INNENENTWICKLUNGSKONZEPT

GEMEINDE SCHUTTERWALD

Schutterwald Ergänzt

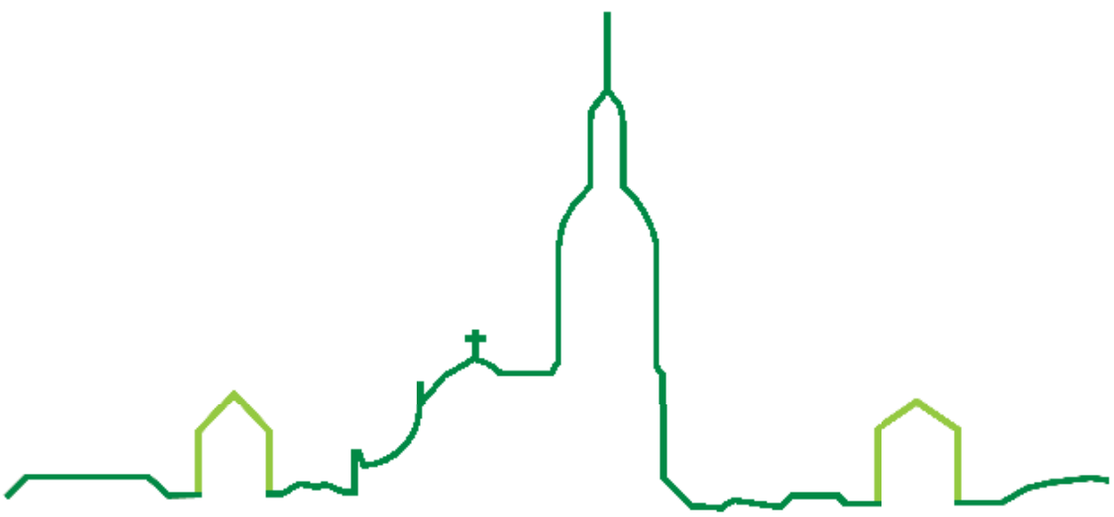
Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung"

Innenentwicklungskonzept

Gemeinde Schutterwald



Schutterwald Ergänzt

Impressum

Auftraggeber

GEMEINDE SCHUTTERWALD

Auftragnehmer

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

Kinzigtalstraße 11 I 77799 Ortenberg I Fon (0781) 20554302
www.planschmiede-hansert.net I info@planschmiede-hansert.net

Bearbeiter*innen:
Katrin Hansert
Dennis Beiser

Schutterwald, Mai 2022

Vorwort des Bürgermeisters

Liebe Schutterwälderinnen und Schutterwälder,

Fläche und Boden sind begrenzte Güter, die nicht nachwachsen. Wie schaffen wir auch künftig bezahlbaren Wohnraum? Wie gelingt dies, ohne dabei unbebaute Flächen zu versiegeln und in Konflikte mit dem Naturschutz zu geraten? Wie kann der Traum vom eigenen Haus mit einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung verbunden werden? Die Anfragen von zahlreichen Bauwilligen unterstreichen, dass hier vor allem die Innenentwicklung zunehmend an Bedeutung gewinnt. Oftmals stehen aber Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen Um- und Erweiterungsvorhaben entgegen. Bislang wurde von Fall zu Fall über die Vorgehensweise entschieden, was hohen Arbeitsaufwand verursachte und immer wieder großen Diskussionsbedarf auslöste. Mit dem vorliegenden Innenentwicklungskonzept liegt nun erstmals eine Gesamtkonzeption vor, die einerseits Potentialflächen für eine mögliche Bebauung aufzeigt, anderseits aber auch festlegt, welche Grünflächen erhalten werden sollen.

Es handelt sich dabei um eine informelle Planung, die von Seiten der Gemeinde jedoch auch eine gewisse Verbindlichkeit ausstrahlt. Klar ist aber, dass das Konzept nur ein erster Schritt zu einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung ist. Für eine Umsetzung müssen die beteiligten Akteure, Eigentümer, Anwohner wie auch die Gemeinde, zusammenarbeiten. Selbstverständlich war uns eine Bürgerbeteiligung bei der Erstellung der Konzeption sehr wichtig. Daher wurde auch der Teilhabe und Mitsprache breiten Raum eingeräumt.

Ich bedanke mich ganz herzlich bei allen Bürgern, die uns tatkräftig unterstützt haben und die mit Ihrer Beteiligung dafür sorgten, dass die Konzeption verbessert wurde. Besonders möchte ich mich aber auch bei Frau Hansert von der planschmiede hansert bedanken, die uns mit großem Fachwissen und Sachkenntnis, aber auch mit sehr viel Engagement begleitet haben. Positiv angetan bin ich immer noch, in welch kurzer Zeit wir die Ergebnisse gemeinsam erarbeitet haben.

Nun gilt es, das Innenentwicklungskonzept mit Leben zu füllen und den weiteren Prozess gemeinsam zu gestalten. Ich freue mich darauf, die Innenentwicklung mit Ihnen gemeinsam weiter voranzutreiben und so einen Beitrag zu einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung zu leisten.

Herzliche Grüße
Ihr Martin Holschuh Bürgermeister

Vorwort Planungsbüro

Liebe Schutterwälderinnen und Schutterwälder,

die bauliche Entwicklung einer Gemeinde prägt nicht nur ihr äußeres Erscheinungsbild - sie ist existentiell entscheidend für die Lebensräume, die wir für uns und die nachfolgenden Generationen schaffen.
Aber wie kann es gelingen, einerseits Entwicklung und Nachverdichtung und somit die Schaffung von dringend benötigten Wohnraum zu ermöglichen und gleichzeitig gewachsene Strukturen zu bewahren und behutsam mit dem Bestand umzugehen? Dieser Frage geht das Innenentwicklungskonzept "Schutterwald ergänzt" nach.

Wie der Name des Konzeptes schon sagt, soll es um um behutsames Ergänzen gehen. Nicht maximale Nachverdichtung um jeden Preis, sondern mit Augenmaß für die jeweilige Situation und anhand einer informellen Planung.

Im Rahmen dieser informellen Planung, die nicht an gesetzliche Vorgaben gebunden ist, aber vom Gemeinderat als Handlungsleitfaden für die Zukunft beschlossen wird, können Entwicklungspotentiale aufgezeigt und Rahmbedingungen definiert werden: beispielsweise die Darstellung von hinteren Baugrenzen zur Freihaltung von Hausgärten, die Definition von Gebäudestellungen zum Erhalt der städtebaulichen Struktur des Straßenraums oder die Ausweisung von Potentialflächen für Wohnbauentwicklung,

Schutterwald hat mit ca. 7,3 Hektar klassischen Baulücken und 8,6 ha Potentialflächen eine enorme Flächenreserve zur Entwicklung von Wohnbauland, mit der Bedarf auf Jahre hinaus gedeckt werde könnte, ohne wertvolle Flächen im Außenbereich zu versiegeln.

Allerdings zeigt die Praxis, dass es so einfach nicht geht: die Flächen sind größtenteils in privater Hand und werden aus den verschiedensten Gründen nur zögerlich für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.
Dies möchte die Gemeinde ändern - mit dem vorliegenden Konzept, den darin enthaltenen konkreten Schritten zur Aktivierung der vorhandenen Flächenpotentiale und durch die Mitwirkung aller Akteure, denn Innenentwicklung geht uns alle an.

Katrin Hansert, planschmiede hansert + partner
architekten und stadtplaner.

Inhaltsübersicht

Vorwort 6

1. Einführung 12

1.1 Anlass und Ziel 14

1.2 Vorgehensweise 16

2. Analyse Gesamtgemeinde 18

2.1 Rahmenbedingungen 20

2.1.1 Räumliche Lage 20

2.1.2 Historische Entwicklung 22

2.1.3 Landes- und Regionalplanung 24

2.1.4 Flächennutzungsplan 25

2.1.5 Landschaftsplan 27

2.1.6 Raumwiderstände 28

2.2 Gemeindeentwicklung in Zahlen 30

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung 30

2.2.2 Altersstruktur 31

2.2.3 Bevölkerungsvorausberechnung 32

2.2.4 Bautätigkeit 33

2.2.5 Gebäudetypologie 35

3. Planungsinstrumente der Innenentwicklung 38

3.1 Allgemeines Städtebaurecht 41

3.1.1 Innenbereich nach § 34 BauGB 41

3.1.2 Qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren 44

3.1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 46

3.1.4 Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen nach § 14/15 BauGB 48

3.1.5 Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB 49

3.1.6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB 50

3.1.7 Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB 51

3.1.8 Umlegung nach § 45 ff. BauGB 52

3.1.9 Enteignung nach § 85 ff. BauGB 53

3.2 Besonderes Städtebaurecht 54

3.2.1 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB 54

3.2.2 Baugebot/Anpassungsgebot nach § 176 BauGB 57

3.3 Innenentwicklungsmaßnahme 58

4. Beteiligungsprozess 60

4.1 Methoden und Ablauf 62

4.2 Bürger*innenbeteiligung 63

4.2.1 Postkartenaktion 63

4.2.2 Online-Beteiligungsplattform 64

4.2.3 Offenes Projektbüro 66

4.3 Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess 67

5. Konzept 68

5.1 Innenentwicklungskonzept 70

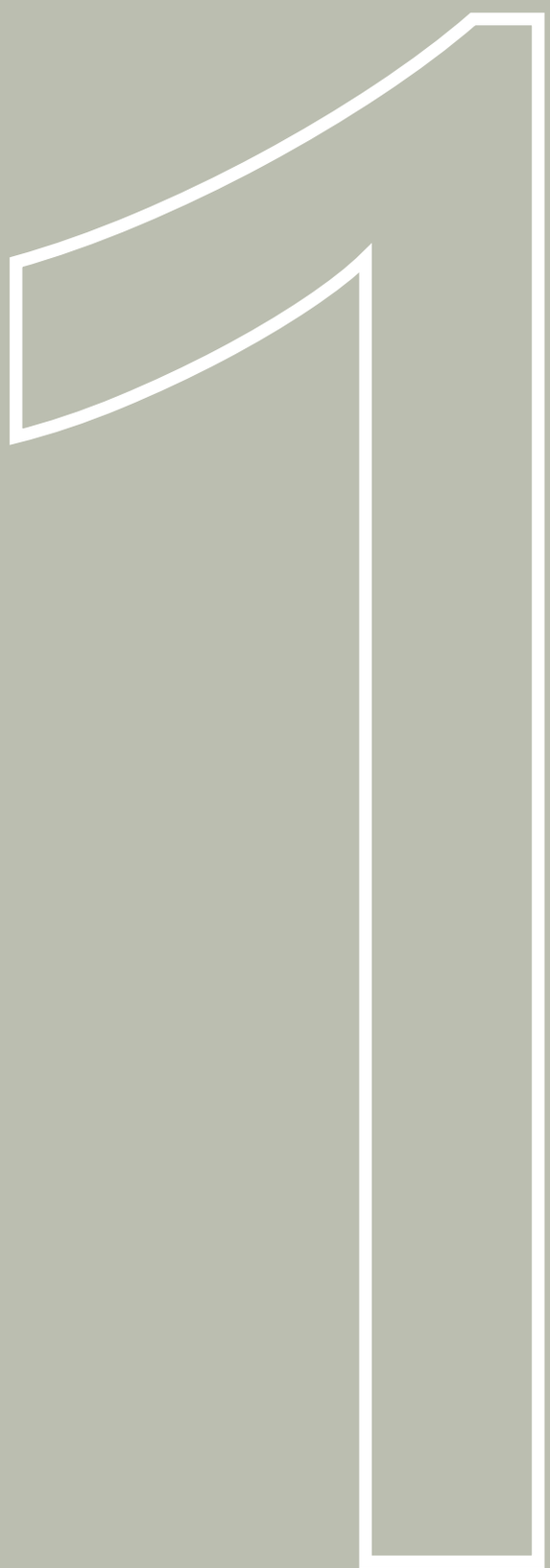
5.2 Umgang mit Bebauungsplänen 80

5.3 Innenentwicklungspotential 84

6. Ausblick 90

Quellenverzeichnis 94

Anhang 100



K A P I T E L E I N S

EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Ziel

In den letzten Monaten häufen sich die Anfragen von Bauwilligen, die gerne innerhalb von Gebieten mit gültigem Bebauungsplan An- und Umbauten realisieren möchten, die über die in den Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen hinausgehen (z. B. hinsichtlich der Errichtung von Gauben, zur Vollgeschossigkeit, Überschreitung von Baubereichen und Gebäudehöhen, Anzahl der Wohneinheiten).
Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans können durch das Baurechtsamt nur in sehr seltenen Ausnahmefällen erteilt werden, so dass die betreffenden Bebauungspläne geändert oder aufgehoben werden müssen, um die Bauvorhaben zu ermöglichen.
Bislang wurde von Fall zu Fall über die Vorgehensweise entschieden, was hohen Arbeitsaufwand in der Verwaltung verursacht und immer wieder großen Diskussionsbedarf im Gemeinderat auslöst.

Vorhaben zum Aus- und Umbau von vorhandener Bausubstanz sind zu begrüßen und sollen in einem verträglichen Maß ermöglicht werden, um die Innenentwicklung in Schutterwald weiter voranzutreiben. Allerdings fehlt eine grundsätzliche Leitlinie zur Innenentwicklung, die Entwicklungsziele und Parameter und darauf aufbauend konkrete Handlungsempfehlungen – wie z. B. Aufhebung von Bebauungsplänen, Änderung von Bebauungsplänen, Neuaufstellung von einfachen Bebauungsplänen - gibt.

Grundlagen
Im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang von der Außenentwicklung eingeräumt. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden soll Grundsatz allen planerischen Handelns sein (§ 1 BauGB). Die Nutzung von Flächenreserven soll ebenso ermöglicht werden wie die Weiterentwicklung vorhandener Bausubstanz.
Dabei bedeutet Innenentwicklung nicht die möglichst hohe Ausnutzung der bereits versiegelten Flächen mit maximal hoher Verdichtung, sondern das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum und zusätzlicher Verdichtung, ohne die Freiraumqualität sowie die Qualität des öffentlichen Raumes aus den Augen zu verlieren.

Vorteile der Innenentwicklung (nicht abschließend): effizientere Ausnutzung von vorhandenen Flächen, kompakte Siedlungsstruktur, bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, kürzere Wege und dadurch weniger Verkehr, kein hoher Aufwand zur Herstellung von Infrastruktur im Außenbereich

Nachteile der Innenentwicklung (nicht abschließend): undifferenzierte Innenentwicklung (z. B. ausschließliche Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB) kann wichtige Freiflächen verbauen und die Situation für alle Beteiligten verschlechtern (Kleinklima, Durchgrünung, Freiraumqualität, Grenzen der vorhandenen Infrastruktur wie z. B. beim Thema Oberflächenwasser, ...)

Steuerungsmöglichkeiten
1) Passive Steuerung - § 34 BauGB

Der § 34 BauGB stellt keinen vollwertigen Ersatz für Bebauungspläne dar, da keine Planungsabsicht zum Ausdruck gebracht wird. Die Planungshoheit der Gemeinde wird nicht mehr ausgeübt, denn es ist keine planerische Entscheidung erforderlich (ob das Bauvorhaben so gewollt wird oder nicht) – es wird lediglich die rechtliche Zulässigkeit geprüft. Ist diese gegeben, ist das Bauvorhaben zu genehmigen, auch wenn die Gemeinde ihr Einvernehmen versagt. Werden Bebauungspläne am Ortsrand aufgehoben, entsteht ggf. ein Abgrenzungsproblem zwischen Innen- und Außenbereich (und damit ggf. die mögliche Anwendung von § 35 BauGB statt § 34 BauGB, was die meisten Vorhaben wiederum verhindern dürfte).

2) Aktive Steuerung – informelles Innenentwicklungskonzept mit entsprechenden formellen Maßnahmen

Eine aktive Steuerung der Innenentwicklung ist zur planvollen und strategischen Umsetzung von städtebaulichen Zielen – bezogen auf die einzelnen Quartiere/Siedlungsbereiche – sinnvoll und notwendig. Die Gemeinde nimmt ihre Planungshoheit war und kann Entwicklungsziele spezifisch für Teilbereiche definieren und damit auf die verschiedenen Rahmenbedingungen in den Teilbereichen der Gemeinde reagieren.
Es können klare Entwicklungsperspektiven für einzelne Quartiere formuliert werden. Dies erhöht die Akzeptanz der Bewohner und schafft Investitionssicherheit, es gelten die gleichen Rahmenbedingungen für das ganze Quartier. Jedes Vorhaben und jeder Bauherr werden gleichbehandelt – es muss keine grundlegenden Diskussionen im Gemeinderat mehr zu jedem einzelnen Vorhaben geben. Es existieren gleiche Grundlagen und Parameter für alle, was zu einem deutlich transparenteren Prozess führt.

1.2 Vorgehensweise

Zur Wahrung des Überblicks und zur Sicherung einer strukturierten Vorgehensweise wurde ein interner Projektablaufplan erstellt, welcher die wesentlichen Arbeitsschritte beschreibt und zeitlich einordnet.

Phase 1 - Grundlagen
- Sichtung der vorhandenen Bebauungspläne und der Baulückenkartierung
- Darstellung der Grundlagen

Phase 2 - Konzept
- Untersuchung der verträglich möglichen Innenentwicklung bezogen auf einzelne Quartiere/Siedlungsbereiche/Ortsteile

Phase 3 - Diskussion
- Präsentation der Ergebnisse in Verwaltung und Gemeinderat
- Erarbeiten von konkreten quartiersbezogenen Handlungsempfehlungen
- Erarbeitung von Umsetzungs- und Aktivierungsstrategien und -werkzeugen

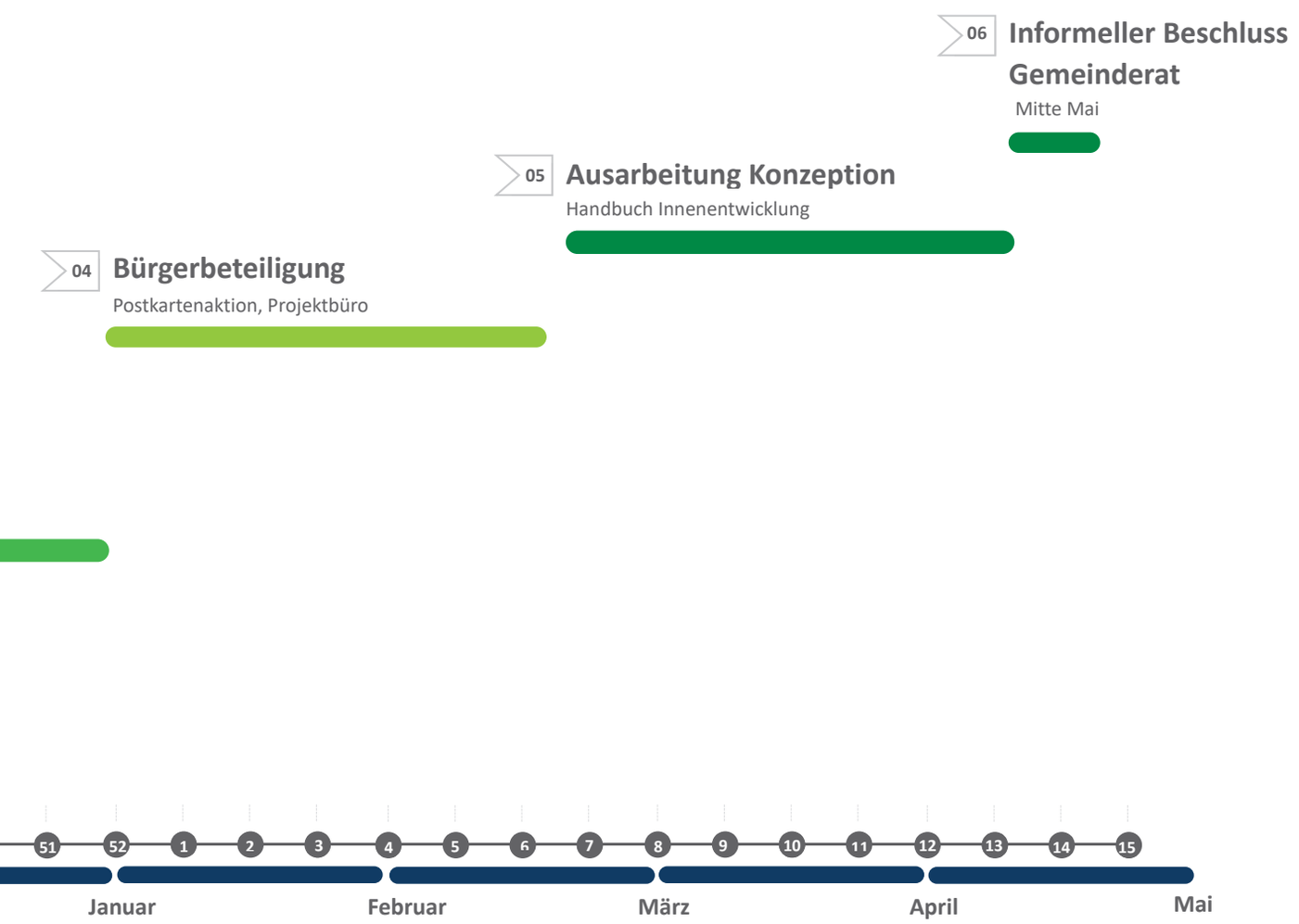
Abb. 1: Gantt-Chart Projektablauf, eigene Darstellung

Phase 3a – Beteiligung (Teilhabe und Mitsprache der Bürgerschaft)

- Postkartenaktion an alle Haushalte
- Offenes Projektbüro
- Online-Beteiligungsplattform

Phase 4 – Beschluss als informelle Planung und Dokumentation

- Erstellen eines „Handbuchs" zur Innenentwicklung in der Gemeinde Schutterwald mit den Ergebnissen des Innenentwicklungskonzepts als Handlungsgrundlage für Verwaltung, Gemeinderat und Bauherren/Vorhabenträger
- Konkrete Umsetzung einzelner Vorhaben (Änderung/Aufstellung Bebauungspläne, Aktivierungswerkzeuge)



K A P I T E L **Z W E I**

ANALYSE GESAMTGEMEINDE

2

2.1 Rahmenbedingungen

2.1.1 Räumliche Lage

Kennzahlen

Einwohnerzahl

ca. 7200 (2021)

Zahl der Haushalte

5.357 (2019)

Fläche

21,04 km²

(Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021)

Die Gemeinde gliedert sich in die drei Ortsteile Schutterwald, Langhurst und Höfen, wobei Schutterwald und Langhurst durch die zwischen ihnen liegenden Gewerbeflächen fast zusammengewachsen ist. Schutterwald ist der größte Ortsteil und Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde.

Durch Schutterwald führen die L 99 und die K 5330, die eine Ost-West-Verbindung von Offenburg Richtung Neuried herstellen. Zudem besteht über die Bahnhof- bzw. Gottswaldstraße eine Anbindung zur L 98, die als übergeordnete Ost-West-Verbindung, gerade auch in Zusammenhang mit der Rheinbrücke südlich von Kehl/Straßburg zunehmend an Bedeutung gewinnt.
Im Osten der Ortslage Schutterwald verläuft einem Abstand von ca. 500 – 800 m die BAB A5.

Naturräumlich ist Schutterwald der Niederungszone zuzuordnen.
Im Westen schließt sich, teilweise direkt an die Ortslagen von Schutterwald, Höfen und Langhurst die Schutterniederung an, die mit ihren zahlreichen geschützten Biotopbeständen auch im Regionalplan als Regionaler Grünzug ausgewiesen ist.
Südwestlich von Höfen liegt das Naturschutzgebiet 'Unterwassermatten', das auch Bestandteil des FFH-Gebietes 'Untere Schutter und Unditz' ist.

Abb. 2: Gemeinde Schutterwald - Gemeindekarte, Openstreetmap

2.1.2 Historische Entwicklung

Abb. 3: Wappen der Gemeinde Schutterwald, Gemeinde Schutterwald

Abb. 4: Schutterwald Kirchstraße, Gemeinde Schutterwald

Abb. 5: Luftbild Schutterwald, Gemeinde Schutterwald

Auszug 750 Jahre Schutterwald:
Schutterwald mit seinen beiden Filialdörfern Höfen und Langhurst liegt inmitten der Ortenau. 1268 erstmals namentlich erwähnt, galt das Interesse der damaligen Herrschergeschlechter weniger dem Dorf, als vielmehr dem Wald, der mit seinem Holzreichtum, den Weide- und Zehntrechten ein begehrtes Objekt war. So erfahren wir jahrhundertelang immer nur von Verkauf, Beleihung, Streit um die Nutzung, um Jagd-, Wald- und Weiderecht unseres Schutterwaldes. Über 400 Jahre herrschte des Waldes wegen ein erbitterter Streit zwischen Schutterwald und Offenburg, der beiden Gemeinden viel Sorge und Widerwärtigkeit einbrachte. Bereits 1316 bestand nach einem Urkundenbuch der Stadt Straßburg eine ,,parochia" (Pfarrei) Schutterwald. Es ist deshalb anzunehmen, dass Schutterwald bereits gegen Ende des 13. Jahrhunderts als Holzfällersiedlung existierte.

Der schon früher erwähnte Name Langhurst kann sich sowohl auf einige Gehöfte als auch - was wahrscheinlicher ist - auf einen Gewannamen beziehen. Ebenso ungewiss ist die Gründung von Höfen. Wir wissen lediglich, dass im Süden von Höfen die berühmte Römerstraße verlief, die im Jahre 74 n.Chr. der römische Kaiser Vespasian durch seinen Legaten Cornelius Clemens als Nachschubstraße von Straßburg nach Rottweil zum römischen Limes (Grenzwall) bauen ließ und zu deren Schutz ein Kastell an der Stelle der späteren Mörburg (Freihof) errichtet wurde. Das unwirtliche Bruch im Süden der Gemarkung sowie das Gebiet des unwegsamen großen Waldes, der sich bis gegen Willstätt im Norden erstreckte, erschwerten die Rodung und Besiedlung.

