

Markt Wolnzach

Willkommen zum

1. Dorfgespräch

Geroldshausen - Dorf mit Zukunft

19.06.2021

Was erwartet Sie heute?

1

Dorfanalyse -
was ist das und was bringt das?

2

Bestandsanalyse - der Blick von außen

3

Miteinander ins Gespräch kommen



Dorf im Umbruch

- Demografischer Wandel
- Gesellschaft
- Gemeinschaft
- Alltag
- Landwirtschaft
- Natur und Landschaft
- Mobilität

Das Dorfleben und die Erwerbsstrukturen haben Dörfer so werden lassen, wie wir sie kennen.

Die Lebensweise mit einem Miteinander von Wohnen und Arbeiten am Hof verändert sich.
Hofstellen werden aufgegeben und abgebrochen.
Einfamilienhäuser entstehen, die im Ort wie Fremdkörper wirken.

➔ Eine Dorfanalyse und ein Rahmenplan helfen, die Eigenart und das Gesicht des Dorfes zu bewahren und Antworten auf die Veränderungen zu finden.



Wozu eine Dorfanalyse?

Wie geht man mit altem Gebäudebestand um?

Gibt es einen Baustil in der Region, im Dorf?

Wie wohnen wir in Zukunft?

Soll Geroldshausen wachsen? Wenn ja, wie?

Wie geht man mit den Wiesen, Bäumen, Ortsrändern, Gärten um?

Wie geht Mobilität im Dorf?

Welchen Raum braucht Dorfgemeinschaft?

Wem gehört der öffentliche Raum?

Wie geht es einem als Kind, als Jugendlicher, als Familie, als Alleinstehender, als Senior im Dorf?

Wie können Lebensmodelle gelebt werden?



Themenschwerpunkt in Geroldshausen



Was ist ortstypisch?

Was passiert mit den ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen?

Wie geht flächensparsamer Umgang mit Grund und Boden?

Wird der "Dorfvorteil" des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten aufgeben?

Ist das Einfamilienhaus mit Wohnen als einziger Nutzung die Zukunft?

Wie wohnen die Generationen?

Wie geht Dorfleben?



