahme zwischen 2000 und 2010 um 1 % gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die flächenintensive Wohn- und Verkehrsnutzung zurückzuführen. Am deutlichsten ist der Anstieg der Siedlungsfläche zwischen 1996 und 2000 von 14,6% anteiliger Siedlungs- und Verkehrsfläche zu 16,3 %. In dieser Zeit wurde ein großes Neubaugelände in Ötisheim ausgewiesen (vgl. Tabelle Anhang). Die landwirtschaftliche Fläche macht dennoch über die Hälfte des Gemarkungsgebietes aus, ein weiteres Drittel ist

mit Wald bewachsen (Statistisches Landesamt Baden- Württemberg 2011)

4.3 Geschichte

Das am südlichen Hang des Eichelbergs gelegene Ötisheim wurde erstmalig 783 in einer Urkunde des Klosters Lorsch erwähnt zu dem es gehörte, bis es im Jahr 1147 dem Kloster Maulbronn zufiel. Der Ort erlebte dadurch ein verstärktes wirtschaftliches Wachstum. Das Kloster errichtete in Ötisheim einen Pflegehof, an den die umliegenden Gemeinden ihre Abgaben abzuführen hatten. Die Klosterverwaltung befürchtete damals einen Überfall des Ortes und ließ ihn aus diesem Grund befestigen. Ötisheim, das sich vorher auf beiden Seiten des Erlenchbachs befand, wurde auf die östliche Seite verlagert und mit einer Mauer umgeben. Auch heute sind noch Zeugnisse hierfür zu finden, beispielsweise in der „Wallstraße“, aber auch die enge Bebauung ohne Freiflächen im Ortskern ist für sich selbst versorgende Bauern äußerst ungewöhnlich und auf die Wallanlagen zurückzuführen.

Ab dem Jahr 1504 stand Ötisheim unter württembergischer Oberhoheit. Das Kloster wurde 1806 aufgelöst, dennoch gehörte die Gemeinde bis zur Gründung des Enzkreises zum Oberamt Maulbronn. Bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts wurde Ötisheim kaum über die Grenzen der Stadtmauer erweitert und die räumlichen Grenzen des Mittelalters blieben bestehen. Die Erweiterungen des Ortes, die sich im 19. Jahrhundert entwickelten, konzentrierten sich auf den Hügel östlich der Altstadt und auf vereinzelte Anlagen an den Zugangswegen im Norden und Süden (vgl. Abb. 4.4). Diese Ortsweiterungen entstanden noch recht ungeplant durch eine kurze Bestätigung der Nachbarn und der Gemeinderäte bzw. des Bürgermeisters. Die Bahnlinie, die am Ort vorbeiführt besteht seit 1853 und war die Verbindung zwischen Stuttgart und Bruchsal. Ab 1890 wurde auch eine Haltestelle in Ötisheim eingerichtet, wovon nicht nur die Anwohner, sondern auch die gewerblichen Betriebe profitierten (Dussel 2007, S. 182ff).



Das erste geplante Baugebiet war die „Waldsiedlung“ nördlich der Bahntrasse, die in den 1940ern angelegt wurde. Während sich die Einwohnerzahl von 1900 bis 1960 fast verdoppelte, fanden dennoch bis zum Beginn der siebziger Jahre keine weiteren Siedlungsvergrößerungen statt. In den beiden Jahrzehnten danach wurden acht neue Baugebiete erschlossen und bebaut, das Einwohnerwachstum halbierte sich jedoch. Die beiden letzten Siedlungsentwicklungen befinden sich östlich des Kerns und wurden 1990 und 1995 beschlossen. Die neueste Bauplanung ist eine westlich dieser Gebiete gelegene Industriegebietserweiterung, die 2010 durch den Gemeinderat beschlossen wurde (Dussel 2007, S.296).



4.4 Einwohnerentwicklung

Die demographische Wende trat in Baden-Württemberg 2000 ein, erstmals übertraf die Anzahl der Nicht-Erwerbstätigen die der Erwerbstätigen. Eine Abnahme der Bevölkerung wird erst 2025 erwartet, wenn die Sterbefälle die Geburten und die Zunahme der Bevölkerung durch Wanderungsgewinne übertreffen (Verwaltungsgemeinschaft Ötisheim – Mühlacker 2006) (vgl. Abb. 4.5).

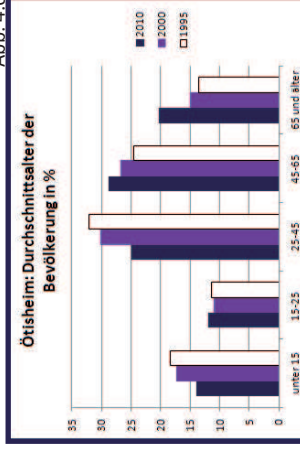
Abb. 4.5



Wie in ganz Baden-Württemberg ist der demographische Wandel auch in Ötisheim wahrnehmbar. Das Durchschnittsalter von 43,3 Jahren entspricht dabei dem Landeswert, allerdings stieg der Anteil an 65-Jährigen und darüber zwischen 1995 und 2010 um fast 5 % während der Anteil an 25-45-Jährigen um ebenfalls 5 % gesunken ist (vgl. Abb. 4.6). Auch stellten sie 2010

nicht mehr den größten Anteil der Ötisheimer Gemeinde, dieser hat sich auf die 45-65-Jährigen verschoben. Wie in ganz Deutschland, wird auch in Ötisheim der Anteil an Senioren größer. Dies lässt sich auch durch eine negative Geburtenrate im Verhältnis zur Sterberate bestätigen. Die Wachstumsaliden von 1975 bis 2010 sind ausgeglichen, vor allem zu Beginn der 1990er ist ein starker Zuwachs

Abb. 4.6

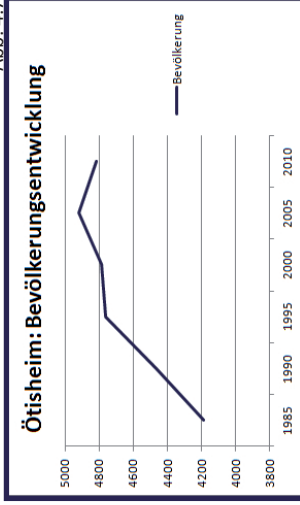


erkennbar, der möglicherweise auf das zuvor entstandene Industriegebiet und das 1990 entstandene Neubaugebiet zurückzuführen ist (vgl. Abb. 4.7). Eine weitere

gesamtdeutsche Entwicklung lässt sich auch in Ötisheim vorfinden; die Anzahl der Haushaltsmitglieder hat sich von 2,8 Personen im Jahr 1961 auf 2,2 Personen im Jahr 2006 verringert. Die Bevölkerungsdichte in Ötisheim ist jedoch seit 1997 beständig gestiegen und beträgt 337 Einwohner/km², die Bevölkerungsdichte des Landes Baden-Württemberg beträgt im Vergleich hierzu 298 Einwohner/km² (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2011).

Zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde wurde die Bevölkerungsvorausberechnung des Flächennutzungsplanes Ötisheim-Mühlacker herangezogen. Dieses geht von einer leicht positiven Einwohnerentwicklung durch Wanderungsgewinne aus und prognostiziert im Jahr 2020 144 zusätzliche Einwohner für Ötisheim. Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf des Flächennutzungs-

Abb. 4.7



planes, der 5,5 ha beträgt, wurde durch eine erwartete abnehmende Belegungsdichte der Wohnungen, unter Einbeziehung der vorhandenen Baulücken, errechnet. Der Gesamtbedarf an Wohneinheiten beträgt dabei 2.655, wovon 2.054 Wohneinheiten im Bestand zu finden sind und 66 Wohneinheiten sich in den vorhandenen Baulücken im Ortskern bilden sollen. Durch frei werdende Wohnhäuser und die Baulücken wurde ein Bedarf von 1,6 ha im Außenbereich, dem Neubaugebiet *Hofäcker*, errechnet.

4.5 Geplante Bauvorhaben

Als eigenständige Gemeinde hat Ötisheim den Flächennutzungsplan 2020 gemeinsam mit der Nachbargemeinde Mühlacker entwickelt (Verwaltungsgemeinschaft Ötisheim-Mühlacker 2006, S. 20). Der Flächennutzungsplan 15 legt die Ziele der Siedlungsentwicklung Ötisheims bis 2020 fest. Bis zu dessen Bestätigung gilt noch der alte Flächennutzungsplan 85. Zu den Zielen des Flächennutzungsplanes gehört, neben der Wahrung des Ortskerns als identitätsstiftendes Zentrum der Ortschaft, die Priorität der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Mit diesem Ziel soll der naturräumliche Charakter bewahrt und ein weiteres Zusammenwachsen des Kernortes mit den Teilorten vermieden werden. Ebenso soll der Schwerpunkt einer weiteren Siedlungsentwicklung in Ötisheim selbst liegen, um dort auch die vorhandenen Versorgungsfunktionen zu stützen und auszubauen.

Durch differenzierte Wohnbauangebote sollen Anreize für Neubauwillige in Ötisheim geschaffen werden. Aktuell vermarktet die Gemeinde auf ihrer Internetseite nur die beiden Neubaugebiete im Ortsteil Schönenberg, von denen eines am nördlichen Rand des Ortes liegt, während sich das andere im Westen, an der Straße nach Ötisheim befindet. Der Flächennutzungsplan weist zudem ein weiteres Bebauungsgebiet aus, den *Hofäcker*, der sich süd-östlich des Ortskerns befindet und bereits im vorhergehenden Flächennutzungsplan 85 als mögliches Neubaugebiet ausgewiesen wurde. Das Gebiet umfasst 6,1 ha, ist jedoch nur bedingt mit den

landschaftsplanerischen Zielen vereinbar. Es werden wertvolle landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen und der Bereich wird als Siedlungsklimatischer Ausgleichsraum betrachtet, daher wird eine abschnittsweise Inanspruchnahme für sinnvoll erachtet (vgl. Abb. 4.8). Eine weitere Erweiterungsfläche ist die Abrundung „Alte Dürrnemer Straße“ die als Mischbaufläche mit 0,27 ha in den Wohnbauflächenbedarf einfließt (Verwaltungsgemeinschaft Ötisheim-Mühlacker 2006, S. 70ff).

Abb. 4.8



4.6 Baustruktur

Ötisheim wuchs in den vergangenen Jahrzehnten hauptsächlich innerhalb der umgebenden Grenzen, der Bahnlinie im Norden, dem Erlenbach und der Landstraße im Süden, sowie der östlichen Ortseinfahrt. Der Ortskern liegt im Südwesten des Siedlungsgebietes und hebt sich deutlich durch seine dichte Bebauung und die klaren Grenzen ab. Nördlich des Erlenbaches, der am Zentrum vorbeifließt, befindet sich eine weitere Bebauung, die jedoch auch durch die Landesstraße vom Hauptort getrennt ist; hier fanden nur kleinteilige Siedlungserweiterungen statt. Auch finden sich in diesem Gebiet neben einigen Kleingärten noch viele alte Hofstellen sowie Mehrfamiliengebäude. Die Waldsiedlung, die in den fünfziger Jahren für Rücksiedler und Flüchtlinge gebaut wurde, befindet sich nördlich der Bahnlinie. Sie wurde in den Siebzigern erweitert. Die Siedlungsstruktur orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten. Der Ort liegt am Südhang des Eichelberges, ein kleinerer Hügel befindet sich noch im Ort, auf dessen Kamm sich die Schönenbergerstraße befindet.

Die städtebauliche Struktur Ötisheims ist durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Trotz der durch die verschiedenen Epochen geprägten Baustile sind sie sich sowohl in Kubatur als auch in der Architektur ähnlich. Zumeist ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Satteldach vorzufinden. Größere Strukturen sind häufig ehemalige Hofstellen. Die Nebengelasse haben ihre ehemalige Funktion verloren, sind aber auch noch nicht umgebaut oder saniert. Vor allem bei den Eindachhöfen, sind denen sich Scheune und Wohngebäude unter einem Dach befinden, ist dies äußerst auffällig. Diese sind teilweise zu Mehrfamilienhäusern umgebaut, die Scheune ist als solche erhalten und wird nicht genutzt. Im Osten des Ortes befinden sich auch ein-ige Bungalows, sie sind jedoch nur in einigen Teilbereichen vorhanden. Reihen- und Doppelhäuser sind nur an einigen Stellen zu finden (Schlattstraße/Im Brühl). Die vorherrschende Architektur entspricht den individuellen Vorstellungen der Bauherren, orientiert sich aber auch stark an der ortstypischen Bauweise. Die Bebauungsdichte ist im Ortskern sehr hoch, was durch die ehemalige Wallbefestigung bedingt ist. Vor allem in den Vorkriegserweiterungen über den Wall hinaus ist eine aufgelockerte Bebauung mit großen innenliegenden Gärten vorzufinden. Diese Bebauung entstand ohne geordneten Gesamtbebauungsplan. Ebenso ist anzunehmen, dass Nutzgärten einen wesentlich höheren Stellenwert in der Bauphase hatten und ein

Baugrundstück dadurch bedingt größer war.

4.7 Fazit

Ötisheim ist eine der Gemeinden in Deutschland, die für eine Innenentwicklung besonders interessant sind. Es gehört zwar nicht mittels Landesdefinition zum ländlichen Raum, kann aber durch die geringe Einwohnerzahl sowie die vorhandenen Zeugnisse vergangener Landwirtschaft und vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe und durch die fehlende Zentrenfunktion als ländlicher Raum ausgewiesen werden. Auch ist die Anbindung an den Schienenverkehr nicht von der Bedeutung, die eine Einordnung in den städtischen Raum rechtfertigen würde. Durch die Ausweisung als Verdichtungsraum, sowie die vorhandene Infrastruktur in Ötisheim ist anzunehmen, dass zumindest in den kommenden Jahren weiterhin Wohnbaubedarf bestehen wird, hauptsächlich durch den Eigenbedarf der Bevölkerung. Durch die verlängerte Lebenserwartung und den Altersüberhang wird erwartet, dass der Bedarf nicht vollständig durch Bestandsgebäude gedeckt werden kann. Die großen ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, sowie alte Grundstücke die aufgrund der Nutzgärten groß waren, bieten Nachverdichtungspotential, ebenso wie innerörtlich vorhandene Baulücken und frei werdende Flächen ehemaliger kleiner Gewerbebetriebe in Mischgebieten. Die Veränderung der wirtschaftlichen und städtebaulichen Struktur sowie der Bevölkerung stellen Ötisheim vor Probleme, die ähnlich in vielen anderen Gemeinden zu finden sind. Und vor die Frage, inwieweit die Ausweisung eines Neubaugebietes einer tatsächlich notwendigen Außenentwicklung entspricht. Daher wird das Dorf exemplarisch für die Untersuchungen gewählt, wobei die Ergebnisse keinerlei Ansprüche auf allgemeine Gültigkeit erheben.

5 Potentialflächen in Ötisheim

- 5.1 Darstellung der Nachverdichtungsmöglichkeiten in Gebieten
- 5.2 Untersuchung der Freiflächenpotentiale
- 5.3 Untersuchung einer Beispielfläche
- 5.4 Bewertung der vorhandenen Potentiale

Einleitung

Auf Grundlage von verschiedenen Ortsbegehungen, Luftbildern und Kartenmaterial konnten die vorhandenen Freiflächen in Ötisheim erhoben werden und das Potential bewertet. Durch eine Aufteilung des Ortes in Gebiete erfolgt eine erste planerische Einschätzung inwieweit die Flächen nutzbar sind. Die Freiflächen wurden ebenfalls erhoben. An einer Beispielfläche im Ort wurde dann eine Analyse durchgeführt.

5.1 Darstellung der Nachverdichtungsmöglichkeiten in Gebieten

Um die Darstellung zu erleichtern, wird Ötisheim in unterschiedliche Teilräume aufgeteilt, die der historischen Entwicklung entsprechen und dadurch eine gewisse Ähnlichkeit im Aufbau aufzeigen. Anhand der Gebietsbeschreibung werden dann die verschiedenen Möglichkeiten der Nachverdichtung beschrieben und abgewogen.

Gebiet 1: Alter Ortskern

Der Ortskern ist durch die ehemaligen Wallanlagen extrem verdichtet. Die wenige Freiräume werden für Veranstaltungen im Dorf genutzt. Durch eine Förderung der Ortskernsanierung von 1995–2002 sind die Straßen und Plätze neu gestaltet worden, ebenso sind viele der Gebäude saniert. Eine Nachverdichtung ist hier nicht möglich. Für Anbauten ist kein Freiraum vorhanden, ein Neubau wäre nur durch den Abriss eines Bestandsgebäudes möglich (vgl. Abb. 5.1). Denkbar wäre eine solche Vorgehensweise nur in den bestehenden Scheunen die heute nicht mehr genutzt werden und für eine Sanierung nicht geeignet sind, bzw. bei welchen eine Sanierung die Wirtschaftlichkeit deutlich übersteigt. Ein Bebauungsplan ist in diesem Bereich nicht vorhanden, weitere bauliche Maßnahmen erfolgen daher nach §34 BauGB.



