



# ILAG Flächenmanagement Ortsteil Neufra

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Aufgabenstellung / Projektziele
2. Ortsgeschichte / Beschreibung der Gemeinde / Altersstruktur und Einwohnerzahlen
3. Aufgabenstellung und Schwerpunkte der Entwicklung
4. Vorgehensweise und Arbeitssystematik
  - a. Öffentlichkeitsarbeit / Gremien
  - b. Erläuterung der Erhebungen und des Kartenmaterials
5. Schlussfolgerungen und mögliche Potentiale
6. Schlussbemerkung

## ANLAGEN

- Pläne 1-7
- Fotodokumentation
- Gemeinderats- und Ortschaftsratsprotokolle
- Presseberichte / Öffentlichkeitsarbeit



Maßnahmen- und Entwicklungsplan Ländlicher Raum  
Baden-Württemberg 2007-2013



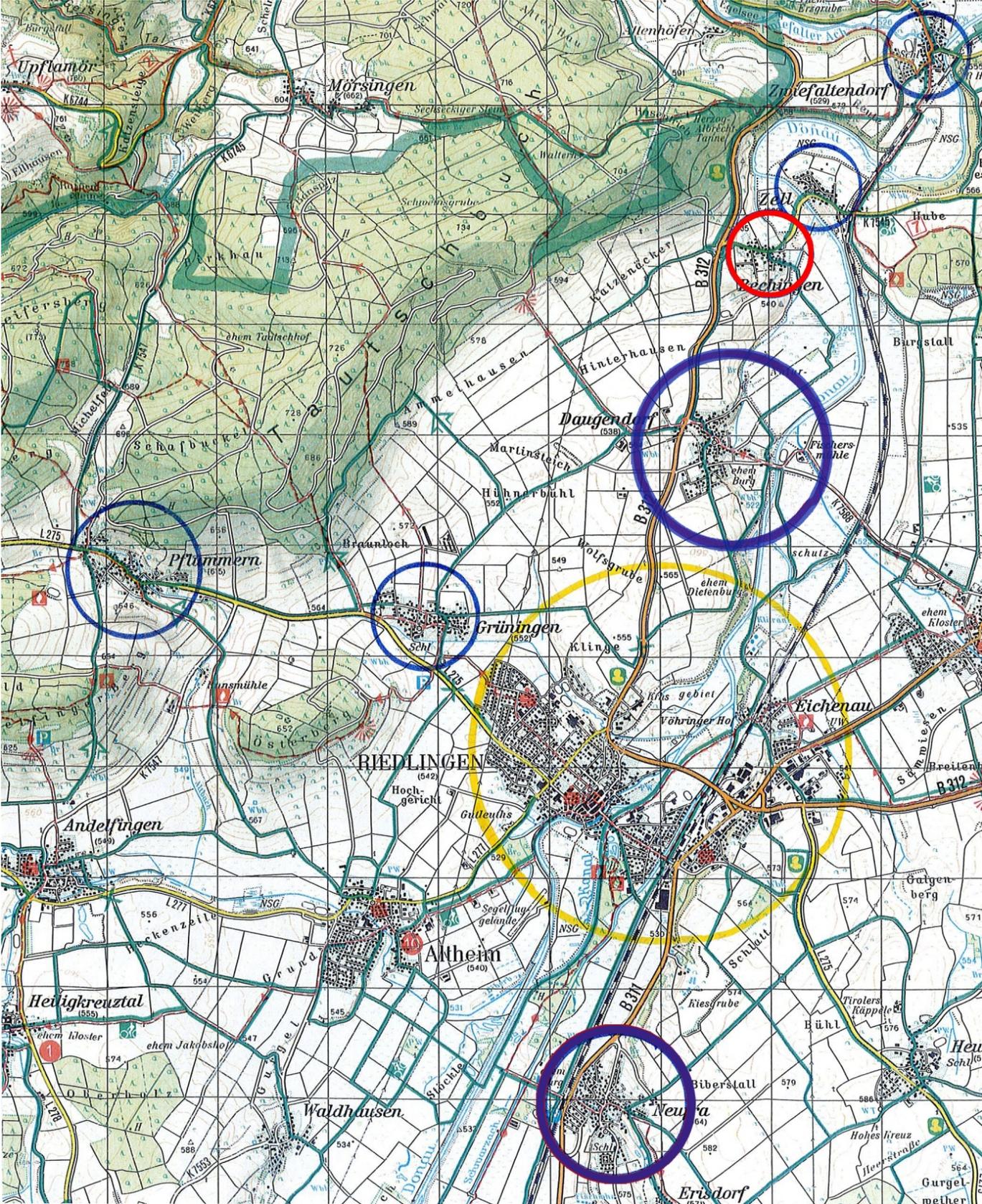
Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM  
UND VERBRAUCHERSCHUTZ



Europäischer Landwirtschaftsfonds  
für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER):  
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Neufra



# 1. Allgemeine Aufgabenstellung / Projektziele

Die Initiative der LEADER Aktionsgruppe unterstützt Gemeinden, um die Entwicklungspotentiale und Entwicklungsmöglichkeiten ihres Gebiets zu nutzen. Ziel ist es, planerisch und gestalterisch aufzuzeigen, welche Möglichkeiten sich bei der Weiterentwicklung der Dörfer für die nahe bis mittlere Zukunft ergeben. Mittelfristig sollen Gebäudeleerstände im Ortskern vermieden werden. Die Abwanderung der jungen Bevölkerungsschicht soll dadurch verhindert werden, dass die Attraktivität des Dorfes erhalten bleibt und verbessert wird. So z.B. sollen bestehende Gebäude, auch landwirtschaftliche Anwesen oder Brachen, mit neuen Nutzungskonzepten versehen werden, Baulücken geschlossen werden und freie Grundstücke im Ortskern einer adäquaten Neubebauung zugeführt werden. Diese Maßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu einer Aufwertung der Ortsmitte und verhindern die Ausweitung von Neubaugebieten in schützenswerte Landschaftsbereiche.