Nach dem Untergang des Herrschergeschlechtes der Staufer 1268 versuchten die Rittergeschlechter der Ortenau sich während der folgenden kaiserlosen Zeit möglichst viele Gebietsteile anzueignen. Man stritt sich nicht nur um den Besitz der Dörfer und ihrer Gemarkungen, sondern auch um einzelne Gehöfte, so dass Schutterwald lange Zeit drei Standesherren zinspflichtig war: Der Herrschaft Binzburg, den Geroldseckern und der Landvogtei Ortenau, ein Gebiet, das der Kaiser Rudolf von Habsburg den Rittern der Ortenau wieder entrissen und als reichsunmittelbares Gebiet für Habsburg gewonnen hatte. So bot Schutterwald das Bild staatlicher Zerrissenheit und Ohnmacht seiner Einwohner, die ganz der Willkür der Adelsgeschlechter unterworfen waren.
Diese Abhängigkeit dauerte bis zur Auflösung dieser Grundherrschaften durch Napoleon und ihrer Einverleibung in das neugegründete Großherzogtum Baden (1806).

Schutterwald war jahrhundertelang ein reines Bauerndorf, das trotz zahlreicher Verwüstungen im 30-jährigen Krieg (1618 - 1648) und den Raubkriegen Ludwigs XIV. bis zur Franz. Revolution immer wieder versuchte, durch Anbau von Handelspflanzen (Flachs, Hanf, Zichorie u. Tabak) die karge Existenz seiner Einwohner zu sichern. Marksteine der politischen Entwicklung unseres Dorfes waren die Verfassung 1818 und die Badische Gemeindeordnung 1831, nach jahrhundertelanger Abhängigkeit die erste freiheitliche Selbstverwaltung, der 1832 die Aufhebung aller Fronden und 1838 die Ablösung des Zehnten (Abgabe des zehnten Teils aller Feldfrüchte) folgte.

Die Schutterwälder beteiligten sich lebhaft am Protest des Volkes gegen die Willkür der großherzoglichen Regierung, der seinen Höhepunkt in der 48er Revolution fand, bei der 19 Schutterwälder Bürger zu Gefängnis oder Geldstrafen verurteilt wurden.
Charakteristisch für die Bewohner Schutterwalds ist die schöne, weitgerühmte Tracht der Frauen, so dass man mit Recht von Schutterwald als einer „Trachteninsel" sprach.

Ein Umschwung der bäuerlichen Tradition machte sich bereits gegen Ende des letzten Jahrhunderts bemerkbar, als durch Bahn, Post, Textil- und Glasindustrie im nahen Offenburg neue Arbeitsmöglichkeiten geboten wurden und im Westen des Dorfes eine Arbeitersiedlung entstand. Heute ist Schutterwald eine Arbeiter-, Angestellten- und Beamtensiedlung mit großzügig angelegten modernen Neubaugebieten. Handwerksbetriebe sowie in neuerer Zeit angesiedelte Gewerbe- und Industriebetriebe bieten nicht nur Arbeitsplätze, sondern tragen auch wesentlich zur Finanzausstattung der Gemeinde bei. Das Bauerntum ist bis auf wenige Familien zurückgegangen. (Gemeinde Schutterwald)

2.1.3 Landes- und Regionalplanung

Abb. 6: Strukturkarte, Regionalplan Südlicher Oberrhein

Am 23. Juli 2002 wurde der fortgeschriebene Landesentwicklungsplan 2002 rechtsverbindlich. Er weist Schutterwald als Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum (Raumkategorie) und als Mittelbereich (Zentrale Orte) aus und formuliert Vorgaben zur Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur, die der nachgeordnete Regionalplan ausformt und als Vorgaben für die Flächennutzungsplanung präzisiert.

Im Landesentwicklungsplan 2002 ist das Konzept eines Leitbildes der räumlichen Entwicklung enthalten, das ausgerichtet ist auf eine deutliche Rückführung der Flächeninanspruchnahme und eine Orientierung an die Umweltqualitäts- und Handlungsziele des Umweltplans Baden-Württemberg verlangt.

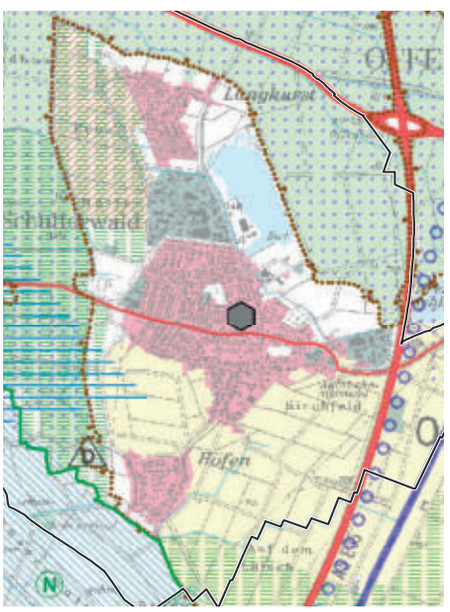


Abb.7: Raumnutzungskarte, Regionalplan Südlicher Oberrhein

Im Regionalplan der Region Südlicher Oberrhein (8. Dezember 2016 als Satzung beschlossen) wird die Gemeinde keiner zentralörtlichen Funktion zugeordnet. Schutterwald liegt direkt an der Landesentwicklungsachse zwischen Offenburg und Lahr. Raumstrukturell ist die Gemeinde dem Verdichtungsbereich im ländlichen Raum rund um Offenburg zugeordnet. Der Verdichtungsbereich Offenburg/ Lahr/Kehl soll gemäß den Grundsätzen des Regionalplans „als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt gefestigt und so weiter entwickelt werden, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden."
Die nächsten Mittelzentren sind Kehl und Lahr, Offenburg ist das nächstgelegene Oberzentrum.

Als Gemeinde mit Eigenentwicklung Wohnen soll in Schutterwald über die Eigenentwicklung hinaus keine weitere Siedlungstätigkeit erfolgen.

2.1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als Vorbereitender Bauleitplan die generelle Leitlinie für die räumliche Entwicklung der Gemeinden dar. Er ist entsprechend den Erfordernissen der Entwicklung zu überprüfen (Monitoring), zu ändern oder fortzuschreiben. Neben den für die Bebauung vorgesehenen Flächen und den Einrichtungen und Standorten zur Versorgung, sind alle Flächen darzustellen bzw. zu kennzeichnen, für die Nutzungsbeschränkungen gelten. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ist aktuell in der Fassung der 1. Änderung 2015 rechtswirksam.
Am 20.06.2017 hat der Gemeinsame Ausschuss den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Diese befindet sich derzeit im Verfahren. Parallel dazu ist am 11.12.2021 ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft getreten (Teilbereich Großklinikum Offenburg).

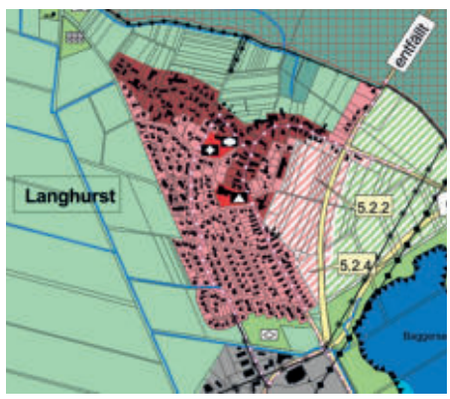


Abb. 8: FNP Ausschnitt Ortsteil Langhurst VG Offenburg

Schwerpunkt für Wohnbauflächenerweiterungen im Ortsteil Schutterwald ist der Bereich Kirchfeld. Als FNP-Reserven sind hier noch zwei Flächen gekennzeichnet.

Im Schutterwalder Ortsteil Langhurst sind im rechtsgültigen FNP noch zwei geplante Wohnbauflächen dargestellt.
Für die Fläche 5.2.2 und 5.2.4, Obere Meierbündt wurde 2017 ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Gebiet befindet sich aktuell in der Aufsiedlung. Auf den Flächenbereich östlich der Gottswaldstraße wurde dabei verzichtet.

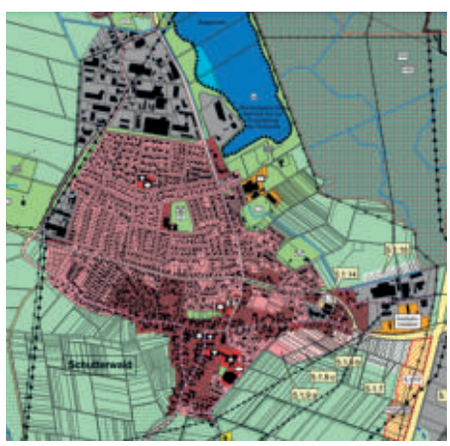


Abb.9: FNP Ausschnitt Ortsteil Schutterwald, VG Offenburg

Für den Ortsteil Höfen wird aufgrund der Lagebedingungen die Entwicklung im Rahmen des Bestandes und der Innenentwicklung gesehen. Dadurch sind keine Wohnbauflächenerweiterungen dargestelllt.

Da die Gemeinde Schutterwald zu Beginn des 2. FNP-Änderungsverfahrens auch Änderungen bei den Wohnbauflächenausweisungen angemeldet hatte, wurde 2019 für die Gemeinde ein Wohnbauflächenbedarfsnachweis bearbeitet und mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie dem Regierungspräsidium Freiburg / Raumordnung abgestimmt. Die Bedarfsermittlung von 2019 hatte zur Aufgabe, die damalige, von den Gemeinden eingebrachte Flächenkulisse zu prüfen. Im Juli 2021 wurde die Bedarfsermittlung mit einem Nachtrag zu den in der FNP-Änderung verbliebenen Ausweisungen redaktionell ergänzt.

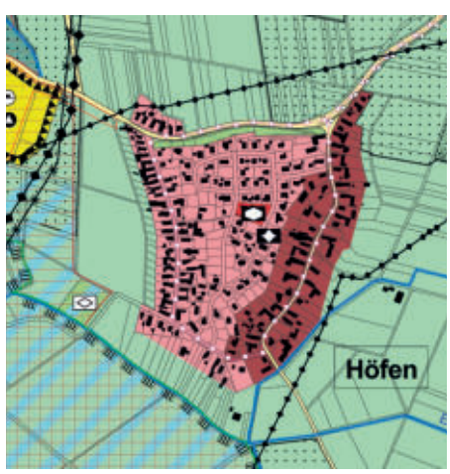


Abb. 10: FNP Ausschnitt Ortsteil Höfen, VG Offenburg

Für Schutterwald ergibt sich nach der rechnerischen Bedarfsermittlung kein Potenzial für die Neuausweisung von Wohnbauflächen. Eine Neuausweisung von wohnbaurelevanten Flächen wäre hier nur über einen Flächentausch möglich, d.h. wenn weniger geeignete Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan zugunsten einer neuen Flächenausweisung flächengleich
zurückgenommen werden.

Hinsichtlich der Wohnbauflächen soll in Schutterwald daher ein umfanggleicher Flächentausch vorgenommen werden: der Rücknahme von bisher im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen (5.1.20 + 5.2.5) mit insgesamt 3,60 ha stehen die Flächen 5.1.18 a+b und 5.2.6 als geplante Neuausweisungen mit nun insgesamt 3,39 ha gegenüber.

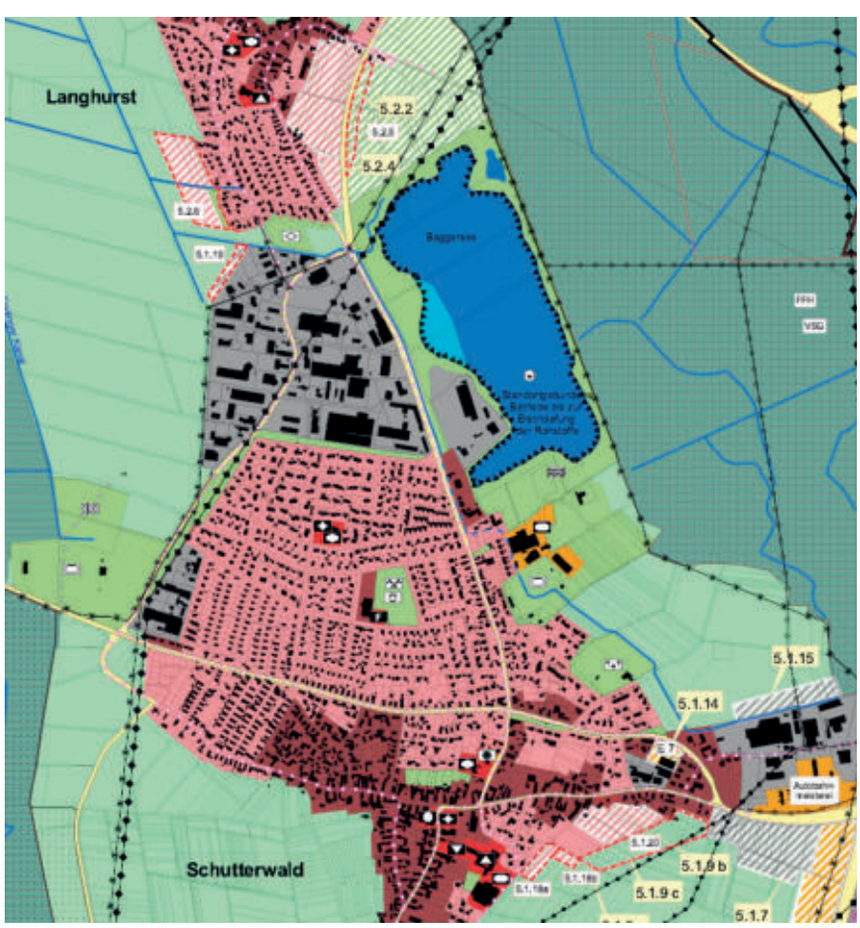


Abb. 11: FNP Ausschnitt 2.Änderung Entwurf VG Offenburg

2.1.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist auf der kommunalen Ebene das zentrale Instrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Er dient der Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge. Der Landschaftsplan wird von den Trägern der Bauleitplanung erstellt. Rechtsverbindlich werden seine Inhalte durch die Integration in den Flächennutzungsplan. Ein erster Landschaftsplan wurde für die Verwaltungsgemeinschaft im Jahr 1988 erarbeitet. Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde auch der Landschaftsplan aktualisiert und den erweiterten Anforderungen der Umweltgesetzgebung angepasst.

Der Landschaftsplan gilt als „Wegweiser" für die landschaftliche Gemeindeentwicklung.

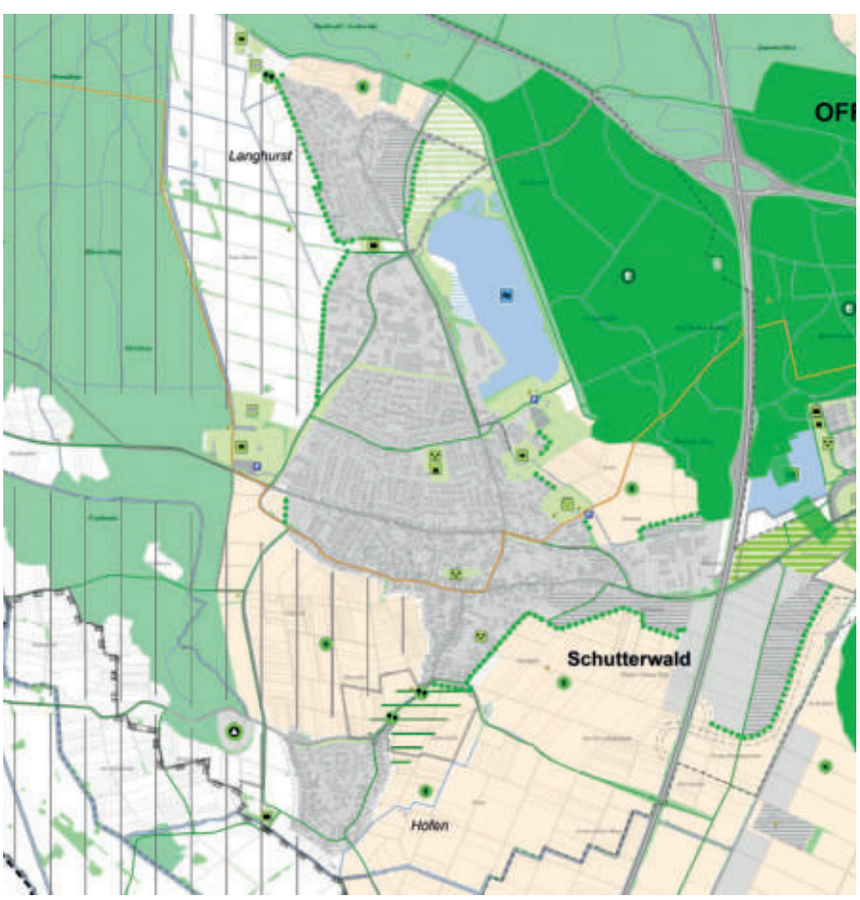


Abb. 12: Landschaftsplan Freiraumstruktur und Landschaftserleben, Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

Abb. 13: Landschaftsplan - Legende, Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

2.1.6 Raumwiderstände

Städtebauliche Planungen finden stets im Spannungsfeld teils widerstrebender Ziele und Anforderungen unterschiedlichster Fachdisziplinen statt. Die hieraus resultierenden Bedarfe und Maßgaben wirken sich meist einschränkend auf planerische Überlegungen aus und sind daher zu erfassen und in den entsprechenden Verfahren gegeneinander abzuwägen. Um keine unrealistische Baulandpotentiale im Innenentwicklungskonzept abzubilden, wurden folgende Raumwiderstände erfasst und in den Plänen dargestellt:

Landesanstalt für Umwelt ‚Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

- Überflutungsflächen 100-Jähriges (HQ100) und extremes Hochwasser (HQExtrem)
- Biotope und Naturdenkmäler, Vogel-, Wasser-. Landschafts- und Naturschutzgebiete

Regionalplan

- Regionale Grünzüge und Grünzäsuren

Anbaubeschränkungen

- nach Straßengesetz BW und Fernstraßengesetz
- „Pietätsabstand von Gräbern" nach BestattG
- Hochspannungsleitungen

Innerörtliche Grünflächen

- Spielplätze
- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne festgesetzte Grünanlagen/Grünflächen

2.2 Gemeindeentwicklung in Zahlen

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Um im Rahmen städtebaulicher Studien fundierte Vorschläge für künftige Maßnahmen und Entscheidungen machen zu können, bedarf es einer Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Geschichte der Gemeinde. Bildlich lassen sich die wichtigsten Entwicklungsschritte als Schichten begreifen, die sich sukzessive übereinanderlegen und somit den besonderen Charakter einer Gemeinde ausmachen. Im Idealfall leitet sich die nächste in der Zukunft liegende und zu gestaltende Schicht aus den vorangegangenen ab.

Die Zahl der Einwohner*innen in Schutterwald ist in den letzten 20 Jahren nur leicht gestiegen. Kleinere Stagnationen konnten in den Jahren 2012 bis 2015 verzeichnet werden. Ende des Jahres 2020 hatte die Gemeinde knapp über 7.200 Einwohner*innen. Verglichen mit dem Jahr 2000 kann ein Zuwachs von 265 Personen festgestellt werden.

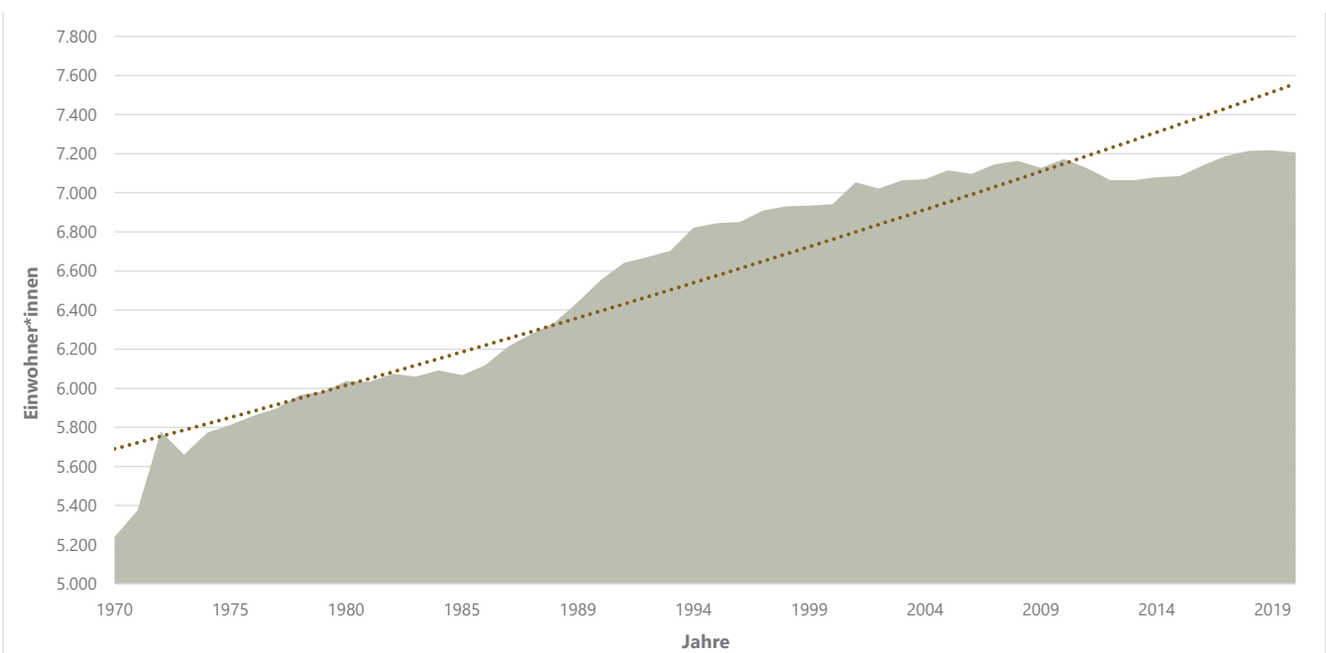


Abb. 14: Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Schutterwald 1970-2020, eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022

2.2.2 Altersstruktur

Nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes war die Bevölkerung in Schutterwald zum Jahresende 2020 im Durchschnitt 45,9 Jahre alt. Das Durchschnittsalter der Frauen lag mit 47,4 Jahren um 2,9 Jahre über dem der Männer (44,5 Jahre). Das Durchschnittsalter insgesamt ist gegenüber 1995 um mehr als 7 Jahre gestiegen. In den letzten Jahren betrug die jährliche Zunahme rund 0,2 Jahre. Hauptursachen für die seit langem anhaltende Alterung der Gesellschaft sind verhältnismäßig wenige Geburten und eine zunehmende Lebenserwartung.

Baden-Württemberg hat ein Durchschnittsalter von 43,8 Jahren.

Anhand der Altersstrukturentwicklung in 5-Jahres-Schritten lässt sich erkennen, dass die Bevölkerung in Schutterwald mit der Zeit altert. Insbesondere der Anteil der 40-Jährigen bis 65-Jährigen nahm erheblich zu und ließ die darunterliegende Altersklasse (18-40) schrumpfen. Auch die Anzahl der Hochbetagten (65+) stieg während die Zahl der Kinder und Jugendlichen hingegen deutlich zurüchging.

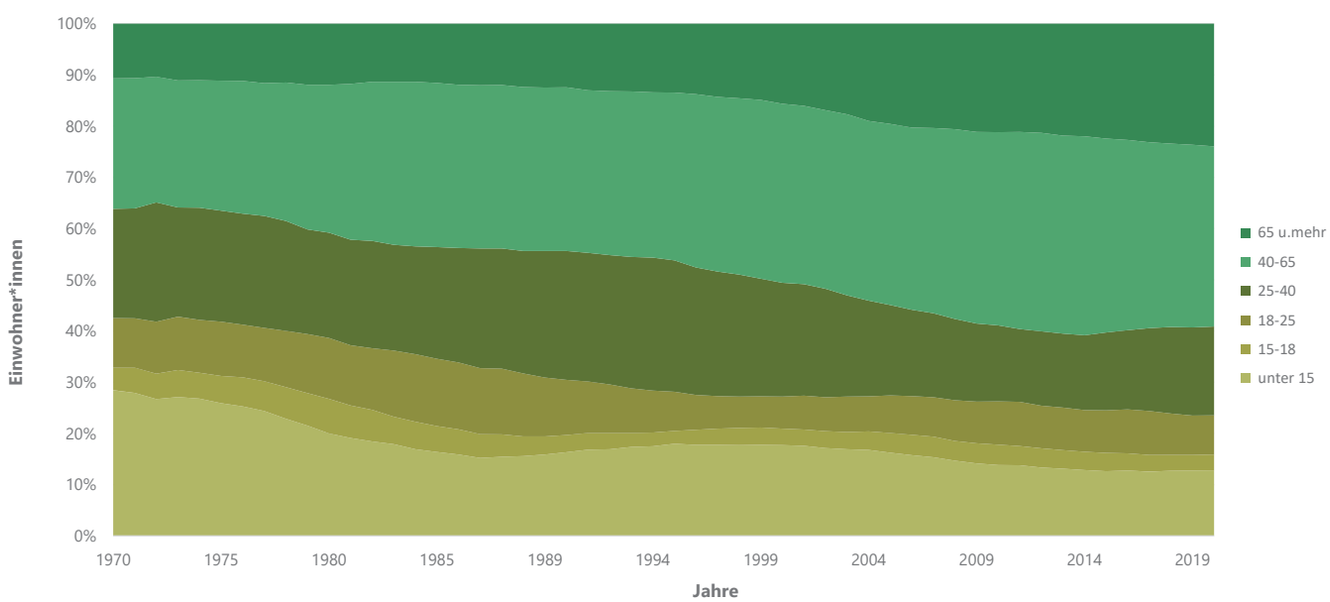


Abb. 15: Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Schutterwald von 1970 bis 2020 , eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021

2.2.3 Bevölkerungsvorausberechnung

Laut der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes auf Basis der Werte aus dem Jahr 2017 soll die Bevölkerung in Schutterwald in den nächsten 10 bis 15 Jahren weiter ansteigen und im Jahr 2035 bei etwa 7.328 liegen. Da diese Entwicklung ihren Ursprung in einem postiven Wanderungssaldo haben soll, wird es sich vorraussichtlich nicht um ein natürliches Bevölkerungswachstum handeln.