Abb. 5.1

Gebiet 2: Nördlich des Erlenbaches

Die erste Ortserweiterung Ötisheims nach dem Bau der Wallanlagen war 1870 der Beginn des Baus von straßenbegleitenden Hofstellen, nördlich des Erlenbaches. Die heutige Baustruktur ist noch von vielen alten Bauernhöfen geprägt. Sowohl Eindachhöfe als auch große Hofstellen mit mehreren Scheunen sind zu finden (vgl. Abb. 5.2). Etwa die Hälfte dieser Höfe werden für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt,

die anderen sind reine Wohngebäude. Teilweise sind im Gebiet auch Mehrfamilienhäuser zu finden. Die Bebauung ist insgesamt aufgelockert mit großen Gärten, aber auch Kleingartenstellen sind vorhanden. Der größte Teil dieser Flächen wird nicht mehr zum Anbau genutzt sondern als Wiese oder liegt brach. Die Gebäudearchitektur sowie die Baujahre sind unterschiedlich, auch die Kubatur der Gebäude ist nicht einheitlich. Eine Innenentwicklung durch Neubebauung der freien Flächen ist sowohl in den ungenutzten Gartenstellen als auch auf den untergenutzten Grundstücken sehr gut möglich. Ein Anbau oder eine Aufstockung ist vom Einzelfall abhängig. Prägend für das Gebiet sind, trotz der unterschiedlichen Bauungsweisen, die großen Hofstellen. Da die Bebauung sehr locker ist, wird angenommen, dass der Straßenraum trotz der Enge ausreichend bemessen ist, wenn Parkmöglichkeiten auf den Neubauflächen geschaffen werden. Die Erschließungsleitungen sind vermutlich nicht auf größere Kapazitäten ausgelegt, dies sollte vor einer Nachverdichtung geprüft werden. Weiterhin problematisch ist die nah an den Häusern verlaufende Landstraße. Bei einer dichteren Bebauung in diesem Bereich sollte die bestehende Lärmschutzwand in jedem Fall erweitert werden. Neben der Nachverdichtung der untergenutzten Grundstücke können auch die ungenutzten Scheunen für einen Umbau oder einen Abriss und Neubau als Wohngebäude genutzt werden. Im Gebiet ist viel Innenentwicklungspotential vorhanden dass durch Arrondierung und die 2005 entstandenen neuen Bebauungspläne genutzt werden kann.



Abb. 5.2

Gebiet 3: Zwischen Schönenbergerstraße und Bahnhofstraße

Innerhalb dieses Gebietes entstanden ab 1900 die Ortserweiterungen in Richtung der Maulbronner Straße und auf der Hügelkuppe. Die Bebauung ist zum Straßenrand meist geschlossen, im Innern der Bebauung befinden sich große Gärten, und die Grundstücke sind in die Tiefe bis zu 17 a groß (vgl. Abb. 5.3). Ein Bebauungsplan ist in diesem Gebiet nicht vorhanden, aufgrund der Gewerbebetriebe ist es als Mischgebiet einzustufen. Eine Nachverdichtung durch Anbauten sowie eine Neubebauung in der zweiten Reihe wären möglich. Problematisch bei einer weiteren Erschließung der Grundstücke sind neben der Hangneigung nach Norden vor allem die Bestandsstraßen, die das Gebiet erschließen. Diese bestehen aus einer schmalen Fahrbahn ohne Parkmöglichkeiten und mit eingeschränkter Begegnungsmöglichkeit der Fahrzeuge. In diesem Fall ist zusätzlich anzunehmen, dass die vorhandenen Erschließungsleitungen nicht für ein höheres Nutzungsaufkommen ausgelegt sind. Ein Bebauungsplan ist in diesem Gebiet nicht vorhanden. Trotz dieser Nachteile ist erhebliches Nachverdichtungspotential vorhanden.

Abb. 5.3



Gebiet 4: Zwischen Schönenbergerstraße und dem Allmendweg

Die Bebauung des Gebietes östlich des alten Ortskerns erfolgte ab 1920, die Verlängerung entlang des Erlenbaches um 1935. Entlang der Schönenbergerstraße ist die Bebauung sehr dicht, Vorgärten sind nicht vorhanden (vgl. Abb. 5.4). An der Allmendstraße ist die Bebauung wesentlich lockerer. Die Grundstücke sind teilweise sehr groß und im Innern der Straßenbebauung finden sich Obstwiesen die über kleinere Pfade zu erreichen sind und nicht zu den umliegenden Grundstücken gehören. Sowohl an den Gebäuden als auch auf den Grundstücken ist ausreichend Fläche vorhanden, um diese zu erweitern oder neue Gebäude zu errichten. Auch die Grundstücke am Erlenbach sind großzügig und wären sowohl für eine Erweiterung der zweistöckigen Gebäude mit Satteldach, als auch für einen Neubau geeignet. Da der Erlenbach ein geschütztes Gewässer ist, schließen die Abstandsflächen eine Bebauung in direkter Nähe aus. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, eine bauliche Maßnahme erfolgt nach §34 BauGB. Da das Gebiet nur teilweise erschlossen ist, muss für eine weitere Ausnutzung der Flächen neues Baurecht geschaffen und eine Erschließung hergestellt werden.

Abb. 5.4



Gebiet 5: Waldsiedlung

Die Waldsiedlung entstand ab 1949 nordöstlich der Bahnlinie. Die Bauweise in diesem Gebiet ist identisch, ein für die Ortsverhältnisse kleines, einstöckiges Einfamilienhaus auf geringer Grundstücksfläche (vgl. Abb. 5.5). Für eine Nachverdichtung ist das Gebiet nicht geeignet. Eine Aufstockung würde nicht der Bauweise entsprechen, Anbauten sind durch die kleinen Grundstücksgrößen nur schwer realisierbar. Aufgrund der Bemessung der Grundstücke ist auch eine Bebauung in zweiter Reihe nicht möglich. Von einer Innenentwicklung ist in diesem Gebiet abzusehen. 1980 wurde die

Waldsiedlung noch einmal erweitert. Die Gebäude sind wesentlich größer, ebenso die Grundstücke. Eine Nachverdichtung durch Anbau oder Aufstockung wäre möglich. Durch die Nähe zum Wald sollte jedoch die lockere, gebietsprägende Bebauung erhalten bleiben. Von einer Nachverdichtung die über Einzelfälle hinausgeht, wird abgeraten.

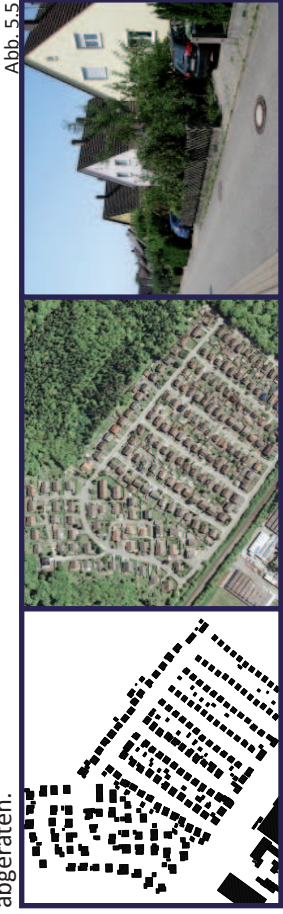


Abb. 5.5

Gebiet 6: Beim Waldkindergarten

Das Baugebiet wurde 1974 erstellt und ist durch die Bauweise dieses Jahrzehnts geprägt. Vor allem entlang der Waldstraße sind einstöckige Bungalows oder einstöckige Gebäude mit einem flachen Satteldach entstanden (vgl. Abb. 5.6). Diese Art der Architektur ermöglicht auch einen Ausbau des Dachgeschosses, was teilweise bereits geschehen ist. Die Grundstücke sind mehrheitlich groß genug für einen Anbau an das Haupthaus. Sie sind nicht für eine Bebauung in der zweiten Reihe durch weitere Einfamilienhäuser geeignet. Besonders augenfällig sind in diesem Gebiet die vielen vorhandenen Baulücken. Teilweise wurden diese bereits von darauffolgenden Generationen bebaut. Die erschließenden Straßen sind schmal und nur einseitig mit einem Bürgersteig ausgestattet. Auch aufgrund dessen wird von einer Nachverdichtung, die über das Füllen der Baulücken hinausgeht, abgeraten. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet eingestuft, das vorhandene Gewerbe ist kleinteilig und nicht störend. Ein Kindergarten sowie eine Nahversorgungsmöglichkeit befinden sich in direkter Nähe.



Abb. 5.6

Gebiet 7: Im Brühl/Friedhofsstraße

Das Gebiet unterhalb des Friedhofs am Südhang ist 1966 bis 1974 entstanden. Im westlichen Teilbereich ist es durch eine lockere Bebauung mit großzügigen Grundstücken geprägt (vgl. Abb. 5.7). Im nordwestlichen Teil ist eine Reihenhausbauung

vorhanden; auch die Grundstücke der Einfamilienhäuser sind in diesem Bereich kleiner. Im Gebiet ist kein Gewerbe vorhanden.

Die Platzierung der Gebäude und die Größe dieser verhindern eine Nachverdichtung durch einen Neubau im östlichen Teil des Gebietes. Ein Anbau wäre möglich. Von einer Aufstockung der Bestandsgebäude mit zwei Stockwerken und einem Satteldach ist abzuraten um die Blickbeziehungen der Nachbarn nicht einzuschränken. Im westlichen Teilbereich ist die Bebauung zu dicht für einen Neubau. Auch ein Anbau ist bei einem Teil der Grundstücke nur schwer durchführbar. Ein Nachverdichtungspotential ist somit, außerhalb der vorhandenen Baulücken, nicht vorhanden. Es bestehen keine Baulücken, auch sind die Grundstücke für eine Nachverdichtung zu klein, lediglich kleinere Anbauten an die Bestandsgebäude wären möglich.



Abb. 5.7

Gebiet 8: 70er Jahre Siedlung

Die 1972 bis 1986 gebaute Wohnsiedlung hebt sich durch Struktur und Architektur deutlich von den anderen Gebieten in Ötisheim ab. Auf den nach Ortsmaßstäben kleinen Grundstücken stehen fast ausschließlich L-Förmige Bungalows, die durch einen herausragenden Keller leicht abgehoben sind. An der Schlattstraße befinden sich einige fünfstöckige Mehrfamilienhäuser, sowie mehrere Reihenhäuser (vgl. Abb. 5.8). Die Garagen sind jeweils am Rand des Gebietes, die Wegeverbindungen im Gebiet sind daher sehr schmal gehalten, Gehwege sind nicht vorhanden. Durch die flächenverbrauchende Bauweise der Bungalows sind die Gärten klein und auf einem bestschlossenen Grundstück kann Nachverdichtung durch einen Neubau vollständig ausgeschlossen werden. Auch ein Anbau ist aufgrund der geringen Größe nicht möglich. Das größte Nachverdichtungspotential in diesem Gebiet bietet eine Aufstockung der Bungalows mit einem Satteldach, wie es bei einem kleinen Teil der Bestandsgebäude bereits durchgeführt wurde. Vor allem am südlichen Rand sind viele Baulücken vorhanden, die nur als Wiese dienen. Sie sind bereits voll erschlossen und können ohne große zeitliche Verzögerung bebaut werden.



Abb. 5.8

Gebiet 9: Erweiterung der 90er

Die neusten Siedlungserweiterungsgebiete des Hauptortes der Gemeinde Ötisheim sind 1990 und 1995 entstanden. Die Grundstücke sind in mittlerer Größe und fast ausschließlich mit freistehenden Einfamilienhäusern mit Satteldächern mit ein bis zwei Stockwerken bebaut (vgl. Abb. 5.9). Das Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen und ist für die Verhältnisse im Ort weit von den vorhandenen Nahversorgungsmöglichkeiten entfernt. Eine Nachverdichtung der neuen Häuser ist sehr unwahrscheinlich, allerdings sind in den Gebieten einige Baulücken vorhanden. Das Nachverdichtungspotential ist auch hier vor allem in den vorhandenen Baulücken.



Abb. 5.9

5.2 Untersuchung der Freiflächenpotentiale

Innenentwicklungspotentiale entstehen auf unterschiedlichste Weise. In der untersuchten Gemeinde sind keine großen Innenentwicklungsflächen durch die Aufgabe von Flächen von Industrie- oder Gewerbebetrieben mehr vorhanden. Vielmehr verteilt sich das Potential gleichmäßig im Ort, lediglich die Siedlung im Norden und der Ortskern bilden eine Ausnahme. Durch eine Berechnung des vorhandenen, auf der Karte markierten reinen Wohnbauflächenpotentials konnte eine Bedarfsuntersuchung angestellt werden. Dieses Potential beträgt in Ötisheim **9,8 ha (vgl. Abb. 5.10)**. Den größten Flächenanteil beinhalten hierbei die Baulücken die teilweise für mehrere Neubauten geeignet sind.

Baulücken

Baulücken sind nach §178 BauGB (Baugebot) als „unbebaute oder geringfügig bebauten Grundstücke, die nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Grundstücke liegen“ definiert. Es ist jedoch zu beachten, dass Baulücken auch häufig im beplanten Innenbereich vorzufinden sind. Generell liegt eine Baulücke als Grundstück an einer fertig ausgebauten Straße mit umliegenden bebauten Grundstücken und ist erschlossen; der Bebauungszusammenhang wird durch sie unterbrochen (Kapinsky et al. 1996, S. 29). Diese Art der Innenentwicklungspotentiale ist kurz- bis mittelfristig bebaubar.

Im gewählten Beispiel sind sämtliche als Baulücken definierte Grundstücke erschlossen und ein Bebauungsplan ist vorhanden. Sie sind überwiegend im Besitz von

Abb. 5.10



Privateigentümern, die die Umlenkungskosten bereits an die Gemeinde erstattet haben und für die, im Gegensatz zu den gemeindeeigenen Grundstücken, kein Bebauungszwang durch die Käufer oder Eigentümer besteht. Bei einem Teil der Grundstücke ist eine Anpassung an die heutigen Anforderungen an Grundstücke notwendig, beispielsweise eine Neuaufteilung der Grundstücksgrenzen. Sämtliche Baulücken in Ötisheim eignen sich für eine Bebauung mit einem oder mehr Einfamilienhäusern und entsprechen damit der örtlichen Nachfrage. Die Baulücken sind alle in einem gepflegten Zustand; allerdings werden sie kaum genutzt, häufig lediglich als Wiesen. Teilweise sind Streuobstwiesen angelegt worden oder eine geringfügige Bebauung, wie eine Garage, vorhanden.

Potentialgrundstück

Die Grundstücke sind zumeist von der Bebauung umschlossene, suboptimal genutzte Flächen ohne Baurecht oder eine Erschließung. Da sie von einer Bebauung umgeben sind, ist die äußere Erschließung gesichert. In der Regel ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Je nach Größe der Flächen ist auch eine Entwicklung nach §34 BauGB möglich. Die umgebende Erschließung sollte auch für die zusätzliche Bebauung in ausreichendem Maße vorhanden und nach einer Bebauung wirtschaftlicher nutzbar sein (Kapinsky et al. 1996, S. 31). Auch sind teilweise Grenzänderungen notwendig, um eine Bebauung und optimale Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Aufgrund dieser Voraussetzungen sind die Grundstücke nur langfristig zu erschließen.

In Ötisheim werden diese Grundstücke als Streuobstwiesen genutzt, jedoch nicht von den direkten Anliegern der Flächen. Bei einer Bestandsbepflanzung muss deren Bestandsschutz sowie eine Ausgleichsregelung getroffen werden. Hemmnis einer solchen Entwicklung ist der Bau einer Stichstraße, der häufig notwendig ist um sämtliche Grundstücke zu erschließen. In diesem Fall ist es unumgänglich, dass sämtliche Grundstückseigentümer einer solchen zustimmen und die Kosten der Erschließung tragen.