## 2. Ortsgeschichte /Beschreibung der Gemeinde / Altersstruktur und Einwohnerzahlen

Aus der Ortschronik des Landkreises Biberach Ausgabe, 1989/1990 wird zum Teilort Neufra folgendes vermerkt:

*Der Bau der kath. Pfarrkirche St.Petrus und Paulus beruht auf einer Stiftung des Schweikhardt von Gundelfingen und seiner Ehefrau. Sie wurde im Jahre 1517 (Inscripftafel mit Stifterwappen und Datum am Westgiebel) errichtet. Der Turm stammt von 1724 bis 1735, die Krypta in der heutigen Form von 1922. Rechteckiges Langhaus, eingezogener dreiseilig geschlossener Chor über Krypta, südöstliche Seitenkapelle, nordöstlich Sakristei, im NW der Turm. Dieser im Grundriß viereckig, im OG ins zierliche Achteck gewendet und mit rundbogigen Schallöffnungen versehen, schlanker, eingezogener Barockhelm. In Schiff und Chor Spitzbogenfenster ohne Maßwerk. Der Innenraum des Langhauses wird durch seitlich hereingenommene Streben - eine in Süddeutschland häufige Konstruktion der Gotik - in ein stichkappengewölbtes Mittelschiff mit je vier tonnengewölbten Annexräumen gegliedert. Im Chor Sterngewölbe mit figürlich geformten Schlusssteinen (Madonna, die beiden Titelheiligen Petrus und Paulus). Drei Spitzbogen vermitteln zwischen Chor und seitlichem Anbau mit Kreuzrippengewölbe*

*Wappenschlusssteine. Ausstattung und Schmuck 15. bis 20.Jahrhundert. Eine Reihe bedeutender Adelsgrabmäler der Ortsherrschaft in der Kirche (u.a. von Schweikhardt d.Ä. von Gundelfingen, gestorben 1513, Vater des Kirchengründers, über liegendem Löwen stehende Sandsteinskulptur eines gerüsteten Ritters, Christoph von Urach zugeschrieben; Stephan von Gundelfingen; gestorben 1507 Holzschnitzfigur eines gerüsteten Ritters, über liegendem Löwen stehend, geschaffen 1528).*

*Kapelle auf dem Friedhof. Kleiner bescheidener Rechteckbau mit östlichem Dachreiter wohl um 1900 entstanden.*

*Vom ehemaligen Schloss der Ortsherrschaft sind heute das so genannte Herrenhaus, der nord-westliche Flügel der großen Anlage, sowie Teile der ausgedehnten Wirtschaftsgebäude (Fruchtkasten, Torhaus, Reithaus, Substruktionen und Fläche des früheren, auch aus dem 16. Jh. stammenden Lustgartens, 1987 restauriert) und ein großer Teil der Ummauerung erhalten; erbaut 1569 bis 1573. Das Hauptgebäude ist ein dreigeschossiger, langer, dem Gelände angepasster Steinbau mit vorragendem OG, seitlichen Türmchen und Satteldach. Unterhalb des Lustgartenareals das ehemalige Rentamt, ein zweigeschossiger, barocker Steinbau mit Walmdach, schön restauriert. Davor gusseiserner Brunnen von 1845, aus Riedlingen stammend. Rechteckiger Brunnentrog mit frei stehender Brunnensäule und Schwanenkopfwasserspender, farbig gefasst, im Dekor klassizistisch, Gussmarke Gebr. Benckiser, Pforzheim.*

*Das frühere Gasthaus zum Adler wurde in den wesentlichen Teilen um 1500 erbaut und später seitlich erweitert. Zweigeschossiges, giebelständiges Fachwerkhaus in alemannischem Stil; mächtige Eichenschwellen, unregelmäßig gebogene Hölzer, lange Knaggen. Das Wirtshauszeichen in Metallguss, 19. Jh., wohl Wasseralfänger Arbeit. Das Gebäude wurde 1982 vorbildlich restauriert.*

Der Teilort Neufra ist der einzige Teilort, der südlich der Kernstadt Riedlingen liegt.

Als besonders herausragende Objekte im Ortskern können das Schlossareal mit dem historischen Hängergarten und die „Peter- u. Paul – Kirche“ genannt werden.

Neufra liegt direkt an der dreispurigen B 311. Dennoch liegt dieser Teilort großräumlich gesehen im Verkehrsschatten, da sowohl in die Kreisstadt Biberach ca. 25 – 30 min. sowie in die nächst größeren Städte Ravensburg und Ulm ca. 55 min. mit dem Auto zurückzulegen sind, um eine Autobahn / Schnellstraße zu erreichen.