Schritt für Schritt

Bestandsanalyse

● **1. Dorfgespräch**
Vorstellung des Blicks von Außen

Diskussion und Austausch

Sammeln der Anregungen der Bürgerschaft
Blick von Innen

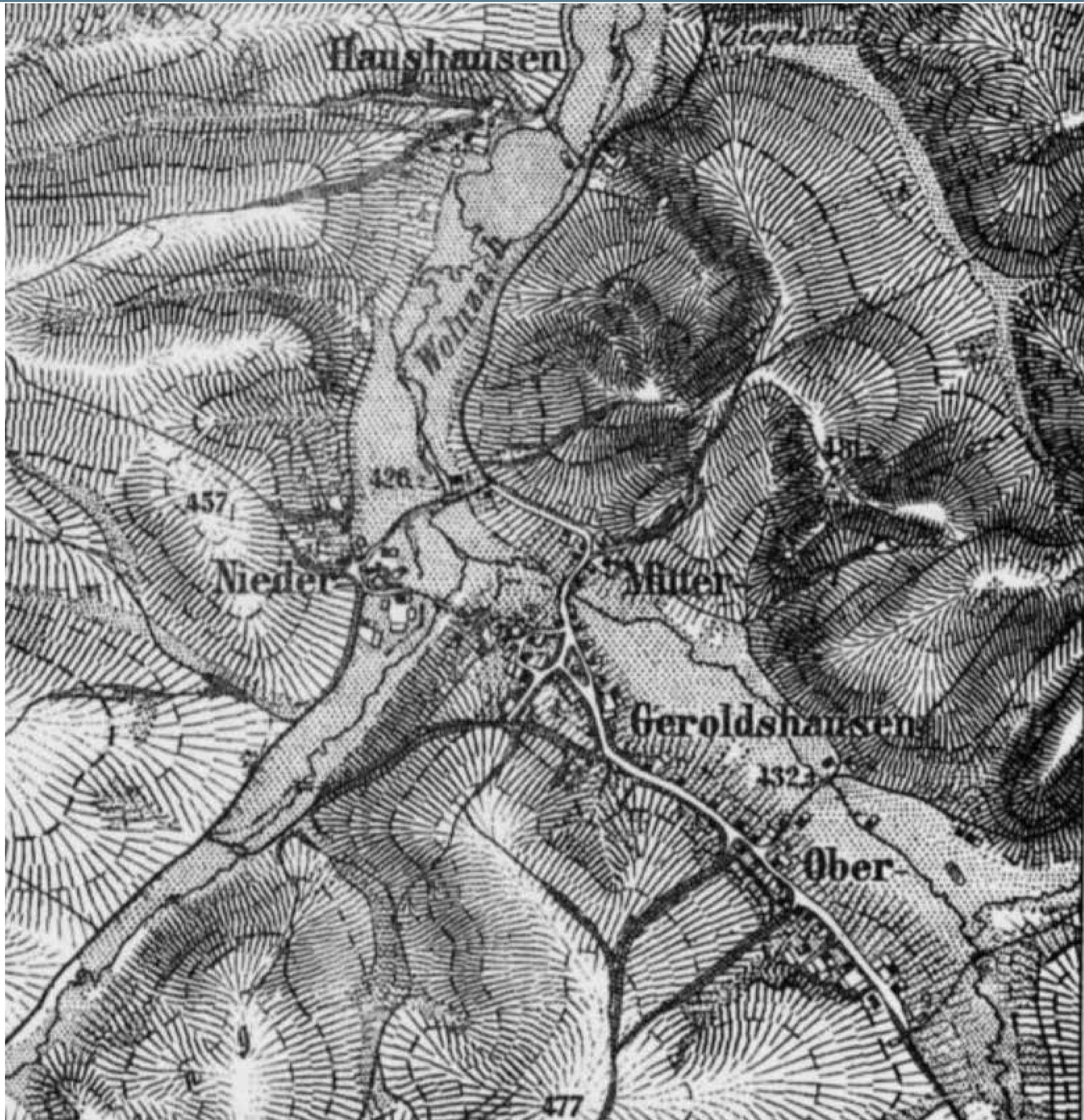
2. Auswertung der Anregungen aus der Bürgerschaft