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungsgewinne zeichnen sich für die Gemeinde Schutterwald Verluste ab - im Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von 6.726 haben.

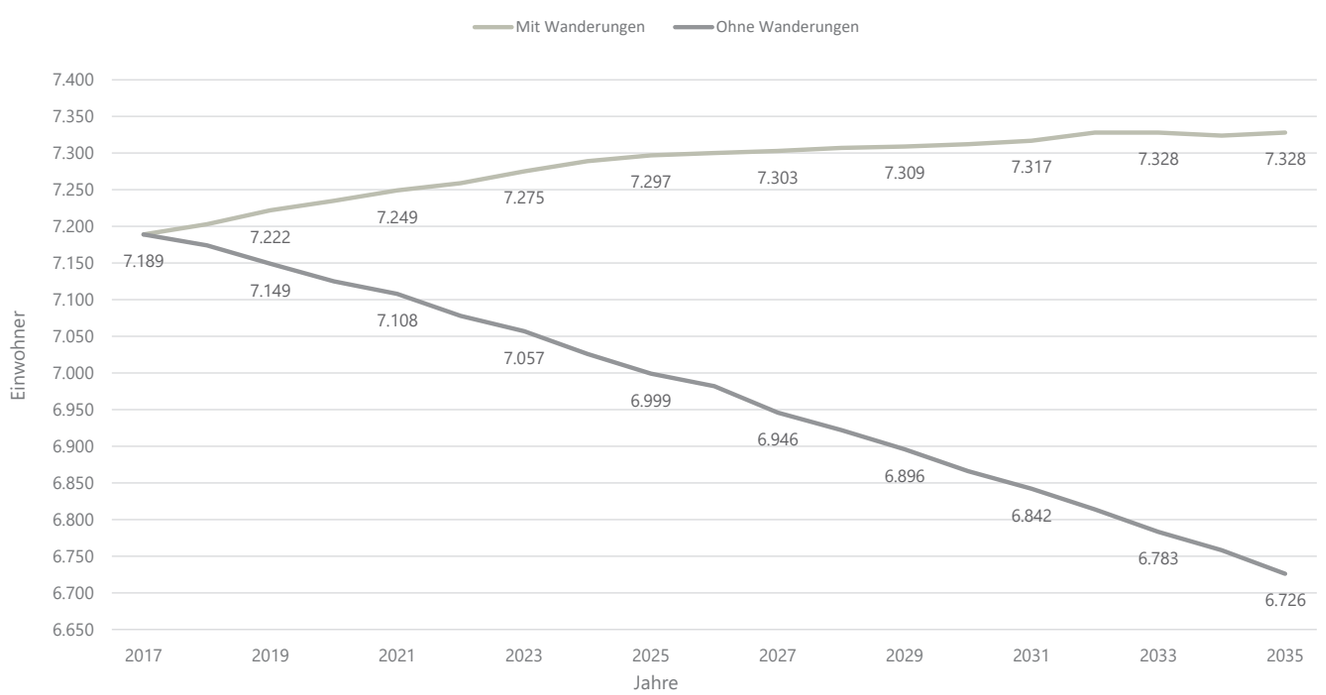


Abb. 16: Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Schutterwald mit Wanderungen, eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021

2.2.4 Bautätigkeit

In den vergangenen 10 Jahren (2010 bis 2020) wurden in Schutterwald insgesamt 107 Wohngebäude/Umbaumaßnahmen genehmigt und 137 Gebäude neu gebaut. Unter zusätzlicher Berücksichtigung von Umbaumaßnahmen an bereits bestehenden Wohngebäuden wurden so zwischen 2010 und 2019 ungefährt 236 neue Wohneinheiten geschaffen.

Trotz einiger Schwankungen ist deutlich erkennbar, dass die Bautätigkeit bei Neubauten im Vergleich zu den Jahren 2008 bis 2013 insgesamt wieder zugenommen hat. Die Anzahl der Fertigstellungen von Wohnungen hat im Jahr 2020 hingegen stagniert.

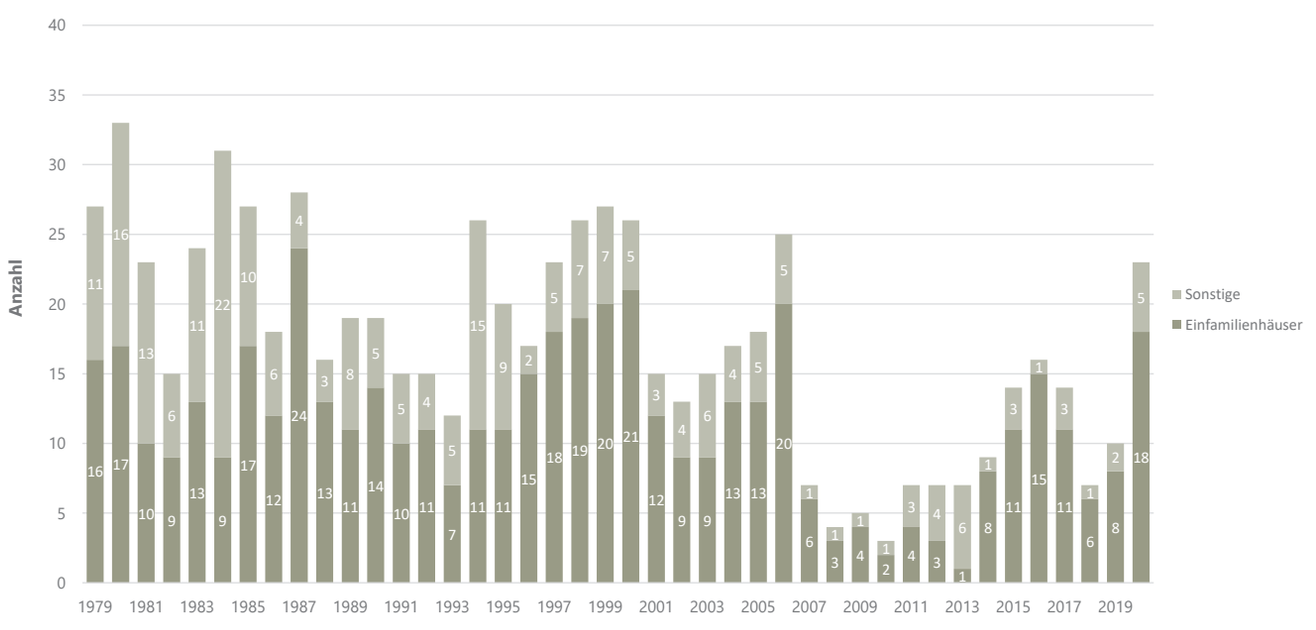


Abb. 17: Anzahl der Baugenehmigungen im Wohnbau und Anteil der Einfamilienhäuser seit 1979 in Schutterwald, eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021

Zudem ist festzustellen, dass es in der Gemeinde Schutterwald in den letzten fünf Jahren geringe Neubautätigkeit im Bereich der Mehrfamilienhäuser gab und fast ausschließlich kleinteilige Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden sind. In diesem Bereich könnte zukünftig durch die demografisch-gesellschaftlichen Veränderungen – mehr Ältere, mehr Singles und Alleinlebende, mehr alleinerziehende Eltern, mehr kinderlose Paare –, sowie das in Schutterwald zu erwartende Bevölkerungswachstum (mit Wanderung), ein zunehmender Bedarf zu erwarten sein.

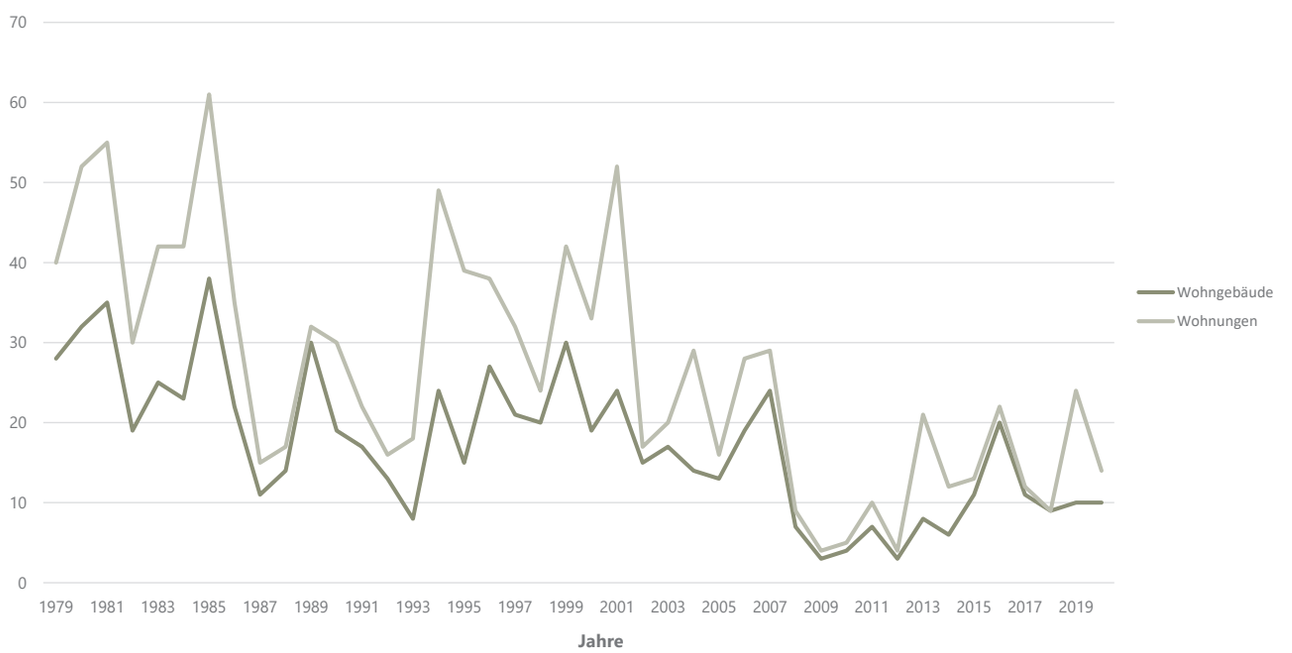


Abb. 18: Entwicklung der Baufertigstellungen im Wohnbau 1979-2019, eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021

2.2.5 Gebäudetypologie

Neben den vorhandenen Flächenpotenzialen hat die Dichte der gebauten Umwelt einen maßgeblichen Einfuss auf den Wohnungsbau. Wie der unteren Grafik entnommen werden kann, bestimmen Ein- und Zweifamilienhäuser die Siedlungsstruktur von Schutterwald. Mehrfamilienhäuser, die unter anderem eine bedeutende Rolle für den Mietwohnungsmarkt spielen, machen nur knapp 10,6 Prozent des gesamten Gebäudebestandes in der Gemeinde aus.

In einem Vergleich mit dem Landkreis und dem Bundesland Baden-Württemberg liegt der Wert der Mehrfamilienhäuser unter den Referenzwerten.

Abb. 19: Anteil der Gebäudetypologien am Wohngebäudebestand im Vergleich zum 31.12.2020, eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021

Wird die Entwicklung des Schutterwälder Wohnungsbestandes im Zeitraum von 1986 bis 2020 betrachtet, lässt sich eine Zunahme um rund 36 Prozent feststellen.
Zum Ende des Jahres 2020 zählte die Gemeinde rund 1.222 Einfamilienhauswohnungen (61 Prozent), 566 Zweifamilienhauswohnungen (28 Prozent) und 213 Mehrfamilienhauswohnungen (11 Prozent). Die letzten beiden Grafiken verdeutlichen die Problematik, die mit der Wohnungsbauentwicklung verbunden ist recht anschaulich: Es fehlt an der Angebotsdifferenzierung im Wohnungsbau und einem Angebot, das über das klassische Ein- und Zweifamilienhaus hinausgeht.

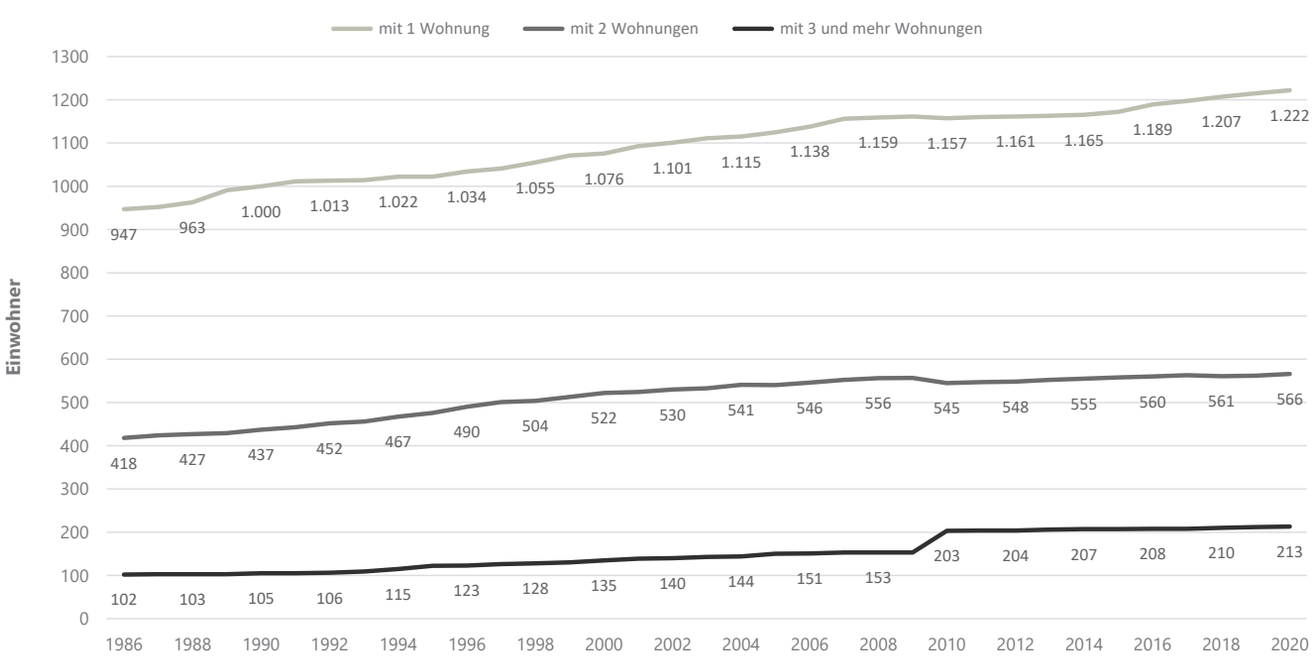


Abb. 20: Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen seit 1996 nach Gebäudetypen in Schutterwald, eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021

K A P I T E L **D R E I**

PLANUNGSINSTRUMENTE DER INNENENTWICKLUNG

Der Gesetzgeber hat durch die Novellen des BauGB im Jahr 2004, 2007, 2013 und 2021 neue Instrumente der Innenentwicklung geschaffen, um eine Wiedernutzung brach gefallener Flächen und Gebäude im Innenbereich zu fördern.

Im Rahmen der Innenentwicklung sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Reaktivierung und/oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Hierdurch kann eine Neuinanspruchnahme von Landschaft für Siedlungszwecke vermieden, die Suburbanisierung gebremst, Ortskerne revitalisiert und die Effizienz der kommunalen Infrastruktur kostenoptimiert werden. Die negativen Auswirkungen der stetigen Flächeninanspruchnahme und der Strukturwandel des Einzelhandels mit den negativen Folgen auf die zentralen Versorgungsbereiche führten in den letzten Jahren zu einem politischen und planerischen Umdenken zugunsten der Notwendigkeit von Innenentwicklung. Zur planungsrechtlichen Verwirklichung dieses Leitbildes hält das BauGB vor allem durch die am 01. Januar 2007 in Kraft getretene Novellierung durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte"vom 21. Dezember 2006 diverse planungsrechtliche Instrumente zur vereinfachten Umsetzung und Steuerung der Innenentwicklung sowie zur allgemeinen Verfahrensbeschleunigung bereit.

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzlich unterschiedliche Bereiche:
Das Bauplanungsrecht klärt vorab, wo und was prinzipiell gebaut werden darf. Die genauen Regelungen finden sich im Baugesetzbuch (BauGB). Außerdem geben die Bebauungspläne als Ortsrecht der Gemeinden zusammen mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Auskunft. Das Bauplanungsrecht ist bundesweit einheitlich. Das Bauordnungsrecht wiederum ist geregelt durch die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Darin wird genau festgelegt, wie und unter welchen Umständen gebaut werden darf.

Damit ein Bauvorhaben genehmigt wird, muss sowohl eine Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht gegeben sein, als auch mit sonstigen öffentlichrechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

Die Bauleitplanung regelt die bauliche Nutzung von Grund und Boden allgemeinverbindlich. Aufgrund der kommunalen Selbstverwaltung und der damit einhergehenden Planungshoheit wird die Bauleitplanung von den Gemeinden erstellt.
Die Bauleitplanung ist gegliedert in zwei Stufen: Als Vorbereitung dient der für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellte Flächenutzungsplan, anschließend wird der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) erarbeitet. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dabei soziale, wirtschaftliche und umweltschonende Anforderungen nachhaltig berücksichtigen. Dadurch wird eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung garantiert.

3.1 Allgemeines Städtebaurecht

3.1.1 Innenbereich nach § 34 BauGB

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies kann unterschiedliche Gründe haben. Meist sind diese Gebiete in früheren
Zeiten entstanden, da Bebauungspläne erst seit 1960 Anwendung finden. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn sich das geplante Gebäude sowohlbezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, als auch hinsichtlich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt ohne das Ortsbild zu stören.
Zudem muss die Erschließung vollständig gesichert sein und ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima darf nicht gefährdet werden. Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien der Zulässigkeit eines Vorhabens.
Dies wird auf den folgenden Seiten detaillierter dargestellt.

A Art der baulichen Nutzung

Unterscheidung in zwei Fälle:

- Die nähere Umgebung entspricht einem Baugebiet nach der BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB)
- Die nähere Umgebung entspricht keinem Baugebiet nach der BauNVO (Gemengelage) (§ 34 Abs. 1 S.1 BauGB)

Maßgeblich ist die Typisierung der Nutzungsarten nach der BauNVO, jedoch ist die Art der baulichen Nutzung nicht identisch mit den in § 1 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Baugebieten.
Der für die Beurteilung des Sich-Einfügens relevante Rahmen wird innerhalb des Spektrums der nach den Gebietstypen zulässigen Nutzungen von den in der näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen Nutzungen begrenzt. Sind hierbei Nutzungsarten (Baugebiete) nach der BauNVO vorhanden, so hält ein Vorhaben, welches sich an den Kriterien einer solchen Nutzungsart orientiert, den Rahmen ein. Oftmals liegt nach der Erfassung der tatsächlichen Nutzungen ein Konglomerat unterschiedlicher Nutzungen vor.
Die Beurteilung des Sich-Einfügens kann nicht durch eine scharfe Trennung nach Gebietscharakter und je zulässiger Bebauung sowie durch Anwendung der §§ 2 ff. BauNVO erfolgen.

B Maß der baulichen Nutzung

Maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung.

Maß der baulichen Nutzung:

- absolute Größe (Höhe, Breite, Tiefe)
- Verhältnis Grundfläche – Freifläche

Prägende Bezugsgrößen der maßgebenden Umgebung:

- absolute Größe (Grundfläche, Geschosszahl, Höhe, Verhältnis zur umgebenden Freifläche)

Elemente des Maßes der baulichen Nutzung, wie Fläche und Höhe, sind zueinander in Beziehung zu setzen. Ein Vorhaben, das sich an der Grundfläche des größten Grundstücks, der Höhe des höchsten Gebäudes und am Verhältnis von bebauter Fläche zu unbebauter Fläche des am dichtesten bebauten Grundstücks orientiert, fügt sich dementsprechend nicht in seine nähere Umgebung ein.

Bauweise C

Die Bauweise bestimmt darüber, welchen Grenzabstand ein Gebäude aufweisen muss.

- Geschlossene Bauweise (Grenzbebauung an seitlicher Grundstücksgrenze)
- Offene Bauweise (Einhaltung von Grenzabständen, Einzelhäuser und/oder Hausgruppen)
- Gemischte Bauweise (teils offene/teils geschlossene Bauweise)
- Abweichende Bauweise (z.B. rückwärtige Grenzbebauung)

Das Rücksichtnahmegebot ist zu beachten. Erfordert die Bebauung auf dem Nachbargrundstück z.B. einen Grenzabstand, also ein Abweichen von der geschlossenen Bauweise, fügt sich ein geplantes grenzständiges Vorhaben im Innenbereich nicht ein.

Überbaute Grundstücksfläche D

Das Kriterium der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, betrifft die räumliche Positionierung eines Vorhabens. Die überbaubare Grundstücksfläche im unbeplanten Innenbereich kann nach der faktischen Baulinie, der faktischen Baugrenze und der faktischen Bebauungstiefe festgelegt werden (§ 23 BauNVO). Hierbei werden nicht nur Gebäude, sondern alle baulichen Anlagen betrachtet.

Eine hinter der faktischen Baulinie zurückspringende Bebauung fügt sich z.B. nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll zielt zum einen auf die relative Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO ab, als auch auf die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung.

Rücksichtnahmegebot:
Rücksichtsvolles Einfügen eines Vorhabens bezogen auf

- Art der Nutzung (Immissionen, Gefahren)
- Maß der Nutzung (Riegelwirkung, erdrückende Wirkung)
- Bauweise (abriegelnde, erdrückende Bauweise)
- überbaubare Grundstücksfläche (einmauernde Wirkung)

erforderlich. Klage möglich, wenn Rahmen, der durch Umgebungsbebauung gegeben wird, nicht eingehalten wird gebotene Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung nicht erfolgt und bewältigungsbedürftige Spannungen, die ein Planungsbedürfnis nach sich ziehen könnten, erzeugt werden.

3.1.2 Qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren

Bebauungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie enthalten die rechtsverbindlichen Festsetzungen, aus denen sich für und gegen die Grundstückseigentümer ergibt, ob und wie sie ihre Grundstücke bebauen können. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass eine flächendeckende Überplanung des zur Bebauung vorgesehenen Gemeindegebiets mit inhaltlich vollständigen, sog. qualifizierten Bebauungsplänen - von der das BBauG 1960 noch ausging - in aller Regel aus Zeit- und Kostengründen nicht möglich ist.

Die Haupteinsatzfelder des Bebauungsplans sind einerseits Neubaugebiete und anderseits solche bereits bebauten Bereiche, die städtebaulich umstrukturiert werden sollen, in denen konkrete Probleme zu lösen sind. In diesen Gebieten schaffen Bebauungspläne Planungssicherheit. Sie sind (fast) unersetzlich als Grundlage für die Bodenordnung und für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, sie erleichtern den Grunderwerb für die öffentliche Hand, sie verschaffen Rechtsicherheit.

Die mit dem BauGB 2013 eingeführte so genannte "Umwidmungssperrklausel" stellt klar, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründert werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die Neuregelung ist zusammen mit § 1a Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB zu sehen, wonach landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen und wonach dies in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen ist. Um diesen instrumentellen Charakter des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zum Ausdruck zu bringen, ist der neue Satz 3 also wie folgt zu verstehen: "Die Bauleitpläne sollen dabei voranging der Innenentwicklung dienen".

Das Baugesetzbuch unterscheidet verschiedene Typen von Bebauungsplänen, die im Folgenden näher erläutert werden. Diese Planarten unterscheiden sich nach dem Grad der Differenzierung ihrer rechtsverbindlichen Regelungen - Festsetzungen - und nach ihrer Zielsetzung.

Ein "qualifizierter" Bebauungsplan liegt nach den Bestimmungen des § 30 Abs. 1 BauGB dann vor, wenn er mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie über die örtlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) enthält.

Nur wenn diese Mindestanforderungen erfüllt ist, entscheiden die Bestimmungen dieses Plans allein oder zusammen mit anderen baurechtlichen Vorschriften über die planungsrechtliche (nicht die bauordnungsrechtliche) Zulässigkeit eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, ohne das es eines Rückgriffs auf die sogenannten Planersatzvorschriften §§ 34 und 35 BauGB bedarf.