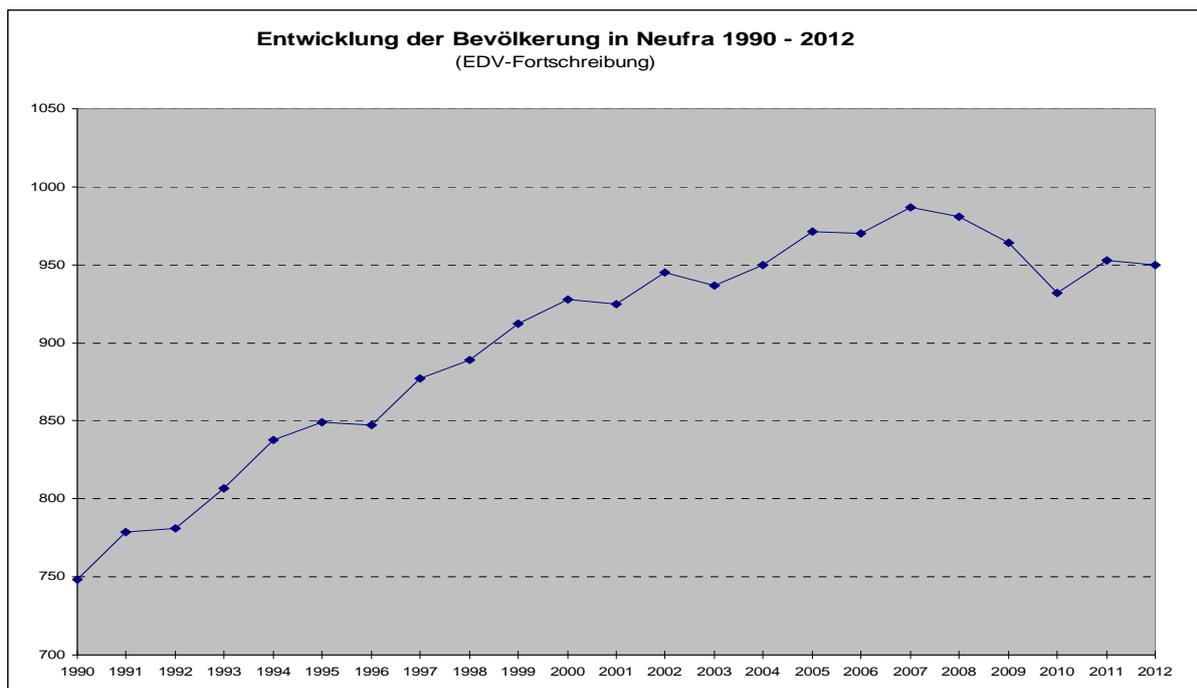
Mit einer Gesamtfläche von 1.154 ha entspricht der Anteil des Teilorts Neufra ca. 17,76% der Gesamtfläche der Stadt Riedlingen.

Neufra war früher hauptsächlich von der Landwirtschaft geprägt. Daneben gab es noch drei Einkaufsläden, einige kleinere Handwerksbetriebe sowie im Bereich der Grundversorgung etliche Gaststätten.

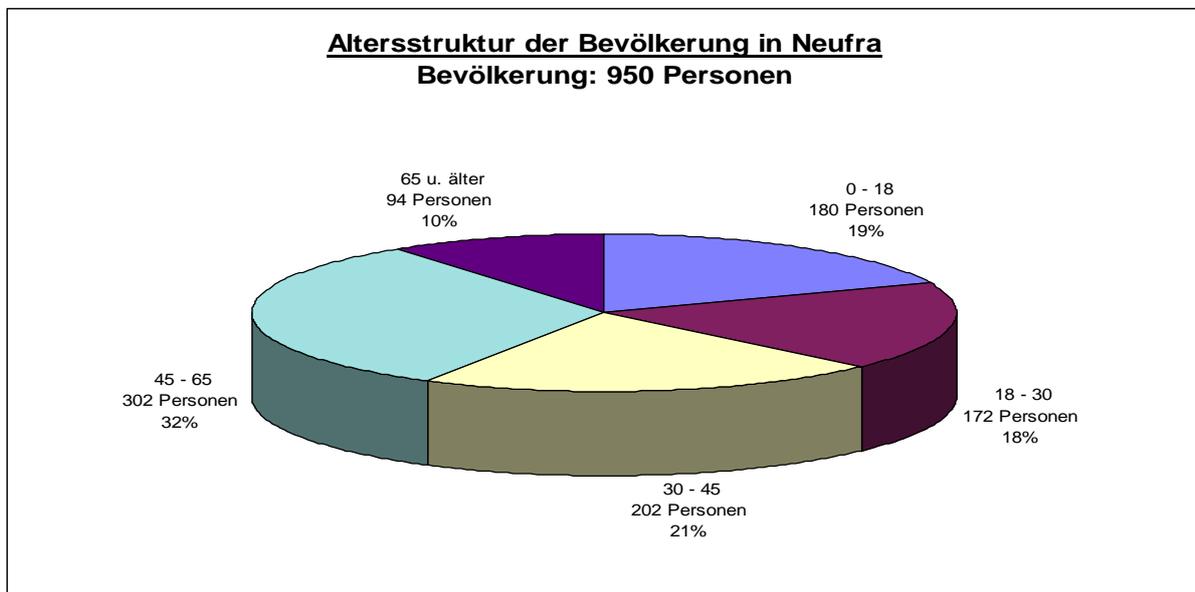
Zwischenzeitlich gibt es neben einigen kleineren Handwerksbetrieben etliche größere Firmen am Ort, die sich teilweise auch dank des neuen Gewerbegebietes „An der B 311 Riedlingen – Neufra“ entsprechend vergrößern konnten. Zudem gibt es im Ort noch eine Gastwirtschaft und einen kleineren Laden, der neben Back- und Wurstwaren auch das Notwendigste führt.

Der Großteil der Beschäftigten pendelt nach auswärts zur Arbeit (z. B. Riedlingen, Bad Saulgau, Biberach, ...).

Neufra hat derzeit 950 (Stand: 31.12.2012) Einwohner. Die Bevölkerungszahl hatte im Jahr 2007 mit 987 Einwohnern ihren Höchststand. Dies ist u. a. auf die Ausweisung von neuen Baugebieten sowie der früheren Förderung im ELR zurückzuführen.