Untergenutzte Grundstücke

Untergenutzte Grundstücke sind Grundstücke innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs, deren Nutzungsintensität erheblich von der umliegenden Grundstücke abweicht oder von der zulässigen Grundflächenzahl (Dahm 2006, S. 17f). Die Grundstücke sind häufig sehr tief, so dass die tatsächliche Größe vom Straßennaum nicht ersichtlich ist. Sie sind durch ihre Größe für eine weitere Bebauung mit einem Einfamilienhaus grundsätzlich geeignet. Die Flächen werden gegenwärtig ausschließlich als Garten der Eigentümer genutzt. Eine Erschließung ist nicht vorhanden, die äußere Erschließung ist durch die umliegende Bebauung gegeben. Durch diese sind sie mittelfristig bebaubar. Bereits häufig in Ötisheim anzutreffen ist ein Erschließungsweg über das Grundstück am Vorderhaus vorbei. Bei mehreren Grundstücken dieser Art ist auch eine Stichstraße zur Bebauung möglich. Je nach Größe der Fläche und vorhandenem Baurecht muss neues Baurecht geschaffen werden. Da in

Öttsheim hauptsächlich Flächen ohne vorhandenes Baurecht betroffen sind, ist eine Innenentwicklung nach §34 BauGB möglich. Hemmnisse sind in diesem Fall hauptsächlich die Belange der Nachbarn. Für diese können eine Verschattung des Gartens oder weitere Nachteile entstehen.

Flächen mit Altlasten

Flächen mit Altlasten sind Grundstücke im Siedlungsbereich, die sich für eine Bebauung eignen, bei denen aber vor einer Bebauung eine Bereinigung der Fläche notwendig ist. Häufig sind solche Flächen Teile von Grundstücken ehemaliger gewerblicher Betriebe. Um die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen, ist ein hoher finanzieller und zeitlicher Aufwand notwendig. Ist eine Erschließung nicht vorhanden, muss auch diese hergestellt werden. Auch ist bei einer ehemaligen gewerblichen Nutzung davon auszugehen, dass neues Baurecht geschaffen werden muss. Eine Weiternutzung des Grundstückes kann sich daher vor allem bei kleinen Flächen schnell als sehr aufwendig und damit unrentabel erweisen. Daher bleiben solche Grundstücke häufig ungenutzt. Bei ihnen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Bebauung als Aufwertung und damit als äußerst positiv empfunden wird. Mit weiteren Hemmnissen durch die Anwohner ist daher nicht zu rechnen.

Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen können sowohl zur Außen- als auch zur Innenentwicklung gezählt werden. Sie entstehen durch „Begradigung oder Abrundung von Linien, die den im Zusammenhang bebaubaren Ortsteil begrenzen“ (Kapinsky et al. 1996, S. 31). Für die genaue Grenzfestlegung ist eine Satzung der Gemeinde notwendig. Eine solche Erweiterung des Siedlungsbereiches ist sinnvoll, wenn über größere Lücken ein Zusammenhang hergestellt werden kann und eine geschlossene Siedlung entsteht (ebd.). In Öttsheim wurde im Gebiet „Nördlich des Erlenbaches“ durch eine Arrondierung neues Bauland erschlossen. Ein Bebauungsplan und damit neues Baurecht ist notwendig, die Erschließungsstraßen sind vorhanden, wenn auch nicht die Erschließung der Grundstücke.

5.3 Untersuchung einer Beispielfläche

Im folgenden Kapitel wird an einer beispielhaften Innenentwicklungsfläche in Öttsheim eine Potentialanalyse durchgeführt. Hierzu wurde eine Fläche ausgewählt, die von Bestandsbebauung umgeben wird und für deren Nutzung eine zusätzliche Erschließung der Grundstücke notwendig ist (vgl. Abb. 5.11). Durch Gespräche mit der Gemeinde wurde anschließend die Fläche zwischen der Schönenbergerstraße und dem Allmendweg gewählt, da dort auch die Verwaltung eine Innenentwicklung plant.

Das Gebiet liegt zwischen der Schönenbergerstraße und der Allmendstraße an

Abb. 5.11



einem Hang, der nach Süden ausgerichtet ist und den Blick in die freie Landschaft ermöglicht. Die großzügigen Grundstücke sowie reine Streuobstwiesengrundstücke im innern des Bereichs ermöglichen eine weitere Bebauung. Die Gemeinde hatte in den vergangenen Jahren schon mehrmals eine Planung angedenkt, die diese Grundstücke durch eine schmale Straße erschlossen werden sollten. Grundstücke in Gemeindebesitz können eine Einfahrt und Ausfahrt in die Straße ermöglichen. Eine postalische Grundstückseigentümerbefragung wurde durchgeführt, weitere Schritte wurden noch nicht unternommen. Die Eignung der Fläche wurde unter verschiedenen Aspekten untersucht und soll im Folgenden dargestellt werden.

Baulich-räumliche Eignung

Die Bebauung ist, bis auf wenige Neubauten, 1920 entstanden. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, dennoch sind einheitliche Gebäudestrukturen an den jeweiligen Straßenzügen entstanden. Die Schönenbergerstraße ist trotz der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h eine Hauptstraße im Ort, während die Allmendstraße eine reine Wohnstraße ist. An der Schönenbergerstraße hat sich eine sehr dichte Bebauung ohne Vorgärten gebildet, an der auch noch alte Eindachhöfe vorzufinden sind. Auch ein alter Gewerbebetrieb ist vorhanden, es werden aber weder Lärm noch andere Emissionen wahrgenommen. An der Allmendstraße sind ausschließlich reine Wohngebäude in sehr lockerer Bebauung vorzufinden. Die Mehrfamiliengebäude am östlichen Rand des Gebietes sind zu einem späteren Zeitpunkt entstanden; die Grundstücke sind wesentlich kleiner. Ein Abriss mit anschließendem Neubau, aber auch die Sanierung von Bestandsgebäuden hat an der Schönenbergerstraße bereits eingesetzt. Die Streuobstwiesen sind über verschiedene kleine Pfade an der Schönenbergerstraße erreichbar.

Im Gebiet sind 13 Grundstücke oder 65 a ohne Bebauung, sowie 9 untergenutzte Grundstücke vorhanden, und damit eine Gesamtpotentialfläche von 88 a.

Erhaltenswerte Bestandsgebäude befinden sich im gesamten Gebiet, sie sind aufgrund ihres Alters, des kulturellen Hintergrunds und der besonderen Architektur zu bewahren. Eine Stellplatzknappheit aufgrund einer Nachverdichtung wird nicht erwartet, da sowohl im Straßenraum als auch auf den Grundstücken selbst ausreichend Raum vorhanden ist. Bei einer Neubebauung der Grundstücke sollte eine Orientierung an der Bebauung der Allmendstraße erfolgen, da das Gebiet am Südhang liegt und weiterhin ein Blick nach Süden ermöglicht werden soll. Hierbei sollte vor allem auch das weithin sichtbare Ortsbild, aber auch der Blick der Bestandsbewohner nach Süden in einen Bebauungsplanung einbezogen werden. Zu Bedenken wäre daher eine etwas flachere Bebauung, abhängig von der jeweils vorhandenen Hangneigung.

Rechtlich-sozioökonomische Eignung

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, bisherige Baumaßnahmen erfolgten nach §34 BauGB. Bei einer Neubebauung müsste zunächst die Erschließung der vorhandenen Grundstücke hergestellt werden. Hierzu sind verschiedenen Varianten möglich. Wenn eine Entwicklung des Gebietes nur teilweise erfolgt und nicht sämtliche Grundstücke erschlossen werden, ist eine Erschließung über die vorhandenen Grundstücke an der Straße möglich. Dadurch lässt sich dann das vereinfachte Verfahren nach §34 BauGB anwenden. Bei einer Nutzung sämtlicher Grundstücke müssen eine Erschließungsstraße sowie ein Bebauungsplan erfolgen. Wenn im Gebiet keine besonders schützenswerten Arten vorhanden sind, kann aufgrund der Größe der Fläche eine Entwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass eine Bodenordnung bei einem Teil der Grundstücke für eine Bebauung unbedingt notwendig ist. Aufgrund des nicht störenden Gewerbebetriebes sowie einer Weiternutzung des ehemaligen Kindergartens kann das Gebiet als „Reines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO eingestuft werden, damit ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 möglich. Bei einer Nachverdichtung sollten dennoch ausschließlich Wohngebäude zugelassen werden, um keine weitere Kaufkraft aus den wenigen Betrieben im Ortskern abziehen. Ein Ausgleich der vorhandenen Grünflächen erfolgt anhand eines Grünordnungsplanes, der eine Einschätzung der vorhandenen Schutzgüter vornimmt und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen errechnet.

Alle Grundstücke bis auf die bereits beschriebenen befinden sich in privatem Eigentum. Der momentane Quadratmeterpreis für Grundstücke in dieser Lage wurde vom Gutachterausschuss der Gemeinde mit 175 €/m² bewertet. Dieser entspricht einem mittleren bis hohen Wert in der Gemeinde. Ein weiterer ökonomischer Faktor ist die Erschließung der Grundstücke, durch die Hangneigung ist diese teurer als in der Ebene und je nach baulicher Lage können zusätzlich Pumpwerke für Abwasser notwendig werden. Bei einer Erschließung ist ebenfalls zu bedenken, ob die vorhandenen Anlagen in den umschließenden Straßen ausreichend sind für weitere Bewohner. Dennoch ist bei einer Entwicklung des Gebietes davon auszugehen, dass die Einsparungen gegenüber einem Neubaugebiet durch die höhere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gegeben ist. Die Erschließungskosten sind von den Privateigentümern zu übernehmen.

Durch die Befragung der Gemeinde kann die soziale Akzeptanz eingeschätzt werden. In dieser wurde die grundsätzliche Haltung der Anwohner zu einer Innenentwicklung

abgefragt. Vor allem im Westen des Gebietes ist man einer Planung aufgeschlossen, auch die Besitzer der Freiflächen sind einer Planung nicht abgeneigt. Ablehnend sind die neu Hinzugezogenen eingestellt, die sich hauptsächlich im Osten des Gebietes befinden. Gründe sind die völlig unbebauten Grundstücke im Westen, eine Erschließung ermöglicht hier eine Bebauung der Grundstücke. Die Neubauer im Osten haben sich die Grundstücke vermutlich aufgrund der Größe und der Lage am Südhang gekauft und wollen diese nun auch erhalten. Die Mehrheit der Anwohner stimmte ersten Planungen zu. Die soziale Struktur des Gebietes befindet sich gegenwärtig im Wandel. Ein großer Teil der Bewohner befindet sich im Seniorenalter, während teilweise schon ein Austausch stattfand und hauptsächlich junge Familien eingezogen sind. Diese Familien sanierten entweder den vorhandenen Altbau oder schufen mit einem Abriss Platz für einen Neubau.

Umweltbezogene Restriktionen

Emissionen durch den vorhandenen Verkehr und den Gewerbebetrieb sind kaum vorhanden und werden im Innenbereich noch weniger wahrgenommen, da die umgebende Bebauung vom geringen Straßenlärm abschirmt. Die vorhandenen Streuobstwiesen sind durch Ausgleichsmaßnahmen in einem Grünordnungsplan auszugleichen. Erhaltenswerte Baumbestände, wurden bei der Analyse nicht vorgefunden.

5.4 Bewertung der vorhandenen Potentiale

Nach der Analyse der verschiedenen Nachverdichtungspotentiale und des möglichen Zeitraumes, der für eine Aktivierung benötigt wird, sowie der Darstellung einer Gebietsuntersuchung, erfolgt eine Bewertung der vorhandenen Potentiale.

Mit einem Innenentwicklungspotential von 9,8 ha kann die künftige Nachfrage mit den vorhandenen Flächen im Siedlungsbereich abgedeckt werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde ein Gesamtbedarf von 5,5 ha errechnet, der zum Teil im Ort mit Baulücken und freiwerdenden Gebäuden gedeckt ist, dadurch verbleibt im Außenbereich eine Fläche von 1,6 ha. Diese wird durch die Arrondierung im Gebiet „Nördlich des Erlimbachs“ mit 0,27 ha gedeckt. Zusätzlich wird mit dem Neubaugebiet „Hofäcker“ eine weitere Fläche für ein Neubaugebiet, mit einer Gesamtfläche von 6,1 ha ausgewiesen. Von einer Verminderung der Fläche wurde aufgrund der Einwohnerentwicklung abgesehen. Angesichts der vorhandenen Flächen im Innenentwicklungsbereich, die den zukünftigen Bedarf deutlich übertreffen, erscheint es nicht notwendig, weitere Neubaugebiete zu erschließen. Ebenso ist es verwunderlich, dass trotz des geringen Bedarfs an Neubauflächen im Außenbereich von 1,6 ha eine Fläche von vierfacher Größe ausgewiesen bleibt, obwohl diese Größe nicht der Einwohnerentwicklung Ötishaims entspricht.

Potentialflächen sind dabei in den unterschiedlichsten Gebieten vorhanden und verteilen sich regelmäßig auf das Ortsgebiet. Einzig im Ortskern und in der Waldsiedlung besteht kein Nachverdichtungspotential. Die Potentialflächen sind kurz- bis langfristig aktivierbar, wobei der hohe Anteil an Baulücken zum größten Teil kurzfri-

stig zu entwickeln wäre, da diese nur geringfügig genutzt werden. Hier ist ein aus reichendes Potential für die Nachfrage der kommenden fünf Jahre vorhanden. Auch entsprechen die Flächen in den unterschiedlichen Größen, Qualitäten und Lagen einer diversifizierten Nachfrage und werden damit den verschiedenen Ansprüchen gerecht. Nördlich des Erlimbaches ist festzustellen, dass durch die Arrondierung zwei neuer Bebauungspläne auch hier eine kurz- bis mittelfristige Aktivierung zahlreicher Flächen möglich ist. Vor allem in den historisch gewachsenen Gebieten sind untergenutzte Grundstücke vorhanden, die durch zusätzliche Erschließungen weiteres Wohnbauland bereitstellen können. Durch eine umliegende Erschließung kann ein Teil der technischen Infrastruktur eines Neubaugebietes gespart werden.

Problematisch ist die bisher lockere Bebauung im Ort. Die großzügigen Freiflächen um die Grundstücke werden als deutlicher Vorteil des Wohnens im ländlichen Raum genannt. Um den Charakter des Dorfes nicht vollständig zu verändern, sollte diese lockere Bebauung trotz des hohen Flächenverbrauchs nicht extrem nachverdichtet werden. Dennoch sollte eine Anpassung der Bebauungspläne erfolgen, die eine Aufstockung der eingeschossigen Wohngebiete ermöglicht um diese Gebiete auch weiterhin attraktiv zu machen.

Aufgrund des großen Potentials an Innenentwicklungsflächen ist eine weitere Außenentwicklung des Ortes nicht notwendig. Durch eine Konzentration der Gemeindeverwaltung und Politik auf die Aktivierung des Innenbereichs kann dieses Potential zukünftig zur positiven Ortsentwicklung beitragen. Potentialflächen zur Innenentwicklung sind in Ötisheim in ausreichendem Maße vorhanden. Mit ihnen ließe sich ein großer Teil der Nachfrage decken, wenn das notwendige Baurecht geschaffen werden würde, das die Flächen den heutigen Ansprüchen anpasst und eine Erschließung ermöglicht. Dennoch ist im Ort keine nennenswerte Brachfläche vorhanden, deren Umwandlung ein Neubaugebiet im Ort schaffen würde. Die Potentiale sind kleinteilig und verstreut.

6

Interessen der Akteure

- 6.1 Darstellung der verschiedenen Akteure vor Ort
- 6.2 Methodisches Vorgehen der Akteursbefragung
- 6.3 Interessen der Gemeindeverwaltung
- 6.4 Interessen der Gemeindevetreter
- 6.5 Handlungsweisen der Neubauenden
- 6.6 Handlungsweisen der Eigentümer
- 6.7 Bewertung der Mobilisierbarkeit

Einleitung

Im folgenden Kapitel werden die, auf Gesprächen mit den Akteuren aufbauenden, Interessen der Verwaltung, des Gemeinderates und der Einwohner dargestellt. Dadurch kann eine Bewertung der Mobilisierbarkeit der vorhandenen Flächen im Ort erhalten werden.

6.1 Darstellung der verschiedenen Akteure vor Ort

Für eine Nachverdichtung im Bestand in bestehenden Nachbarschaften und auf Flächen, die fast immer Eigentum von privaten Einzeleigentümern sind, sind Vorgehen und Umgang mit den Interessen der verschiedenen Akteure vor Ort von entscheidender Bedeutung. Besonders in kleinen Gemeinden ist der Kontakt der Gemeindeverwaltung mit der Politik und den Eigentümern vor Ort wesentlich enger als in größeren Städten (Dahm 2006, S. 187). Die Kommunikation der verschiedenen Ebenen findet daher nicht zwingend auf offiziellen Veranstaltungen statt. Gerade in solchen Umfeldern ist die Einstellung der Politik und der Gemeindeverwaltung zur Innenentwicklung entscheidend und können wesentlich zur Akzeptanz dieser beitragen.