3. Ganz konkret:
Welchen Weg geht Geroldshausen in die Zukunft?

Entwicklung von Zielen, Maßnahmen und Werkzeugen zur Umsetzung

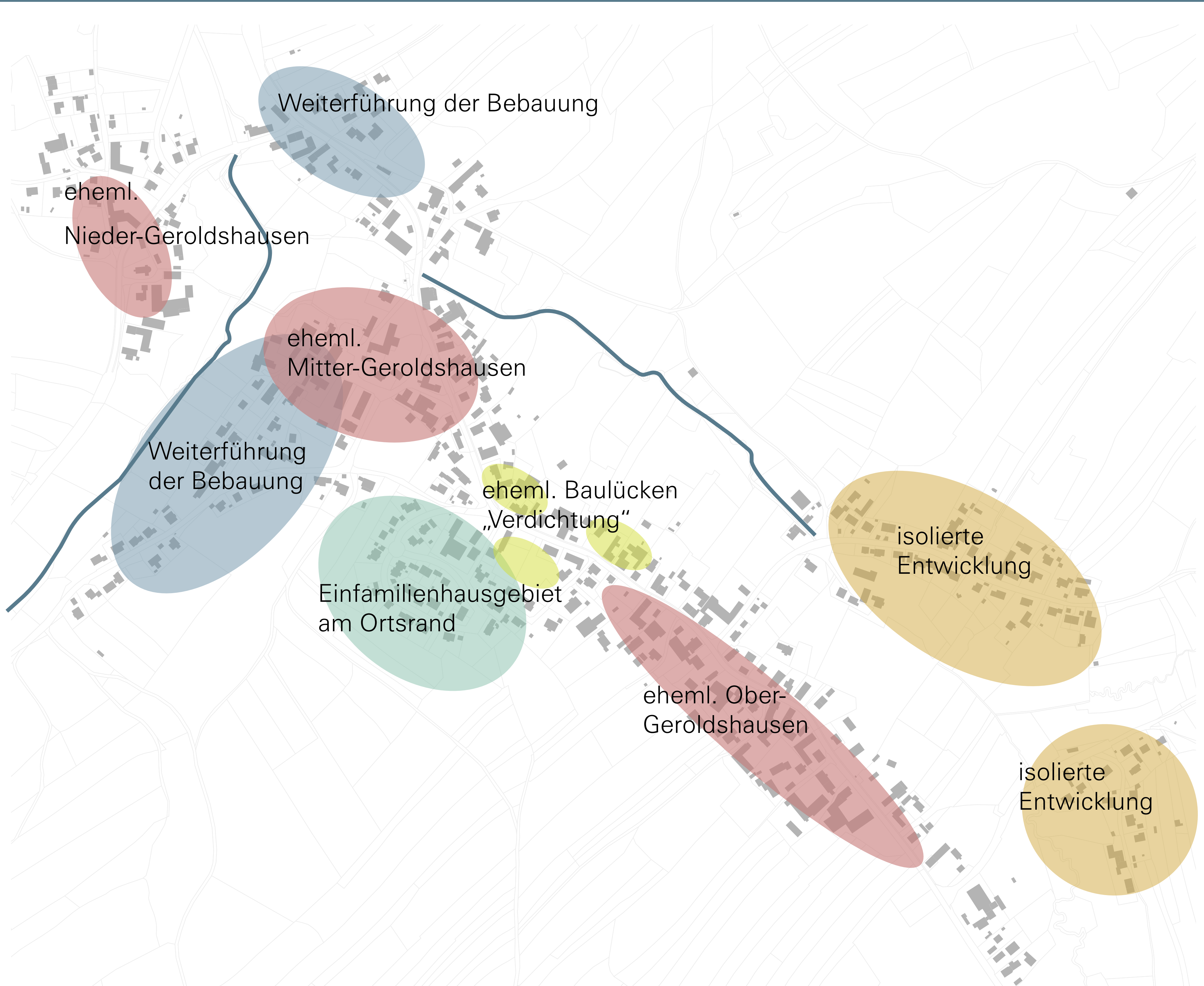
4. Dorfgespräch

Der Blick zurück



- ursprünglich 3 Ortsteile
- Straßen- und Haufendorf
Höfe und kleinteilige Bebauung
kein klassischer Dorfplatz vorhanden
- "gefühlte Ortsmitte" an den Kirchen
- heterogene Bebauungsstruktur

Die Entwicklung bis heute



- Ortsteile sind immer mehr zusammengewachsen
- Bebauung hat sich immer weiter entlang der Straßen weiterentwickelt
- aus einzelnen Höfen entstanden isolierte Splittersiedlungen
- in jüngerer Zeit entstehen immer mehr Einfamilienhäuser am Ortsrand oder auch innerorts

Ortsbildprägende Elemente



Die Topografie und die Gewässer haben die Siedlungsentwicklung geprägt.