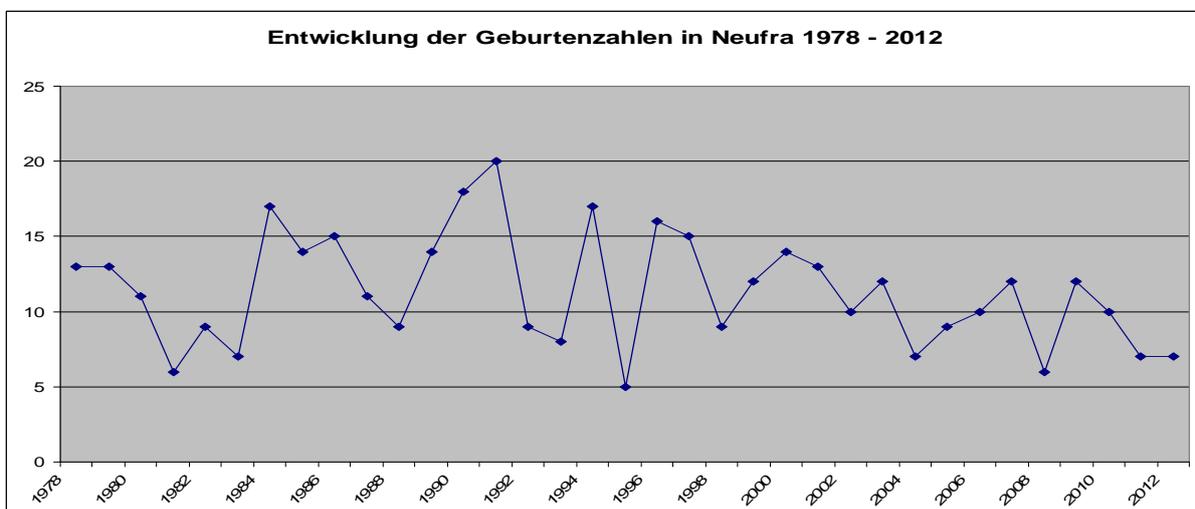


Die nachstehende Altersstruktur der Bevölkerung von Neufra (Stand: 31.12.2012) zeigt auf, dass immerhin 19% der Bevölkerung unter 18 Jahre alt und lediglich 10% der Bevölkerung 65 Jahre und älter sind. Diese Zahlen können als sehr erfreulich gewertet werden und sind ebenfalls auf die Schaffung dieser Baugebiete zurückzuführen, in denen sich vor allem junge Familien angesiedelt haben.



In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die Modellberechnung des Statistischen Landesamtes zur Entwicklung der Bevölkerung (ohne Wanderungen), bei denen die Gesamteinwohnerzahl der Stadt Riedlingen im Zeitraum von 2011 – 2030 um ca. 567 Einwohner abnehmen wird. Weiter geht aus dieser Modellberechnung hervor, dass die Altersgruppe der unter 20jährigen in diesem Zeitraum um 391 zurückgehen wird. Die Altersgruppe der über 60jährigen hingegen nimmt in diesem Zeitraum um 762 zu. Diese Altersgruppe stellt somit im Jahr 2030 dann einen Anteil von 34,53% der Gesamtbevölkerung dar.

Nachstehend ist die Entwicklung der Geburtenzahlen dargestellt. Hier wird ebenfalls deutlich, dass die Spitze 1991 mit 20 Geburten erreicht wurde und dass die Geburtenzahl insgesamt eher rückläufig ist. Im Jahre 2012 gab es 7 Geburten.



In Neufra gibt es derzeit einen eingruppigen Kindergarten. Durch das Schwanken der Kinderzahlen ist es von Jahr zu Jahr notwendig, die Gruppenzahl zu überprüfen. Somit ist es zeitweise erforderlich, den eingruppigen Kindergarten in einen zweigruppigen Kindergarten umzuwandeln. Die Kinder aus Neufra besuchen derzeit die Grund- und Hauptschule in Ertingen bzw. die weiterführenden Schulen in Riedlingen.

Neufra hat mit einem großen Sportverein, dem Musikverein, dem Liederkranz, der Landjugend, der Feuerwehr, der Kyffhäuserkameradschaft und weiteren Gruppierungen ein sehr reges Vereinsleben. An öffentlichen Räumen stehen den Vereinen das Rathaus, die Donauhalle und die Räumlichkeiten im ehemaligen Farrenstall zur Verfügung.

Der Stadt Riedlingen ist es ein besonderes Anliegen, den Teilort Neufra in seiner ländlich geprägten Art mit einer funktionsfähigen Ortsmitte, die alle wesentlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge erfüllt, zu erhalten bzw. zu schaffen und der Abwanderung der jungen Bevölkerung entgegenzuwirken bzw. die Prognose der demographische Entwicklung aufzuhalten, bzw. abzufedern. Hierfür sollen bestehende Gebäude, die nicht mehr genutzt werden, zu Wohnzwecken umgenutzt, bzw. die Baulücken, die durch baulich notwendige Abrisse entstehen, wieder geschlossen werden. Auf die Ausweisung von weiteren Baugebieten soll im Sinne eines schonenden Umgangs mit den Flächen verzichtet werden. Bei Neubaumaßnahmen und bei den Sanierungen der bestehenden Wohnhäuser soll besonderer Wert auf umweltfreundliche Bauweisen, auf rationellen Energieeinsatz und die Verwendung erneuerbarer Energien bzw. nachwachsender Rohstoffe gelegt werden.

### 3. Aufgabenstellung und Schwerpunkte der Entwicklung

Um der zukünftigen Ortsentwicklung gerecht zu werden, wurde im Vorfeld eine Bestandsaufnahme des gesamten Teilorts vorgenommen. Die Systematik ist für alle Teilorte ähnlich aufgebaut und ist in den beigefügten Lageplänen und in der Fotodokumentation schlüssig dargestellt. Ein Meilenstein in der Entwicklung des Teilorts Neufra bedeutete die Gebietsreform aus den Jahren 1972 bis 1974. Die ursprünglich eigenständige Gemeinde wurde in die Stadt Riedlingen integriert. Der gesellschaftliche Wandel dieses Teilortes stellt eine durchaus „normale“ Entwicklung vieler Gemeinden in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts dar. Althergebrachte handwerkliche Berufe oder kleine, eigenständige landwirtschaftliche Betriebe gibt es in dieser Form nicht mehr. Dadurch wurden die örtlichen Räume und Nutzungen grundlegend verändert. Die alltäglichen und für ländliche Gebiete typischen Formen des gesellschaftlichen Zusammenlebens haben sich dadurch grundlegend geändert. Auch im Teilort Neufra muss davon ausgegangen werden, dass in den nächsten Jahren ein reeller Zuwachs der Bevölkerung nicht zu erwarten sein wird. Trotzdem ist Neufra der größte Teilort mit der besten Entwicklung in den letzten 20 bis 25 Jahren. Das betrifft sowohl den Bevölkerungszuwachs als auch die verschiedensten Aktivitäten, welche das heutige Dorfleben ausmachen.