Da in der untersuchten Gemeinde Innenentwicklung ausschließlich auf privaten Grundstücken möglich ist, sind Privatpersonen die wesentlichen Akteure einer Innenentwicklung in Ötisheim. Ihre Bevorratung oder Freigabe von Flächen kann wesentlich zur Erreichung des Flächensparziels der Bundesregierung beitragen. Daher wird im Folgenden, neben den Interessen der Gemeinde vor allem auch untersucht, inwieweit eine Innenentwicklung von den Eigentümern getragen wird. Dabei wurde auch geprüft, ob bereits bekannte Beispiele zur Kommunikation und Eigentümeransprache zur Aktivierung von Innenentwicklungsflächen gegebenenfalls unterstützt und gewünscht werden. (vgl. Anhang)

6.2 Methodisches Vorgehen der Akteursbefragung

Die Befragungen der Akteure wurden im August 2011 durchgeführt. Auf der Grundlage eines Fragebogens erfolgten qualitative Interviews der Bewohner Ötisheims und der Verwaltung. Das Ziel war die Erkundung der Interessen der Bauherren, die Gründe der Eigentümer für eine Aufbewahrung von Wohnbauflächen und die zukünftige Siedlungsentwicklungspolitik der Gemeinde. Die Gespräche mit den Eigentümern fanden hauptsächlich in den Privathäusern statt. Sämtliche Interviews wurden innerhalb des Bekanntenkreises der Verfasserin geführt, wodurch eine gewisse Vertrauensbasis vorhanden war. Auffallend war, dass Besitzer von Flächen, die bereits das Seniorenalter erreicht hatten, fast immer auf ihre Kinder verwiesen, mit den tatsächlichen Eigentümern konnte dadurch nicht gesprochen werden. So wurde deutlich, dass bei einigen Flächen im Ort ein Generationenwechsel kurz bevorsteht. Die privaten Eigentümer, Nachfrager von Grundstücken im Innenbereich und die Gemeindevetreter wurden ebenfalls zum Vorgehen des „Modellvorhabens zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials“ (MELAP) zur Aktivierung des innerörtlichen Potentials befragt (Ministerium für

Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg 2006, S. 2). So zum Beispiel, ob eine Beratung durch die Gemeinde bei der Bebauung bzw. beim Verkauf der Grundstücke in Anspruch genommen werden würde. Auch wurde die Meinung der Neubauer zu einer eventuellen Neubebauung durch die umgebenden Nachbarn in direkter Nähe zum eigenen Grundstück erfragt.

6.3 Interessen der Gemeindeverwaltung

Das Gespräch konnte mit dem Bauamtsleiter geführt werden, der seit siebzehn Jahren im Amt in Ötisheim ist und daher über Ortskenntnis verfügt. Des Weiteren wurde ein Gespräch mit einem Vermessungsbüro geführt, welches bereits für die Entwicklung von Bebauungsplänen in Ötisheim beauftragt wurde. Durch die Vorgaben der Landesplanung wurde der Innenentwicklung in den letzten Jahren verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet. Verändert hat sich dadurch vor allem die Hinterlandbebauung hinter dem Haupthaus, dort sind zusätzliche Einfamilienhäuser entstanden. Ebenso wurde eine Erschließung von zusätzlichen Bauplätzen auf untergenutzten Grundstücken durch die Verwaltung geplant. Eine Innenentwicklung ist laut der Gemeindeverwaltung sehr stark von den Einzeleigentümern abhängig. Stimmen diese einer Innenentwicklung nicht zu, ist eine solche auch nicht möglich. Die Gemeinde kann dadurch lediglich eine Angebotsplanung schaffen, die von der Zustimmung der Eigentümer abhängig ist. Ist Interesse an einer Bebauung in der zweiten Reihe vorhanden - dies wird durch Bauvoranfragen deutlich gemacht - und auch auf den Nachbargrundstücken ausreichend Platz für eine weitere Bebauung, wird ein Erschließungsentwurf gefertigt. Die Umsetzung dieses Entwurfs ist dann von der Zustimmung abhängig. Eine Beratung oder ähnliches findet bei Privatflächen, die bereits erschlossen sind nicht statt. Die Gemeindeverwaltung geht davon aus, dass entweder kein Interesse an einem Verkauf besteht oder dieser selbstständig durchgeführt wird. Auf Nachfrage wird eine Auskunft zum Grundstück erteilt, wie beispielsweise der gegenwärtige Wert.

Das Bevölkerungswachstum des Flächennutzungsplanes wird als optimistisch gesehen. Vielmehr erwartet der Verwaltungsvertreter in den kommenden Jahren eine Stagnation. Das bereits im Flächennutzungsplan 85 eingeplante, Bauerwartungsland *Hofäcker* sollte dennoch erhalten bleiben. Es wird aber laut Verwaltung in den nächsten Jahren nicht entwickelt. Sofern eine Herstellung von Neubauland durchgeführt wird, geschieht dies nur in Teilbereichen.

Durch die erwartete Entwicklung der Bevölkerung ist das Ziel der Gemeindeverwaltung eine jährliche Bereitstellung von wenigen Bauplätzen in der Hauptgemeinde. Die Teilorte wurden in den vergangenen Jahren verstärkt bebaut, zukünftig erfolgt eine Konzentration auf den Hauptort. Arrondierungsflächen, sowie Innenentwicklungsflächen und eine teilweise Entwicklung des Gebietes *Hofäcker* sind vorgesehen, um vor allem den Eigenbedarf der jungen Bürger der Gemeinde zu decken.

Der Inhaber des Vermessungsbüros geht nicht davon aus, dass das Neubaugebiet Hofäcker tatsächlich benötigt wird. Er erwartet eine Stagnation der Einwohnerentwicklung und einen verstärkten Austausch der Bewohner in den vorhandenen Baugebieten. Vor allem bei den Gebieten die in den siebziger Jahren entstanden,

erwartet er einen baldigen Generationswechsel. Dieser wird seiner Meinung nach hauptsächlich durch Abriss und Neubau stattfinden, da eine Sanierung nach heutigen Standards unwirtschaftlich ist. Die Abwesenheit eines großen Arbeitgebers wird den Zuzug Ortsfremder verhindern und wahrscheinlicher noch eine Abwanderung befördern. Eine kommunale Absprache hält der Inhaber des Vermessungsbüros aufgrund der Vorgaben des Regionalplanes für unnötig, da hier bereits in ausreichender Tiefe die Entwicklungsflächen festgelegt werden. Auch die Verwaltung sieht keine Notwendigkeit zur interkommunalen Absprache, zumal in Öttsheim gegenwärtig bereits weitere Gewerbeflächen hergestellt werden und damit der Bedarf voraussichtlich gedeckt ist.

Im Gespräch mit der Verwaltung wurde eine gewisse Zurückhaltung dieser bei der Baulandbereitstellung der kommenden Jahre deutlich. Diese ist vor dem Hintergrund, dass in den vorhergehenden Jahren immer ein Angebot an Neubauflächen vorhanden war, und die Gemeinde somit ohne Unterbrechung eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich gefördert hat, kritisch zu sehen. Gegenwärtig werden im Ortsteil Schönenberg weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen, ebenso entsteht in Öttsheim ein weiteres Mischgebiet sowie Neubauflächen durch Arrondierung. Daher ist fraglich, inwieweit sich dieses Verhalten tatsächlich zukünftig verändern wird.

6.4 Interessen der Gemeindevertreter

Durch Gespräche mit zwei Gemeinderäten des Ortes Öttsheim wird die Haltung der örtlichen Politik zur Nachverdichtung im Bestand eingeschätzt. Die Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung und damit der Weiterentwicklung des Ortes waren hierbei sehr unterschiedlich. Während einer der Gemeinderäte von einem schwachen Wachstum bis zu einer Stagnation ausging, erwartete der Andere durch die vorhandenen Infrastrukturangebote wie die Kleinkindbetreuung, die Nahversorgungsmöglichkeiten und die Bahnhaltestelle einen Einwohnerzuwachs durch Wanderungszuwachs. Daher fällt auch die Einschätzung einer weiteren Außenentwicklung äußerst unterschiedlich aus. Es wurde einerseits erwartet, dass durch sich vollziehenden Generationswechsel in den älteren Ortsgebieten wie beispielsweise der Waldsiedlung ein großes Angebot an Wohnraum in der Gemeinde vorhanden ist. Dieses kann durch Innenentwicklung sowie kleinteilige Außenentwicklungen ergänzt werden. Dieser Gemeinderat war ebenfalls der Meinung, dass eine Entwicklung des Baugebietes *Hofäcker* in den nächsten Jahren notwendig ist. Im Gegensatz hierzu schätzte der andere Gemeinderat die Notwendigkeit eines weiteren Wachstums des Siedlungsgebietes in den Außenraum durch die Erschließung des Gebietes „Hofäcker“ als hoch ein. Die vorhandenen Flächen im Innenbereich sind nach dieser Meinung nicht ausreichend und vor allem dadurch, dass sie in Privateigentum sind, nicht aktivierbar. Um die finanzielle Situation der Gemeinde zu sichern und zu stärken, sollen weiterhin attraktive Angebote für junge Familien in der Gemeinde geschaffen werden.

Die Aktivierung von Baulücken und Innenbereichsflächen sahen beide als äußerst schwierig an. Unterstützende Angebote durch die Verwaltung wurden entweder völlig abgelehnt, um die Eigenständigkeit der privaten Eigentümer zu schützen, oder ihnen wurde nur eine sehr geringe Erfolgchance zugestanden. Bei Interesse der Bürger an einer Innenentwicklung wird diese durch die Gemeinderäte unterstützt, da die

Innenentwicklung grundsätzlich positiv bewertet wird. Eine Beratung der Bewohner wird nach Meinung der Gemeinderäte nicht benötigt.

Auch diese Gespräche zeigten Zurückhaltung gegenüber der Innenentwicklung. Beide Gemeinderäte sahen sie als zu stark von der Zustimmung der Einzeleigentümer abhängig und wären auch nicht bereit, in eine Ansprache der Eigentümer durch die Verwaltung zu implementieren; um so den Bedarf eine Beratung zu decken und neue Innenbereichsflächen zu aktivieren. Vielmehr sahen sie die Innenentwicklung als außerhalb ihres Interventionsbereiches.

6.5 Handlungsweisen der Neubauenden

Gespräche konnten mit vier Bauherren der Gemeinde geführt werden. Hiervon hatten drei bereits gebaut, während ein Bauherrenpaar die Umsetzung in den kommenden zwei Jahren plant. Anzumerken ist, dass sämtliche Gespräche mit Ötisherer Bürgern geführt wurden, deren Familien schon lange im Ort leben und die in Ötisheim aufgewachsen sind. Aus Gründen der Ortsverbundenheit sollte Ötisheim auch weiterhin der Wohnort bleiben. Nur für eine der Familien war auch die vorhandene Infrastruktur und hierbei vor allem der ÖPNV- Anschluss ebenfalls von Bedeutung. Sämtliche Interviewpartner planten ein freistehendes Einfamilienhaus, zum Teil war dieses als Wohnung für das Alter geplant. Der Wunsch nach Eigentum und einem möglichst großen Abstand zu den Nachbargebäuden war ebenfalls generell vorhanden. Freifläche, um diese als Nutzgarten zu bepflanzen, war größtenteils nebensächlich. Sämtliche Interviewpartner wollten neu bauen, um ihre bisherige Lebensqualität zu verbessern.

Durch die Nachverdichtung im Innenbereich erhofften sich die Bauherren Vorteile gegenüber den Neubaugebieten. In der Hauptsache gingen sie von einem günstigeren und größeren Baugrundstück aus, da dieses sich bereits in Familienbesitz befand. Einer der Interviewpartner wählte das Baugrundstück aufgrund geschäftlicher Beziehungen, die so gestärkt werden konnten. Deutlich wurde während der Gespräche allerdings auch, dass durch die entstehenden Erschließungskosten, sowie wenn größere Erbengemeinschaften vorhanden sind und damit eine Auszahlung des Erbanteils notwendig wird, der Kostenvorteil gegenüber einem Neubaugebiet nicht mehr herausragend ist. Der Vorteil der Zentralität wurde nur durch einen Bauherren genannt.

In einigen Fällen wurde das Bestandsgebäude durch eine weitere Bebauung in zweiter Reihe ergänzt. Das Vorderhaus wurde von den Eltern der Bauherren bewohnt. In den Gesprächen wurde erwähnt, dass mehr Verantwortung für die Eltern übernommen werden muss. Eine weitere Nutzung durch die Familie wurde fast immer vollständig ausgeschlossen, da kein weiterer Bedarf besteht. Bei sämtlichen



Abb. 6.1

Grundstücken war in direkter Nachbarschaft Nachverdichtungspotential vorhanden. Bis auf einen der Interviewpartner schlossen alle eine Bebauung durch die Nachbarn aus bzw. erhofften sich, dass der gegenwärtige Zustand erhalten bleibt. Parallel glaubten sie jedoch nicht, sich gegen eine solche Bebauung aussprechen zu können. Gründe hierfür wurden nicht genannt.

Auch die Bauherren wurden auf die mögliche Beratung der Gemeinde und die Thematik der Innenentwicklung angesprochen. Eine Beratung durch die Gemeinde war nicht bekannt und von keinem der Bauherren in Anspruch genommen worden. Im Nachhinein schätzten sie eine solche Beratung als nicht unbedingt notwendig ein. Bauherren, die Teil einer größeren Erbengemeinschaft waren, würden eine Beratung wahrscheinlich in Anspruch nehmen. Innenentwicklung, Landesziele sowie Gründe für eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich waren keinem der Interviewpartner bekannt, obwohl zwei der Interviewpartner an einer öffentlichen Diskussion über eine Innenentwicklungsplanung teilgenommen hatten.

6.6 Handlungsweisen der Grundstückseigentümer

Der Verkauf oder die Aufbewahrung eines Grundstückes hat die unterschiedlichsten Hintergründe. Durch Gespräche mit den Eigentümern sowie dem Bauamt konnten verschiedene Motive für die Aufbewahrung sowie für die Bebauung eines Grundstückes genannt werden. Generell werden Grundstücke in Ötisheim nur bevorratet, wenn gegenwärtig kein Eigenbedarf in der Familie vorhanden ist und man durch Eigentum des Bauerwartungslandes auch nach der Umlegung keinem Bauzwang unterliegt. Grundstückseigentümer sind demnach Familien, die schon lange im Ort leben und aufgrund eines aktuellen oder vergangenen landwirtschaftlichen Betriebes Flächen in der Nähe des Ortes bestzen. Oder das Wohnhaus wurde auf einem sehr großen Grundstück errichtet. Zu beobachten ist sowohl bei den untergenutzten Grundstücken als auch bei den Baulücken, dass diese hauptsächlich als reine Wiesen genutzt werden. In seltenen Fällen befinden sich Obstbäume auf den Grundstücken. Die Bewirtschaftung der Fläche und damit ein offensichtlicher Ertrag kann daher nicht der Grund für das Bevorraten sein.

Ein Motiv für den Erhalt von Flächen sind Erbengemeinschaften. Häufig haben die Erben eines großen Grundstückes bereits selbst Eigenheime, so dass kein weiterer Eigenbedarf vorhanden ist. Uneinigkeit über den weiteren Gebrauch des Grundstückes sowie unterschiedliche und oft auch zu hohe Preisvorstellungen führen in diesem Fall zum Brachliegen der Flächen. Auch die Bevorrattung der Flächen für einen möglichen Bedarf der Kinder und Enkel ist eine gängige Praxis. Des weiteren führen Altlasten oder eine ungünstige Lage zur Bevorrattung. In diesen Fällen wird häufig der Aufwand gescheut, vor allem wenn keine Kenntnis über die verschiedenen Möglichkeiten einer Bebauung bestehen. Eine emotionale Bindung zu dem Grundstück kann ebenfalls zu einer Bevorrattung führen. Bei großen Grundstücken, die als Garten genutzt werden, besteht häufig nicht die Notwendigkeit einer Veränderung, weswegen der Garten als solcher erhalten bleibt. Einer Bebauung würden die Grundstückseigentümer unter den unterschiedlichsten Bedingungen zustimmen. Liegt das Baugrundstück in unmittelbarer Nähe zum eigenen Haus oder auf dem selbst genutzten Grundstück, werden diese ausschließlich an die Kinder oder Enkel der Besitzer verkauft. Um solche

Grundstücke bebauen zu können, muss unmittelbarer Bedarf in der Familie vorhanden sein. Wobei durch einen Interviewpartner auch genannt wurde, dass die gute Nachbarschaft in jedem Fall erhalten bleiben sollte.