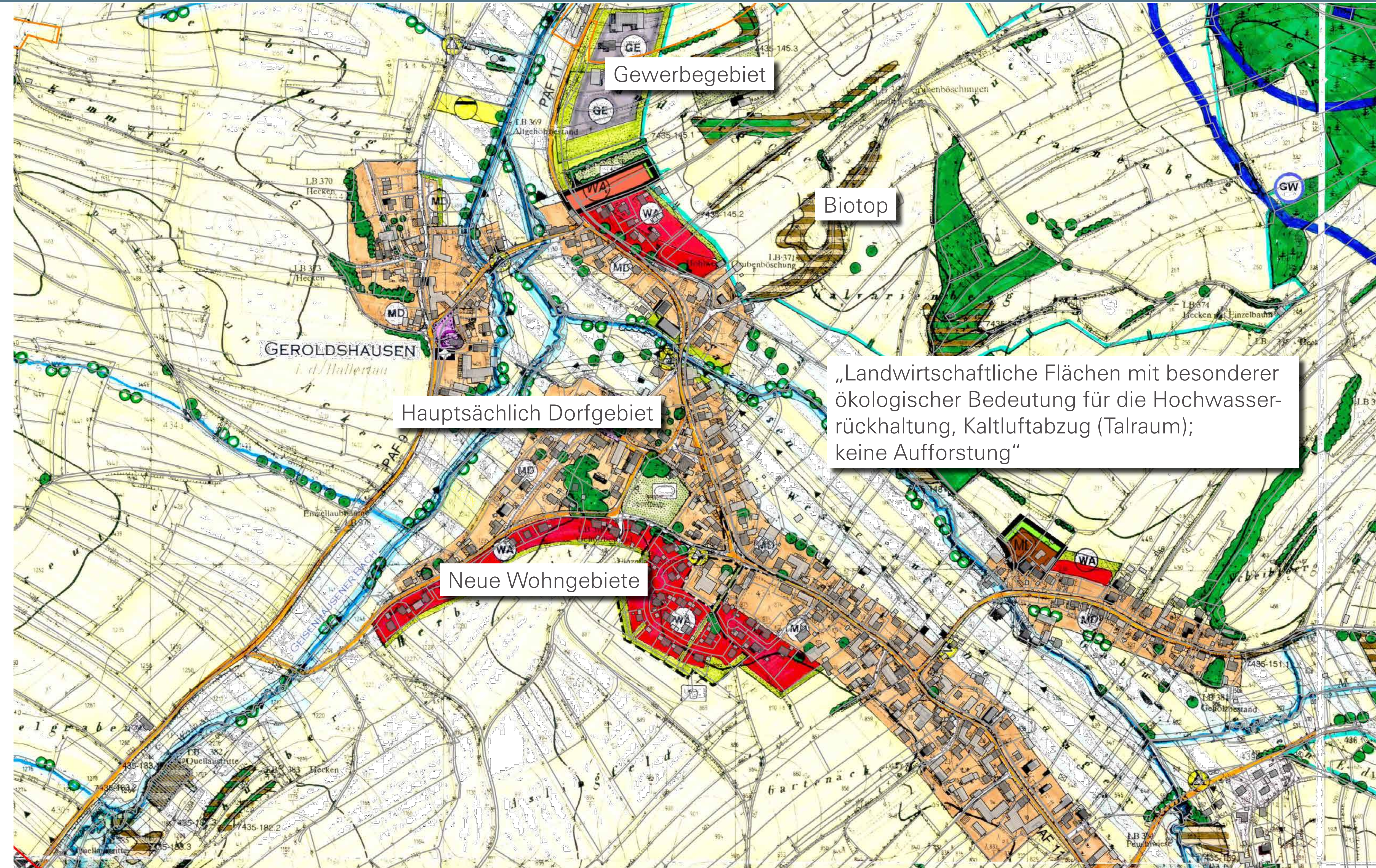
Stärken

- noch maßvolle Entwicklung, wenig „ausufernde“ Einfamilienhausgebiete auf der „grünen Wiese“
- Verdichtung durch Nutzung von innerörtlichen Baulücken, z. B. entlang der Hauptstraße
- noch typisch dörfliche Elemente erkennbar

Schwächen

- tw. zusammenhangslose Ausdehnung
- drohender Verlust der markanten landwirtschaftlichen Anwesen
- bei neuen Baugebieten oft nur noch harte Übergänge in die Landschaft
- dörfliche Nutzungsmischung geht immer mehr zurück
- Einfamilien- /Doppelhaus sind untypische Gebäudetypologien
- drohender Verlust der typischen innerörtlichen Wiesen und Gärten

Flächennutzungsplan



- hauptsächlich Festsetzung als "Dorfgebiet"
- typisch dörfliches Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben, Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe, Handwerksbetrieben, Einzelhandel und Gaststätten möglich



"Dorfgebiet" ermöglicht Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten

Ein Flächennutzungsplan ist gemäß Baugesetzbuch ein vorbereitender Bauleitplan: "Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen." (§ 5 Absatz 1 BauGB)

Er ordnet den vorhandenen und voraussichtlichen Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr. Gekennzeichnete Flächen bedeuten nicht automatisch Baurecht.