## 4. Vorgehensweise und Arbeitssystematik

### a. Öffentlichkeitsarbeit / Gremien

Die erste Besprechung mit den Ortsvorstehern fand am 04.08.2011 statt.

Hier wurden mögliche Projekte zur Förderung ILAG vorgeschlagen. Es wurde beschlossen einen gemeinsamen Antrag für die Teilorte Bechingen, Neufra, Pflummern, Daugendorf und Grüningen zur Erstellung eines Bauflächenkatasters zu stellen.

Daraufhin wurden Angebote eingeholt.

Erstmals wurde im Gemeinderat am 12.09.2011 über das Sonderförderprogramm in den LEADER Fördergebieten beraten und die Überlegungen für eine Erstellung eines Bauflächenkatasters vorgestellt. Diese Überlegungen wurden vom Gemeinderat grundsätzlich unterstützt. In einer weiteren Sitzung am 24.10.2011 wurde die Verwaltung durch den Gemeinderat beauftragt, für die Stadtteile Bechingen, Daugendorf, Grüningen, Neufra und Pflummern einen Antrag auf Förderung der Erarbeitung von Bauflächenkatastern bei der LEADER-Aktionsgruppe zu stellen.

Am 24.10.2011 stellte die Stadt Riedlingen den Antrag „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung in Riedlingen für die Teilorte Bechingen, Daugendorf, Grüningen, Neufra und Pflummern im Rahmen von ILAG, welcher mit Bescheid vom 01.03.2012 bewilligt wurde. Bei zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von 41.000 Euro wurden 30.750 Euro (75 %) bewilligt.

Am 30.03.2012 fand ein erstes Koordinierungsgespräch zwischen der Stadtverwaltung und den beauftragten Planungsbüros Vogel sowie Schirmer und Partner statt.

Das erste Koordinierungstreffen der LEADER Aktionsgruppe fand am 19.06.2012 in Dürmentingen statt.

Am 04.10.2012 fand ein weiteres Treffen zwischen den Planungsbüros und der Stadtverwaltung statt. Hier wurden die Entwurfskonzepte vorgestellt.

Das zweite Koordinierungstreffen der LEADER Aktionsgruppe fand am 13.11.2012 in Bad Schussenried statt und das dritte Treffen am 17.04.2013 in Riedlingen.

Der Ortschaftsrat Neufra befasste sich mit dem Thema in seinen Sitzungen am 15.09.2011, 24.01.2012 und 05.11.2012. Der Ortschaftsrat Daugendorf am 02.02.2012 und 24.10.2012. Im Ortschaftsrat Pflummern wurde am 23.10.2012 über das Projekt beraten. Im Ortschaftsrat Zell/Bechingen am 29.09.2011. Auch der Ortschaftsrat Grüningen sprach sich einstimmig für eine Erstellung eines Bauflächenkatasters aus.

Die Vorstellung der vorläufigen Ergebnisse der ILAG Flächenkonzepte erfolgte durch die jeweiligen beauftragten Büros in den einzelnen Ortschaften zunächst im Rahmen von nichtöffentlichen Ortschaftsratssitzungen. Diese fanden an folgenden Terminen statt:

Ortschaftsrat Pflummern am 23.10.2012  
Ortschaftsrat Daugendorf am 24.10.2012  
Ortschaftsrat Neufra am 05.11.2012  
Ortschaftsrat Grüningen am 30.10.2012  
Ortschaftsrat Zell/Bechingen am 08.11.2012

In einer öffentlichen Gemeinderatssitzung am 12.11.2012 wurde beschlossen, Bürgerversammlungen in den einzelnen Teilorten zum Thema „Innenentwicklung“ abzuhalten.

Die Termine zur Durchführung von Bürgerversammlungen wurden im Mitteilungsblatt der Stadt Riedlingen vom 21.11.2012, 28.11.2012 und 05.12.2012 bekannt gegeben.

Bürgerversammlung Daugendorf	27.11.2012 um 19:30 Uhr
Bürgerversammlung Pflummern	28.11.2012 um 19:30 Uhr
Bürgerversammlung Neufra	06.12.2012 um 19:30 Uhr
Bürgerversammlung Zell/Bechingen	11.12.2012 um 19:30 Uhr
Bürgerversammlung Grüningen	13.12.2012 um 19:30 Uhr

In der Schwäbischen Zeitung am 17.11.2012 wurden die Bürger ebenfalls auf die anstehenden Bürgerversammlungen aufmerksam gemacht. Die Schwäbische Zeitung berichtete in der Ausgabe am 29.11.2012 über die Bürgerversammlung in Daugendorf. Die einzelnen Zeitungsartikel und Gemeinderats- und Ortschaftsratsprotokolle sind in der Anlage beigefügt.

Am 03.12.2012 fand eine weitere Gemeinderatssitzung zum Thema ILAG Flächenmanagement statt.