Bei Flächen, die nicht an das Eigentümergrundstück angrenzen und zu denen keine emotionale Bindung besteht, ist auch ein Verkauf an Nicht-Familienmitglieder möglich. Gründe für eine Bevorratung solcher Grundstücke sind die sichere Kapitalanlage sowie keine Notwendigkeit zum Verkauf. Hier ist das Verkaufshemmnis wesentlich geringer als bei Flächen die direkt an das Eigentum grenzen. In sämtlichen Gesprächen wurde die finanzielle Notwendigkeit als Hauptgrund für einen Verkauf genannt. Ist diese nicht gegeben, besteht kein Anlass zum Verkauf des Grundstückes, vor allem der zeitliche Aufwand den die Verwertung eines Grundstückes mit sich bringt, wird dann gescheut.



Abb. 6.2

6.7 Bewertung der Mobilisierbarkeit

Sämtliche Gespräche waren aufschlussreich und enthielten neue Aspekte und Gründe für eine Siedlungsentwicklung im Außenraum oder im Innenraum einer Gemeinde. Zunächst sollte beachtet werden, dass eine zusätzliche Bebauung des Grundstückes der Eltern, wenn hier ausreichend Fläche vorhanden ist, keine ungewöhnliche Vorgehensweise darstellt. Vor allem um die Grundstückskosten zu sparen, aber auch um sich um die pflegebedürftigen Eltern kümmern zu können. Diese Form der Aktivierung von Innenflächen ist auch ohne einen hohen Aufwand durch die Gemeindeverwaltung möglich.

Die verschiedensten Motive führen zu einer Bevorratung und einem „liegenlassen“ der Grundstücke im Ort. Sie alle verhindern eine Verwertung der Grundstücke und führen letztendlich zum Neubedarf im Außenraum trotz vorhandener Flächen im Siedlungsbereich. Zu diesen Hemmnissen gehört die emotionale Bindung an das Grundstück. Ist das Grundstück mit positiven Erinnerungen verbunden und schon lange im Besitz der Familie, soll es dieser erhalten bleiben. Zu einer Bebauung dieser Grundstücke kommt es nur, wenn Bedarf innerhalb der Familie vorhanden ist oder ein Wechsel der Generationen die emotionale Bindung unterbricht.

Auch können emotionale Bindungen zu Wertvorstellungen des Grundstückes führen, die dem Sachwert nicht entsprechen. Diese Wertvorstellungen bleiben häufig auch trotz eines Nichtverkaufes erhalten, vor allem wenn keine Notwendigkeit zum Verkauf vorhanden ist. Die Eigentümer hoffen beständig, dass die Vorstellungen erfüllt werden. Eine Bebauung ist nur möglich, wenn sich die Wertvorstellungen der Eigentümer ändern oder das Grundstück tatsächlich im Wert steigt. Da die meisten

Eigentümer von Grundstücken Privatpersonen ohne Vorkenntnisse in der Bau-
branche sind, führen auch nicht marktconforme Grundstücke zur Inaktivität. Diese
Grundstücke sind zu klein oder zu groß für die Bebauung, in schwieriger Lage oder
beinhalten Altlasten. Hier müsste vor einem Verkauf eine finanzielle Investition getätigt
werden oder das Grundstück zu einem verminderten Preis verkauft werden. Zu
einem Verkauf dieser Grundstücke kommt es im Regelfall nur, wenn Sachverständige
an die Eigentümer herantreten. Wenn das Grundstück einer großen Erbengemein-
schaft gehört, kann nur schwer Einigkeit über den weiteren Verbleib erzielt werden.
Problematisch ist hier auch der organisatorische Aufwand, der zum Verkauf führen
würde. Wenn keiner der Eigentümer einen Verkauf wünscht wird auch hier aus Grün-
den der Bequemlichkeit auf einen Verkauf verzichtet.

Einige weitere Motive führen zum Erhalt des Grundstückes. Ein wesentlicher ist hier-
bei sicherlich, dass kein finanzieller Bedarf vorliegt. Grundstücke wurden von sämt-
lichen Gesprächspartnern als sichere Wertanlage gesehen. Dabei ist nicht die Wert-
steigerung im Vordergrund, sondern die Sicherheit der Anlage. Auch die Nähe des
Grundstückes zum Eigenen führt dazu, dass es nicht verkauft wird bzw. als Käufer nur
der engere Bekannten- und Verwandtenkreis in Erwägung gezogen wird. Dabei soll
auch die bestehende gute Nachbarschaft erhalten bleiben. Dennoch ist der Abstand
zu den Nachbarhäusern von hoher Bedeutung. Sind die Nachbarn keine Verwandten
oder Bekannten, wird der Abstand größtmöglich belassen. Dennoch würde keiner
der Gesprächspartner eine weitere Bebauung in direkter Nähe verhindern, wenn die
Nachbarn bauen möchten. Gründe hierfür könnte die Unkenntnis über die Rechte
der Nachbarn sein, die in § 34 Abs. 3a Nr.3 benannt werden, aber auch der Wunsch
das vorhandene gute Verhältnis zu den Nachbarn nicht zu stören.

Ebenso teilen sämtliche Käufer und Verkäufer die Sorge bei einem privaten Ver-
kauf übervorteilt zu werden, da sie keine Sachverständigen sind und der Kauf eines
Grundstückes und Bau eines Hauses eine der schwerwiegendsten Entscheidungen
im Leben der Käufer darstellt. Bei der Umsetzung sind dann vor allem eigene Inter-
essen von Bedeutung, Gemeinwohl oder Naturschutz, sowie städtebauliche Aspekte
spielen nur eine untergeordnete Rolle. Chancen der Innenentwicklung, die in den
Gesprächen deutlich wurden, ermöglichen trotz der Hemmnisse eine Nachverdich-
tung im Bestand. Zwar sind viele der Grundstückseigentümer nur bereit, an den näch-
teren Verwandten- und Bekanntenkreis zu verkaufen, doch besteht auch der Bedarf
vor allem bei der ortseigenen Jugend. Auch durch den Wechsel der Generationen
ergeben sich neue Möglichkeiten der Aktivierung. Hier ist die Bindung zu Grundstük-
ken im Ort nicht groß, wenn bereits ein anderer Wohnstandort gewählt wurde. Auch
werden Grundstücke nicht mehr generell als eine gute Kapitalanlage gesehen und
der Unterhaltsaufwand wird negativ bewertet.

Wie sich an den Bodenwerten der Grundstücken in Ötisheim zeigt, werden diese im
Siedlungsbereich niedriger bewertet als in den Neubaugebieten. Auch dieses bietet
eine Chance, die Grundstücke für die Verkäufer etwas teurer als bewertet zu verkau-
fen, beispielsweise durch eine günstige Lage, aber für die Käufer noch immer unter-
halb der Grundstückspreise im Neubaugebiet. Ein Nutzgarten und damit ein großes
Grundstück wird nicht mehr gebraucht. Auch hier besteht die Möglichkeit, die teil-
weise sehr großen Gartenflächen einer neuen Nutzung zuzuführen und gleichzeitig
den Besitzer zu entlasten.

Der Verkauf von Grundstücken, zu denen keine emotionale Bindung besteht und die nicht an das eigene Grundstück grenzen, ist unproblematisch. Bei den Gesprächen konnte festgestellt werden, dass keinerlei Vorbehalte gegenüber Ortsfremden voranden sind. Die Beratung über Wert und mögliche Bebaubarkeit wurde nicht negativ wahrgenommen. Dennoch war hier die Angst einer Einmischung der Gemeinde in die Privatangelegenheiten groß. Ortsverbundenheit und soziale Bindungen können als große Chance der Innenentwicklung angesehen werden. Sie wurden in sämtlichen Gesprächen deutlich. Soziale Bindungen führen zu einer positiven Einstellung, wenn die Nachbarn auf dem Grundstück nachverdichten wollen. Die Ortsverbundenheit kann dazu genutzt werden, den Einwohnern die Auswirkungen einer weiteren Aufbewahrung der Grundstücke zu verdeutlichen und eine positive städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern.

Sowohl Politik als auch Verwaltung sind der Innenentwicklung gegenüber ausgeschlossen und haben bereits versucht, einige Projekte anzustoßen. Sie sind jedoch der Ansicht, dass die Hauptverantwortung bei den Privateigentümern liegt. Besondere Anstrengungen, diese von den Vorteilen einer Innenentwicklung zu überzeugen oder auf ihre Wünsche einzugehen, bestehen nicht.

Hemmnisse	Chancen
Emotionale Bindung an das Grundstück	Bedarf innerhalb der eigenen Familie/ im Bekanntenkreis
Zu hohe Wertvorstellung	Generationenwechsel
Schwierige Bebaubarkeit	Ortsverbundenheit
Uneinigkeit der Erbengemeinschaft	Günstigere Grundstücke im bebauten Siedlungsbereich
Fehlende finanzielle Notwendigkeit/ Grundstück wird als Kapitalanlage betrachtet	Soziale Bindungen öffnen für Verständnis wenn Nachbar Innenentwicklung plant/ durchführt
Eigene Interessen stehen beim Neubau im Vordergrund (Allgemeinwohl, Naturschutz)	Sind einer Beratung nicht grundsätzlich abgeneigt
Sorge, übervorteilt zu werden bei Eigentümern und Verkäufern	Nutzgarten ist nicht mehr vorhanden, großes Grundstück wird nicht mehr benötigt
Abstand zu den Nachbargrundstücken von hoher Bedeutung	Je größer der Abstand zum eigenen Grundstück umso offener für Verkauf an Ortsfremde
Je näher am eigenen Grundstück umso wichtiger ist der neue Besitzer	
„Ausruhen“ der Politik und Verwaltung auf der Verantwortung der Eigentümer	Politik und Verwaltung offen für Innenentwicklungsprojekte

7

Bisherige Planungen zur Nachverdichtung

- 7.1 Wohnbauplanung und Vermarktung
- 7.2 Bisherige Planungen der Gemeinde zur Aktivierung von Flächen im Innenbereich
- 7.3 Bewertung der bisherigen Vorgehensweise

Einleitung

Durch eine Bewertung des bisherigen Vorgehens der Gemeindeverwaltung kann die bisherige Nachfrage nach Wohnbauflächen eingeschätzt werden. Ebenso werden Innenentwicklungsplanungen der Ötischer Verwaltung dargestellt.

7.1 Wohnbauplanung und Vermarktung

Die bisherige Vermarktung von Neubaugebieten sowie die Art der Angebotsschaffung geben einen Einblick in das bisherige Agieren der Gemeindeverwaltung gegenüber neu Hinzuziehenden und der Problematik der Wohnbaulandentwicklung im Außenbereich.

Nachdem 1995 das letzte Neubaugebiet für Wohnzwecke ausgewiesen wurde, hat die Gemeinde im Ort Ötisheim selbst keine weiteren Neubaugebiete beschlossen. Momentan wird ein neues Gewerbegebiet im Westen mit Abschluss an der Ortsumgehung im Osten erschlossen, auf das ein weiteres Mischgebiet folgen soll. Während 1995 und 2010 wurden in den Teilorten, vor allem in Schönenberg, weitere Wohngebiete erstellt. Zusätzlich ist bereits seit 1985 das Gebiet „Hofäcker“ als neues Siedlungsgebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde wird, aufgrund der Bevölkerungsprognose, eine teilweise Erschließung der Fläche empfohlen (Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker- Ötisheim S. 82f). Die Gemeinde hat bisher kein Marketing der Baulandflächen im Ort betrieben. Das Vorgehen war vielmehr auf eine Aktion der Bauwilligen ausgerichtet. Diese meldeten sich telefonisch bei der Gemeinde und erkundigten sich nach gemeindeeigenen Bauplätzen im gewünschten Ortsteil. Daraufhin wurden ihnen die Angebote und Möglichkeiten genannt. Seit kurzem ist ein Hinweis auf das Neubaugebiet in Schönenberg auf dem Internetportal zu finden sowie ein Kontakt (Gemeinde Ötisheim 2011). Eine Beschilderung der Bauplätze findet nicht statt.

Die Wohngrundstücke des Hauptortes Ötisheim sind vollständig verkauft. Bestehende Baulücken in den jüngsten Wohngebieten sind in Privatbesitz, auch hier wurden die Erschließungskosten vollständig bezahlt. Wird ein Bauplatz der Gemeinde verkauft, besteht eine Bebauungspflicht innerhalb von 2 Jahren. Die gemeindeeigenen Grundstücke werden bevorzugt an Personen vergeben, die aus dem Ort kommen oder an Arbeitnehmer eines Betriebes in Ötisheim.

7.2 Bisherige Planungen zur Aktivierung von Flächen im Innenbereich

Es gab im Hauptort Ötisheim bereits drei Planungen zur Nachverdichtung im Bestand, die kurz vorgestellt werden. Die erste Planung entstand durch die Anfrage einer Besitzerin eines großen Grundstückes innerhalb des Gebietes Schönenbergstraße/Bahnhofstraße. Sie besaß ein Grundstück an der Bahnhofstraße und wollte den hinteren Teil des länglich von der Straße abgehenden Grundstückes mit zwei weiteren Einfamilienhäusern bebauen. Hinter den nordöstlich gelegenen Grundstücken an der Bahnhofstraße befindet sich ein Wassergraben, die Grundstücke fallen in

dessen Richtung leicht ab. Die Nachbargemeinde Mühlacker, die mit Ötisheim eine Verwaltungsgemeinschaft bildet, regte dann die Planung einer Stichstraße entlang dieses Grabens an, um weiteren Grundstücksbesitzern die Möglichkeit zu geben, das Grundstück zu teilen und weiter zu bebauen. Diese Stichstraße wurde damals von sämtlichen Nachbarn abgelehnt, mit der Begründung, dass momentan kein Bedarf für weitere Bebauung bestehe. Ein weiterer wichtiger Grund war, dass auf der bisher ruhigen Seite des Grundstückes nun auch eine Straße verlaufen sollte. Dies wurde ebenfalls von vielen Anwohnern abgelehnt. Die Planung wurde aufgrund der Proteste beendet. Die geplante Bebauung des Grundstückes erfolgte aus privaten Gründen nicht. Eine Bebauung in der zweiten Reihe erfolgte inzwischen nur auf einem der großen Grundstücke, es ist durch eine Zufahrt über das vordere Grundstück erschlossen.

Ein zweiter Entwurf erfolgte ebenfalls aufgrund zweier Bauvoranfragen. Auf Grundstücken an der Goethestraße wollte man hinter den Bestandsgebäuden ein weiteres freistehendes Einfamilienhaus errichten. Da der Innenraum zwischen Schönenbergerstraße und Goethestraße recht groß ist, ermöglicht er eine weitere Bebauung. Durch ein versiegeltes, ungenutztes Grundstück direkt an der Bahnhofstraße war es dann möglich, ein externes Büro 2001 mit der Planung einer Erschließungsstraße für den Innenbereich zu beauftragen. Dadurch sollte eine verbesserte Zufahrt, sowie vor allem die Möglichkeit der Nachverdichtung auf allen Grundstücken geschaffen werden. Die vorgeschlagene Bebauung sah eine im Verhältnis zur Goethe- und Schillerstraße sehr breite Straße vor, mit einem beidseitigen Bürgersteig. Auf dem Grundstück der Antragsteller war ein Wendekreis mit 8,5 m Durchmesser vorgesehen, von dem aus ein Fußweg den Durchgang zum Schubartweg ermöglichte. Im Entwurf des beauftragten Planungsbüros waren neun zusätzliche Gebäude vorgesehen, sowie straßenbegleitende Parkplätze. Ein Plan mit der möglichen Bebauung wurde gemeinsam mit einer ersten Anfrage der Zustimmung oder Ablehnung an die Bewohner verschickt. Der Entwurf rief bei sämtlichen Anwohnern enormen Widerstand hervor, woraufhin eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Eigentümer stattfand. Bei dieser Versammlung wurden noch einmal sämtliche Vorteile des Entwurfs von dem ausführenden Büro erläutert. Jedoch waren die Anwohner nicht mehr von einer solchen Planung zu überzeugen. Vielfach war eine „Straße quer durch den Garten“ nicht gewünscht, vor allem da, außer bei den Antragstellern, kein Bedarf vorhanden war. Der Lärm der Straße stellte somit eine Verschlechterung dar und die „grüne Oase“ im Innern sollte erhalten bleiben. Die Initiativgeber stellten sich ebenfalls gegen die Planung, da durch den entstehenden Wendekreis nur noch wenig Freiraum auf dem Grundstück vorhanden gewesen wäre. Weiterhin problematisch war, dass die Eigentümer der Grundstücke die Erschließungskosten hätten tragen müssen, auch ohne das diese von ihnen direkt genutzt worden wären. Aufgrund des Widerstands der Anwohner und keiner Bereitschaft, einen Teil der Privatgrundstücke für die Straße freizugeben, wurde beschlossen, die Planung bis auf weiteres ruhen zu lassen (vgl. Anhang). Erlaubt wurde aber die Bebauung in zweiter Reihe, wenn eine Erschließung über das vordere Grundstück gesichert ist. Dies ist nur bei einem Teil der Anwohner möglich. Weitere Proteste aus der Nachbarschaft erfolgten nicht, ebenso entstand keine weitere Bebauung. Durch den Gebäudebau in der zweiten Reihe wurde eine Wiederaufnahme der vorhandenen Stichstraßenplanung langfristig verhindert.