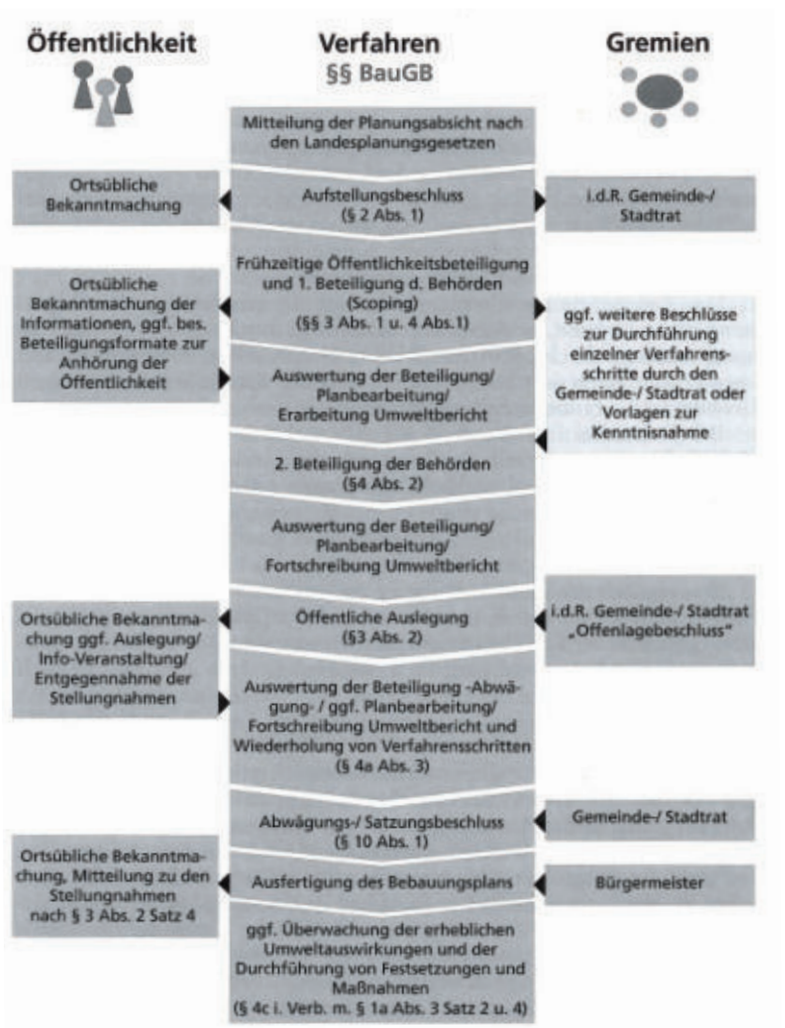


Abb. 21: Bebauungsplanverfahren (Regelerfahren) mit Arbeitsschritten, Rheinhold Zemke

3.1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungspläne der Innenentwicklung können für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn bestimmte Schwellenwerte eingehalten werden. Die Wiedernutzung von Flächen erfasst brachgefallene oder untergenutzte innerstädtische Flächen unterschiedlicher Vornutzungen, die im Sinne einer Mobilisierung von Baulandpotentialen einer Neu- oder Nachnutzung zugeführt werden. Mit Nachverdichtung ist die Erhöhung der Bebauungsdichte in Bestandsgebieten gemeint, regelmäßig gleicher Nutzungsart, durch die innerstädtische Baulandpotentiale besser genutzt werden.

Der Begriff „sonstige Maßnahme der Innenentwicklung" ist ein gesetzlicher unbestimmter Auffangtatbestand. Hierunter lassen sich die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplanen verstehen, die im weitesten Sinne der Innenentwicklung dienen und nicht Außenentwicklung sind. Der § 13a BauGB begründet einen eigenen, selbstständigen Verfahrenstyp. Dabei muss es sich um Flächen im bebauten Siedlungsraum handeln, die den Zielen der Innenentwicklung - Bodenschutz, Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, Förderung von Investitionen, – dienen.

Bei B-Plänen nach § 13a BauGB wird anhand von Schwellenwerten zwischen dem kleinen B-Plan mit weniger als 20.000 qm Grundfläche (i.S.v. § 19 (2) BauNVO) und dem großen B-Plan von 20.000 – kleiner 70.000 qm Grundfläche unterschieden. B-Pläne der Innenentwicklung über 70.000 qm Grundfläche sind unzulässig. Für große B-Pläne der Innenentwicklung ist nach dem UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB durchzuführen. Für kleine B-Pläne der Innenentwicklung ist zu überprüfen, inwieweit evtl. eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des UVPG erforderlich ist.
Bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB greifen zahlreiche Vergünstigungen, wie das beschleunigte Verfahren, die Berichtigung des FNP, der Verzicht auf die Eingriffsregelung und Umweltprüfung sowie erweiterte Heilungsvorschriften. Die Anforderungen an die Abwägung bleiben jedoch unberührt, so dass alle abwägungsrelevanten Belange einzustellen sind, jedoch formal auf den Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung verzichtet werden kann. Andere Belange wie der Arten- und Naturschutz gelten unverändert. B-Pläne der Innenentwicklung sind ausgeschlossen, wenn hierdurch FFH- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden oder Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

B-Pläne der Innenentwicklung sind als Instrumente der Mobilisierung innerstädtische Baulandpotentiale aufgrund ihrer Zielsetzung speziell hierauf abgestellt. In der Planungspraxis haben sie sich durchgesetzt und sind der heute am häufigsten eingesetzte B-Plan-Typ. Im Übrigen unterscheiden sich B-Pläne der Innenentwicklung weder hinsichtlich der Anforderungen an die Abwägung, der Festsetzungsinhalte noch des Planbildes von typischen B-Plänen im Standardverfahren.

3.1.4 Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen nach § 14/15 BauGB

Hierbei handelt es sich um ein strategisches Instrument. Sollten z.B. Vorhaben der Innenentwicklung durch neue Bauvorhaben behindert oder gänzlich unmöglich gemacht werden, so kann man über die Zurückstellung von Baugesuchen und eine Veränderungssperre Zeit gewinnen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Diesen beiden Instrumenten sind allerdings Grenzen gesetzt.

Die Zurückstellung von Baugesuchen muss innerhalb von drei Monaten erfolgen und gilt dann 12 Monate. Die Veränderungssperre kann nur durch einen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet werden und dauert 2 Jahre, längstens 3 Jahre (in Sonderfällen auch 4 Jahre). Hierzu benötigt man jedoch „besondere Umstände" gem. § 17 Abs. 2 BauGB).
Für beide Maßnahmen ist es erforderlich, dass bereits ein Beschluss für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst wurde oder umgehend gefasst wird und ein Mindestmaß einer Plankonzeption, die gesichert werden kann, erkennbar ist.

Gemäß § 54 Abs. 5 LBO hat die Baurechtsbehörde innerhalb von 2 Monaten im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und in Fällen des § 56 (Abweichungen, Ausnahmenbefreiungen) innerhalb 1 Monats zu entscheiden.
Die Frist nach Satz 1 beginnt, sobald die vollständigen Bauvorlagen und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, spätestens jedoch nach Ablauf der Fristen nach § 15 BauGB (höchstens 1 Monat), d. h. 3 Monate nach Einreichung.

Das Instrumentarium der Veränderungssperre und das Zurückstellen von Baugesuchen sollte situativ angewendet werden - d. h. sobald und soweit in den als potenziellen nachverdichtungsfähigen Innenentwicklungsbereichen eine Veränderung ansteht, zunächst das Baugesuch zurückzustellen und dann ggf. einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Veränderungssperre zu beschließen.

3.1.5 Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB

Nach § 30 Abs. 3 des BauGB besteht für Gemeinden die Möglichkeit, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Im Gegensatz zum qualifizierten Bebauungsplan, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten muss, kann ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, ohne die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB zu erfüllen.
Zur Beurteilung eines konkreten Vorhabens muss dann regelmäßig § 34 bzw. § 35 BauGB hinzugezogen werden.

Ein einfacher Bebauungsplan wird im gleichen Verfahren wie ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Aus der Aufstellung als einfacher Bebauungsplan resultiert also keine Vereinfachung des Verfahrens, wie beispielsweise nach § 13 BauGB. Dennoch gibt es gewisse Mindestanforderungen, die auch von einem einfachen Bebauungsplan eingehalten werden müssen. Hierzu gehört zum Beispiel, dass sich die Planung in ihrer Ausführung in das bestehende Landschaftsbild der Gegend einfügt und dies hinsichtlich der Kategorie der baulichen Benutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche. Die durch den einfachen Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben muss den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln. Darüber hinaus müssen natürliche Begebenheiten berücksichtigt werden und die Erschließung muss gesichert sein.

In § 30 Abs. 3 und § 34 Abs. 2 BauGB wird geregelt, was sich nach Art und Ausmaß der baulichen Verwendung in die nähere Umgebung einfügt. Als Beispiel für einfache Bebauungspläne können die Ende des 19. bis Mitte des 20. Jahrhunderts vermehrt aufgestellten Fluchtlinienpläne genannt werden.
Der einfache Bebauungsplan ist ein Instrument, um die städtebauliche Entwicklung nach den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB zu lenken, ohne die Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB zu erfüllen. Ein einfacher Bebauungsplan kann allerdings nicht garantieren, dass sich geplante Bauvorhaben über den Rahmen der §§ 34 und 35 BauGB hinaus in den Bestand einfügen.

3.1.6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Zur Aktivierung von Baulücken bzw. bei konkreten Vorhaben im Zuge der Innenentwicklung ist dieses Instrument vor allem hinsichtlich seines Zeitbezugs von Bedeutung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steuert u.a. den Realisierungszeitpunkt der Maßnahme. Insofern trägt er entscheidend zur aktiven Steuerung von Innenentwicklungskonzepten bei. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb eines festzulegenden Zeitraums mit eigenem wirtschaftlichem Risiko ein Vorhaben samt der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu realisieren.
Mit der engen Verknüpfung von Planung und Realisierung wird ein wichtiger Anspruch des Innenentwicklungsprozesses erfüllt. Die Gestaltungsfreiheit beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gegenüber dem allgemeinen Bebauungsplan größer, weil im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplansdie Bindung an § 9 BauGB entfällt (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zeichnet sich auch dadurch aus, dass er gem. § 12 Abs. 6 BauGB entschädigungslos aufgehoben werden kann, falls der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird; auf „fehlgeschlagenes Vertrauen" kann also schnell und flexibel reagiert werden. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch nur begrenzt eingesetzt werden kann, stellt er vor allem in Kombination mit anderen Instrumenten eine interessante Variante zur raschen und zielorientierten Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten dar.

3.1.7 Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Das BauGB sieht als planungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben neben Bebauungsplänen auch Satzungen gem. § 34 und § 35 BauGB vor. Das mit der Aufstellung der Satzungen verfolgte Ziel ist es, Klarheit und Rechtsicherkeit für die Bauwilligen zu schaffen.

Die folgenden Satzungstypen sind rechtlich möglich:

Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB eröffnet die Möglichkeit, durch Satzung die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich festzulegen. Diese „Klarstellungssatzung" hat jedoch keine konstitutive Wirkung, sondern kann nur die Rechtslage widerspiegeln. Dennoch dient die Klarstellungssatzung der Baurechtsbehörde als Entscheidungsgrundlage, solange ihre Gültigkeit gerichtlich nicht in Zweifel gezogen wird.

Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs, 4 Nr. 2 BauGB
Mit der „Entwicklungssatzung können gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB bebaute Bereiche im Außenbereich zum Innenbereich erklärt werden, sofern die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Dadurch werden Flächen ohne Erlass eines Bebauungsplans zu Bauland.

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Außerdem können durch „Ergänzungssatzung" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Flächen in den Innenbereich einbezogen werden, was häufig ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen möglich ist. Für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist jedoch Voraussetzung, dass sie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Die durch eine Ergänzungssatzung einbezogenen Flächen müssen darüber hinaus durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein.

3.1.8 Umlegung nach § 45 ff. BauGB

Der § 45 BauGB „Zweck und Anwendungsbereich der Umlegung“ sagt aus, dass zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Damit eröffnet sich die Chance, z. B. bei großen unbebauten Innenbereichen oder bei großen zusammenhängenden Grundstücken die Parzellenzuschnitte so neu zu ordnen, dass im Sinne einer Nachverdichtung Wohnbauflächen entstehen.

Hinzuweisen ist auch auf den § 80 BauGB. Danach ist eine „vereinfachte Umlegung“ möglich. Sie ist geeignet, für eine kleinräumige Neuordnung zu sorgen.

Die Umlegung kann

1. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB oder

2. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB, wenn sich aus der Eigenart eine Umgebung oder einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben, durchgeführt werden.

Auch dies stützt die Innenentwicklung und bezieht sich sogar auch auf den § 34 BauGB. Die Eigenarten der Umlegung mit den entsprechenden Abläufen sind mit der Gemeinde oder einem Erschließungsträger zu klären.

3.1.9 Enteignung nach § 85 ff. BauGB

Die Enteignung ist neben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als letzte Instanz sicherlich die äußerste Maßnahme zur Mobilisierung von Wohnbauland. Sie wird nur in ganz vereinzelten Sonderfällen anwendbar sein.

Gleichwohl bietet der § 85 BauGB in Abs. 1 Nr. 2 eine Eingriffsmöglichkeit, er bezieht sich auf unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke. Hier ist auch die Schließung der Baulücken ausdrücklich erwähnt. Dies gilt für Grundstücke im Bebauungsplan und außerhalb.
Aber auch hier sind die Vorgaben sehr hochgesteckt. In § 87 BauGB ist festgesetzt, dass „die Enteignung im einzelnen Fall nur zulässig ist, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann". Gerade letzteres wird bei der Verfügbarmachung von Grundstücken äußerst schwierig sein, da man für das gesamte Gemeindegebiet nach Alternativen suchen muss. Es muss dabei auch berücksichtigt werden, dass dies zu einer verbreiteten politischen Unruhe in der Gemeinde führt und gleichzeitig bei Ausschöpfung aller Instanzen sehr viel Verwaltungskapazität bindet und u. U. sehr lange dauern würde.

Ein kleiner Ausweg bietet nach § 88 BauGB „Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen". Er lautet:
„Wird die Enteignung eines Grundstücks von der Gemeinde zu den in § 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Zwecke aus zwingenden städtebaulichen Gründen beantragt, so genügt an Stelle des § 87 Abs. 2 BauGB (Nachweis der ernsthaften Bemühung um den Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen) der Nachweis, dass die Gemeinde sich ernsthaft und mit freihändigen Erwerb dieses Grundstück zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat".

3.2 Besonderes Städtebaurecht

3.2.1 Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gehört zu den besonderen städtebaurechtlichen Eingriffsinstrumenten des BauGB gegenüber dem Eigentümer.

Unter gewissen Umständen kann sie im Zusammenhang mit der Innenentwicklung als „Ultima Ratio" eingestuft werden und hat sich in den letzten Jahren als solche in problematischen Einzelfällen bewährt, wird allerdings in der Praxis nach wie vor selten angewandt.

Es handelt sich um eine „komplexe Gesamtmaßnahme", durch die eine Gemeinde in die Lage versetzt wird, sämtliche Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert zu erwerben, das Baugebiet dann vollständig zu entwickeln und die Grundstücke nach Durchführung der Maßnahme zum Verkehrswert zu veräußern. Das Delta zwischen Anfangswert und Verkehrswert darf dafür verwendet werden, die Entwicklungskosten zu finanzieren. Ein verbleibender Rest muss an die früheren Eigentümer ausgeschüttet werden.

§165 BauGB Abs. 2: „Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen [...] sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde [...]erstmalig entwickelt oder im Ramen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden."

Die Anwendung des Instruments Entwicklungsmaßnahme setzt voraus, dass sie „im öffentlichem Interesse" ist und dem Gemeindewohl dient. Dieses ist durch die Innenentwicklung bzw. durch den Zwang zur Einsparung von Flächen im Außenbereich uneingeschränkt gegeben. Die „Wiedernutzung brachliegender Flächen" ist laut Gesetz ausdrücklich ein Anwendungsfall (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus besitzen städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen folgende Merkmale:

- Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dient der „mittelfristigen Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohngebäuden, Arbeitsstätten und an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen"

- Auch kleinere Gemeinden können auf ihre Größe bezogene Entwicklungsmaßnahmen durchführen.

- Um ihre städtebauliche Konzeption zu sichern, kann die Gemeinde auch schon vor der förmlichen Festlegung durch Satzung Vorkaufsrechte begründen; sie kann eine Veränderungssperre beschließen oder die Zurückstellung von Baugesuchen beantragen.

- Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kann und soll rasch durchgeführt werden und ist ausdrücklich kein Instrument der Bodenbevorratung. Dies kommt der Innenentwicklung in Form einer zügigen und umfassenden Bebauung von Teilen des Innenbereichs zugute.

- Die Kommune kann, wenn der Eigentümer nicht in der Lage ist oder sich nicht dazu verpflichtet, selbst gemäß den Zielen der Entwicklungsmaßnahme in angemessener Frist zu bauen, Grundstücke im Entwicklungsbereich notfalls durch Enteignung erwerben. Nach der vollständigen Grundstücksneuordnung, der evtl. notwendigen Erschließung und sonstigen Vorbereitungen hat sie die Grundstücke an Bauwillige zu veräußern.

- Eine drohende Enteignung kann den bisher bauunwilligen Grundstückseigentümer jedoch auch zur Nutzung z.B. von Baulücken veranlassen. Damit wäre eine eigenständige Erfüllung von Zielen der Innenentwicklung ohne Zwischenschalten der Gemeinde erreicht.

- Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus kann die Gemeinde die Bauherren auch in zivilrechtlichen Verträgen (z.B. Kaufvertrag) verpflichten, das Bauvorhaben ...
    - ... nach ihren Vorstellungen zu gestalten,
    - ... für bestimmte Personengruppen zu nutzen,
    - ... bis zu einem bestimmten Zeitpunkt auszuführen.

Die Entwicklungsmaßnahme ist typischerweise nicht flächendeckend anzuwenden, sondern konzentriert sich auf Bereiche eines Gemeindegebiets „entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde..." (§ 165 (2) BauGB). Der Gesetzgeber hat insbesondere die „Wiedernutzung brachliegender Flächen" im Auge. Die Gemeinde ist grundsätzlich berechtigt und verpflichtet, die Grundstücke zum Anfangswert zu erwerben. Nur wenn der Eigentümer bereit und in der Lage ist, die städtebauliche Zielsetzung selbst innerhalb einer bestimmten Frist zu verwirklichen und ein Ausgleichsbetrag zu zahlen, soll die Kommune vom Erwerb absehen.

Ein generelles Instrument zur Mobilisierung einzelner Baulücken innerhalb eines Quartiers kann die „Entwicklungsmaßnahme“ folglich nicht sein. Bekannt geworden ist inzwischen, dass dafür derzeit mit Blick auf die nächste Novelle des Baugesetzbuchs über die Ergänzung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ als zusätzliches Instrument zur Mobilisierung von Baulücken debattiert wird.

Die Androhung oder Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs im Sinne des § 165 Abs. 6 BauGB führt häufig dazu, dass die damit zugelassenen obrigkeitlichen Zugriffsmöglichkeiten – insbesondere die Enteignung – gerade nicht ausgeschöpft werden müssen. Wenn die privaten Grundstückseigentümer bereit sind, die städtebaulichen Zielsetzungen der Innenentwicklung auf ihrem eigenen Grundstück zu realisieren und einen Ausgleichsbetrag zu zahlen, kann mit ihnen eine Abwendungsvereinbarung im Sinne des § 166 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB geschlossen werden. Mit dieser Vereinbarung wird dem Grundstückseigentümer die Pflicht auferlegt, sein Grundstück innerhalb einer angemesenen Frist entsprechend den Zielen der Innenentwicklung zu nutzen.

Die Frage, wo und ob die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme anzuwenden ist, muss stets im Einzelfall sowohl politisch als auch juristisch debattiert und geprüft werden. Denn die Entwicklungsmaßnahme kann nur erfolgreich sein, sofern die Gemeinde dies politisch nachdrücklich wünscht und auch vor dem damit verbundenen Mittel der Enteignung nicht zurückschreckt.

3.2.2 Baugebot/Anpassungsgebot nach § 176 BauGB

Das Baugebot dient der Verwirklichung der Inhalte eines Bebauungsplans. Es richtet sich an Grundstückseigentümer, ihr Grundstück entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen (Baugebot) oder ein vorhandenes Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen (Anpassungsgebot).

Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB kann ein Bau- oder Anpassungsgebot angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke einer baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Nutzung zuzuführen, insbesondere die Schließung von Baulücken.

Die Anordnung von Bau- und Anpassungsgeboten setzt die Erfüllung der gesetzlichen Tatbestandsmerkmale des § 176 BauGB zwingend voraus.

Allerdings sind diese Baugebote mit deutlichen Nachteilen verbunden: die Hürden für ihre Anwendung sind sehr hoch gesetzt, z. B. die Abwendung aus wirtschaftlichen Gründen, ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung kann aber dabei berücksichtigt werden. Es ist allerdings zu prüfen, ob die Anwendung dieser äußerst restriktiven Maßnahme nicht zu Unruhe in der Bevölkerung und zu erheblichem Aufwand in der Verwaltung führen würde.
Darüber hinaus ist zu befürchten, dass alle Instanzen durchlaufen werden, sodass die Verfügbarkeit dann mit sehr lange Zeiträume verbunden bleibt.

3.3 Innenentwicklungsmaßnahme

Abb. 22: Verfahrensschritte der IEM, BBSR

Im Jahr 2016 wurde eine Erweiterung der bestehenden Instrumentarien zur Baulandaktivierung und die Einführung einer Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) vorgeschlagen. Bislang findet diese zwar noch keine rechtliche Verankerung und wurde lediglich im Rahmen eines Planspiels geprüft - da der Ansatz für Schutterwald jedoch ebenfalls interessant sein und die IEM zukünftig eingeführt werden könnte, soll auch sie an dieser Stelle angerissen werden.

Die Strategie setzt am altbekannten Problem an, potenzielle Innenentwicklungsflächen nur schwer mobilisieren zu können. Gerade die Unwilligkeit der Grundstückseigentümer*innen zur Bebauung der privaten Flächen kann durch Kommunen kaum überwunden werden, da auch vorhandene städtebauliche Instrumente aufgrund ihrer unzureichenden Steuerungsmöglichkeiten und ihrer schwierigen Handhabung nur selten Anwendung finden. Das IEM-Konzept soll an dieser Stelle ansetzen, das bestehende Instrumentarium des Städtebaurechts erweitern und eine Mobilisierung solcher Flächen erleichtern.

Es handelt sich um einen flächenhaften Ansatz, wobei im Innenbereich einer Gemeinde mit hohem Anteil an Potenzialflächen (darunter fallen Baulücken, minder- oder fehlgenutzte Grundstücke sowie kleinteilige Nachverdichtungspotenziale) Innenentwicklungsgebiete als Satzung festgelegt werden. Die einzelnen Bauflächen sollen dann durch die Eigentümer*innen selbst bebaut werden. Dabei werden sie im Rahmen einer umfassenden Voruntersuchung intensiv beteiligt und hinsichtlich der städtebaulich adäquaten Bebauung beraten. Diese Information und Beratung sollen eine freiwillige Aktivierung der Potenzialflächen im Vorfeld der Bauverpflichtung bewirken.

Sollte der/die Eigentümer*in keine Bebauung vornehmen, wird sein Grundstück als Aktivierungsgrundstück in der Satzung gekennzeichnet und mit einer Bauverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist belegt.

Wird auch das Baugebot nicht erfüllt oder das Grundstück nicht an einen bauwilligen Dritten veräußert, unterbreitet die Gemeinde dem/der Eigentümer*in ein angemessenes Angebot auf Basis des Verkehrswertes. Sollte das Angebot ausgeschlagen werden, besteht durch die IEM ohne weitere Prüfung die Möglichkeit, das Grundstück durch eine Enteignung zu erwerben.

Im Vordergrund des IEM-Konzeptes steht zu jedem Zeitpunkt die Bebauung der Potenzialflächen durch den Grundstückseigentümer*innen selbst oder einen bauwilligen Dritten und nicht der kommunale Zwischenerwerb und eine anschließende Privatisierung.

Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten durch Innenentwicklung und im Zuge dessen die Nutzung eines gebietsbezogenen Ansatzes zur effizienteren und erleichterten Aktivierung von Baupotenzialen.
Dieses Instrument würde sich nach seiner Einführung für die Gemeinde Schutterwald anbieten, um den erheblichem Bedarf an neuem Bauland zu decken und hierfür Flächen im Innenbereich zu aktivieren und deren Eigentümer*innen zu mobilisieren, ihre Grundstücke zu bebauen.
Damit könnten bislang minder- oder ungenutzte Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsflächen entwickelt und die Ausweisung weiterer Flächen im Außenbereich eingeschränkt werden. (BBSR 2018, S. 3 ff.)

K A P I T E L **V I E R**

BETEILIGUNGS-PROZESS

4

4.1 Methoden und Ablauf

Um im Hinblick auf bewährte Beteiligungsformate bestmöglich auf die von der Corona-Pandemie ausgelösten Hürden zu reagieren und eine breite Beteiligung am Prozess zu erreichen, wurden Formate gewählt, die es den Bürger*innen auch ohne Präsenzveranstaltungen mit großer Teilnehmerzahl ermöglichten, ihre Meinungem und Ideen einfach (mit analogen sowie digitalen Methoden) mitzuteilen.

Dabei stand neben der konketen Beteiligungsmöglichkeit insbesondere die Bewusstseinsbildung für Fragen der Innenentwicklung im Blickpunkt.

Die negative Konnotation der Innenentwicklung - Investor nutzt Grundstück maximal und ohne Rücksicht auf vorhandene Strukturen und die Nachbarschaft im Rahmen des nach § 34 BauGB Möglichen aus - sollte aufgebrochen werden:
Qualitätvolle Innenentwicklung bedeutet vielmehr die maßvolle Nachverdichtung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung - im besten Fall sogar die gleichzeitige Aufwertung des öffentlichen Raumes und/oder vorhandener Grün- und Freiräume.

Außerdem sollte durch die Beteiligungsformate ein Perspektivwechsel angeregt werden: wie wird Schutterwald aus anderen, fremden Augen gesehen? Welche Bereiche der Gemeinde werden als wertvoll und erhaltenswert eingestuft? Welche Gebäude sind ortsbildprägend?
Zu all diesen Fragen hatte die Bürgerschaft umfassend Gelegenheit, sich zu äußeren.

4.2 Bürger*innenbeteiligung

4.2.1 Postkartenaktion

Als erster Beteiligungsschritt wurde eine Postkartenaktion gewählt, um einerseits möglichst viele Bürger*innen im nicht-digitalen Raum zu erreichen und andererseits das Projekt in die Mitte des Bewusstseins der Schutterwälder*innen zu transportieren.