Der Gemeinderat wird über den Abschluss des Projektes informiert. Es erfolgt eine kurze Vorstellung der Ergebnisse. Weiter ist vorgesehen, in den Teilorten die einzelnen Abschlussberichte für interessierte Bürger zur Einsicht zu hinterlegen. Auf der städtischen Homepage werden die Abschlussberichte ebenfalls eingestellt.

## b. Erläuterung der Erhebungen und des Kartenmaterials

Um einen objektiven Blick auf die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Teilortes zu ermöglichen, wurde im Vorfeld eine genaue Bestandsanalyse des Teilortes gemacht. Diese Erhebungen wurden bei allen Teilorten nach der gleichen Systematik wie folgt durchgeführt:

- Erhebung der Bausubstanz nach Einschätzung von außen.
- Bestandsaufnahme der Infrastruktur im Teilort
- Leerstände, Teilleerstände und untergenutzte Gebäude
- Aufschlüsselung der innerörtlichen Flächen
- Darstellung des möglichen Handlungsbedarfs im „Problemplan“
- Erhaltenswertes, Typisches und positive Ansätze für die Zukunft

Diese Pläne sind auch in der gebundenen Fertigung als DIN A 3 – Kopien beigelegt. Bei Bedarf können Pläne im Originalformat nachgereicht werden.

Neufra kann insbesondere mit dem Schloss- und dem Schlossgarten und der Zentscheuer nicht nur wenn man durch den Ort fährt sondern auch von der Ferne aus schönes Ortsbild ausweisen. Weiterhin fallen eine große Anzahl von „Ortsbäumen“ auf.

Neufra ist mit seiner Mehrzweckhalle mit Vereinsraum für den Musikverein, einem neuen Kindergarten, einem Spielplatz im Neubaugebiet, dem überdurchschnittlich ausgebauten Sportgelände des FV Neufra sehr gut versorgt mit öffentlichen Einrichtungen.

Die Bausubstanz im Dorf ist in einem guten Zustand, es gibt fast keine Gebäude die komplett leer stehen oder abbruchreif sind, es wurden in den vergangenen Jahren viele Gebäude hergerichtet und im Ortskern auch neue Bauten erstellt.

Ein Leerstand oder Teilleerstand bereitet im Augenblick keine Probleme.

Es gibt in Neufra noch auffallend viele Scheunen, die aber fast alle als Abstellgebäude genutzt werden und das dörfliche Ortsbild erhalten.

In der Fotodokumentation wird erkennbar, wie groß die Vielfalt in der Gestaltung und Nutzung der Scheunen in diesem Teilort ist. In der Gesamtheit sind sie als besonders ortsbildprägende Baulichkeiten wahrzunehmen.

## 5. Schlussfolgerungen und mögliche Potentiale

### Flächenpotentiale

### Entwicklungsziele und Projekte

### Ökologie

Entwicklungspotentiale – Zielrichtung künftige kommunalpolitische Vorgaben/Planungen/Leitprojekt(e)

Potentiale:

- 14 Bauplätze im Baugebiet Herrschaftsbreite 2
- 14 erschlossene Grundstücke im Privatbesitz am Ortsrand und im Neubaugebiet
- 2 Leerflächen am Dorfrand
- ca. 6 leerstehende Ökonomiegebäude, die landwirtschaftlich nicht mehr genutzt werden bieten sich in den nächsten Jahren für eine eventuelle Neubebauung an, wenn die anstehenden Erbangelegenheiten, Preisvorstellungen, etc. gelöst werden können.
- Eine leere Scheune steht zum Verkauf

Derzeit ist der Neubau einer soziokulturellen Begegnungsstätte in unmittelbarer Nähe der Donauhalle, des Musikerheims und des Feuerwehrgebäudes geplant. Die Baumaßnahme soll bis im Herbst 2014 vollständig abgeschlossen werden. Dieses Bauvorhaben ist der letzte Baustein in der Neuordnung der öffentlichen Gebäude und Nutzungsmöglichkeiten. Dieses Ensemble wurde durch den Neubau des Kindergartens in den Jahren 2010 und 2011 erweitert. Sämtliche Gebäude werden über ein Nahwärmenetz aus der nahe liegenden Biogasanlage versorgt. Im Gegenzug wird das alte Rathaus in der Ortsmitte veräußert. Dieses Gebäude sollte durch einen privaten Investor saniert werden.

Weiterhin ist an einen Ausbau des Bussenweges von der Ortsmitte in das Neubaugebiet Herrschaftsbreite 1 zu denken.

Die umfangreiche und an vielen Stellen vorbildliche Ortseingrünung könnte an den Rändern der Neubaugebiete ergänzt werden.

Neufra wurde bereits im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) in den Jahren 1995 - 1999 schwerpunktmäßig gefördert. In diesem Zusammenhang konnten 10 Wohnungen / Wohngebäude grundlegend saniert und modernisiert, sieben neue Wohnungen / Wohngebäude geschaffen und ein Bauplatz durch Abbruch eines Ökonomiegebäudes zur Baureifmachung gebracht werden. Des Weiteren konnten einige wichtige kommunale Maßnahmen (Bau der Donauhalle, Ausbau mehrerer Straßen, Schaffung eines Parkplatzes, ...) dank dem ELR durchgeführt werden. Zudem konnte die Erschließung des neuen Gewerbegebietes

an der B 311 mit zwei Bauabschnitten als öffentliche Maßnahme und mehrere Betriebe bei einer Betriebserweiterung oder Betriebsansiedlung unterstützt werden. Des Weiteren war Neufra bisher im LEADER+ Fördergebiet und liegt auch im vorgesehenen Folgegebiet.

In Neufra wurde in den Jahren 2000-2012 ein privat nicht gewerbliches Wohnbauprojekt mit einer Fördersumme von 40.000 Euro im ELR gefördert. Zudem wurden 8 privat gewerbliche Projekte mit fast 330.000 Euro im ELR gefördert. In kommunale Maßnahmen flossen in den Jahren 2000-2012 insgesamt über 450.000 Euro (u.a. Ausbau Parkplätze für Schloss und Hängende Gärten, Erschließung Gewerbegebiet B 311, Soziokulturelle Begegnungsstätte).