Eine weitere Möglichkeit, auf untergenutzten Grundstücken zu bauen, besteht

zwischen der Schönenbergerstraße und der Allmendstraße. Hierzu gibt es bereits seit langem Pläne. Diese sahen in den verschiedenen Entwürfen eine durchgehende Straße vor; die Gemeindeverwaltung hatte bereits zwei Grundstücke in Randlage erworben um die Einfahrt in eine Erschließungsstraße zu ermöglichen. Alle weiteren Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Durch eine erste Anfrage mittels eines kurzen Briefes wurde die Bereitschaft der Anwohner und Eigentümer zu einer solchen Planung erfragt. Hierbei stellte sich heraus, dass bei den Anwohnern im Westen des Gebietes Interesse besteht, während ein Teil der Einwohner im Osten eine Planung ablehnte. Eine durchgehende Straße ist dadurch nicht mehr möglich, in den weiteren Planungen wird nun über eine Stichstraße zur teilweisen Erschließung nachgedacht.

7.3 Bewertung der bisherigen Vorgehensweise

Die Gemeindeverwaltung in Ötisheim sowie die politischen Vertreter haben das Ziel der Bundesregierung und der Landesregierung angenommen und bereits verschiedene Planungen, angeregt durch Anfragen der Bürger, umgesetzt. Ebenso wurden und werden aber auch weiterhin im Außenbereich Wohnbauflächen angeboten. Die bisherige geringe Vermarktungsstrategie der Grundstücke zeigt, dass noch immer eine ausreichende Nachfrage nach Wohnbauland vorhanden ist. Das Verhalten zeigt aber auch, dass die Gemeinde in einer sehr guten wirtschaftlichen Situation ist und keine unbedingte Notwendigkeit besteht, die Grundstücke sobald möglich zu verkaufen, um Erschließungskosten decken zu können. Daher ist der Wettbewerb mit anderen Kommunen sehr gemäßig.

Die Innenentwicklungsziele wurden bisher hauptsächlich auf untergenutzten Grundstücken durchgeführt. Der Versuch, Baulücken zu aktivieren, wurde nicht unternommen. Die Planungen sowie die Ansprache der Privateigentümer zeigen die geringen Erfahrungen der Planer mit der Thematik.

Vor allem bei der Aktivierung in der Goethestraße wurden die Anwohner vor vollendete Tatsachen gestellt. Der Versuch, danach in einen Dialog zu treten, musste dann scheitern. Es wurden weder alternative Planungen gezeigt, noch die Wünsche der Anwohner in die Planungen eingebracht. Auch ist zu bemängeln, dass nach dieser Planung nicht ausreichend auf die Auswirkungen für die einzelnen Anwohner bei einer Innenbebauung nach §34 BauGB eingegangen wurde. Die gegenwärtige Bebauung verhindert auch eine spätere Aktivierung der Erschließungsstraße. Auf die Ziele sowie die Gründe einer Innenentwicklung, die zu einer Verdichtung der Bestandsgebiete führen würde, wurde nicht ausreichend eingegangen. Auch entspricht der Entwurf selbst nicht den ortsüblichen Größenverhältnissen. Die Straße wurde wesentlich breiter als die umgebenden Straßen geplant und entspricht in ihren Abmessungen einer Hauptstraße im Dorf. Die Notwendigkeit eines Wendekreises ist anzuzweifeln. Durch Gespräche konnten auch die neuen Planungen der Arrondierung in der „Alten Dürrnemer Straße“ betrachtet werden (vgl. Anhang). Hier wurde ebenfalls ein Stich zur Erschließung geplant, bei dem kein Wendekreis vorhanden ist. Auch ist der Straßenraum insgesamt wesentlich kleiner als in der Planung. Da es sich beim planenden Büro in der Goethestraße um ein ortsfremdes und bei der Stichstraße in der „Alten Dürrnemer Straße“ um ein mit den örtlichen Gegebenheiten vertrautes Büro handelt, wird dieses als der Grund für die verschiedenen Planungen angesehen.

Die Umsetzung in der Schönenbergerstraße/Allmendstraße ist wesentlich behutsamer als in den vorhergehenden Planungen. Eine postalische Vorabanfrage wurde verschickt. Jedoch fehlen auch hier die Gründe der Planung und das behutsame Eingehen auf die Wünsche und Vorstellungen der Anwohner. Die Zustimmung ist dennoch deutlich größer als in der Goethestraße.

Das bisherige Vorgehen der Verwaltung entspricht dem in der Literatur (Dahm 2006, S. 53) beschriebenen. Kleinen Gemeinden fehlt demnach die Verwaltungskapazität sowie die notwendigen speziellen Kenntnisse um die komplexen Verfahren der Innenentwicklung steuern zu können. Als Grund für die Art der Planung wird häufig die allgemeine Ausbildung der Planer genannt, die bei kleinen Gemeinden üblich ist. Es fehlen demnach Weiterentwicklungen des Kenntnisstandes über die langfristigen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Folgen einer Außenentwicklung, die dann an die Einwohner weitergegeben werden können. Ebenso fehlen Informationen über andernorts erprobte Maßnahmen der Innenentwicklung. Dies müsste der Planer in seiner Freizeit leisten, was nicht erwartet werden kann. Auch die bisher nicht durchgeführte Flächenerhebung und Potentialeinschätzung ist ein bekanntes Problem. Die Bauämter bzw. die Verantwortlichen gehen davon aus, aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung, sämtliche Flächen zu kennen sowie deren Aktivierbarkeit einschätzen zu können. Dies führt zum Schluss, keinen Einfluss auf die weitere Entwicklung der Grundstücke nehmen zu können, da sie sich im Privatbesitz befinden. Auch dies ist in Ötisheim der Fall.

8 Gesamtfaizit

Nach Betrachtung der Innenentwicklung und ihrer positiven Aspekte für Deutschland ist diese auch in den Dörfern und ländlichen Regionen notwendig, wenn auch noch nicht weit fortgeschritten. Dort sind die Ziele der Innenentwicklung, die vor allem durch eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers erreicht werden, schwieriger umsetzbar als in den Städten. Die Hauptursache hierfür liegt in der kleinteiligen Grundstücks- und Eigentümerstruktur, die die Flächen nur schwer verfügbar macht. Ebenso entscheidend ist, dass im ländlichen Raum die „Aufbewahrung“ von Grundstücken aus den verschiedensten Gründen üblich ist.

Das Potential dieser Gemeinden ist jedoch groß. Am Beispiel Ötisheims konnte das Innenentwicklungspotential sowie die Nachverdichtungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Dass die Grundstücke sich in Lage und Zuschnitt unterscheiden, ist bei einer differenzierten Nachfrage von Vorteil. Im Flächennutzungsplan 15 (Verwaltungs-gemeinschaft Mühlacker–Ötisheim 2006) wurde diese Nachfrage festgelegt und daraufhin ein zusätzliches Bauerwartungsland im Außenbereich ausgewiesen. Der Bedarf konzentriert sich auf die Ortsbewohner die ihre bisherige Wohnqualität verbessern wollen. Die Lage des Ortes, die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtun-gen und Versorgungsmöglichkeiten, sowie der Anschluss an den Verkehr sprechen für ein weiteres Wachstum, dass auch die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur ermöglichen soll. Jedoch ist fraglich, ob tatsächlich das errechnete Maß an Zuwachs erreicht werden kann, daher wird die Bevölkerungsprognose als zu positiv eingeschätzt

Die Ausweisung von Baugebieten wird von den Gemeinden im ländlichen Raum als positives Zeichen gesehen, dass für Wachstum steht. Eine Interessensbenachteiligung entsteht bei einer Außenentwicklung nur selten, Widerstand aus der Bevölkerung gegen ein Neubaugebiet ist daher unwahrscheinlich. Die Innenentwicklung greift dagegen in bestehende städtebauliche Situationen ein und führt zu direkt Betroffenen. Widerstand der Anwohner, aber auch eine komplexe Planung sind die Folgen. Aufgrund dieser Problematiken und dem großzügig vorhandenen Außenraum ist Innenentwicklung auch in Ötisheim noch weit davon entfernt, die Außenentwicklung zu verringern oder gar zu ersetzen. Dieser Umstand zeigt auch die Diskrepanz zwischen umsetzender Praxis und den Vorgaben der Länder und des Bundes. Die Ziele sind bekannt, werden aber nicht umgesetzt. Die Probleme einer Außenentwicklung sowie die deutschlandweiten demographischen Entwicklungen und damit auch Veränderungen der Bevölkerungsstruktur in Ötisheim werden nicht ausreichend wahrgenommen.

Die Politik, aber auch die Verwaltung verweisen dabei auf die Privateigentümer, deren planerischer Wille entscheidend für eine Umsetzung ist. Dies entspricht den Analyseergebnissen der Thesis, auch in Ötisheim sind die privaten Eigentümer die entscheidenden Akteure einer Innenentwicklung. Die vorhandene Innenentwicklung sowie die Gespräche mit den Eigentümern der Flächen und Bauherren im Ort führen aber auch zu der Erkenntnis, dass der Wille zu einer Innenentwicklung vorhanden ist. Wenn sich daraus eine positive städtebauliche Entwicklung des Dorfes ergibt von der auch die Bestandsbewohner profitieren. Nachverdichtung im Bestand ist im Dorf schon seit Jahrzehnten üblich, wenn auch nur in geringem Maße. Die Interviews zeigten aber auch die Sorgen und Ängste sowie die Gründe für eine Bevorratung der Grundstücke und die bisherigen Ablehnung von Nachverdichtungsentwürfen auf. Diese können durch verschiedenste Maßnahmen zumindest teilweise abgebaut

werden. Am wesentlichsten erscheint hierbei die frühzeitige Einbeziehung der Bewohner in die Planung und die Berücksichtigung ihrer Wünsche. Das Heimatgefühl und die Bindung zum Ort können für eine Innenentwicklung genutzt werden, wenn die Auswirkungen einer weiteren Außenentwicklung konkret für den Ort dargestellt und die Gründe der Planung dadurch verständlich erläutert werden.

Daher erscheint eine Innenentwicklung im ländlichen Raum und speziell in Ötisheim nicht nur durch die vorhandenen Flächenpotentiale möglich, sondern auch wenn ein Anschauungswechsel in der Bevölkerung stattfindet, der durch Politik und Verwaltung unterstützt werden muss. Deutlich wurde während der Untersuchungsphase jedoch auch, dass dabei keine kurzfristigen Erfolge erzielbar sind. Notwendig ist zunächst ein Vertrauensaufbau, der dann eine Ansichtsänderung einleiten kann.

9 Handlungs- empfehlung

Einleitung

Mit der Handlungsempfehlung wird eine mögliche Vorgehensweise der Gemeinde zur Aktivierung von Innenentwicklungsflächen vorgeschlagen. Dabei erfolgt, nach allgemeinen Hinweisen zur weiteren Planung, der Ablauf einer Innenentwicklungsplanung. Der Ablauf wird auf größere Innenbereichsflächen fokussiert, da diese viel Potential bieten, aber auch das größte Konfliktpotential beinhalten. So ist es für eine Umsetzung notwendig, dass sämtliche Eigentümer der Innenentwicklungsplanung zustimmen. Auch auf die Aktivierung der vorhandenen Baulücken, die ein großes Potential im Ort darstellen, wird näher eingegangen.

Allgemein

Zunächst ist zu verdeutlichen, dass die Bauleitplanung als traditionelles Instrument der Siedlungsflächenentwicklung nicht ausreicht, um Flächen im Innenbereich beplanen zu können. Zur Aktivierung von Flächen in Privatbesitz müssen die Eigentümer der Grundstücke von den Vorteilen einer Entwicklung überzeugt werden. Daher ist es notwendig, die gesetzlich geregelte Bauleitplanung durch weitere informelle Instrumente vor der Erstellung eines neuen Bebauungsplanes, zu ergänzen. Beispielsweise durch eine frühzeitige Beteiligung der Eigentümer und Anlieger an die Flächen.

Eine Empfehlung wird hinsichtlich des Planers ausgesprochen. Dieser sollte aus der näheren Umgebung des Ortes stammen und mit der städtebaulichen Dimension, wie beispielsweise dem Straßenbau, in Ötisheim vertraut sein. Dadurch kann die Ortskenntnis des Planers zur Situation in der Gemeinde genutzt werden. Er kennt die Strukturen und die Vorgehensweisen, aber auch den städtebaulichen Charakter des Ortes und die Motive der verschiedenen Akteure. Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist, dass auch die privaten Eigentümer den Planer zumindest teilweise kennen. Dadurch wird bereits eine erste Vertrauensbasis zu der Planung geschaffen und eine positive Diskussion ermöglicht. Eine Moderation des Prozesses durch den Bürgermeister oder eine ähnliche Vertrauensperson wird ebenfalls angeregt. Diese vermittelt neutral zwischen den verschiedenen Interessen. Auch ist zu bedenken, ob eine generelle Information zur Innenentwicklung für die Bürger zukünftig Vorteile bringt. Dabei sollte nicht zu Plakaten oder Flyern gegriffen werden, sondern in der lokalen Presse über positive Beispiele sowie Gründe der Planung informiert. Visualisierungen der Planung sollten erst bei konkreten Vorhaben erfolgen. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass die Visualisierungen größten Einfluss auf die Meinungsbildung der Bürger haben.

Baulücken

Bei den Gesprächen mit den verschiedenen Interviewpartnern wurde deutlich, dass nicht unbedingt ein Unwille zum Verkauf der Grund für eine Bevorratung ist, sondern auch Unkenntnis der möglichen Nutzung des Grundstückes. Durch eine Beratung der Gemeinde, die beispielsweise von einem Architekten und dem Bauamt durchgeführt werden können, können hier Hemmnisse vermindert werden und die Eigentümer

über das genaue Potential der Baulücke informiert. Durch Gespräche mit den Mitgliedern des Gutachterausschusses, die den Ötischeimern bekannt sind, kann die falsche Wertenschätzung durch die Eigentümer korrigiert werden. Solche Gespräche werden in anderen Gemeinden mithilfe einer schriftlichen Befragung vorbereitet. Mit der Befragung wurde gleichzeitig der Hinweis auf eine Beratungsmöglichkeit durch die Gemeinde gegeben (Ministerium für Ländlicher Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg 2006). Da die Gemeinde sehr klein ist und das Bauamt über eine große Erfahrung verfügt, kann auch eine persönliche Ansprache durchgeführt werden, um Gründe für eine Aufbewahrung zu erfahren und durch eine Beratung der Eigentümer einen Verkauf bzw. eine Nutzung der Fläche zu ermöglichen. Eine weitere Möglichkeit der Ansprache ist eine allgemeine Informationsveranstaltung, zu der Besitzer eingeladen werden könnten. Diese kann die vorhandenen Hemmschwellen abbauen, da bei einer öffentlichen Veranstaltung niemand direkt betroffen ist und keine Verpflichtung zum Handeln entsteht. Dadurch können die Eigentümer erste unverbindliche Informationen zu den Grundstücken einholen, es besteht aber kein Entwicklungszwang.

Potentialflächenkataster

Das Kataster von Innenentwicklungspotentialen ist der erste Schritt zur Erhebung der Potentiale. Dabei sollten sämtliche Flächen einbezogen und einzeln analysiert werden, da sie sich in städtebaulich unterschiedlichen Kontexten befinden. Zu den Kriterien einer solchen Analyse gehören unter anderem die vorhandene bauliche Dichte, die Infrastruktur und der städtebauliche Kontext. Ziel dieser Analyse ist, inwieweit eine Innenentwicklung an der Stelle planerisch sinnvoll ist und in welcher Weise und baulichen Dichte weiterentwickelt werden soll. Dabei ist auch der planerische Aufwand zur Neubebauung der Flächen in Betracht zu ziehen. Dieser sollte im Verhältnis zur Größe und dem realisierbaren Wohnfläche stehen. Die zukünftige Einwohnerentwicklung ergibt die notwendigen Neubaugrundstückszahlen. Hier sollte eine realistische Einschätzung der Einwohnerentwicklung erfolgen, sowie des voraussichtlichen Leerstandes an Gebäuden. Ein weiteres Kriterium ist der Preis der Flächen nach einer Entwicklung. Dieser sollte, trotz des meist höheren Entwicklungsaufwandes, maximal denen eines Neubaugebietes entsprechen.