Innenentwicklungspotentiale



Baulücke im Bebauungsplan



Baulücke im Innenbereich

- 3 Bebauungspläne
4 Satzungen zur baulichen Entwicklung
- einzelne Satzungen ohne gesamtheitliches Konzept
- Baurecht aus diesen Satzungen nur zum Teil realisiert
- weitere "Baulücken" mit Baurecht im sogenannten Innenbereich
- Umnutzungspotentiale, v. a. ehemaliger Hofstellen
- außerdem Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen gekennzeichnet sind, aber aktuell kein Baurecht haben



Umnutzungspotential



Potential für Entwicklung im Ort vorhanden, vor allem auch durch Nutzung vorhandener ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude.

Stärken

- Festsetzung "Dorfgebiet" im Flächennutzungsplan als Möglichkeit, Arbeit und Wohnen zu kombinieren
- Ausweisung von nur kleinen Flächen für Einfamilienhausgebiete
- Potential für Neubebauung vorhanden

Schwächen

- immer stärkere Trennung von Wohnen und Arbeiten
- Gefahr, dass sich damit Gebietscharakter ändert (keine Mischung Wohnen und Arbeiten mehr möglich)
- Festsetzungen im Bebauungsplan wie „Ortsrandeingrünung“ werden nicht umgesetzt (und nicht kontrolliert) (?)

Baukörper



Typisch ist:

- langgestreckte Baukörper
- ein bis zwei Geschosse
- Satteldach mit Ziegel gedeckt, ca. 40° - 50°
- keine Dachaufbauten
- traufseitiger Dachüberstand, am Ortgang ohne Dachüberstand
- Lochfassade mit regelmäßiger Anordnung der Fenster