Kombiniert wurde die Postkartenaktion mit dem Aufruf, den "Schutterwälder Lieblingsort" zu fotografieren und auf der Beteiligungsplattform hochzuladen.
Unterschiedliche Perspektiven auf den Ort und vom Ort sollten gesammelt werden und zu einem vielfältigen Blick auf Schutterwald führen.

Schutterwald Ergänzt

Innenentwicklungskonzept

Um was geht's?

Die Gemeinde Schutterwald möchte mit einem Innenentwicklungskonzept die bauliche Entwicklung - Vorhaben zum Aus- und Umbau vorhandender Bausubstanz und Neubauvorhaben im Innenbereich - aktiv steuern.
Das Innenentwicklungskonzept soll dabei als Leitlinie dienen, welche Entwicklungsziele und Entwicklungsparameter definiert und darauf aufbauend konkrete Handlungsempfehlungen gibt.

Diese Leitlinie soll im Dialog mit Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern Schutterwalds, entstehen.
Sie sind herzlich eingeladen, Ihre Ideen und Anregungen auf vielfältige Weise einzubringen und an der daraus entstehenden Diskussion über die Weiterentwicklung Ihres Ortes teilzuhaben.

Teilen Sie mit uns Ihre "Schutterwälder Lieblingsorte", informieren Sie sich über die Zielsetzungen und bisherigen Überlegungen der Konzeption und beteiligen Sie sich aktiv! Wie genau erfahren Sie auf der Rückseite.

Wir sind gespannt auf Ihre Fotos, Ideen, Anregungen und Fragen!

Martin Holschuh, Bürgermeister
Gemeinderat und Gemeindeverwaltung
Katrin Hansert, planschmiede hansert + partner mbb

Zeigen Sie uns Ihren "Schutterwälder Lieblingsort"!

Wo in Schutterwald halten Sie sich gerne auf? Welches Fleckchen Erde in Schutterwald hat für Sie eine besondere Bedeutung? Wo würden Sie Besuch aus der Großstadt hinführen, welche Seite von Schutterwald wollten Sie Ihren Freunden zeigen?

Teilen Sie Ihre "Schutterwälder Liebingsorte" ganz einfach mit uns: Foto machen, auf der Projekthomepage www.schutterwaldergaenzt.de hochladen oder ausgedruckt im Foyer des Rathauses in die bereitgestellte Box einwerfen.

Information und Diskussion auf www.schutterwaldergaenzt.de

Nutzen Sie die Projektwebsite, um sich über den aktuellen Arbeitsstand der Konzeption und die anstehenden Termine zu informieren.
Auf der dort verlinkten Beteiligungsplattform können Sie aktiv Ihre Ideen einbringen und die Ideen anderer kommentieren und diskutieren.

Mit diesem QR-Code direkt zur Homepage...

Offenes Projektbüro im Rathaus 20.01.-22.01.2022

Sie haben Fragen und möchten sich persönlich informieren? Kommen Sie ohne Anmeldung bei uns im offenen Projektbüro im großen Sitzungssaal des Rathauses vorbei.
Obligatorisch ist dabei die Einhaltung der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen zur Pandemie-Bekämpfung.

Donnerstag, 20.01.2022	**8.30-12 Uhr und 14-17 Uhr**
Freitag, 21.01.2022	**8.30-12 Uhr und 14-17 Uhr**
Samstag, 22.01.2022	**8.30-12 Uhr**

Sie haben Fragen, Wünsche oder Anregungen?
Rufen Sie an oder schreiben Sie uns!

Schutterwald Ergänzt

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg | fon (0781) 20554302
www.planschmiede-hansert.net | info@planschmiede-hansert.net

Abb. 23: Postkarte "Schutterwald Ergänzt" Vorder- und Rückseite

4.2.2 Online Beteiligungsplattform

Prozessbegleitend wurde eine speziell für das Projekt eingerichtete Homepage "*www.schutterwaldergaenzt.de*" erstellt. Hier wurde das Projekt präsentiert und stets über den aktuellen Stand und anstehende Termine informiert.

Parallel dazu starteten zwei weitere Beteiligungsformate, die sich auf digitale Medien stützten. Dazu fand auf der Projekt-Homepage eine Verlinkung zur externen Beteiligungsplattform "*www.adhocracy.de*" statt, welche über einen Verein betrieben wird und eine kostenfreie Möglichkeit der Online-Beteiligung anbietet.
Hier konnten die Bürger*innen auf einer digitalen Karte der Gemeinde Lieblingsorte, Schwachstellen sowie weitere Ideen und Anregungen frei verorten und kommentieren. Bei der Online-Beteiligung war es aufgrund der besonderen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie überaus wichtig, eine Plattform zu schaffen, über welche die Bürger*innen zumindest im digitalen Raum miteinander interagieren und verschiedene Vorschläge diskutieren und die Resultate aufgenommen werden konnten.

Es zeigte sich jedoch, dass diese Möglichkeit der Teilhabe nur von einzelnen Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommen wurde. Eine echte Interaktion, wie sie auf Präsenzveranstaltungen entsteht, fand nicht statt.
Um digitale Beteiligungsmethoden auch im ländlichen Raum und auch im Hinblick auf weniger digital-affine Bevölkerungsgruppen und Altersgruppen zu verankern, braucht es sicherlich noch Zeit und "Gewöhnung" an diese Art von Methodik.

Mapping - Ihre Ideen im Gemeindeplan

Zeigen Sie uns Ihre Ideen zur baulichen Entwicklung von Schutterwald. Drei Kategorien stehen zur Auswahl: Haus - Wo kann sinnvoll in der Fläche nachverdichtet werden? Wo kann sinnvoll in der Höhe nachverdichtet werden (Aufstockung)? Grün - Wo soll es Grün bleiben? Wo soll auf Nachverdichtung verzichtet werden? Bestand - Welche Gebäude sind ortsbildprägend und sollten unbedingt erhalten werden?

Die Beteiligung ist aktuell nicht möglich. Sie hat am 4. Februar 2022 23:59 geendet.

Wie funktionierts?
8. Dezember 2021 00:00 – 4. Februar 2022 23:59
Klicken Sie auf den schwarzen Button "Idee anlegen". Nun können Sie die gewünschte Kategorie auswählen, Ihrem Beitrag einen Titel geben sowie eine Beschreibung hinzufügen und ihn letztlich mit einem Pin in der Karte platzieren. Sie können auch gerne mehrere Beiträge verfassen und kommentieren.

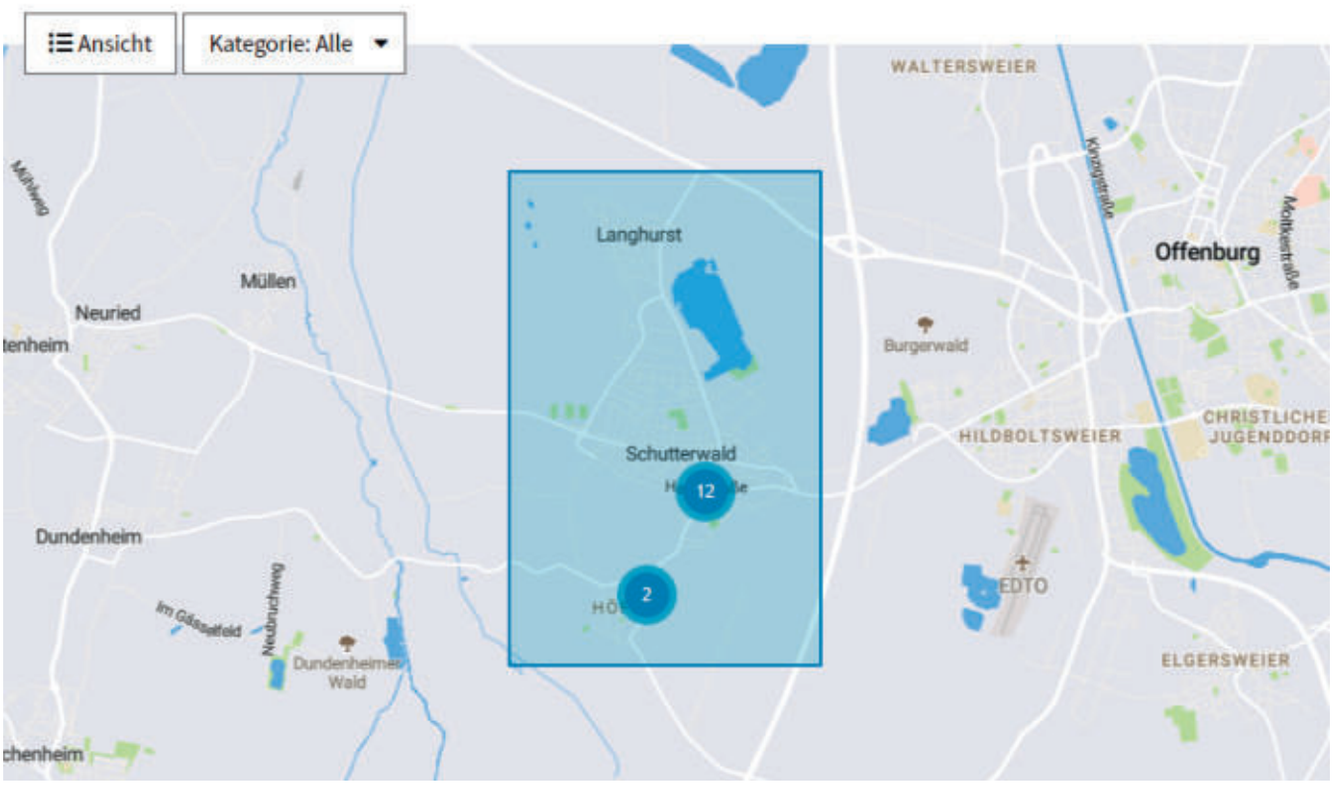


Abb. 24: Ausschnitt Beteiligungsplattform Mapping - Ideensammlung Gemeindeplan; adhocracy

4.2.3 Offenes Projektbüro

Vom 20.01.2022 bis 22.01.2022 hatten die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde die Möglichkeit, das offene Projektbüro im Sitzungssaal im Rathaus zu besuchen. Neben vielen Informationsmaterialien rund um das Thema Innenentwicklung gab es die Möglichkeit, mit den Planern ins Gespräch zu kommen. Der Arbeitsstand des Innenentwicklungskonzeptes wurde ebenso präsentiert wie die bis dahin geposteten Fotos und Beiträge auf der Beteiligungsplattform.

Der Besuch im Projektbüro war im Rahmen der Pandemievorgaben möglich. Leider wurde diese Möglichkeit der Information aus erster Hand nur von wenigen Bürgerinnen und Bürgern angenommen. Der Besuch von derzeitigen und ehemaligen Gemeinderäten trug dennoch dazu bei, dass sich interessante Gespräche entwickelten und die ein oder andere ergänzende Idee geboren wurde.

Konkret wurde die Potentialfläche A 8 hinzugenommen, da die betreffenden Grundstückeigentümer im Rahmen des Projektbüros ihr Entwicklungsinteresse hinterlegt haben.

4.3 Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Beteiligungsprozess trotz der breit angelegten und vielfältigen Methodik nicht die gewünschte Resonanz hervorgebracht hat.Neben den pandemiebedingten Einschränkungen, die eine große öffentlichkeitswirksame Veranstaltung unmöglich machten, ist eine Ursache sicherlich das relative theoretische Thema Innenentwicklung.

Da es nicht um eine ganz konkrete Quartiersentwicklung ging, zu der Anregungen und Hinweise erwünscht waren, sondern die Planung den gesamten Gemeindebereich umfasst hat, fiel es den Bürgerinnen und Bürgern sichtlich schwerer, ins Thema einzusteigen und konkrete Anregungen und Hinweise zu formulieren.

Nichtsdestotrotz ist Bürgerbeteiligung für uns nach wie vor elementar wichtig, wenn es um städtebauliche Entwickllungsprozesse geht. Ohne echte Beteiligung der Bürgerschaft gelingt städtebauliche Entwicklung nur selten, Innenenwicklung so gut wie nie. Nur, wenn Maßnahmen durch die Bevölkerung mehrheitlich mitgetragen werden, kann die eingangs formulierte Zielsetzung von Innenentwicklung als verträglicher Nachverdichtung und bestensfalls Aufwertung von öffentlichem Raum gelingen.

K A P I T E L F Ü N F

KONZEPT

5.1 Innenentwicklungskonzept

In ländlichen Regionen stehen viele Städte und Gemeinden vor der Herausforderung, Lebensqualität für eine sowohl zahlenmäßig abnehmende als auch älter werdende Bevölkerung zu gewährleisten, denn vor allem junge Menschen wandern auf der Suche nach Arbeit oder Ausbildung in die Ballungsräume ab.

Im Konkurrenzkampf um Einwohner*innen und Unternehmen setzen Kommunen immer noch häufig auf die Neuausweisung von Baugebieten, verbunden mit der Erwartung an den Zuzug von Familien und Betrieben. Rund 80 Prozent der Inanspruchnahme neuer Flächen erfolgt derzeitig außerhalb der Ballungsräume. Oftmals entstehen an den Ortsrändern neue Gewerbestandorte oder Einfamilienhaussiedlungen, parallel veröden die Ortskerne und verlieren immer stärker ihre Bedeutung als Einzelhandels-, Infrastruktur- und soziale Zentren. Dieses Wachstum an den Rändern führt nicht nur zu dispersen Siedlungsstrukturen und zum Verlust ökologisch und klimatologisch wertvoller Flächen, sondern auch zu immer höheren Infrastrukturfolgekosten, erschwerter Erreichbarkeit und Mobilitätsengpässen sowie zu einer abnehmenden Vitalität der Ortskerne.

Alternativen zum Flächenverbrauch im Außenbereich gibt es aber durchaus: Die Flächenpotenziale im Bestand werden bundesweit auf ca. 150.000 ha geschätzt. Diese Leerstände und Brachen – leerstehende ehemalige Hofstellen und andere ortsbildprägende Gebäude sowie innerörtliche Baulücken – wirken sich bisher negativ auf das Erscheinungsbild der Gemeinden aus und symbolisieren ungenutzte Entwicklungen. Innenentwicklung setzt hier an und eine Vielzahl erprobter Maßnahmen und Instrumente steht den Kommunen zur Verfügung. D.h. es geht bei der Stärkung der Innenentwicklung vor Ort weniger darum, gänzlich neue Instrumente zu entwickeln und einzusetzen, sondern darum, das Bewusstsein für Innenentwicklung zu stärken, die bestehenden Handlungsoptionen transparenter darzustellen und den Kommunen Handreichungen zu geben sowie Beispiele für eine effiziente und umsetzbare Anwendung des bestehenden Instrumentariums aufzuzeigen.

Außerdem werden konkrete Handlungsfelder aufgezeigt: Aktivierung von Potentialflächen, Umgang mit (Alt)Bebauungsplänen, Beratungsangebote für Immobilien- und Grundstücksbesitzer.

In den letzten Jahren war die Bautätigkeit in Sachen Innenentwicklung in Schutterwald vor allem von Investoren geprägt - die Ergebnisse waren oft weder städtebaulich noch gestalterisch zufriedenstellend.

Das vorliegende Konzept bildet die Grundlage für eine qualitätvolle Innenentwicklung im verträglichen Maßstab.

Ziel des Konzeptes ist es, Potentiale der Innenentwicklung in allen drei Ortsteilen aufzuzeigen und konkrten Entwicklungen anzuschieben. Dazu wurden nicht nur Potentialflächen, Baulücken oder mindergenutzte Grundstücke flächenorientiert dargestellt, sondern der Fokus lag zudem darauf, Potentiale des Bestandes zu entdecken: So sind auch ortsbildprägende Gebäudestellungen (Haus-Hof-Strukturen) und ortsbildprägende Gebäude sowie potentiell zu Wohnzwecken umnutzbare Ökonomie- und Nebengebäude im Innenentwicklungskonzept entsprechend markiert.

Klassische Baulücken
unbebaut, erschlossen, im Geltungsbereich eines BPlans als überbaubare Fläche festgesetzt oder eindeutig im unbeplanten Innenbereich

Hinterliegende Bebauung
Bebauung zweite oder dritte Reihe

Untergenutztes Grundstück
GRZ < 0,3

Potentialflächen
unbebaute Innenbereichsflächen, die durch Schaffung von Baurecht und/oder Bodenordnung und/oder Erschließung bebaut werden können

Umwandlungsflächen
bereits jetzt oder zukünftig absehbar aufgelassene Bereiche, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können

Potentielle Umnutzung von Nebengebäuden

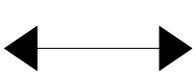
Vertikale Nachverdichtung/Entwicklung der baulichen Höhe

D

Denkmal oder Prüffall

!

Ortsbildprägende Gebäude



Erhalt der Gebäudestellung
Firstrichtung Haus-Hof

Legende Innenentwicklungskonzept

Öffentliche Grünflächen Spielplätze

Erhalt oder Schaffung von Grün- und Freiflächen

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Regionaler Grünzug
Voranggebiete

HQ Extrem

Abgrenzung Innenbereich

Informelle Baugrenzen

Formelle Baugrenzen aus Bebauungsplänen

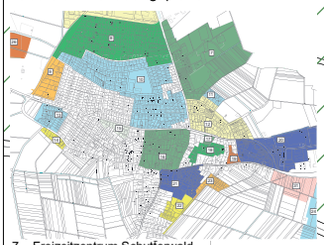
Geltungsbereich Bebauungsplan

Sanierungsgebiet Ortsmitte

FNP-Wohnbauflächen Planung

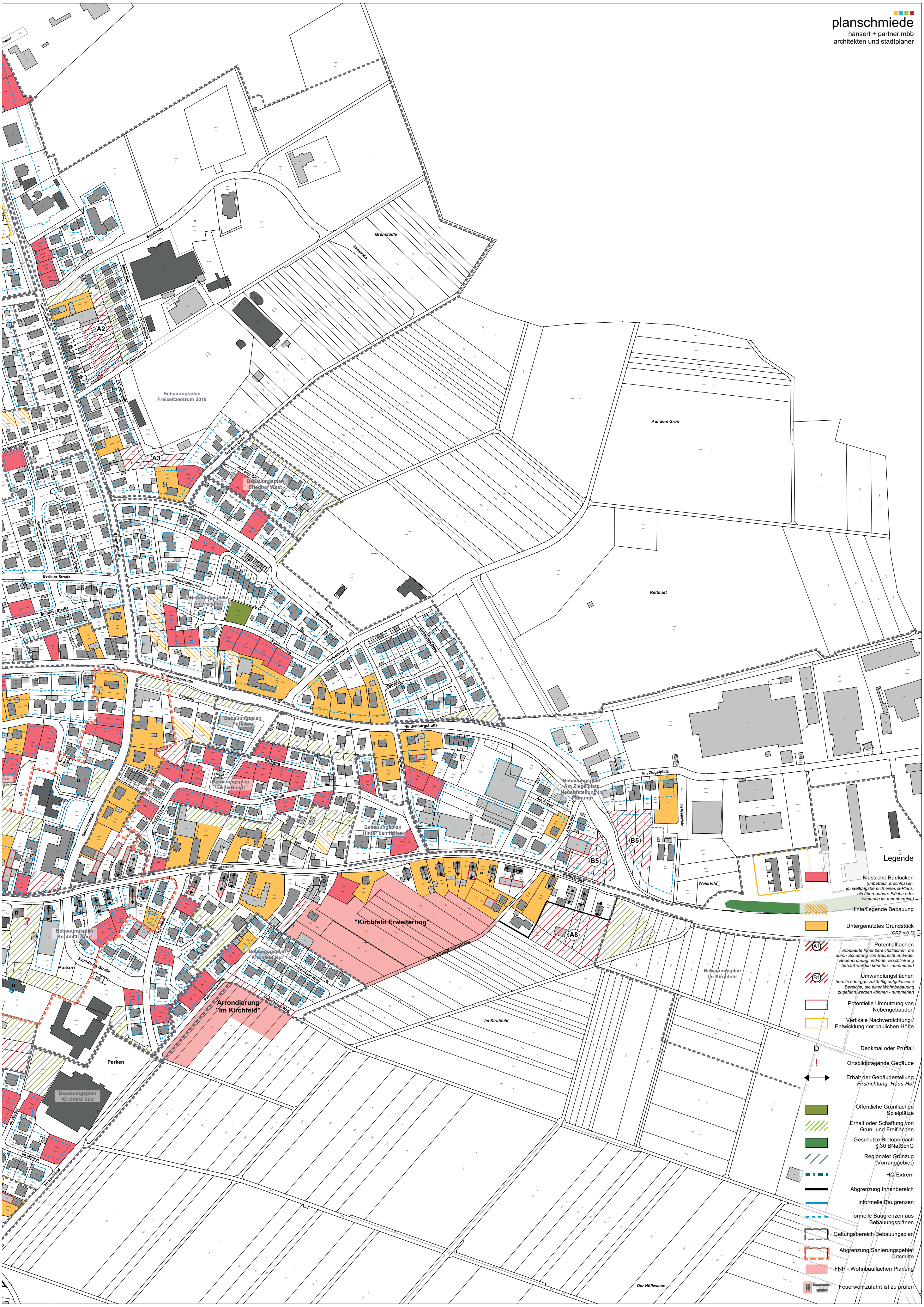
Feuerwehrzufahrt ist zu prüfen

Übersicht Bebauungspläne

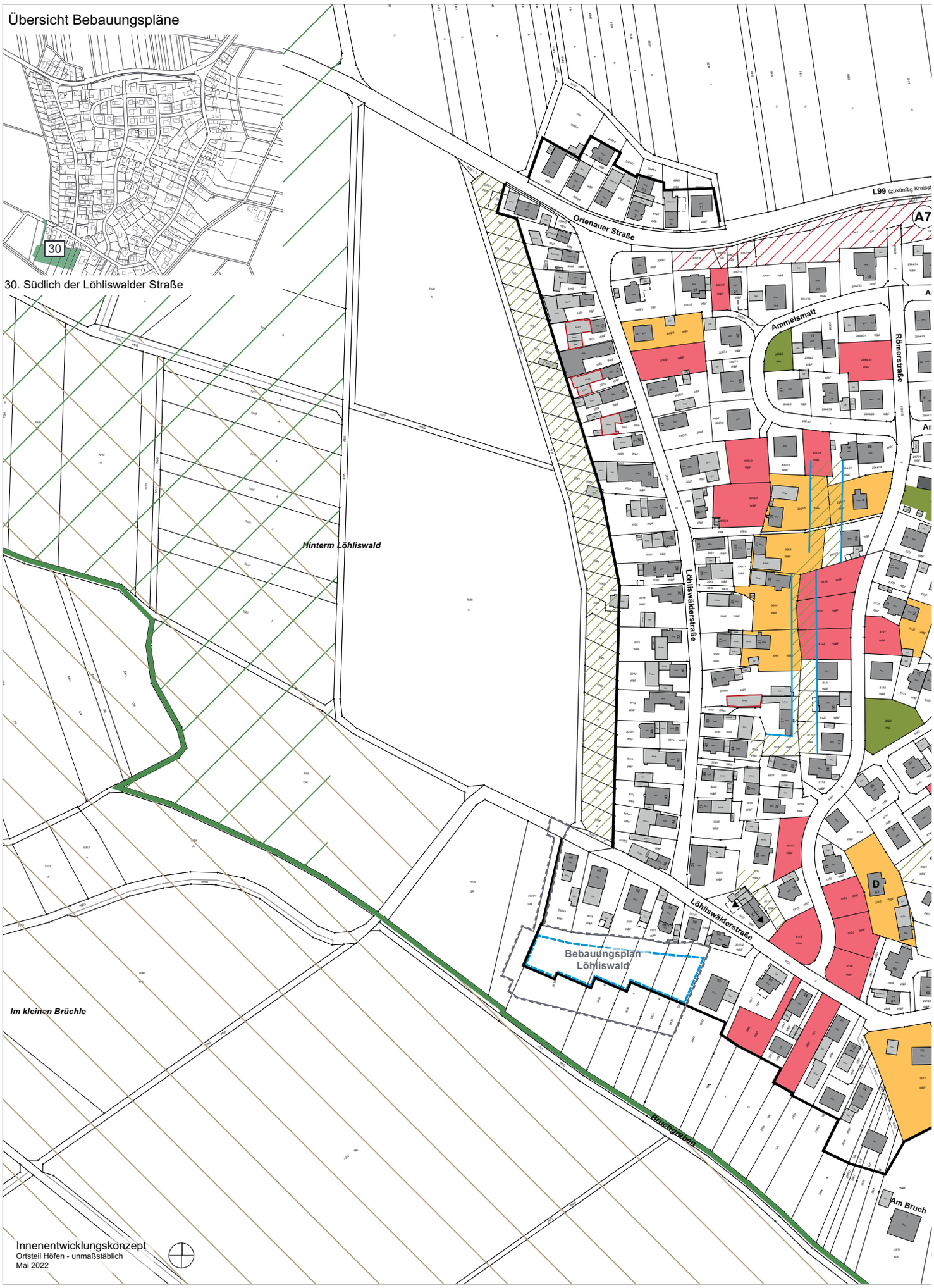


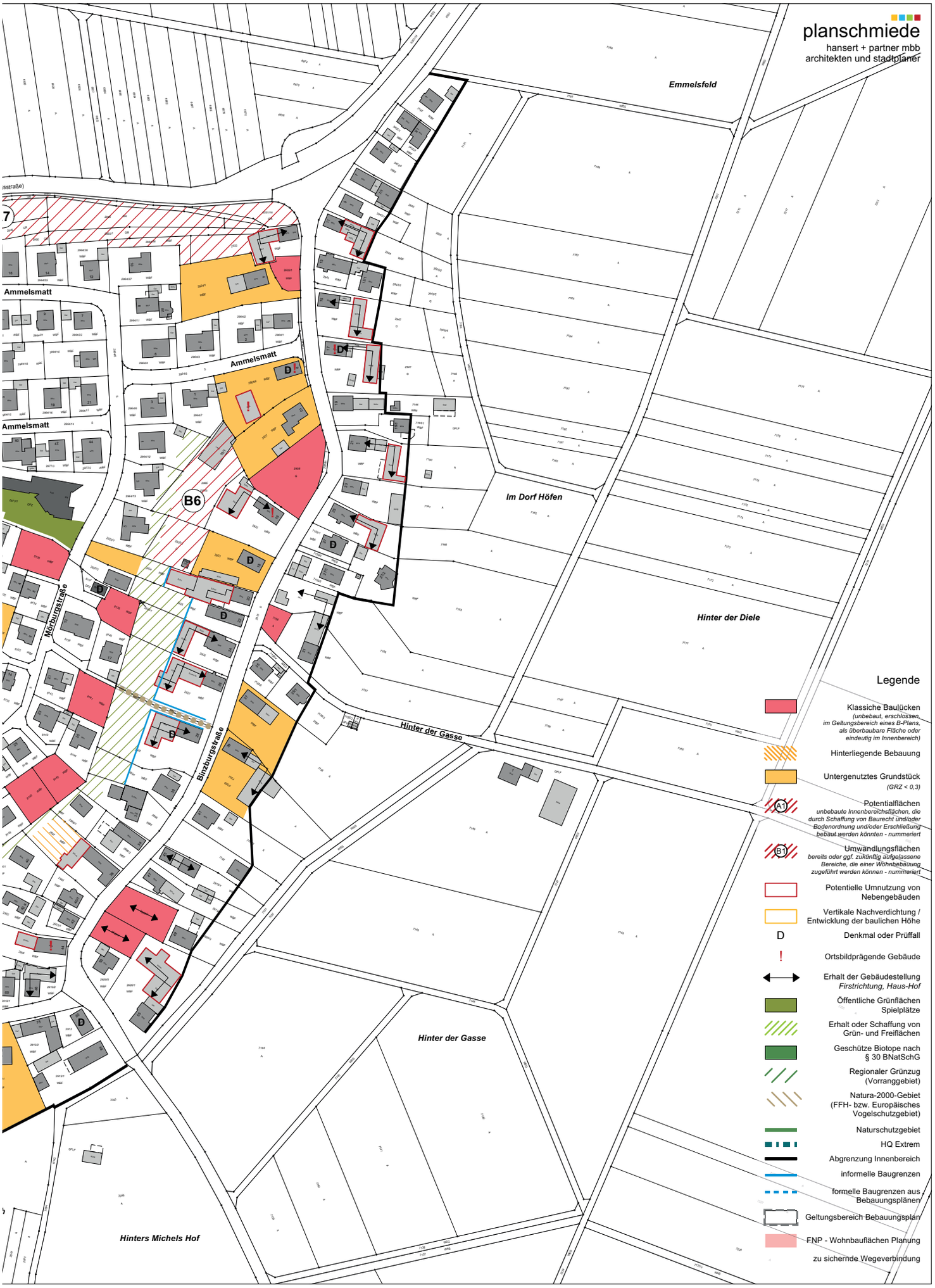
7. Freizeitzentrum Schutterwald
8. Die Waide
9. Im Neuen Feld
10. Die Hurst
11. Friedhof West
12. Am Friedhof
13. Hauptstraße West
14. Emmelsee Abrundungssatzung
15. Die Alte Hurst (aufgehoben)
16. Friedenstraße Ost
17. Parkweg
18. Feiße Bündt
19. Hinter den Höfen
20. Am Ziegelplatz
21. Kirchfeld Nord
22. Kirchfeld Süd
23. Kirchfeld Ost
24. Solarpark Schutterwald
26. Kleingartenanlage "Am Waldstadion"
31. GE Im Kirchfeld (geplant)