Mitwirken der Eigentümer - Prozessauftakt

Ist eine Fläche ausgewählt, die sich für eine Entwicklung eignet, sollte eine Ansprache der Grundstückseigentümer und Anwohner erfolgen. Diese sollten persönlich und zunächst ohne Entwurfsmaterial von der Gemeinde geführt werden. Bei dieser ersten Ansprache erfolgen zunächst Informationen über das eigene Grundstück, danach die Gründe der Planung erläutert. Hierbei sollte deutlich gemacht werden, weswegen genau diese Fläche ausgewählt wurde. Hiernach ist es wichtig zu erläutern, inwieweit der Eigentümer von der Planung betroffen ist. Ist er ein Anlieger, wird ein Teil seines Grundstückes für eine Erschließung benötigt oder wäre es sogar möglich nach der Erschließung auf seinem Grundstück ein weiteres Gebäude zu errichten. Die Gespräche werden einzeln mit den Besitzern der Flächen geführt, um eine zu

schnelle Meinungsbildung durch Meinungsmacher, zu verhindern und auf die individuelle Situation eingehen zu können. Es soll zu einem Dialog zwischen den Beteiligten führen, nicht zu einer reinen Information. Dabei ist es von Bedeutung, die entstehenden Vorteile, aber auch Nachteile zu besprechen; beispielsweise ob Eigenbedarf in der Familie besteht. Dadurch kann eine erste Aufnahme der Voraussetzungen und Problematiken einer Planung im Innenbereich erfolgen. Hierzu gehört die spätere Verkehrsbelastung der Straße oder die Verschattung des eigenen Grundstückes. Dabei kann die Grundhaltung der Anwohner zur Planung ermittelt werden, aber auch, was sich ändern müsste um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch diese Ansprache soll die Aufmerksamkeit der Eigentümer für die mögliche Entwicklung der Flächen geweckt werden.

Rücksprache mit den Eigentümern - Mehraugenprinzip

Nach den ersten Gesprächen mit den Eigentümern ist zu erwarten, dass diese sich mit dem Thema weiter auseinandersetzen und eine differenzierte Meinung bilden. Auch eine Rücksprache mit der Familie und den Nachbarn wird sicherlich benötigt. Daher erfolgt nach einer gewissen Zeit eine zweite Information. Hier werden Fragen möglichst schon beantwortet und Wünsche zu der Planung konkret angesprochen und aufgenommen. Das Gespräch sollte einen konfliktlösenden Ansatz haben. Was spricht gegen die Planung und weshalb? Wie könnte dieses Problem gelöst werden bzw. was würde zu einer Verbesserung führen sind dabei die Leitfragen. Vorteile wie weitere Wegeverbindungen o.ä. sollten erläutert werden und Bedürfnisse erfragt. Ebenso können bereits verschiedene erste Entwürfe durchgesprochen werden. Dabei ist der Nutzen der Eigentümer von der Planung entscheidend. Die Vorteile einer solchen Planung müssen noch einmal deutlich dargestellt werden. Durch diese Gesprächsprache wird dann auch für die Verwaltung deutlich, ob der Eigentümer einer Planung gegenüber aufgeschlossen ist. Diese Akteursgruppe sollte möglichst früh aktiv in den Planungsprozess integriert werden. Der größte Teil der Privateigentümer wird jedoch eine abwartende Haltung gegenüber der Planung einnehmen. Diese Eigentümer müssen im Verlauf des Prozesses argumentativ von den Vorteilen einer Planung überzeugt werden. Da sie noch keine eindeutige Meinung zur Planung gebildet haben, ist es wichtig auf ihre Wünsche und Vorstellungen einzugehen und Zweifel möglichst zu beseitigen. Eigentümer die der Planung zu diesem Zeitpunkt bereits ablehnend gegenüberstehen, sollten möglichst in einer gemeinsamen Veranstaltung, möglicherweise auch durch die Argumente der Nachbarn überzeugt werden. Dennoch sollte bereits bedacht werden, ob eine Planung ohne oder nur mit teilweisem Einverständnis, wenn beispielsweise die Bebauung auf den Nachbargrundstücken gebilligt wird, möglich ist.

Prozessvisualisierung

Aus den verschiedenen Interessen der Eigentümer und Nachbarn, aber auch der Gemeinde zur Erschließung der Flächen im Innenbereich werden Entwürfe erarbeitet. Diese sollen die zukünftige Erschließung in groben Zügen darstellen und die jeweilige städtebauliche Situation vor Ort beachten.

Community of practice

Nach den persönlichen Gesprächen erfolgt eine Informationsveranstaltung zur der alle Betroffenen und Interessierten eingeladen werden. Die Veranstaltung wird von einer neutralen Vertrauensperson des Ortes geleitet, beispielsweise dem Bürgermeister. In einer ersten Phase werden noch einmal die Gründe der Planung erläutert, zu denen auch die Auswahl des Gebietes gehört. Dabei sollte der Moderator auch noch einmal auf die Vorteile der Planung für die jetzigen Bewohner eingehen, aber auch deutlich machen, dass noch kein Beschluss zur Planung gefallen ist. Zu den Vorteilen der Planung, die sich auch auf die jetzigen Bewohner positiv auswirken, gehören die verminderten Infrastrukturkosten. Aber auch die Auswirkungen des demographischen Wandels auf Ötishheim müssen geschildert werden. Hierzu gehören das steigende Durchschnittsalter und der steigende Anteil an Senioren. Es ist davon auszugehen, dass sich aus den Gesprächen mit den Anwohnern mindestens zwei verschiedene Entwurfsvarianten ergeben haben, die vom Planer erläutert werden. Entscheidend für die Argumentation ist das ein „Wir“- Gefühl unter den Eigentümern entsteht. Es soll deutlich werden, dass eine Planung nur mit und durch die Besitzer der Flächen möglich ist und diese aktiv am Planungsprozess teilnehmen können. Auch sollte den Anwohnern erklärt werden, welche Auswirkungen ein Bestehen des Gebietes im jetzigen Zustand hat, bzw. ob es dann möglich ist, über die jeweiligen Grundstücke über eine Zufahrt zu erschließen und welche Auswirkungen eine solche Erschließung hätte. Bei der Vorstellung der Bauvarianten werden dann auch Verkehrszahlen erläutert, um den tatsächlichen neu entstehenden Verkehrslärm darzustellen. Ebenso sollte der Zeitrahmen deutlich gemacht werden. Die Zustimmung der Eigentümer bedeutet eine konkrete Umsetzung der Erschließung in beispielsweise 3 Jahren. Wann dann Gebäude auf den Grundstücken errichtet werden, hängt von der Nachfrage ab, und inwieweit bzw. wann die Eigentümer bereit sind, einen Teil ihres Grundstückes zu verkaufen. Daraufgehend soll eine Diskussion mit den Anwohnern entstehen, in der dargestellt wird, welcher Entwurf von den Anwesenden bevorzugt wird und ob eventuell weitere Änderungen an diesem Entwurf notwendig sind. Offene Fragen der Bürger werden vom Planer beantwortet. Ziel der Vorstellung der Entwürfe, der Gründe der Planung und der anschließenden Diskussion ist neben einem Austausch der verschiedenen Interessen der Anwohner, auch bisher Unschlüssige und die, die die Planung ablehnen, zu überzeugen.

Die Informationsveranstaltung dient auch dazu die Ortsverbundenheit und das Heimatgefühl der Einwohner für eine positive bauliche Weiterentwicklung zu nutzen. Diese soll sich im Sinne aller Interessen auch zukünftig positiv weiterentwickeln. Mit den vorhandenen Flächenpotentialen im Innenbereich kann die Nachfrage sehr gut gedeckt werden. Dadurch wird die bisherige bauliche Struktur gestärkt, Ortsteile erhalten eine neue Durchmischung und Infrastrukturangebote wie der ÖPNV müssen nicht weiter ausgebaut werden, sondern werden verstärkt genutzt. Zusätzlich werden landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten. Alle diese Argumente führen zum Engagement der Bürger für eine Innenentwicklung.

Nach dieser Informationsveranstaltung müssen möglicherweise weitere erfolgen, um die Eigentümer weiterhin über den Prozess der Planung zu informieren. Auch sind weitere Veranstaltungen notwendig wenn während der ersten gemeinsamen Veranstaltung deutlich wurde, dass die bisherigen Planungsentwürfe eine grundlegende

gende Überarbeitung benötigen. Durch weitere Veranstaltungen wird dann deutlich, inwieweit die Interessen der Bürger beachtet wurden, für die Bürger sind damit erste Ergebnisse der Beteiligung vorhanden.

Umsetzung

Bei der Vermarktung der Grundstücke kann die Gemeinde dann durch ein differenziertes Angebot auf dem Internetportal hilfreich sein. So können vor allem die Maklerkosten für ein Grundstück gespart werden, was für die Nachfrager eine Erleichterung darstellt. Die Umsetzung erfolgt durch die Schaffung neuen Baurechts mit einem neuen Bebauungsplan, hier kann der Bebauungsplan der Innenentwicklung verwendet werden, da eine Beteiligung der Bürger bereits stattfand, wenn keine entgegenstehen Interessen des Naturschutzrechtes vorhanden sind. Die folgenden Schritte sind die Neuordnung der Grundstücke und das Herstellen der Erschließung. Da die Gemeinde sich in einer sehr guten finanziellen Situation befindet, könnten die Erschließungskosten als Anreiz zur Innenentwicklung teilweise von der Gemeinde übernommen werden oder erst zu einem späteren Zeitpunkt, möglicherweise beim Verkauf, bezahlt werden.

QUELLEN

- Baldauf, Gerd; Büchner, Hans** (2003): Innenentwicklung planen und realisieren. Stuttgart, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg
- Baugesetzbuch**, 41. Auflage. 2009. Beck- Texte im Deutschen Taschenbuchverlag
- Bock, Stephanie; Preuß, Thomas** (2011): Flächenverbrauch: Fakten, Trends und Ursachen. In: Bock, Stephanie u. a. (Hrsg.): Nachhaltiges Flächenmanagement – ein Handbuch für die Praxis. Berlin, Deutsches Institut für Urbanistik, S.21- 38
- Burg, Stephanie; Fahle, Bernd; Großmann, Tobias; Hoinkis, Alf; Hlester, Uwe; Schmücker, Benjamin; Sahrbacher, Bernd; Schrenk, Volker** (2009): Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung – Empfehlungen aus der kommunalen Praxis.
- Dahm, Susanne** (2006): Bau- und Wohnflächenreserven in kleinen Kommunen Baden- Württembergs. Innenentwicklungspotentiale vor dem Hintergrund einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur. Schriftenreihe des Instituts für Städtebau und Landesplanung an der Universität Karlsruhe (TH), Band 36. Karlsruhe, Universitätsverlag Karlsruhe
- Dosch, Fabian** (2003): Bestandsentwicklung jenseits von Zersiedelung – Situationsanalyse der Flächeninanspruchnahme in Deutschland im Vergleich. In: Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (UVM) u. a. (Hrsg.): Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Strategien, Konzepte, Instrumente. Stuttgart, Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (UVM), S. 15- 19
- Dussel, Konrad** (2007): Ötischeim – Durch die Geschichte zur Gegenwart. Heidelberg, Verlag Regionalkultur
- Einig, Klaus** (2010): Korporativer Akteur Kommune: Bedeutung baulandpolitischer Ziele und akteurszentrierter Verhaltensmodelle. In: Klemme, Marion; Selle, Klaus (Hrsg.): Siedlungsflächen entwickeln – Akteure. Interdependenzen. Optionen. Detmold, Verlag Dorothea Rohn
- Henkel, Gerhard** (2004): Der ländliche Raum. Studienbücher der Geographie. Stuttgart, Gebrüder Borntraeger Verlagsbuchhandlung Berlin
- Hinzen, Ajo; Preuß, Thomas** (2011): Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und nachhaltiges Flächenmanagement. In: Bock, Stephanie u. a. (Hrsg.): Nachhaltiges Flächenmanagement – ein Handbuch für die Praxis. Berlin, Deutsches Institut für Urbanistik, S.41- 50
- Hutter, Gérard; Westphal, Christiane; Siedentop, Stefan; Janssen, Gerold; Müller, Bernhard; Vormann, Michael; Ewringmann, Dieter** (2004): Handlungsansätze zur Berücksichtigung der Umwelt-, Aufenthalts- und Lebensqualität im Rahmen der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden - Fallstudien. Texte des

Umweltbundesamtes 41/04. Berlin, Selbstverlag

Kapinsky, Karolin; Kreisl, Peter (1996): Sind Baulandreserven Reserven? – Flächenpotentiale im Innenbereich einschätzen und nutzen. Arbeitsberichte des Fachbereichs Stadtplanung, Landschaftsplanung Heft 117. Kassel, Universität Gesamthochschule Kassel GhK

Linzer, Helena (2002): Entwicklungs- und Erneuerungsprozesse im ländlichen Raum. Wien, Österreichischer Kunst- und Kulturverlag

Lütke-Daldrup, Engelbert (1989): Bestandsorientierte Städtebau – Möglichkeiten, Auswirkungen und Grenzen der Innenentwicklung. Dortmund, Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur

Mappus, Stephan (2003): Begrüßung, politischer Rahmen, Ziele. In: Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (UVM) u. a. (Hrsg.): Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Strategien, Konzepte, Instrumente. Stuttgart, Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (UVM), S.7- 10

Penn-Bressel, Gertrude (2003): Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr – Materialienband. Berlin, Umweltbundesamt

Reichenbach-Klinke, Matthias (2008): Landraum – Land als Arbeitsfeld. In: Schröder, Jörg; Weigert, Kerstin (Hrsg.): Landraum – Entwerfen auf dem Land – Beyond rural design. Berlin, jovis Verlag, S.308

Siedentop, Stefan (2010): Innenentwicklung/Außenentwicklung. In: Henckel, Dietrich u.a. (Hrsg.): Planen, Bauen, Umwelt. Ein Handbuch. Wiesbaden, VS Verlag, S. 235-240

Scholl, Bernd (2003): Innenentwicklung vor Außenentwicklung! Einführung in das Thema des Kongresses. In: Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (UVM) u. a. (Hrsg.): Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Strategien, Konzepte, Instrumente. Stuttgart, Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (UVM), S. 11- 14

Schoß, Günther (2007): Dörfliche Innenentwicklung – Erkenntnisse aus MELAP zum Forschungsbedarf. In: Malburg-Graf, Barbara (Hrsg.): Flächenmanagement als Instrument der integrativen Planung für ländliche Räume und der kommunalen Innenentwicklung – Beiträge des 2. Hochschultages 2007 „Strukturentwicklung ländlicher Raum in Baden-Württemberg. Stuttgart, Institut für Geographie der Universität Stuttgart, S.71- 84

Schöfl, Günther (2009): MELAP – Dörfliche Innenentwicklung in Baden- Württemberg. In: Flächenmanagement und Bodenordnung; Heft 6/2009. Wiesbaden, Verlag Chmielorz GmbH, S. 246- 249

Internet

Barthelemy, Pierre Antoine; Vidal, Claude (2011): Der ländliche Raum der Europäischen Union.

http://ec.europa.eu/agriculture/envir/report/de/fur_de/report.htm
(Zugriff am 05.08.2011)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2011): Laufende Raumberechtigungen – Raumabgrenzungen.

http://www.bbsr.bund.de/nn_103086/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Werkzeuge/Raumabgrenzungen/Raumtypen2010/Raumtypen2010.html
(Zugriff am 05.08.2011)

Deutscher Bundestag (2006):Gesetzentwurf der Bundesregierung - Drucksache 16/2496.

<http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/16/024/1602496.pdf>
(Zugriff am 18.08.2011)

Gemeinde Ötisheim (2011): Website.

<http://www.oetisheim.de/>
(Zugriff am 21.09.2011)

Glaser, Margit; Glaser, Wilhelm (2005): Schriftliche Befragung zum Modellprojekt „Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials“ (MELAP) des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg.

https://www.landwirtschaft-bw.info/servelet/PB/show/1174936_I1/
(Zugriff am 24.08.2011)

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

(2007):Umweltplan 2007- 2012. Stuttgart

http://www.um.baden-wuerttemberg.de/servelet/is/36071/Umweltplan_gesamt.pdf?command=downloadContent&filenamef=Umweltplan_gesamt.pdf
(Zugriff am 30.08.2011)

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg

(2011): Der ländliche Raum – Raumkategorien des Landes.

http://www.landwirtschaft-mlr.baden-wuerttemberg.de/servelet/PB/menu/1158374_I1/index1221750829191.html
(Zugriff am 16.08.2011)

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg

(2009): Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials – Abschlussbericht.