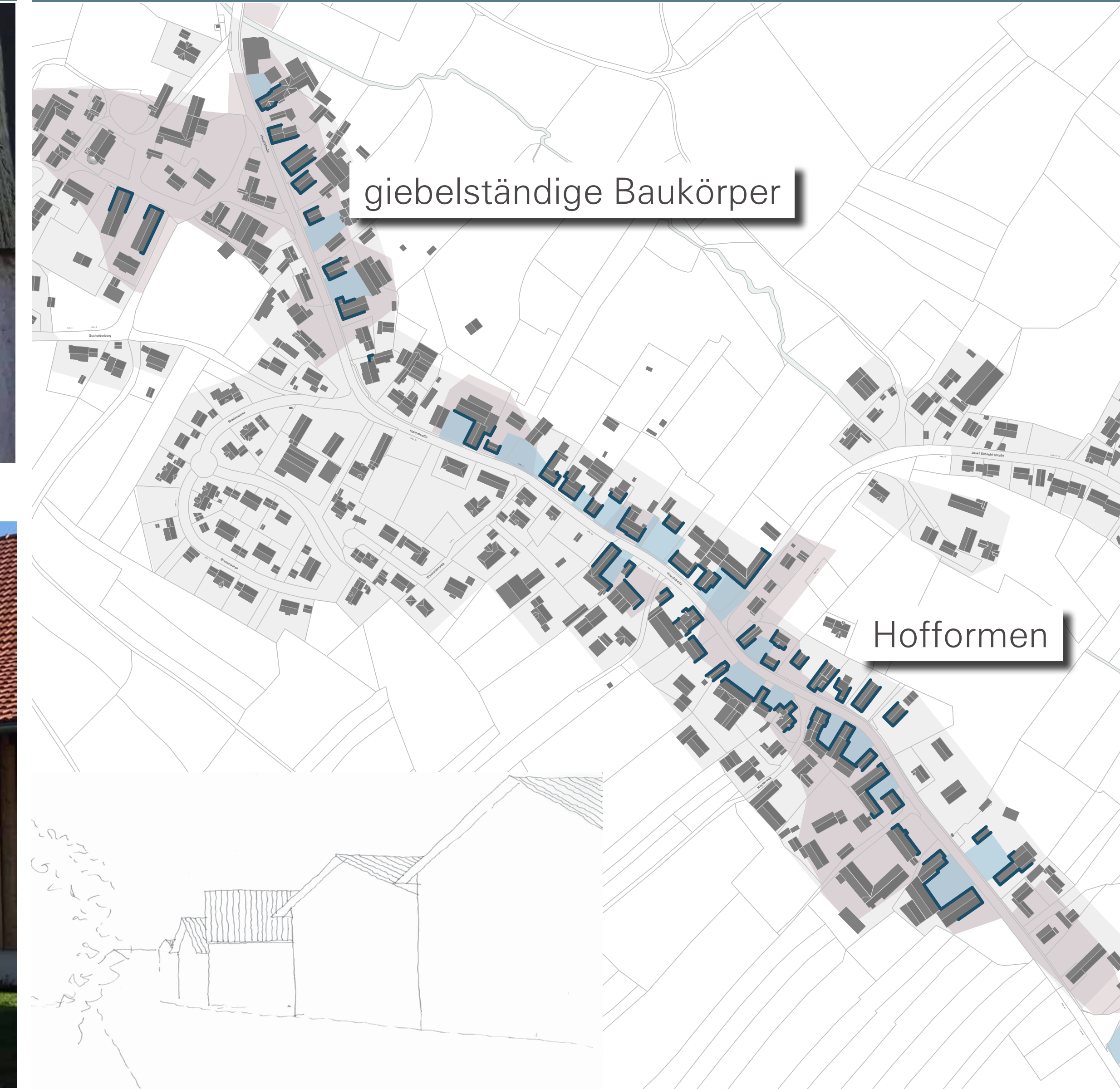
Fassaden und Farben



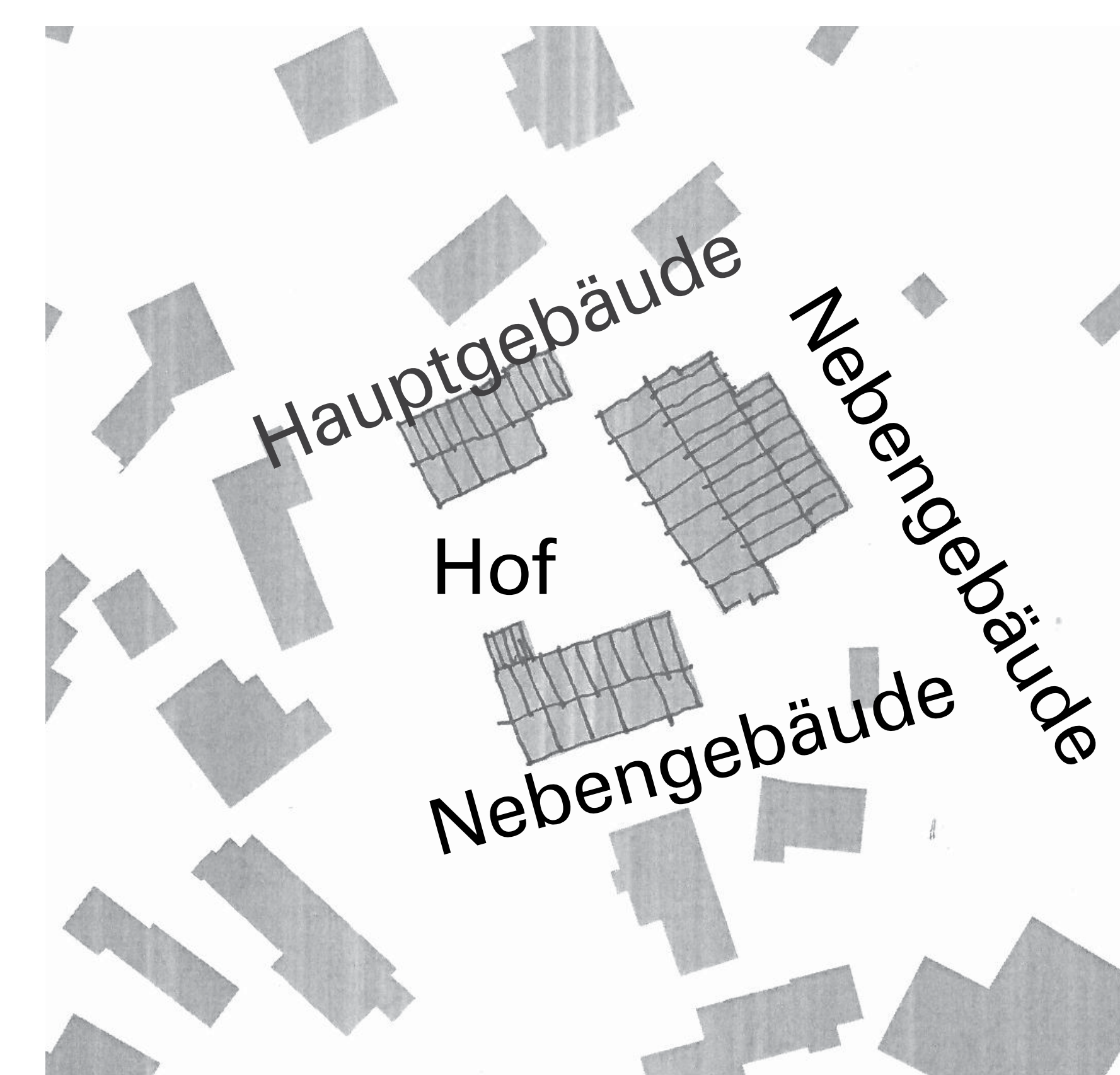
- mineralische Putze mit glatter aber lebendiger Putzstruktur oder Holzfassaden
- Fenster im stehenden Format, zweiflügelig, mit Holzrahmen
- Farben Putz: (gebrochenes) Weiß, helles Ocker
- Farben Fenster: weiß, olivgrün
- Fassaden Nebengebäude: verputzt oder aus Holz