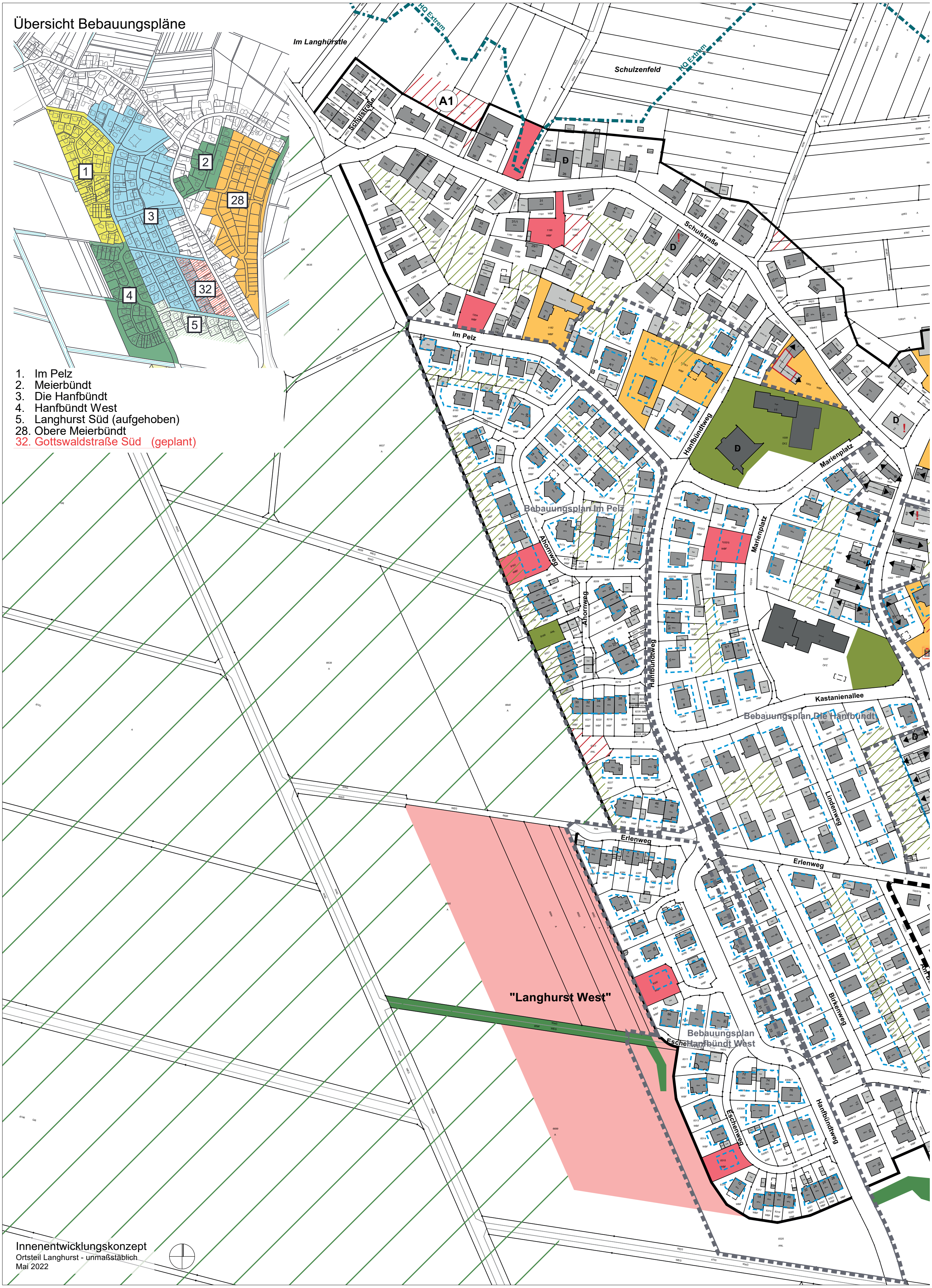
Innenentwicklungskonzept
Kernort Schutterwald - unmaßstäblich
Mai 2022

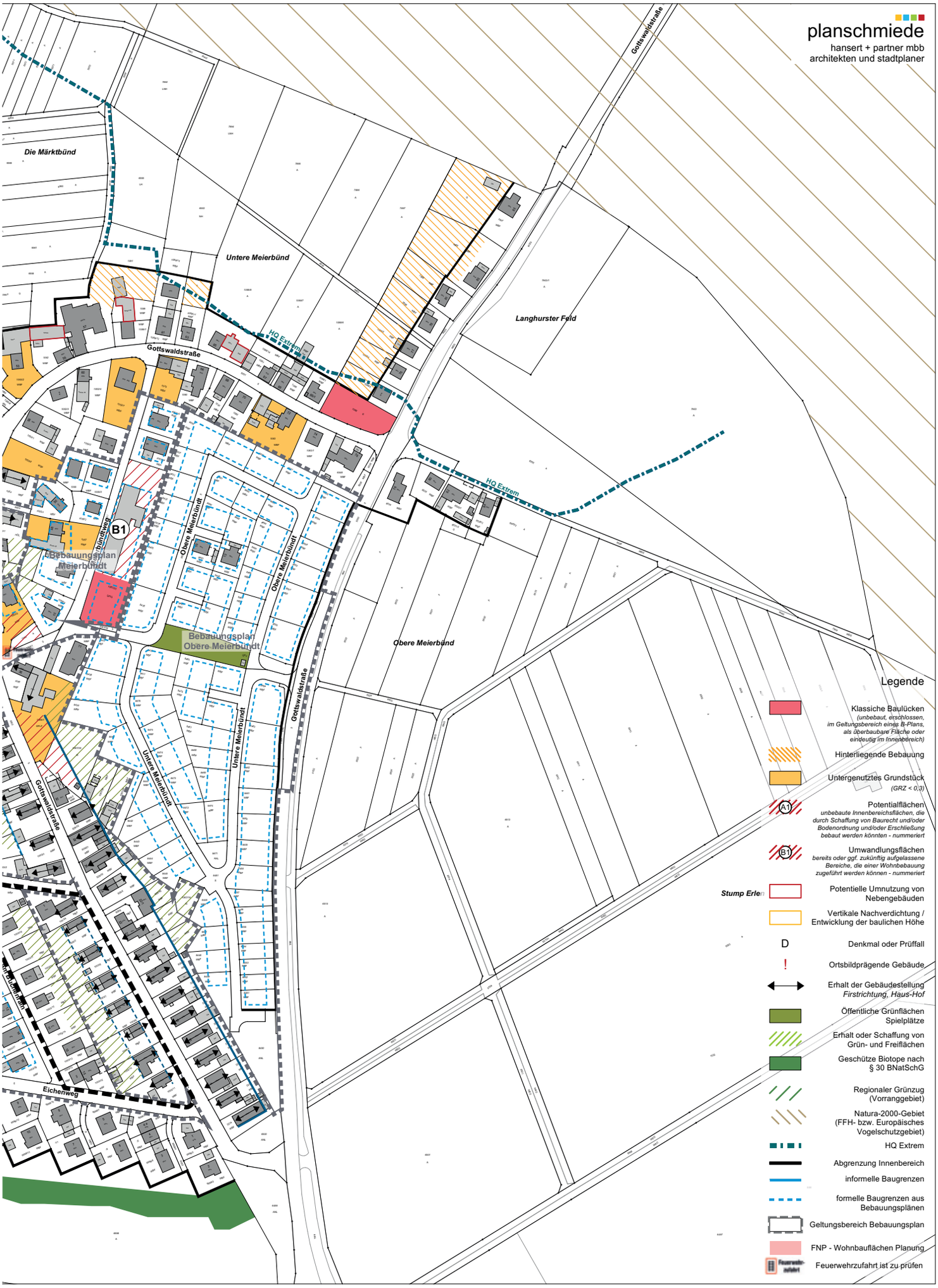


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner
Bebauungsplan Freizeitzentrum 2018
Bebauungsplan Friedhof West
Bebauungsplan Am Friedhof
Bebauungsplan Parkweg
Bebauungsplan Feiße Bündt
Bebauungsplan Hinter den Höfen
Bebauungsplan Am Ziegelplatz
Bebauungsplan Kirchfeld Nord
Bebauungsplan Kirchfeld Ost
Bebauungsplan Im Kirchfeld
Bebauungsplan Kirchfeld Süd
"Kirchfeld Erweiterung"
Arrondierung "Im Kirchfeld"
Auf dem Grün
Rettmatt
Im Kirchfeld
Der Höllwasen
Weierfeld
Parken
Seestraße
Hindenburgstraße
Berliner Straße
Stettiner Straße
Philosophenweg
Friedhofweg
Parkweg
Feiße Bündt
Hauptstraße
Am Kreuz
Am Ziegelplatz
Im Weierfeld
Saint-Dizier-Straße
Grünstüdle
A2
A3
A8
B5
Legende
Klassiche Baulücken (unbebaut, erschlossen, im Geltungsbereich eines B-Plans, als überbaubare Fläche oder eindeutig im Innenbereich)
Hinterliegende Bebauung
Untergenutztes Grundstück (GRZ < 0,3)
Potentialflächen unbebaute Innenbereichsflächen, die durch Schaffung von Baurecht und/oder Bodenordnung und/oder Erschließung bebaut werden könnten - nummeriert
Umwandlungsflächen bereits oder ggf. zukünftig aufgelassene Bereiche, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können - nummeriert
Potentielle Umnutzung von Nebengebäuden
Vertikale Nachverdichtung / Entwicklung der baulichen Höhe
Denkmal oder Prüffall
Ortsbildprägende Gebäude
Erhalt der Gebäudestellung Firstrichtung, Haus-Hof
Öffentliche Grünflächen Spielplätze
Erhalt oder Schaffung von Grün- und Freiflächen
Geschütze Biotope nach § 30 BNatSchG
Regionaler Grünzug (Vorranggebiet)
HQ Extrem
Abgrenzung Innenbereich
informelle Baugrenzen
formelle Baugrenzen aus Bebauungsplänen
Geltungsbereich Bebauungsplan
Abgrenzung Sanierungsgebiet Ortsmitte
FNP - Wohnbauflächen Planung
Feuerwehrzufahrt ist zu prüfen


Übersicht Bebauungspläne
30
30. Südlich der Löhliswalder Straße
Ortenauer Straße
L99 (zukünftig Kreisst
A7
Ammelsmatt
Römerstraße
Löhliswälderstraße
Hinterm Löhliswald
Bebauungsplan
Löhliswald
Im kleinen Brüchle
Bruchgraben
Am Bruch
D
Innenentwicklungskonzept
Ortsteil Höfen - unmaßstäblich
Mai 2022


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner
Emmelsfeld
Ammelsmatt
Ammelsmatt
Ammelsmatt
B6
Im Dorf Höfen
Hinter der Diele
Hinter der Gasse
Hinter der Gasse
Hinters Michels Hof
Marburgstraße
Binzburgstraße
D
Legende
Klassische Baulücken
(unbebaut, erschlossen, im Geltungsbereich eines B-Plans, als überbaubare Fläche oder eindeutig im Innenbereich)
Hinterliegende Bebauung
Untergenutztes Grundstück
(GRZ < 0,3)
A1
Potentialflächen
unbebaute Innenbereichsflächen, die durch Schaffung von Baurecht und/oder Bodenordnung und/oder Erschließung bebaut werden könnten - nummeriert
B1
Umwandlungsflächen
bereits oder ggf. zukünftig aufgelassene Bereiche, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können - nummeriert
Potentielle Umnutzung von Nebengebäuden
Vertikale Nachverdichtung / Entwicklung der baulichen Höhe
D
Denkmal oder Prüffall
!
Ortsbildprägende Gebäude
Erhalt der Gebäudestellung
Firstrichtung, Haus-Hof
Öffentliche Grünflächen Spielplätze
Erhalt oder Schaffung von Grün- und Freiflächen
Geschütze Biotope nach § 30 BNatSchG
Regionaler Grünzug (Vorranggebiet)
Natura-2000-Gebiet (FFH- bzw. Europäisches Vogelschutzgebiet)
Naturschutzgebiet
HQ Extrem
Abgrenzung Innenbereich
informelle Baugrenzen
formelle Baugrenzen aus Bebauungsplänen
Geltungsbereich Bebauungsplan
FNP - Wohnbauflächen Planung
zu sichernde Wegeverbindung


Übersicht Bebauungspläne
1. Im Pelz
2. Meierbündt
3. Die Hanfbündt
4. Hanfbündt West
5. Langhurst Süd (aufgehoben)
28. Obere Meierbündt
32. Gottswaldstraße Süd (geplant)
Im Langhürstle
Schulzenfeld
HQ Extrem
A1
Schulstraße
Im Pelz
Hanfbündtweg
Marienplatz
Bebauungsplan Im Pelz
Ahornweg
Kastanienallee
Bebauungsplan Die Hanfbündt
Lindenweg
Erlenweg
Birkenweg
"Langhurst West"
Bebauungsplan Hanfbündt West
Eschenweg
Innenentwicklungskonzept
Ortsteil Langhurst - unmaßstäblich
Mai 2022


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner
Die Märktbünd
Untere Meierbünd
Langhurster Feld
Gottswaldstraße
HQ Extrem
Obere Meierbünd
Bebauungsplan Meierbündt
Bebauungsplan Obere Meierbündt
B1
Stumpf Erle
Eichenweg
Legende
Klassische Baulücken
(unbebaut, erschlossen, im Geltungsbereich eines B-Plans, als überbaubare Fläche oder eindeutig im Innenbereich)
Hinterliegende Bebauung
Untergenutztes Grundstück
(GRZ < 0,3)
A1
Potentialflächen
unbebaute Innenbereichsflächen, die durch Schaffung von Baurecht und/oder Bodenordnung und/oder Erschließung bebaut werden könnten - nummeriert
B1
Umwandlungsflächen
bereits oder ggf. zukünftig aufgelassene Bereiche, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können - nummeriert
Potentielle Umnutzung von Nebengebäuden
Vertikale Nachverdichtung / Entwicklung der baulichen Höhe
D
Denkmal oder Prüffall
!
Ortsbildprägende Gebäude
Erhalt der Gebäudestellung
Firstrichtung, Haus-Hof
Öffentliche Grünflächen Spielplätze
Erhalt oder Schaffung von Grün- und Freiflächen
Geschütze Biotope nach § 30 BNatSchG
Regionaler Grünzug (Vorranggebiet)
Natura-2000-Gebiet (FFH- bzw. Europäisches Vogelschutzgebiet)
HQ Extrem
Abgrenzung Innenbereich
informelle Baugrenzen
formelle Baugrenzen aus Bebauungsplänen
Geltungsbereich Bebauungsplan
FNP - Wohnbauflächen Planung
Feuerwehrzufahrt ist zu prüfen

5.2 Umgang mit Bebauungsplänen

Die Analyse der Schutterwälder Bebauung zeigt einerseits, dass in Bereichen mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen die Ausnutzung der Flächen höher ist, als in den unbeplanten Bereichen. Dies untermauert zunächst die These, dass Planung an sich zu einer höheren Flächeneffizienz führt, weshalb wir empfehlen, Potentialbereiche einer aktiven Entwicklungsarbeit zu unterwerfen. Andererseits bestätigt die Analyse innerhalb der Bebauungspläne erhebliche Unterschiede in der Struktur der Grundstücksgrößen und Baudichte. Dies ist im Wesentlichen den Rahmenbedingungen, Bedürfnissen und Planungsphilosophien der jeweiligen Entstehungszeit des Bebauungsplans geschuldet.

Es bedarf einer Auseinandersetzung mit der Frage wie nicht mehr zeitgemäße Grundstücks- und Baustrukturen älterer Wohngebiete auf heutige Bedürfnisse angepasst werden können. Hierfür ist eine städtebauliche und rechtliche Analyse der einzelnen Bebauungspläne und ihrer Festsetzungen notwendig. Städtebaulich muss geprüft werden, wo Möglichkeiten

• zum Dachausbau oder zu Aufstockung von Gebäuden angemessen sind (z.B. Festsetzungen hinsichtlich Traufhöhen und Dachaufbauten)

• zum Anbau an bestehende Gebäude (z.B. für altersgerechte Wohnungen von Familienangehörigen) denkbar sind,

• bestehen, Grundstücke ggf. zu teilen um z.B. Doppelhäuser statt Einzelhäuser oder ergänzende Hinterhäuser in zweiter Reihe zu realisieren

Aufbauend darauf sind die Rechtsfestsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne zu betrachten, ob diese den anzustrebenden Veränderungen entgegenstehen. Die dafür detaillierte in Augenschein zu nehmenden Bereiche sind in den folgenden Plänen entsprechend gekennzeichnet.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass im Zuge einer Bürgerbeteiligung einer Bebauungsplanänderung die Hintergründe und Konsequenzen erläutert werden, da nicht selten Veränderungen in etablierten Quartieren und das Ziel der Nachverdichtung Sorgen und Kritik der Anwohner auslösen.

Das Gemeindegebiet in Schutterwald ist in weiten Teilen mit Bebauungsplänen belegt, die teils sehr alt und oder überholt sind, zum Teil aber auch recht aktuell.

Nachfolgend werden in kurzen Stichworten Änderungspotenziale für einzelne Bebauungspläne aufgezeigt. Das Gemeindegebiet ist allerdings zu groß, um Planmodernisierungen „auf einen Schlag“ durchgeführt zu werden.

Dennoch sind einige Bebauungspläne genannt, die im weiteren Umsetzungsverfahren erneuert werden könnten. Dies betrifft in erster Linie das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche.

Ortsteil Langhurst

Bereits geplant bzw. im Verfahren:

„Im Pelz“ – Aufhebung Bebauungsplan und Neuaufstellung einfacher Bebauungsplan (2022)

"Die Hanfbündt" und "Hanfbündt West" (2023)

Ortsteil Schutterwald

Bereits geplant bzw. im Verfahren:

"Die Waide" - Aufhebung Bebauungsplan und Neuaufstellung einfacher Bebauungsplan (2022)

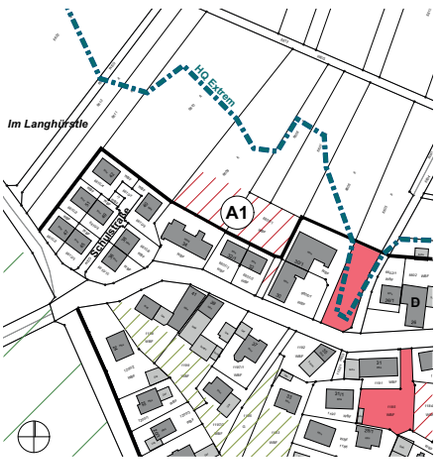
"Judengasse" - Aufstellung eines Bebauungsplan zur Regelung des Transformationsprozesses Landwirtschaft - Wohnen (2022)

"Am Friedhof" (2023)

Ortsteil Höfen

Im Ortsteil Höfen besteht derzeit kein Bedarf zur Aufstellung und/ oder Änderung von Bebauungsplänen - ggf. in Zusammenhang mit Potentialflächen zu einem späteren Zeitpunkt notwendig

5.3 Innenentwicklungspotential

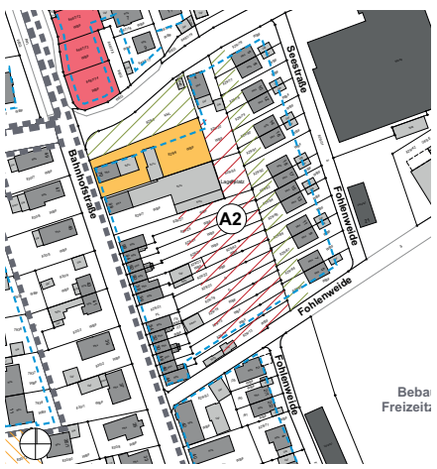


A1 Ortsteil Langhurst Nördliche Schulstraße

Potentialflächen sind Flächen, die durch die Schaffung von Planungsrecht zu Wohnbauflächen entwickelt werden könnten. Bei der Analyse des Gemeindergebiets wurden folgende Potentialflächen identifiziert:

A1 - Nördliche Schulstraße: Abrundung des Innenbereichs durch hinterliegende Bebauung möglich, Erschließung über vorderliegende Grundstücke

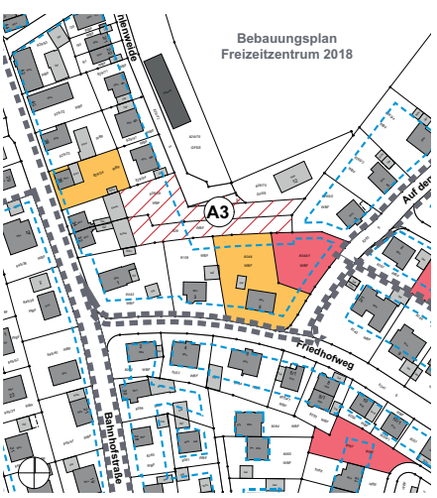
- Bei entsprechendem Bedarf auf dem Wege einer Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB realisierbar



A2 Ortsteil Schutterwald Folhenweide/Seestraße

A2 - Fohlenweide/Seestraße: Nachverdichtung des Innenbereichs zwischen vorhandener Bebauung mit separater Erschließung von öffentlicher Straße aus

- große Anzahl an Grundstückseigentümern mit jeweils schmalen langen Grundstücken
- hochwertige und stark genutzte Gartengrundstücke
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Freizeitzentrum 2018"



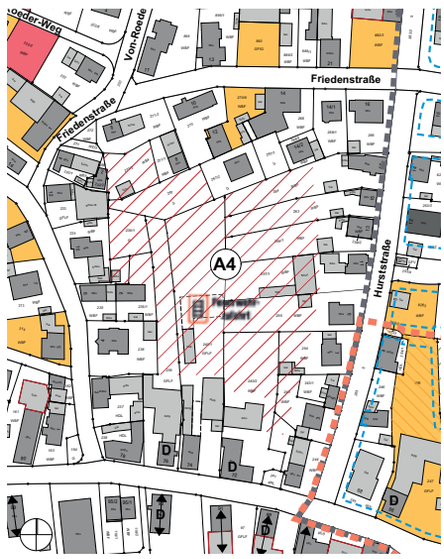
A3 Ortsteil Schutterwald Fohlenweide

A3 - Fohlenweise: Abrundung der vorhandenen Bebauung durch kleinteilige Nachverdichtung direkt an Erschließungsstraße