<http://www.mlr.baden-wuerttemberg.de/mlr/allgemein/MELAP-Abschlussbericht.pdf>
(Zugriff am 25.08.2011)

- Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft** (2011): Website.
<http://www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/1538/>
(Zugriff am 22.08.2011)
- Naturpark Stromberg-Heuchelberg e. V.** (2011): Naturpark Stromberg-Heuchelberg.
<http://www.naturpark-sh.de/Home-Aktuelles.174.0.html>
(Zugriff am 21.09.2011)
- Regionalverband Nordschwarzwald** (2005): Regionalplan 2015 Nordschwarzwald. Pforzheim
http://www.nordschwarzwald-region.de/PDF/Regionalplan2015_satzung.pdf
(Zugriff am 21.08.2011)
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg** (2011): Struktur- und Regionaldatenbank.
<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?R=GE236050>
(Zugriff am 12.08.2011)
- Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker – Ötisheim** (2006): Flächennutzungsplan 2020 – Begründung Vorentwurf.
http://www.aischbuehl.de/media/Begruendung_Vorentwurf_November06.pdf
(Zugriff am 02.08.2011)
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg** (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg. Stuttgart
<http://www2.-bw.de/dokumente/lep-2002.pdf>
(Zugriff am 22.08.2011)
- Ministerium für Ländlicher Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg** (2006): Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum – Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potenziale – Untersuchungsraaster für Konzeptionen.
http://www.melap-bw.de/infos/u_raster.pdf
(Zugriff am 16.09.2011)

ABBILDUNGEN

Abbildung 2.1

Bevölkerungsentwicklung und Flächenwachstum in Deutschland.
Eigene Darstellung nach <http://www.destatis.de/>, Stichtag: 31.12.2009
(Zugriff am 29.09.2011)

Abbildung 2.2

Neubaugebiet.
[http://news-imm.koelnmesse.info/wp-content/uploads/2011/08/FHW_Koeln_Luft-
bild.jpg](http://news-imm.koelnmesse.info/wp-content/uploads/2011/08/FHW_Koeln_Luftbild.jpg) (Zugriff am 02.10.2011)

Abbildung 2.3

Flächenverbrauch durch Straßenbau.
<http://www.nua.nrw.de/nua/var/www/downloads/Titelbild.jpg>
(Zugriff am 02.10.2011)

Abbildung 2.4

Ehemaliges Wirtschaftsgebäude.
[http://www.denkmalpflege-hessen.de/Download/DSP/2010/Wolfenhagen_
Scheune_V_Jakobi_LfDH.jpg](http://www.denkmalpflege-hessen.de/Download/DSP/2010/Wolfenhagen_Scheune_V_Jakobi_LfDH.jpg) (Zugriff am 02.10.2011)

Abbildung 3.1

Dorf mit landwirtschaftlicher Fläche.
<http://static.panoramio.com/photos/original/46757317.jpg>
(Zugriff am 02.10.2011)

Abbildung 3.2

Haufendorf.
<http://www.kirche-in-upen.de/Bilder/Luftbild.JPG>
(Zugriff am 02.10.2011)

Abbildung 3.3

Norddeutsches Einfamilienhaus.
<http://www.rostow-massivhaus.de/bilder/haus-teaser/klassiker-rubin.jpg>
(Zugriff am 02.10.2011)

Abbildung 3.4

Fachwerkhäuser.
<http://www.dig-haus.de/Bilder/Fachwerk/Fachwerk1.jpg>
(Zugriff am 02.10.2011)

Abbildung 3.5

Modernes Einfamilienhaus.
[http://www.hausbau24.de/hausbau/hausanbieter/taufritz/bock_von_wuelfingen/
images/taufritz_bock_von_wuelfingen_0_org.jpg](http://www.hausbau24.de/hausbau/hausanbieter/taufritz/bock_von_wuelfingen/images/taufritz_bock_von_wuelfingen_0_org.jpg)
(Zugriff am 02.10.2011)

Abbildung 4.1

Deutschlandkarte mit Markierung Ötishaims.
<http://www.deutschland-navigator.de/karte/22099.jpg>
(Zugriff am 02.10.2011)

Abbildung 4.2

Karte des Enzkreises.
1024px-Ötishaim_im_Enzkreis.svg
(Zugriff am 02.10.2011)

Abbildung 4.3

Ausschnitt Regionalplan
www.nordschwarzwald-region.de/
(Zugriff am 02.10.2011)

Abbildung 4.4

Flächenwachstum Ötishaim.
Eigene Darstellung nach Flächennutzungsplan 15 und Düssel (2007), S.299

Abbildung 4.5

Baden-Württemberg: Bevölkerungsvorausberechnungen.
http://www.lfk.de/fileadmin/media/karten/region_nordschwarzwald.jpg
(Zugriff am 29.09.2011)

Abbildung 4.6

Ötishaim: Durchschnittsalter der Bevölkerung in %.
<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?R=GE236050>
(Zugriff am 29.09.2011)

Abbildung 4.7

Ötishaim: Bevölkerungsentwicklung.
<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?R=GE236050>
(Zugriff am 29.09.2011)

Abbildung 4.8

Ötishaim: Darstellung des Bauerwartungslandes nach FNP 15

Abbildung 5.1

Darstellung des Gebietes Ortskern mit Schwarzplan, Luftbild und Fotografie.
Schwarzplan: eigene Darstellung auf Grundlage des FNP 15.
Luftbild: <http://maps.google.de> (Zugriff am 02.10.2011).
Fotografie: eigene Darstellung.

Abbildung 5.2

Darstellung des Gebietes Nördlich des Erlenbaches mit Schwarzplan, Luftbild und Fotografie.

Schwarzplan: eigene Darstellung auf Grundlage des FNP 15.
Luftbild: <http://maps.google.de> (Zugriff am 02.10.2011).
Fotografie: eigene Darstellung.

Abbildung 5.3

Darstellung des Gebietes Zwischen Ortskern und Schönenbergerstraße mit Schwarzplan, Luftbild und Fotografie.

Schwarzplan: eigene Darstellung auf Grundlage des FNP 15.
Luftbild: <http://maps.google.de> (Zugriff am 02.10.2011).
Fotografie: eigene Darstellung.

Abbildung 5.4

Darstellung des Gebietes Zwischen Schönenbergerstraße und dem Allmendweg mit Schwarzplan, Luftbild und Fotografie.

Schwarzplan: eigene Darstellung auf Grundlage des FNP 15.
Luftbild: <http://maps.google.de> (Zugriff am 02.10.2011).
Fotografie: eigene Darstellung.

Abbildung 5.5

Darstellung des Gebietes Waldsiedlung mit Schwarzplan, Luftbild und Fotografie.

Schwarzplan: eigene Darstellung auf Grundlage des FNP 15.
Luftbild: <http://maps.google.de> (Zugriff am 02.10.2011).
Fotografie: eigene Darstellung.

Abbildung 5.6

Darstellung des Gebietes Beim Waldkindergarten mit Schwarzplan, Luftbild und Fotografie.

Schwarzplan: eigene Darstellung auf Grundlage des FNP 15.
Luftbild: <http://maps.google.de> (Zugriff am 02.10.2011).
Fotografie: eigene Darstellung.

Abbildung 5.7

Darstellung des Gebietes im Brühl/Friedhofsstraße mit Schwarzplan, Luftbild und Fotografie.

Schwarzplan: eigene Darstellung auf Grundlage des FNP 15.
Luftbild: <http://maps.google.de> (Zugriff am 02.10.2011).
Fotografie: eigene Darstellung.

Abbildung 5.8

Darstellung des Gebietes 70er Jahre Siedlung mit Schwarzplan, Luftbild und Fotografie.

Schwarzplan: eigene Darstellung auf Grundlage des FNP 15.
Luftbild: <http://maps.google.de> (Zugriff am 02.10.2011).
Fotografie: eigene Darstellung.

Abbildung 5.9

Darstellung des Gebietes Erweiterung der 90er mit Schwarzplan, Luftbild und Fotografie.

Schwarzplan: eigene Darstellung auf Grundlage des FNP 15.
Luftbild: <http://maps.google.de> (Zugriff am 02.10.2011).
Fotografie: eigene Darstellung.

Abbildung 5.10

Potentialkarte Ötisheim.
Eigene Darstellung auf Grundlage des FNP 15.

Abbildung 5.11

Darstellung des untersuchten Gebietes.
Eigene Darstellung auf Grundlage des FNP 15.

Abbildung 6.1

Neubaugebäude.
<http://www.bau.net/inserate/adocs/1310395668-2.jpg>
(Zugriff am 02.10.2011)

Abbildung 6.2

Baulücke.
Eigene Darstellung.

ANHANG

INTERVIEWLEITFÄDEN

Experteninterview mit Vertretern der Verwaltung

1. Wie gut wird das neuste Baugebiet ihrer Einschätzung nach angenommen? Konnten sie eine Veränderung der Nachfrage in den letzten Jahren bemerken?
2. Wie entwickeln sich die Quadratmeterpreise insgesamt im Ort und worauf beruht diese Entwicklung?
 - 1.1 Wie entwickeln sich die Immobilienpreise speziell im Ortskern?
 - 1.2 Wie sind die Quadratmeterpreise des Neubaugebietes im Verhältnis zum restlichen Ort?
3. Wie wird sich ihrer Einschätzung nach die Bevölkerung Öttsheims entwickeln?
4. Würden Sie Öttsheim und Umgebung als ländliche Region bezeichnen?
5. Wie hoch schätzen sie den Leerstand an Wohngebäuden und das Freiflächenpotential?
6. Inwiefern war Innenentwicklung bereits ein Thema in der Gemeinde?
 - 1.1. Gibt es eine Innenbereichssatzung?
 - 1.2. Haben sie bereits Pläne zur Innenentwicklung?
 - 1.3. Gibt es eine regionale Kooperation der Gemeinden?
7. Inwiefern sind sie über die Förderprogramme und die Ziele der Landesplanung informiert und wie werden diese umgesetzt?
8. Inwiefern haben Sie bereits Innenentwicklung unterstützt, bzw. welche planerischen Instrumente und Maßnahmen waren notwendig? Wie hoch war der Koordinierungsaufwand der Verwaltung?
9. Für viele Gemeinden sind die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf wichtig, ist das auch hier so? Wichtiger als eine Innenentwicklung?
10. Vergeben Sie Aufträge an externe Büros?
11. Im FNP steht, das sich die Siedlungsentwicklung auf den Kernort Öttsheim konzentrieren soll und ein weiteres Zusammenwachsen der Gemeinden vermieden. Weswegen dann das Neubaugebiet am Ortsausgang von Schönenberg?

Experteninterview mit dem Vermessungsbüro

1. Wächst die Gemeinde Öttsheim ihrer Meinung nach, warum ja, warum nein?
2. Wer sucht momentan in Öttsheim nach Neubaugrundstücken und was ist bei den Neubaugrundstücken generell nachgefragt/ Wie sieht ein typisches Neubaugrundstück in Öttsheim aus?
 - a. Inwiefern hat sich die Nachfrage in den letzten Jahren verändert?
3. Welche Planungen führen Sie für die Gemeinde Öttsheim durch (Entwurf oder gesamtes Verfahren)?
4. Haben Sie bereits Innenentwicklungsprojekte durchgeführt?
 - a. Wenn ja, welche Planungen gab es und wie verliefen diese?

- b. Wie hat die Gemeindeverwaltung agiert, bzw. wie kam es ihrer Meinung nach zu der Entwicklung?
 - c. Wie haben die Bestandsbewohner auf die Umsetzung reagiert?
 - d. Wurde das Projekt durchgeführt?
5. Glauben Sie, dass bei der Bebauung im Innenbereich mehr oder weniger Regelungen notwendig sind? Was halten Sie von einer Bebauung nach §34 BauGB?
 6. Glauben Sie dass zukünftig eine große Menge des Neubaus im Bestand stattfindet? Oder warum sind Sie der Meinung dass auch Neubaugebiete weiterhin essentiell sind?
 7. Wenden sie den §13a BauGB für einen beschleunigten Bebauungsplan der Innenentwicklung an?
 8. Kennen Sie die Förderprogramme der Landesregierung und raten Sie Veränderungen zu den draus bekannten Instrumenten?
 9. Für wie wichtig halten sie eine intrakommunale/regionale Abstimmung und warum ist diese ihrer Meinung nach in Ötisheim bisher nicht vorhanden?
 10. Wo wird ihrer Meinung nach hauptsächlich gebaut (auch gerne außerhalb von Ötisheim) in Neubaugebieten oder im Innenbereich?
 11. Wie würden Sie selbst mit einem Nachverdichtungsvorschlag in ihrer direkten Wohnungsnähe umgehen? Was wäre ihnen in diesem Fall persönlich wichtig?

Experteninterview politische Vertreter

1. Wächst die Gemeinde ihrer Meinung nach? Weswegen? Weswegen nicht?
2. Welche Anforderungen werden ihrer Meinung nach an Neubaugrundstücke in Ötisheim gestellt?
3. Wer baut neu in Ötisheim? (Senioren, junge Familien, Zugezogene, die eigenen Bewohner mit Bedarf)
4. Was macht Ötisheim als Wohnort attraktiv?
5. Wo wird hauptsächlich gebaut? In den Neubaugebieten oder in bereits bebauten Lagen?
6. Bemerken Sie eine Veränderung hin zu mehr Neubau im Innenbereich?
7. Unterstützen sie eine Innenentwicklung, also die Bebauung von Baulücken, untergenutzten Grundstücken und Freiflächen im Ort? Weswegen? Weswegen nicht?
8. War Innenentwicklung bereits ein Thema im Gemeinderat? Inwiefern?
9. Würden sie eine Verwaltung, die innerörtliche Potentiale erfasst und diese aktiv vermarktet unterstützen?
10. Kennen Sie Programme der Landesregierung, beispielsweise MELAP, die Handlungsempfehlungen o. ä. zur Innenentwicklung aussprechen?
11. Inwiefern ist ihrer Meinung nach eine Absprache (Regionalplanung) der Kommunen notwendig bei der Baulandentwicklung? Geschieht eine solche in Ötisheim?
12. Wären Sie persönlich bereit in direkter Nähe zum eigenen Haus einen Neubau zu tragen? Was wäre in diesem Fall für Sie persönlich wichtig?

Experteninterview Neubauer

1. Wie kam es zum Kauf genau diesen Grundstücks
2. Inwieweit spielt die Lage des Grundstückes eine Rolle und welche Faktoren sind dabei wichtig?
3. Wie groß müsste das Grundstück sein, wie viel Freifläche sollte vorhanden sein?
 - 3.1. Haben Sie einen Nutzgarten?
4. Wofür wären sie bereit mehr zu bezahlen (Lage des Grundstückes, Größe, usw.)?
5. Ist es ein Einfamilienhaus?
 - 5.1. Bewohnen Sie es zu zweit?
 - 5.2. Wie/ Wer hat gebaut (Architekt, Bauträger usw.)?
6. Sind die Nachbarn/ Die Bewohner der Umgebung für sie wichtig?
7. Gab es einen Bebauungsplan? Haben sie beim Entwurf ihre Wünsche mit einfließen lassen können?
8. Gab es die Überlegung auf einem familieneigenen Grundstück zu bauen bzw. gehörte dieses Grundstück der Familie?
9. Könnten sie sich in der Nachbarschaft eine weitere Bebauung vorstellen?
10. Können sie sich vorstellen in einem Neubaugebiet neu zu bauen?
 - 10.1. Wo sehen sie in einem solchen Fall Vorteile bzw. Nachteile?
 - 10.2. Welche Art der Erschließung bzw. welche Form der Nachverdichtung fänden Sie attraktiv?

Experteninterview Besitzer

1. Benötigen sie das gesamte Grundstück/ Nutzen sie das Grundstück?
 - 1.1. Haben Sie vor das Grundstück in nächster Zeit zu bebauen?
2. Wurde das Grundstück bereits mit einer möglichen weiteren Bebauungsoption gekauft oder hauptsächlich zur Eigennutzung?
3. Unter welchen Umständen würden sie ihr Grundstück verkaufen?
4. Inwiefern spielt beim Verkauf der Käufer eine Rolle?
 - 1.1. Welcher Käufer würde sich positiv auf einen möglichen Verkauf auswirken?
 - 1.2. Wem würde Sie ihr Grundstück nicht verkaufen?
 - 1.3. Was ist der Vorteil/ Nachteil eines Familienmitgliedes in direkter Nähe?
5. Welche Form der Erschließung können sie sich vorstellen?
6. Sind Ihnen die Architektur und die Position/Lage des eventuellen Neubaus wichtig?

Erklärung

Ich versichere, dass ich diese Bachelor-Thesis ohne fremde Hilfe selbstständig verfasst und nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe. Wörtlich oder dem Sinn nach aus anderen Werken entnommene Stellen sind unter der Angabe der Quellen kenntlich gemacht.

Hamburg, den 07. Oktober 2011

Christina Gegner

Matr.-Nr. 3011567