Gebäudestellung



- unterschiedliche Gebäudestellungen, trauf- und giebelseitig zur Straße
- entlang der Hauptstraße: giebelständige Baukörper
- im Süden: Hofformen



Untypische Neubauten



- bei Neubauten häufig untypische Gestaltung: Kubatur, Orientierung zur Straße, Dachform, Dachaufbauten, Balkone, Farben, ...



Vorhandenes Traditionelles aufgreifen und in unsere Zeit übertragen.
Gebäudebestand nutzen, Hofformen mit neuem Leben füllen.

Stärken

- charaktervolle ortsbildprägende Gebäude
- Ortsbild geprägt durch stattliche Hofstellen
- historische Gebäudestruktur noch deutlich erkennbar
- Neubauten nehmen häufig keinen Bezug auf regionalen Baustil

Schwächen

- der regionale Baustil geht immer mehr verloren
- gewachsene Gebäudestellungen werden aufgegeben
- stattliche, den Straßenraum fassende Gebäude werden abgebrochen und durch kleinere Gebäude ersetzt

Freiflächen und Ortsrand



- freie Bachauen bestimmen Siedlungsgrenzen, prägen den typischen Ortsrand und sind wichtig für Kleinklima und Hochwasserschutz
- Ortsränder prägen die Fernwirkung
- typischer Ortsrand: Nebengebäude, Bäume, Gehölze, die den Übergang in die Landschaft weich gestalten
- untypischer Ortsrand, häufig bei neuen Einfamilienhausgebieten: lineare Hecken, fehlende Bepflanzung, harte Abgrenzung zur Landschaft



Bäume und Gehölze



- große Bäume gehören zum Dorf und schaffen markante Orte
- Gehölzgruppen geben Struktur
- Streuobstwiesen als typische dörfliche Elemente