- Geltungsbereich Bebauungsplan "Freizeitzentraum 2018"

A4 - Schutterwald Friedenstraße: Nachverdichtung im Blockinnenbereich" zwischen Hurst-, Frieden- und Hauptstrasse

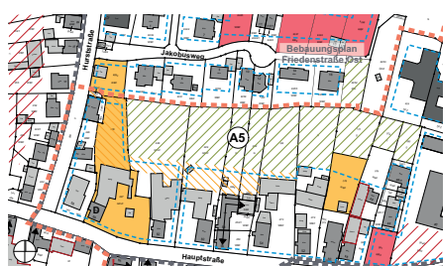
- vielfätige Erschließungsmöglichkeiten
- klassisches Innenentwicklungsquartier
- große Anzahl an Grundstückseigentümern



A4 Ortsteil Schutterwald Friedenstraße

A5 - Schutterwald Hauptstraße: Hinterliegende Bebauung nördlich der Hauptstraße

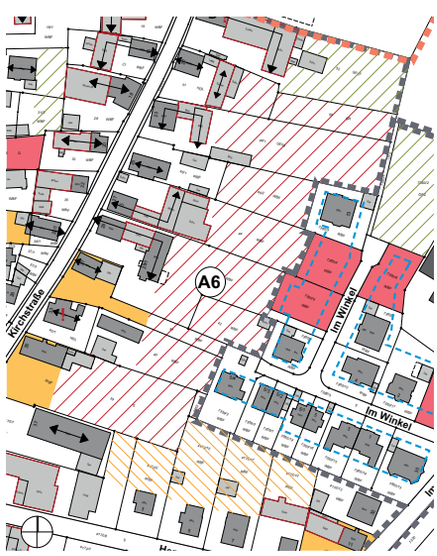
- klassiches Innenentwicklungsquartier
- Flächennutzungsplan Grünfläche
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Friedenstraße Ost"



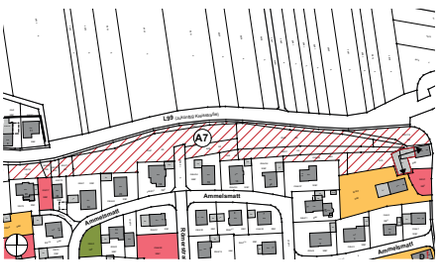
A5 Ortsteil Schutterwald Hauptstraße

A6 - Schutterwald Kirchstraße: Nachverdichtung zwischen vorhandener Bebauung östlich der Kirchstraße

- klassisches Innenentwicklungsquartier
- Angrenzend Geltungsbereich Bebauungsplan "Kirchfeld Süd"

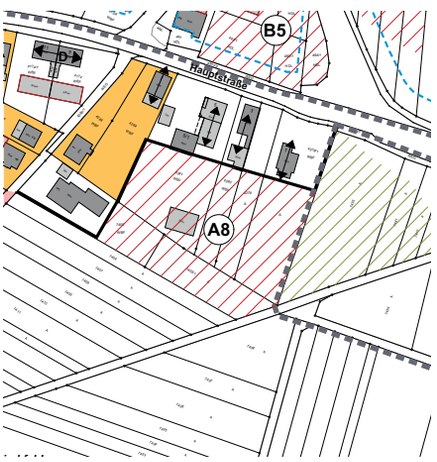


A6 Ortsteil Schutterwald Kirchstraße



A7 Ortsteil Höfen Südlich ehemaliger L99

A7 - Höfen südlich ehemaliger L99: durch die Herabstufung der ehemaligen L99 Möglichkeit der Nachverdichtung durch einseitiger Bebauung entlang der Ortenauer Straße ggf. Versetzen des Ortsschildes notwendig



A8 Ortsteil Schutterwald Hauptstraße/
Im Kirchfeld

A8 - Schutterwald Hauptstrasse/Im Kirchfeld: Nachverdichtung durch Bebauung in zweiter reihe südlich der Hauptstraße
erschließungsmöglichkeit über angrenzenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Kirchfeld"

- Über Innenbereichssatzung nach § 34 bauGB oder über Bebauungsplan realisierbar

Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Flächengröße	Anmerkungen
A1	Langhurst	Nördliche Schulstraße	ca. 1.200 m²	
A2	Schutterwald	Fohlenweide/Seestraße	ca. 2.973 m²	
A3	Schutterwald	Fohlenweide	ca. 1.661 m²	
A4	Schutterwald	Friedenstraße	ca. 8.653 m²	
A5	Schutterwald	Hauptstraße	ca. 7.654 m²	
A6	Schutterwald	Kirchstraße	ca. 10.410 m²	
A7	Höfen	Südlich ehemaliger L99	ca. 8.237 m²	Achtung Anbauverbot L99 (inzwischen Kreisstraße) Verlegung Ortsdurchfahrt notwendig
A8	Schutterwald	Hauptstraße/Im Kirchfeld	ca. 5.324 m²	

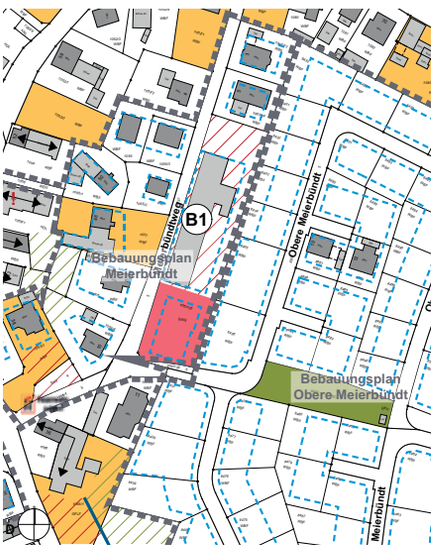
Tabelle Potentialflächen A: Unbebaute Innenbereichsflächen

Außerdem wurden Umwandlungsflächen identifiziert. Wird die derzeitige Nutzung dieser Flächen aufgegeben, entstehen potentialflächen zur Wohnnutzung.

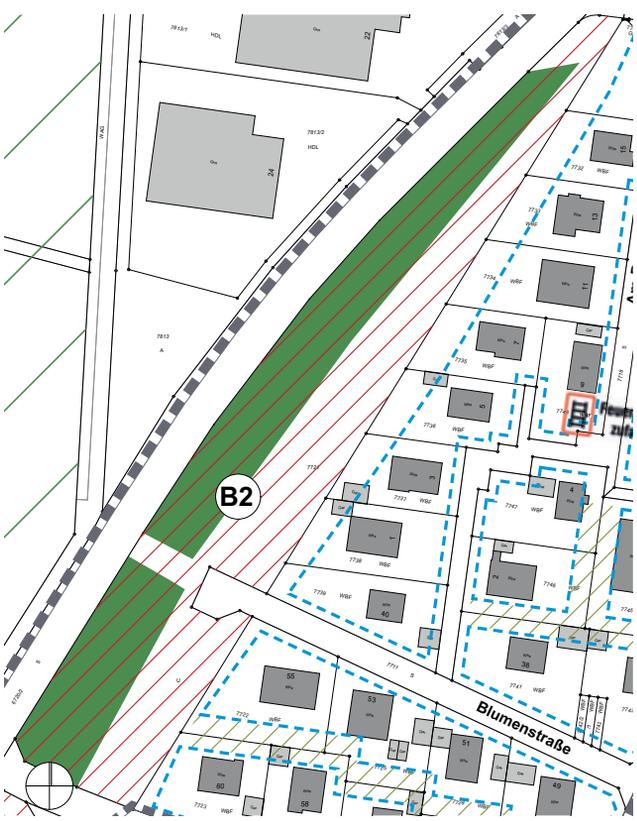
B1 - Langhurst Meierbündtweg: Bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung kann das Gelände als Wohnquartier zwischen Meierbündtweg und Neubaugebiet nachgenutzt werden

B2 und B3 Schutterwald Schutterstrasse: Nach Verlegung der derzeitigen Stromtrasse kann in diesem Bereich eine Nachverdichtung erfolgen

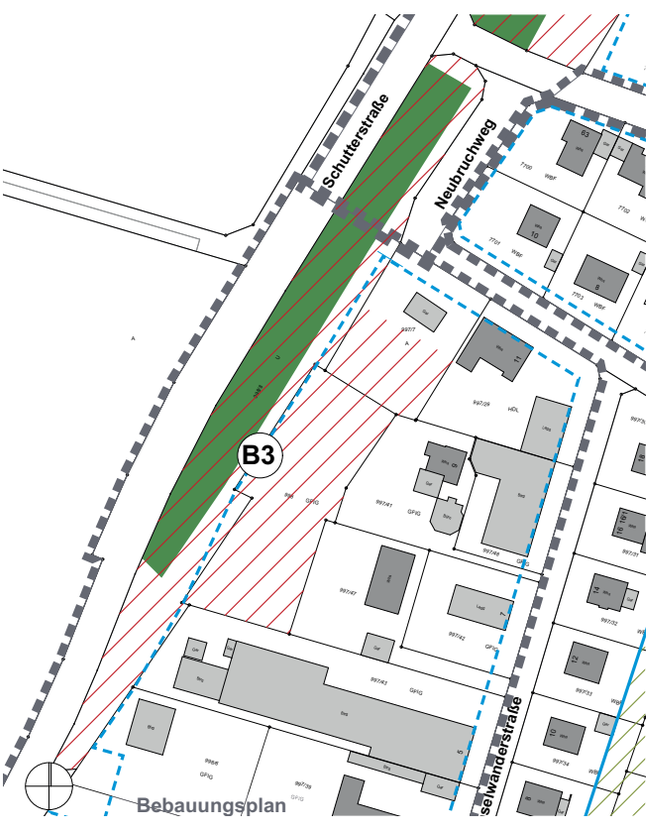
- Nicht möglich ist ein Eingriff in die Biotopflächen, die die Schutterstrasse von den Umwandlungsflächen trennt ggf. zusätzliche Erschliessung



B1 Ortsteil Langhurst Meierbündtweg



B2 Ortsteil Schutterwald Schutterstraße Nord

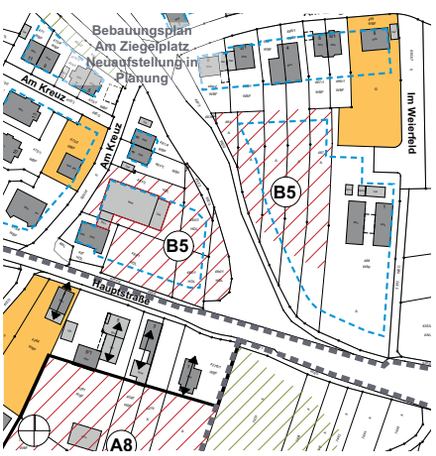


B3 Ortsteil Schutterwald Schutterstraße Süd

B4 Ortsteil Schutterwald Im Neuen Feld West

B 4 - Schutterwald Im Neuen Feld West: Nach Verlagerung der Stromtrasse ist hier die Arrondierung der Ortslage Schutterwald auf westlicher Seite des Baugebietes "Neues Feld" möglich

- Achtung Retensionsfläche



B5 Ortsteil Schutterwald xxxxxxx

B 5 - Schutterwald Ortseingang Ost: Weiterentwicklung als Wohn-/ Gewerbegebiet im östlichen Ortseingang Schutterwalds

- Geltungsbereich Bebauungsplan "Am Ziegelplatz" - Neuaufstellung in Planung

B6 Ortsteil Höfen Binzburgstraße

B 6 - Höfen Binzburgstraße: Nach Aufgabe der Nutzung als Schreinerei/Lager Möglichkeit der Weiternutzung als Wohnbaufläche

Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Flächengröße	Anmerkungen
B1	Langhurst	Meierbündtweg	ca. 2.341 m²	ehemals Fa. Hobart
B2	Schutterwald	Schutterstraße Nord	ca. 10.046 m²	Verlagerung Hochspannungsleitung, Achtung Biotopfläche
B3	Schutterwald	Schutterstraße Süd	ca. 8.091 m²	Verlagerung Hochspannungsleitung, Achtung Biotopfläche
B4	Schutterwald	Im Neuen Feld West	ca. 11.044 m²	Verlagerung Hochspannungsleitung, Achtung angrenzend Versickerungs-/Ausgleichsfläche
B5	Schutterwald	Ortseingang Ost	ca. 6..005 m²	Berücksichtigung der aktuellen Planungen: Kreisverkehr, südlich und nördlich Hauptstraße, östlich Hindenburgstraße
B6	Höfen	Binzburgstraße	ca. 2.309 m²	Ehemalige Schreinerei

Tabelle Potentialflächen B: Umwandlungsflächen

Klassische Baulücken	Anzahl	Fläche (m^2)	Bebaubare Grundstücksfläche GRZ 0.4 (m^2)
Langhurst	9	6.172	2.469
Schutterwald	89	49.440	19.776
Höfen	27	17.440	6.976
Gesamt	126	73.052	29.221

Tabelle Klassische Baulücken in den einzelnen Ortsteilen

Untergenutzte Grundstücke	Anzahl
Langhurst	12
Schutterwald	84
Höfen	16
Gesamt	112

Tabelle Untergenutzte Grundstücke in den einzelnen Ortsteilen

KAPITEL SECHS

AUSBLICK

6

Ausblick

Das vorliegende Innenentwicklungskonzept wurde am 18.05.2022 vom Gemeinderat als informelle Planung - als gemeinsamer Handlungsleitfaden für die kommenden Jahre - gebilligt. Außerdem wurden die folgenden konkreten Maßnahmen zur Aktivierung der Flächenpotentiale verabschiedet.

Bebauungspläne
Für das Jahr 2022 sind mit "Die Waide", "Im Pelz" und "Judengasse" bereits drei Bebauungspläne der Innenentwicklung im Verfahren. Für 2023 sind die beiden Bebauungspläne "Handbündt West" und "Die Handbündt" (Synchronisierung zu "Die Waide") geplant. Außerdem wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Friedhof" Handlungsbedarf ersichtlich, da hier konkrete Wünsche zur Erweiterung von Baubereichen vorliegen.

Potentialflächen
Für die Potentialflächen A1 bis A5 sowie A7 und A8 werden folgende Aktivierungsmaßnahmen vorbereitet:

Schritt 1
Konkrete Eigentümeransprache, Informationsveranstaltung zum Innenentwicklungskonzept und zum allgemeinen Vorgehen bei Innenentwicklungsvorhaben, konkrete Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft sowie zu konkreten Wünschen und Vorstellungen der potentiell Mitwirkenden

Schritt 2
Städtebauliche Konzepte und Testentwürfe zur möglichen Entwicklung der einzelnen Potentialflächen unter Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft und der geäußerten Wünsche und Vorstellungen

Schritt 3
Einigung auf ein städebauliches Konzept
Einstieg in die Umsetzungsphase mit einem Erschließungsträge

Die Potentialfläche A6 wird im Nachgang zum städtebaulichen Wettbewerb Ortsmitte zu betrachten sein.

Erhalt, Weiter- und Umnutzung von Bestandsimmobilien
Um den Erhalt von Bestandsgebäuden zu unterstützen und Anreize zur Umnutzung von ehemaligen Ökonomiegebäuden zu Wohnraum wird eine Eigentümer- und Bauherrenberatung angeboten. Angedacht ist hier vorerst ein Angebot, das auf die Nachfrage reagiert, beispielsweise an einem Nachmittag pro Monat. Hier können zu einem frühen Zeitpunkt des Vorhabens erste Rahmenbedingungen geklärt sowie Wege zu Fördermöglichkeiten und weiteren Beratungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Finanzielle Förderungen für Bauwillige soll es in Schutterwald vorerst nicht geben. Verschiedene erbrobte Modelle (z. B. "Jung kauft Alt" - Gemeinde Hiddenhausen, "Innen vor außen" - Stadt Crailsheim, Burbacher Förderprogramm - Gemeinde Burbach) zeigen Möglichkeiten auf, wie eine finanzielle Förderung dafür sorgen kann, Leerstände im Bestand zu vermeiden und gezielt junge Familien dazu zu motivieren, statt neu zu bauen alte Gebäude zu kaufen und zu modernisieren.

Ebenfalls Zukunftsmusik ist der Einstieg der Gemeinde als aktiver Akteur auf dem Wohnungsmarkt, beispielsweise in interkommunaler Zusammenarbeit in Form einer Wohnungsbaugesellschaft. Hier wird die Zukunft zeigen, inwieweit die Schaffung von Wohnraum und die Unterhaltung eines Wohnungsbestands über die derzeitigen Aufgaben hinaus zu den Kernaufgaben von Kommunen werden wird.

Baulücken
Die Aktivierung des großen Flächenpotentials der Baulücken stellt sicherlich die größte Herausforderung dar. Eine Möglichkeit, Grundstückeigentümer und Bauwillige zusammen zu bringen, wäre die Baulandbörse, bei der Grundstücke von verkaufsbereiten Eigentümern auf einer internetbasieten Baulandbörse zum Verkauf angeboten werden.
Dies ist in Schutterwald derzeit nicht geplant. Als vierter konkreter Umsetzungsschritt des Innenentwicklungskonzeptes wäre es aber durchaus denkbar, solch eine Baulanbörse aufzubauen oder die entsprechenden Tools des Landes Baden-Württembeg (FLOO-Flächenmanagement) zu nutzen.

QUELLENVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Gantt-Chart Projektablauf (eigene Darstellung)
Abbildung 2: Gemeinde Schutterwald - Gemeindekarte (Quelle: https://www.openstreetmap.org/#map=14/48.4522/7.8671&layers=H, abgerufen am 20. Januar 2022)
Abbildung 3: Wappen der Gemeinde Schutterwald (Quelle: https://www.schutterwald.de/de/startseite?msclkid=db35a9c1cf8411ec80fd82d04527920c&cHash=7b3789b378a9b5c11255366e5487d81e, abgerufen am 22. Januar 2022)
Abbildung 4: Schutterwald Kirchstraße Quelle: http://www.750jahreschutterwald.de/geschichte?msclkid=178fea50cf8511ec86460b7c895d5aa7, abgerufen am 22. Januar 2022)
Abbildung 5: Luftbild Schutterwald Quelle: http://www.750jahreschutterwald.de/geschichte?msclkid=178fea50cf8511ec86460b7c895d5aa7, abgerufen am 22. Januar 2022)
Abbildung 6: Strukturkarte, Regionalplan Südlicher Oberrhein (Quelle: https://www.region-suedlicher-oberrhein.de/de/regionalplanung/konsolidierte_Fassung/Regionalplan_3.2_Gesamttext-Stand-Juni-2019.pdf, abgerufen am 2. März 2022)
Abbildung 7: Raumnutzungskarte, Regionalplan Südlicher Oberrhein (Quelle: https://www.region-suedlicher-oberrhein.de/de/regionalplanung/konsolidierte_Fassung/Regionalplan_3.2_Gesamttext-Stand-Juni-2019.pdf, abgerufen am 2. März 2022)
Abbildung 8: FNP Ausschnitt Ortsteil Langhurst VG Offenburg (Quelle: https://www.offenburg.de/html/media/dl.html?v=28488, abgerufen am 15. März 2022)
Abbildung 9: FNP Ausschnitt Ortsteil Schutterwald VG Offenburg (Quelle: https://www.offenburg.de/html/media/dl.html?v=28488, abgerufen am 15. März 2022)
Abbildung 10: FNP Ausschnitt Ortsteil Höfen VG Offenburg (Quelle: https://www.offenburg.de/html/media/dl.html?v=28488, abgerufen am 15. März 2022) x
Abbildung 11: FNP Ausschnitt 2. Änderung Entwurf Ortsteil Hofweier (Quelle: https://www.offenburg.de/html/media/dl.html?v=28488, abgerufen am 15. März 2022)

Abbildung 12: Landschaftsplan Freiraumstruktur und Landschaftserleben Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Quelle: https://www.offenburg.de/html/media/dl.html?v=29176, abgerufen am 15. März 2022)
Abbildung 13: Landschaftsplan Legende Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Quelle: https://www.offenburg.de/html/media/dl.html?v=29176, abgerufen am 15. März 2022)
Abbildung 14: Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Schutterwald 1970-2020 (eigene Darstellung nach Statistische Landesamt Baden-Württemberg 2022)
Abbildung 15: Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Schutterwald von 1970 bis 2020 (eigene Darstellung nach Statistische Landesamt Baden-Württemberg 2021)
Abbildung 16: Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Schutterwald mit Wanderungen (eigene Darstellung nach Statistische Landesamt Baden-Württemberg 2021)
Abbildung 17: Anzahl der Baugenehmigungen im Wohnbau und Anteil der Einfamilienhäuser seit 1979 in Schutterwald (eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021)
Abbildung 18: Entwicklung der Baufertigstellungen im Wohnbau 1979-2019 (eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021)
Abbildung 19: Anteil der Gebäudetypologien am Wohngebäudebestand im Vergleich zum 31.12.2020 (eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021)
Abbildung 20: Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen seit 1998 nach Gebäudetypen in Schutterwald (eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021)
Abbildung 21: Bebauungsplanverfahren (Regelverfahren) mit Arbeitsschritten (Quelle: Zemke Reinhold (2018) Der Bebauungsplan in der Praxis Grundlagen, Abwägungs- und Festsetzungstechnik, Kommunikation und Verfahren, Kalkulation nach HOAI; S.233: Verlag W.Kohlhammer, Stuttgart)
Abbildung 22: Verfahrensschritte der IEM (Quelle: BBSR (2018): Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ („Innenentwicklungsmaßnahmengebiet“) in das Baugesetzbuch; Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. Christian Huttenloher, Jens Freudenberg)

Abbildung 23: Postkarte "Schutterwald ergänzt" Vorder- und Rückseite
(eigene Darstellung)
Abbildung 24: Ausschnitt Beteiligungsplattform Mapping - Ideensammlung Gemeindeplan
(Quelle: https://adhocracy.plus/schutterwald/projects/module/brainstorming-mit-karte-109/; ábgerufen am 04.05.2022)

Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geän dert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2018): Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ („Innenentwicklungsmaßnah mengebiet“) in das Baugesetzbuch; Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. Christian Huttenloher, Jens Freudenberg

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)
zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1)

Zemke Reinhold (2018)
Der Bebauungsplan in der Praxis Grundlagen, Abwägungs- und Festsetzungstechnik, Kommunikation und Verfahren, Kalkulation nach HOAI: Verlag W.Kohlhammer, Stuttgart

ANHANG

Rückmeldungen Schutterwälder Lieblingsorte

Alte Eichel Naturdenkmal am Waldlehrpfad

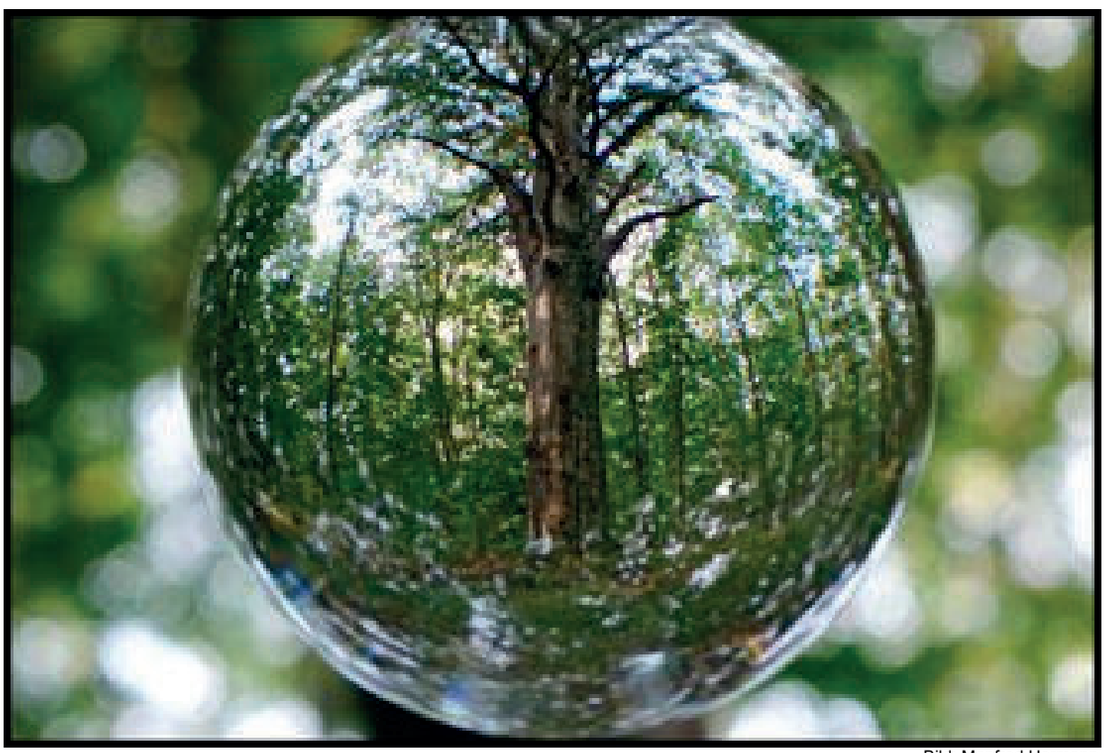


Bild: Manfred Hermann

Herbstwald am Baggersee

Bild: Manfred Hermann

Lieblingsorte

"Schutterwälder Lieblingsorte"

Um einem Gast aus der Großstadt etwas tolles in Schutterwald zu zeigen würde ich mich schon etwas schwertun.