## 6. Schlussbemerkung

Aufgrund der oben geschilderten Sachverhalte sollte es in den nächsten Jahren einige zielgerichtete Projekte für die Dorfentwicklung geben. Aufgrund der relativ gut erhaltenen Bausubstanz bei einer Vielzahl von Gebäuden, wird sich der Anteil der privaten Investitionen auf einige wenige Projekte konzentrieren. Die Erhaltung der historischen Hängegärten und des historischen Schlossparks als touristische Attraktion könnte ein weiterer Ansatz für die Dorfentwicklung sein.

Die Neuordnung von einzelnen Problemzonen und die Erweiterungsmöglichkeiten für das anzusiedelnde Gewerbe sollten in Einzelprojekten untersucht und dargestellt werden. Aus heutiger Sicht kann noch keine schlüssige Bewertung des städtischen Anteils für die Projekte vorgenommen werden. Diese Entwicklungen sollen mittelfristig als Ziele für die Gemeinde vereinbart werden.

Die Verwaltung kann im Augenblick nicht abschätzen, welche privaten Projekte in den nächsten Jahren durchgeführt werden können. Dies ist hauptsächlich auch von der finanziellen Ausstattung aus dem Programm LEADER und ELR abhängig.

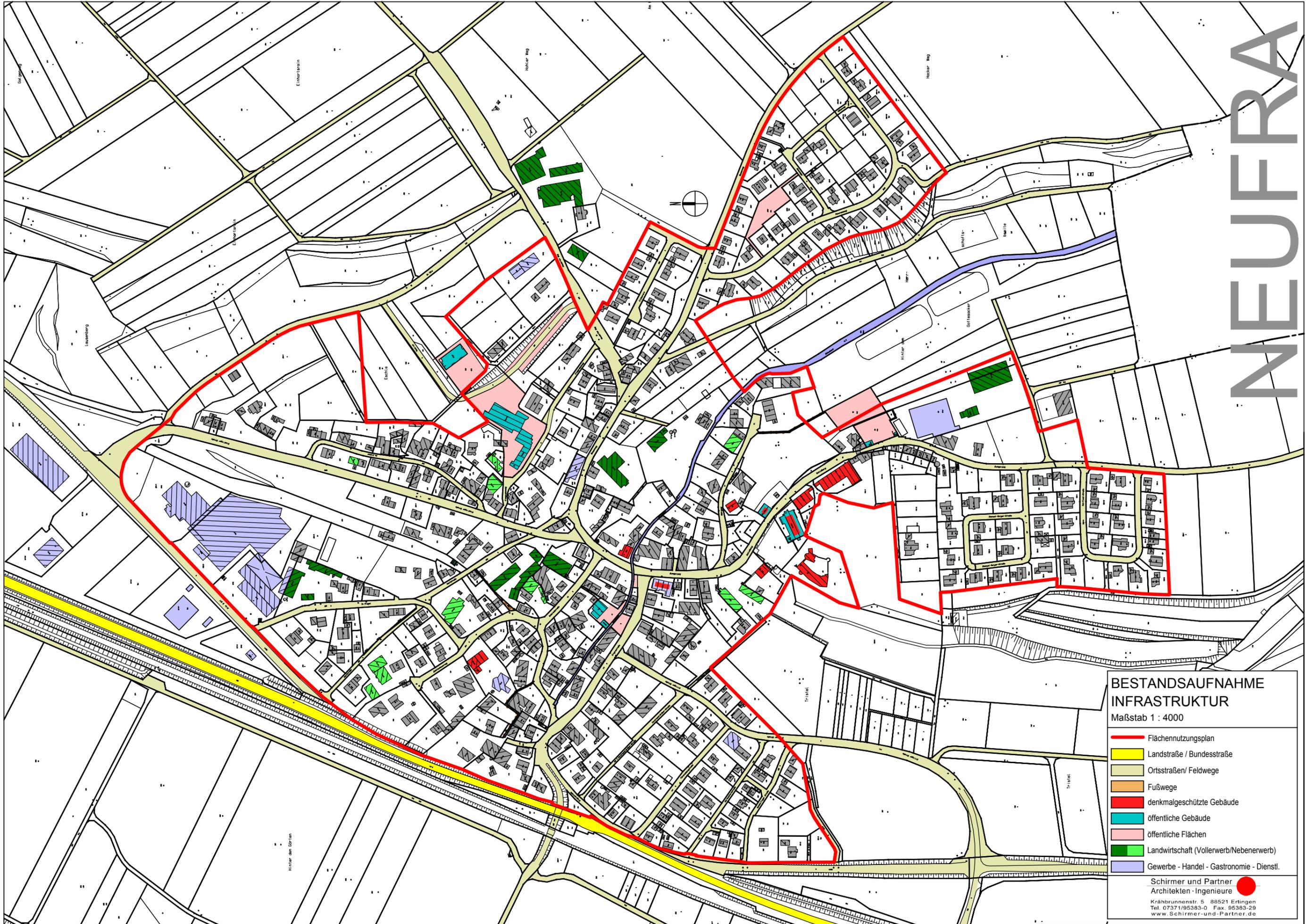
Die Bestandsaufnahme, und das zeigen die Reaktionen der Bevölkerung, trägt wesentlich dazu bei, dass bei der gesamten Bevölkerung ein besseres Problembewusstsein entstanden ist.

Die Informationsabende waren durchwegs gut besucht und die Aussprachen haben gezeigt, dass die örtliche Bevölkerung am Erhalt und an der Verschönerung ihrer Heimatgemeinde interessiert ist.