Hausgärten

- Gärten werden immer "pflegeleichter"
- typische artenreiche, attraktive Gärten werden seltener
- typische Höfe sind zur Straße offen, auch zum Nachbarn und von der Straße ist Kommunikation möglich
- heute werden Gärten häufig stark abgeschirmt, unterbinden Kommunikation, Straßenraum wird zur "Schlucht"



Versiegelung



- Hofstellen hatten ursprünglich geschotterte Hofflächen. Heute sind viele dieser Flächen mit Asphalt oder Betonsteinen belegt.
- versiegelte Flächen können wichtige Funktionen nicht erfüllen: Regenwasserversickerung, Abkühlung, Erholung, Beitrag zum Ortsbild und Artenreichtum
- auch bei neuen Wohngebäuden werden die Flächen um das Gebäude stark versiegelt.

Stärken

- innerörtliche Wiesen, Streuobstwiesen und Gärten
- häufig noch Verzahnung von Bebauung, den dazugehörigen rückwärtigen Wiesen mit der freien Landschaft
- wertvolle Wasserläufe
- wertvolle Biotope

Schwächen

- drohender Verlust der Gärten, Wiesen, Obstwiesen
- „unnatürliche“ Gärten bei den Einfamilienhäusern
- Bebauung rückt an sensible Naturräume
- Versiegelung nimmt zu

Unterwegs zu Fuß, mit dem Rad, dem Bus oder dem Auto?

- Auto ist ein wichtiges Verkehrsmittel auf dem Land
- öffentlicher Personennahverkehr wird auf dem Land immer noch vernachlässigt: Buslinien nur auf Schüler ausgerichtet, nicht am Bedarf aller
- Bushaltestellen unattraktiv
- Menschen ohne Auto (Alte, Jugendliche) haben wenig Fortbewegungsmöglichkeiten
- Fuß- und Radwege oft vernachlässigt oder nicht berücksichtigt



Auch auf dem Dorf sind Mobilitätskonzepte notwendig und wichtig

Stärken

- gute Anbindung an Straßennetz
- althergebrachte Wegeverbindungen als typisches Element

Schwächen

- Abhängigkeit vom Pkw
- ÖPNV hauptsächlich auf Schulverkehr ausgelegt, darüber hinaus nur eingeschränkte Angebote
- Gestaltung der Straßen hauptsächlich auf Pkw ausgelegt, andere Verkehrsteilnehmer weniger berücksichtigt (keine attraktiven Fuß- und Radwege)

Gemeinschaft braucht Raum

- Vereine sind typisch für die Dörfer
- es gibt eine rege Vereinstätigkeit
- aber: nicht jeder mag in den Verein, aber dennoch Gemeinschaft leben
- Gscheider Berg ist traditionell ein Ort wo Gemeinschaft im Dorf gelebt wird
- Verlust der Gaststätten und des Saals als Begegnungsorte droht
- ein Dorf ohne Dorfleben ist kein Dorf

Dorfleben muss möglich sein und braucht Raum



Stärken

- lebendige, vielfältige Vereinslandschaft vorhanden

Schwächen

- drohender Verlust wichtiger Orte des Gemeinschaftslebens, z. B. Gaststätte mit Saal
- Angebot außerhalb Vereinsleben eher gering



Foto: Christian Schulz, google pictures

Wohnen und Arbeiten, Orte für Gemeinschaftliches

Sinnvolle Nutzung der Bausubstanz für Generationen- wohnen, Handwerk und Gemeinschaft.



Stärken

- Metzgerei und Bäckerei im Dorf
- gute Voraussetzungen für Handwerk
- zum Teil noch aktive Landwirtschaft

Schwächen

- drohender Verlust der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude
- Verlust des typischen Ortsbildes, zunehmend ortsfremde Baukörper
- Unterschätzung der Potenziale vorhandener Bausubstanz für neue Nutzungen
- drohender Verlust der Läden
- geschlossene Gaststätte, kein Ort mehr zum Feiern, sich treffen, etc.
- keine Räumlichkeiten für das Dorfleben mehr

Geroldshausen - Dorf mit Zukunft

Teilen Sie uns Ihre Gedanken, Anregungen, Wünsche etc. mit!