Wir haben aber sehr wohl ein riesiges Pontential das z.T. lieblos, unbeachtet und sträflich vernachlässig vor unsere Haustüre schlummert um dass sich viele Gemeinden beneidenGemeinden beneiden würden

Als erstes würde ich das **gesamte Gelände** um den Baggersee sehen. Teilweise versifft, meterhohe Brennesseln, wenig bis gar keine Sitzgelegenheiten. Der 'Spielplatz' ist beschämend ebenso die Gastronomie und er nicht genutzte 'ehem. Minigolfspatz'.Im Wald wird mit Laubbläser herumgefahren aber auf dem Seerundweg benötigt man teiweise Gummistiefel!!!

Das zweite ungenutzte Kleinod ist der Platz an der Schutter. Total verwildert eine Bank wo die älteren Menschen nicht mal mit de Füßen auf den Boden kommen und teilweise stehen müssen mangels Sitzgelegenheiten. Dabei ist dies ein wirklichen kleines Paradies.

Der Grillpatz davor spottet jeder Beschreibung.

Das nächste Thema ist der Bruch, einfach wunderschön, aber keine Möglichkeiten auszuruhen

Hoffnung

"Schutterwälder Lieblingsorte"

An diesem Stein, von Kinderhand im Sommer 2020 gemalt, komme ich oft vorbei. Langsam verblasst er, aber er liegt immer noch da, am Eingang des Rundwegs um den See, und berührt mich tief in meinem Herzen.

Wie es dem Kind, das ihn bemalt hat, wohl geht? Ich würde ihm von Herzen gerne einmal DANKE sagen für diese kleine Botschaft der Hoffnung und ihm ebenfalls Mut machen.

Kirchplatz, Kirchturm, Kirche - aber aufgepeppt

"Schutterwälder Lieblingsorte"

Der Kirchplatz als Parkplatz mit hohem Risikopotenzial - was durch die Enge verursacht - immer mal wieder Kratzer und Dellen in der Karosse bedeutet. Anders gestalten - ohne Auto - eher nur für Behindertenparkplätze Raum schaffen, den Rest so umgestalten, dass er begehbar bleibt und hoffentlich nach Corona wieder Begegnungsplatz sein kann. Die Möglichkeit des Eintretens in den Platz vom Gehweg aus durch Unterbrechen des Buchs-Zauns ermöglichen.

Der Kirchturm und die Frage: Was passiert mit dem ihm? Seit dem Jahr 2018, der 750-Jahr-Feier Schutterwalds, fehlt das Kreuz auf der Kirchturmspitze - 5 Jahre. Wo befindet sich das Kreuz? Was muss geschehen um es wieder an seinem Platz zu sehen? Wer stellt die Finanzierung sicher? Gibt es Pläne? 5 Jahre?

Das Kirchengebäude, insbesondere das **äußere Erscheinungsbild** ist auf der Nordseite durch Algen sehr unansehlich, ganz im Gegensatz zum hellen Innenraum der Kirche. Als historisches Gebäude muss die gesamte Gemeinde daran Interesse haben, diesen Zustand zu verbessern, auch um Folgeschäden und damit einhergehende höhere Kosten zu vermeiden.

Risse in der südlichen Wand des Langhauses. Es erhebt sich die Frage: Ist die Statik gefährdet? Im hinteren Teil/Südwest-Ecke des Langhauses ist auch von innen der Putz lose und Risse sichtbar. Auch hier sollten Maßnahmen erörtert werden um Abhilfe zu schaffen, bevor der Zustand sich verschlimmert.

Es gibt immer Dringliches zu tun und auch Wichtiges. Jedoch das eine tun und das andere nicht unterlassen. Kirchliche Initiative und öffentliche Initiative ist gefragt. Denken - Planen - Ausführen. M. E. nach fünf Jahren - höchste Zeit.

Das Foto ist von mir bearbeitet. So sah die Kirche vor dem Algenbefall mal aus. Die jetzige Situation ist grau grün - mit Bildbearbeitung geht Sanierung schnell und kostengünstig. Je länger man zuwartet - um so mehr werden die Kosten steigen.

Kommentar

Im obigen Beitrag sind einige Fragen aufgetaucht, zu denen ich als Sprecherin des Gemeindeteams der katholischen Pfarrgemeinde St. Jakobus Stellung nehmen möchte, da dies sicher viele Bürger interessiert.
Das Kreuz der Kirche wird aufbewahrt, kann aber noch nicht befestigt werden, da man dazu ein Gerüst benötigt. Zur Befestigung des Kreuzes allein wäre der Kostenaufwand viel zu hoch.
Eine Renovierung ist momentan nicht durchführbar, da es von Seiten der Erzdiözese einen Bau- und Sanierungsstopp gibt. Bis es die "Pfarrei neu" gibt (in der bei uns 31 Pfarreien zusammengelegt werden - bis spätestens 2030) werden nur sicherheitsrelevante Maßnahmen genehmigt.

Naherholungsgebiet "Langhurst West"

"Schutterwälder Lieblingsorte"

Ein schönes Fleckchen im Westen von Langhurst, dass von Vielen zum Erholen und Verweilen genutzt wird! Leider nicht mehr lange...

Alter Schulhof - Eingang Kirchstraße

"Schutterwälder Lieblingsorte"

Der alte Fahrradständer, dunkel und niedrig könnte durch höhere Stützen lichter und besser nutzbar sein. Das Flachdach durch Lichtkuppeln unterbrochen, brächte Tageslicht in das Innere. Sowohl das Marktgeschehen als auch kulturelle Aktivitäten könnten sich entwickeln und manifestieren. Der Weihnachtsmarkt oder Osterrmarkt hätte ein wetterunabhängiges auch in Pandemiezeiten nutzbares Zentralgebäude.

Und dann noch mit etwas gärtnerischem Grün rundum gestaltet - eine rundum schöne und funktionale Möglichkeit um der Nachbarschaftshilfe den öffentlichen Freiraum für die älteren Mitbürger zu erweitern oder zu erschließen.

Möglichkeiten bringen Ideen und mehr Engagement - fehlende Möglichkeiten zementieren bestenfalls den Status Quo, meist ist ohne Möglichkeiten Rückschritt angesagt.

Unberührte Natur - auch im Nebel wunderschön

"Schutterwälder Lieblingsorte"

Leider soll diese hochwertige unberührte Natur in Langhurst-West geopfert werden, weil die Nachverdichtung bisher versäumt wurde.

"Schutterwälder Lieblingsorte" was ist das ...

"Schutterwälder Lieblingsorte"

In dem Kontext "Schutterwald ergänzt" sind meine "Schutterwälder Lieblingsorte" all die Orte, die nachverdichtet werden können, was dazu führt, dass keine weiteren hochwertigen Grünflächen zerstört werden müssen. Wie die Karten auf der Homepage zeigen, gibt es da sehr viele, leider fehlen noch konkrete Zahlen ergänzend zur bildlichen Darstellung.

Wieviel Flächen werden gar nicht genutzt? Wieviel Flächen könnten besser genutzt werden? Wieviel Wohnraum könnte durch Nachverdichtung entstehen?

Oase der Ruhe und Erholung

"Schutterwälder Lieblingsorte"

Das **Naherholungsgebiet "Langhurst-West"** dient uns als Ausgangspunkt für Wander- und Radtouren sowie für Jogging- und Walkingrunden. Oft laufen wir am Abend "ums Quadrat", um uns von der Arbeit zu erholen und Kraft zu tanken.

Leider soll unser **Lieblingsort** der Wohnbebauung zum Opfer fallen. In Zeiten der Klimadiskussion ist so eine Entscheidung nicht nachvollziebar - **Nachverdichtung statt Flächenfraß** muss immer Vorrang haben!

Somit können wir die wichtigen Funktionen der Frei- und Grünflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Erholungsraum für Menschen erhalten!

Bürgerpark - Pavillon am Zentralplatz

"Schutterwälder Lieblingsorte"

Nach Corona ist vor der nächsten Pandemie, so vorrausschauende seriöse Wissenschaftler. Wir müssen zumindest damit rechnen.

Um Kultur nicht weiter klein zu schreiben und zukünftig gewappnet zu sein, wäre eine Konzertzmuschel oder eine Überdachung zielführend.

Damit wären Stehkonzerte wettergeschützt für die Musiker, deren Instrumente und Technik, aber auch Kleinkunstvorführungen möglich. Ähnlich den Konzerten im Schulhof könnten Freiluftveranstaltungen ein Minimum an kulturellen Aktivitäten sicherstellen.

Wir lesen immer wieder, was der Jugend verlorengeht in diesen Zeiten. So wäre die nötige Abhilfe möglich.

Baggersee und Buckelpiste

"Schutterwälder Lieblingsorte"

Immer wieder besuchen wir auch den Baggersee. Dort gehen wir den Seeweg entlang,beobachten das Geschehen des Kieswerkes mit dem Schwimmbagger oder schauen den Enten zu. Wir rennen am Badeplatz über die große Rasenfläche .Wenn im Herbst das Laub daliegt lassen wir die Blätter regnen.

Der Spielplatz ist leider nicht so einladend, da gehen wir lieber in den angrenzenden Wald. Dort haben wir die Buckelpiste entdeckt, die zum Balancieren und Erklimmen einlädt. Jedoch bemerken wir in der letzten Zeit, dass diese auch gerne von Kindern und Jugendlichen zum Biken genutzt wird. Das ist ja eigentlich toll , nur liegt jetzt viel Abfall herum und auch Holzbretter mit herausstehenden Nägeln! Das ist zu gefährlich für uns geworden!

Feuerwehrhaus

"Schutterwälder Lieblingsorte"

Gerne besuchen wir das Feuerwehrhaus ,bewundern die großen Fahrzeuge und toben uns am Platz hinterm Feuerwehrhaus aus. Dieser ist für uns übersichtlich, bietet viel Platz zum Rennen und Toben und wenn es geregnet hat, macht es riesen Spaß durch die Pfützen zu hüpfen.

Rennbahn

"Schutterwälder Lieblingsorte"

Am Waldstadion, wie auch am roten Platz neben/hinter der Mörburghalle lieben wir es die Bahnen hoch und runter zu rennen. Der Weg von unserer Kita zum Waldstadion ist weit, von daher sind wir schneller an der Schule und nutzen dort die "Aschenbahn". Auf dem alten Belag lassen sich sogar Spuren in den Balag zeichnen. Wir freuen uns, dass es diese Flächen zum Rennen und Toben in Schutterwald gibt.

Tägliches Abtauchen in Ruhe und Natur

"Schutterwälder Lieblingsorte"

Jeden Tag ein paar Minuten Fußweg und man ist im herrlichen Naherholungsgebiet Langhurst West

Rückmeldungen Beteiligungsplattform

Haus Remmel, Kirchstraße 23

Bestand - Welche Gebäude sind ortsbildprägend und sollten unbedingt erhalten werden? | Haus Remmel, Kirchstraße 23

Eines der wenigen Häuser mit drei Giebeln, ein typischer Baustiel der Zimmerei Christof Herrmann und ein Beispiel für Bauen im zum damaligen Zeitraum eher gehobenerem Stiel. Der Ursprung damals war innerhalb der Verwandtschaft sicher auch ein Argument für Werbung. ZU diesen Häusern zählen auch das Wohnhaus Herrmann in der Hauptstraße 6, und die ehemalige Bahnhofrestauration, heute Haus Kopf mit Blumengeschäft, Tierarztpraxis und Kopf Media in der Bahnhofstr. 14. Diese zählen m. E. zu den erhaltenswerten und prägenden Gebäuden.

Seigel, Kirchstraße 12

Bestand - Welche Gebäude sind ortsbildprägend und sollten unbedingt erhalten werden? | Seigel, Kirchstr. 12

Modern renoviertes Fachwerkhaus mit interssanter Farbgestaltung und hohem Wohnwert.

Haus Junker, Hauptstraße 62

Bestand - Welche Gebäude sind ortsbildprägend und sollten unbedingt erhalten werden? | Hauptstr. 62 und 60

Im Panaoramafoto links ein altes Anwesen mit schönem Fachwerk, saniert und mit zweiter Wohneinheit im hinteren linken Bereich. Beispiel für gelungenes Sanieren in alter Substanz. Erhaltenswert, denn dieses Anwesen repräsentiert das Dorfbild mit dieser erwähnenswerten Hofanlage. rechter Teil des Fotos saniertes und neugebautes Wohnhaus, öÖkonomiegebäude gut erhalten.

Im hinteren Teil dieser Grundstücke könnte man sich Verdichtung bis zwei- oder zweieinhalbstöckiges Bauen vorstellen, dies beträfe den gesmten Bereich zwischen Hauptstraße, Hurststraße und Jakobusweg.

Echtle, Hauptstr. 20

Bestand - Welche Gebäude sind ortsbildprägend und sollten unbedingt erhalten werden?

Gut erhaltenes Haus mit hohem Sandsteinsockel und Ökonomiegebäude. Gut gepflegt und prägend für das Ortsbild. Entree in den Ortskern von Osten kommend. Wie das Haus Wurth gegenüber in Hauptstr. 35.

Haus Wurth Hauptstraße 35

Bestand - Welche Gebäude sind ortsbildprägend und sollten unbedingt erhalten werden? Hauptstraße 35

Sehr gut erhaltenes Fachwerkhaus mit Ökonomiegebäude prägt das Ortsbild am östlichen Rand des Ortsmittelpunktes und sollte m.E. erhalten bleiben. Verdichtung im hinteren oder linken seitlichen (Grasgarten) Teil des Grundstücks zur ehemaligen Gärtnerei Oßwald hin ist sicher möglich.

Haus- und Grasgärten im Dreieck zwischen Hauptstraße -Judengasse - und Kirchstraße

Bestand - Welche Gebäude sind ortsbildprägend und sollten unbedingt erhalten werden?

Dreieck zwischen Hauptstraße - Judengasse - und Kirchstraße

Diese kleine Grünoase in den hinteren Teilen der Hausgrundstücke ist m. E. für das Kleinklima wichtig. Nächtliche Abkühlung im Sommer mit nicht zu dichter Bebauung läßt Luftaustausch zu und bringt Abkühlung auch für umliegende Wohnungen. Insbesondere ist eine Durchlüftung von Südwesten in Schlechtwetterzeiten und von Norden bei Schönwetterlage möglich, denn dies sind die Hauptwindrichtungen in Schutterwald. In diesem Bereich sollte eine Verdichtung der Bausubstanz unterbleiben oder nur schwach ausgebildet werden.

Freiplatz vor dem neuen St. Jakob Pflegeheim, Tagespflege.

Bestand - Welche Gebäude sind ortsbildprägend und sollten unbedingt erhalten werden?

Dieser Platz ist zu schade um als Parkplatz genutzt zu werden. In schutterwald fehlen generell, besonders aber im Innenbereich Sitzgelegenheiten. Außerden gibt es im Innenbereich kaum einen Platz, an den es "mich hinzieht". Also ein Platz, um diesen zu besuchen, ich mich extra auf den Weg machen würde. Dieser o.g. Parkplatz wäre geeignet einen solchen Sensuchtsort zu gestalten.

Rosenbeete, kleine Kräuterbeete, symetrisch angelegt mit drei Eingangstoren aus Rosenbögen, Eine Stele für unseren Ehrenbürger Anton Schmid. Sitzgelegenheiten für die Tagespflegegäste und: Menschen aus dem Dorf, Jakobs Pilger, Hochzeitsfotografie in schön gestalteter Umgebeung, Kräuterführungen, Rosengarten mit unterschiedlichen Sorten zum Riechen und Sehen...

Hierzu gibt es einen Vorschlag mit ausgearbeiteten Details zu einer Stele zur Erinnerung an den Ehrenbürger und einen Plan mit Beschreibung, eingereicht auf dem Rathaus vom HistorischenVerein Schutterwald am 01.08.2021.

Nach dieser möglichen Ausgestaltung zöge es sicher mehrere Menschen dahin, auch Auswärtigen könnte man diesen Platz dann zeigen.

Binzburgstraße 8

Bestand - Welche Gebäude sind ortsbildprägend und sollten unbedingt erhalten werden? Binzburgstr. 8

Saniertes Fachwerkhaus mit Ökonomie, introvertiertes, durch Einfriedungsmauern eingerahmtes Objekt mit Stallungen.

Als vis-à-vis dem Anwesen Binzburgstraße 17 bildet dieses Gebäude mit jenem eine Art Kristallisationspunkt um die Einmündung der Straße Ammelsmatt in die Binzburgstraße. Ebefalls ein erhaltenswertes Anwesen.

Haus Junker, Binzburgstraße 17

Bestand - Welche Gebäude sind ortsbildprägend und sollten unbedingt erhalten werden? Binzburgstraße 17

Umfassend saniertes renoviertes Anwesen mit hohem Wohnwert. Erhaltenswerte Hofanlage mit hinterliegendem Grasgarten und nebenan sehr gepflegtem Bauerngarten. Für Höfen prägendes Ensemble mit ehemalig als Backhaus genutztem freistehnedem ebenfalls saniertem Nebengebäude. Ein vorbildlich gestaltetes Anwesen mit Vorbildcharakterfür das Ortsbild.

Judengasse 34

Bestand - Welche Gebäude sind ortsbildprägend und sollten unbedingt erhalten werden? | Bürkle, Judengasse 34,

Fachwerkhaus mit Alleinstellungsmerkmal, Ausführung des Fachwerks in Schutterwald ist einmalig.

Klassische Baulücken

Haus - Wo kann sinnvoll in der Fläche nachverdichtet werden? Wo kann sinnvoll in der Höhe nachverdichtet werden?

Wenn man die klassischen Baulücken in Schutterwald, Höfen und Langhurst zusammennimmt, dann ergibt es **126 Grundstücke** (ich hoffe ich habe mich nicht verzählt: Langhurst 10, Höfen 27, Schutterwald 89), **auf denen gebaut werden kann**. Viele sind so groß, dass auch Mehrfamilienhäuser darauf Platz haben.

Welches Potential liegt da brach und wieviel Natur in Schutterwald und vor allem Langhurst opfern wir gerade, um Bauland und Wohnraum anbieten zu können!

Junker, Kirchstraße 35

Bestand - Welche Gebäude sind ortsbildprägend und sollten unbedingt erhalten werden? | Junker, Kirchstraße 35

Fachwerkhaus nach Brand in 1994 originalgetreu wieder aufgebaut.

Platzgestaltung vor dem neuen St. Jakob zu Ehren des Ehrenbürgers Pfarrer Anton Schmid

Grün - Wo soll es grün bleiben, wo soll auf Nachverdichtung/Entwicklung verzichtet werden?

Für eine ansprechende Ortsmitte und vor allem für eine funktionale Nutzung der Älteren in unserer Gemeinde über die Bewohner des Altenpflegeheims und Besucher der Tagespflege hinaus, möchten wir empfehlen, den jetzt als Parkplatz genutzten Vorplatz umzuwidmen und umzugestalten.

In nächster Nähe zum Pfarrhaus und zur Kirche, wäre unserem Ehrenbürger Pfarrer Anton Schmid dort eine angemessene Erinnerungsstätte eingerichtet.

Zur gärtnerischen Gestaltung, zur Anlage und inneren Erschließung des Platzes wird sicher die Gemeindeverwaltung mit Gemeinderat Verantwortung übernehmen und eine gute Realisierung ermöglichen. Ein besonderer Wunsch wäre aber dennoch mit verbunden: die Situation der Ruhebänke sollte mit Gegenstand der Planung in diesem Park werden und so die Ortsmitte belebter machen und aufwerten. Die Rettungsgasse für das Pflegeheim ist linksseitig und hinter dem Park realisierbar.

Unsere Empfehlung insbesondere beschränkt sich aber auf den Teil der Erinnerungsdaten und Gestaltung einer kleinen Erinnerungsfläche im Gesamtareal des Parks.

Eine kleine Tafel, möglichst aus anderem Material als die Tafeln an den historischen Gebäuden, sollte für einen kurzen Text eingesetzt werden. Möglicherweise empfiehlt sich Glas, in Verbindung zu u. a. Entwurfsempfehlung. Einen Textvorschlag sind wir gerne bereit auszuarbeiten.

Zentrales Objekt soll ein Glaskubus mit den Kantenmaßen 150mm x 150 mm x 150 mm sein. In ihm soll das Portrait von Pfr. Anton Schmid als 3D-Foto gelasert sein. Der Kubus sollte so aufgestellt sein, dass sich in einer Fläche des Glaswürfels die Kirche oder das Pfarrhaus spiegelt. Daher bietet sich als Standort die Mitte des Platzes an. Vielleicht müsste man mit einem Versuch den genauen Standort ermitteln.

Als Begründung zur Materialwahl und Gestaltung möchten wir hier einige Überlegungen nennen. Diese sind sicher nicht vollständig:

- Pfarrer Anton Schmid war in der politisch schwierigen Zeit von 1933 bis 1945 und in der Nachkriegszeit maßgeblich beteiligt an der geistigen und kulturellen Entwicklung in Schutterwald.
- Er war Initiator und Mitbegründer der Narrenzunft.
- Dadurch versöhnte er auch die politisch Verantwortlichen im Ort und trug so zu Gemeinsamkeit und zu Frieden bei.
- Er initiierte die Jugendarbeit in verschiedenen Altersgruppen und auf kirchlichen und weltlichen Aktivitäts-Ebenen neu und schaffte einen Übergang weg von den ehemaligen NS-Organisationen hin zu freiheitlichen, demokratischen Strukturen.
- Die finanziellen Verhältnisse, die im Zusammenhang mit dem Bau des „Alten St. Jakob" entstanden waren, brachte er mit viel Geschick und Diplomatie wieder in Ordnung undverhinderte den finanziellen Ruin vieler, die mit ihrem Vermögen sich bei seinem Vorgänger, Pfr. Dr. Bannholzer verbürgt hatten.
- Das wesentliche Verdienst war aber seine kompromisslose Haltung gegenüber dem NS?Regime und seinen Vertretern in Schutterwald und Offenburg. Seine Standhaftigkeit zu christlichen Werten, seine klare Botschaft in Gesprächen und Predigten, die im oft Verhöre, Hausdurchsuchungen und Drangsal einbrachten, waren Richtschnur und Hilfe für viele im Dorf. Er wurde oft nach Offenburg in die Kommandantur befohlen, mitten in der Nacht wieder freigelassen und auf dem Heimweg von NS-Trupps bedrängt. Er ließ sich dennoch nicht beirren.

Sehr geehrter Herr Holschuh, sehr geehrter Damen und Herren,

zu dem Innenentwicklungskonzept möchte ich gerne folgende Anregung geben.

Auch der Ortsteil Höfen sollte hinsichtlich eines Ortsteilkernes nicht vernachlässigt werden. Daher habe ich folgenden Vorschlag zu machen:

Der Platz um das Höfener Kapellchen sollte attraktiv ausgebaut werden. Dazu müsste die Gemeinde den Freihof kaufen. Durch den Kauf des Freihofes und des dazugehörigen Geländes könnte auch Höfen einen lebdingen Ortskern erhalten.

Um die Kapelle könnte man einen Platz mit Sitzgelegenheiten, Bau eines Pavilllions, Parkplätzen für Besucher der Kapelle und des Freihofs, evtl. Spielplatz (Aufgabe, der anderen beiden Standorten in Höfen) errichtet werden.

Auch konnte das Freihofwegchen (Verbindungsweg/Fußgängerweg Binzburgstr. zur Römerstr/Ammelsmatt) wiederbelebt werden.

Kernfragen/Kernpunkte der Innenverdichtung

Haus - Wo kann sinnvoll in der Fläche nachverdichtet werden? Wo kann sinnvoll in der Höhe nachverdichtet werden?

Wenn wir uns die Pläne von Schutterwald, Höfen und Langhurst anschauen, dann können wir sehen:

- wieviele Flächen im Ort ungenutzt sind,
- zu wenig genutzt werden oder
- die Nutzung deutlich effizienter sein kann.

Farblich sind die potentiellen Flächen gut gekennzeichnet, hilfreich für eine faktenbezogene Diskussion wäre aber eine zusätzliche Nennung in Zahlen gewesen.

Leider fehlen Angaben oder Möglichkeiten der Diskussion, WIE eine Umnutzung bzw. bessere Nutzung erreicht werden könnte.

Wenn wir uns die Lage der Ortsmitte anschauen, stellt man fest:

- Da wo die Ortsmitte sein soll, ist „gähnende" Leere in der langfristigen Bauplanung.
- Wo in unmittelbarer Nähe und Profilierung der Ortsmitte etwas getan werden könnte, werden Möglichkeiten nicht genutzt. Man fragt sich, woran es liegt, dass ein Konzept für den Bereich südlich der Hauptstraße fehlt.

Kommen wir zurück zur dringend notwendigen, verbesserten Nutzung der vorhandenen Flächen die kurzfristig zur Verfügung stehen könnten. Einige Kernfragen sind:

- WIE können wir die Grundstückseigentümer motivieren über ihre Flächen nachzudenken.
- WIE können wir aufzeigen und es jedem bewusster machen, dass seine Grundstücksfläche auch eine Verantwortung für die Gemeinschaft und Zukunft hat.
- WIE können wir die innerörtliche Bebauung vereinfachen und gleichzeitig transparenter gestalten? Hier tut sich in kleinen Schritten was.
- WIE können wir verhindern, dass weiterhin zu Lasten aller Bürger und der Natur ständig neue Flächen am Rand der Gemeinde ausgewiesen werden, solange innerörtlich ausreichend Potential vorhanden ist!
- Sind wir als Gemeinde, ist der Gemeinderat stark genug, einen Baustopp am Ortsrand zu beschließen und dann auch über Jahre(zehnte) auszuhalten?

Ich freue mich, wenn wir die hier angerissenen Themen ausführlich diskutieren, ergänzen und verbessern können. Gerne hier, aber viel besser in einer Bürgerversammlung, die im späteren Frühjahr 2022 ja möglich sein wird. Wir dürfen uns jetzt nicht zu sehr unter Druck setzen lassen, weil 2 Vorhaben in Langhurst und Höfen nach einer globalen Lösung rufen.