Die vorliegende Projektarbeit versteht sich als Auftakt und Gesamtbetrachtung für die zukünftige Dorfentwicklung. Es ist eine Momentaufnahme und soll aufzeigen, welche Potentiale die Gemeinde besitzt. Darauf kann in zukünftigen Rahmenentwicklungs- und Gestaltungsplänen aufgebaut werden. Das wird Daueraufgabe für die Verwaltung sein. Gelingen wird dies allerdings nur dann, wenn die Bürger zur kooperativen Mitarbeit mit der Verwaltung bereit sind und wenn weitere Denkanstöße und Vorschläge eingebracht werden.

**Anlagen:**

- Pläne
- Fotodokumentation
- Einladung zur ersten Besprechung am 04.08.2011
- GR Protokolle                    12.09.2011  
    24.10.2011  
    12.11.2012  
    03.12.2012
- OR Neufra                        15.09.2011, 24.01.2012 und 05.11.2012 und  
    BV 06.12.2012
- OR Daugendorf                02.02.2012 und 24.10.2012 und BV 27.11.2012
- OR Pflummern                 23.10.2012
- OR Zell                         29.09.2011
- Presseartikel:                 04.11.2011, 17.11.2012 und 29.11.2012
- Mittelungsblatt:               21.11.2012; 28.11.2012; 05.12.2012

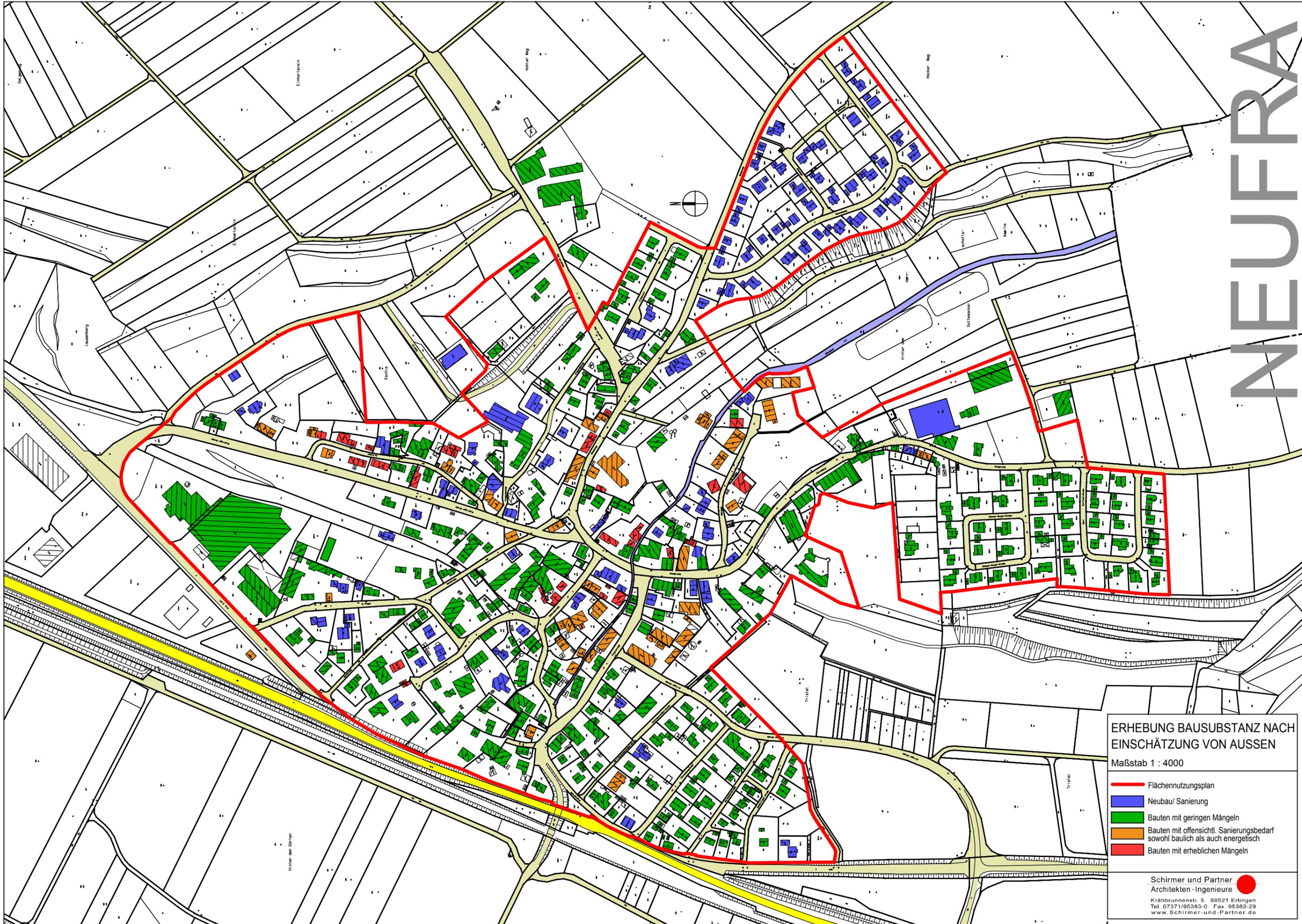


**BESTANDSAUFNAHME  
INFRASTRUKTUR**  
Maßstab 1 : 4000

- Flächennutzungsplan
- Landstraße / Bundesstraße
- Ortsstraßen/ Feldwege
- Fußwege
- denkmalgeschützte Gebäude
- öffentliche Gebäude
- öffentliche Flächen
- Landwirtschaft (Vollerwerb/Nebenerwerb)
- Gewerbe - Handel - Gastronomie - Dienstl.

Schirmer und Partner  
Architekten - Ingenieure

Krähhbrunnstr. 5 88521 Ertlingen  
Tel. 07371/95383-0 Fax 95383-29  
www.Schirmer-und-Partner.de

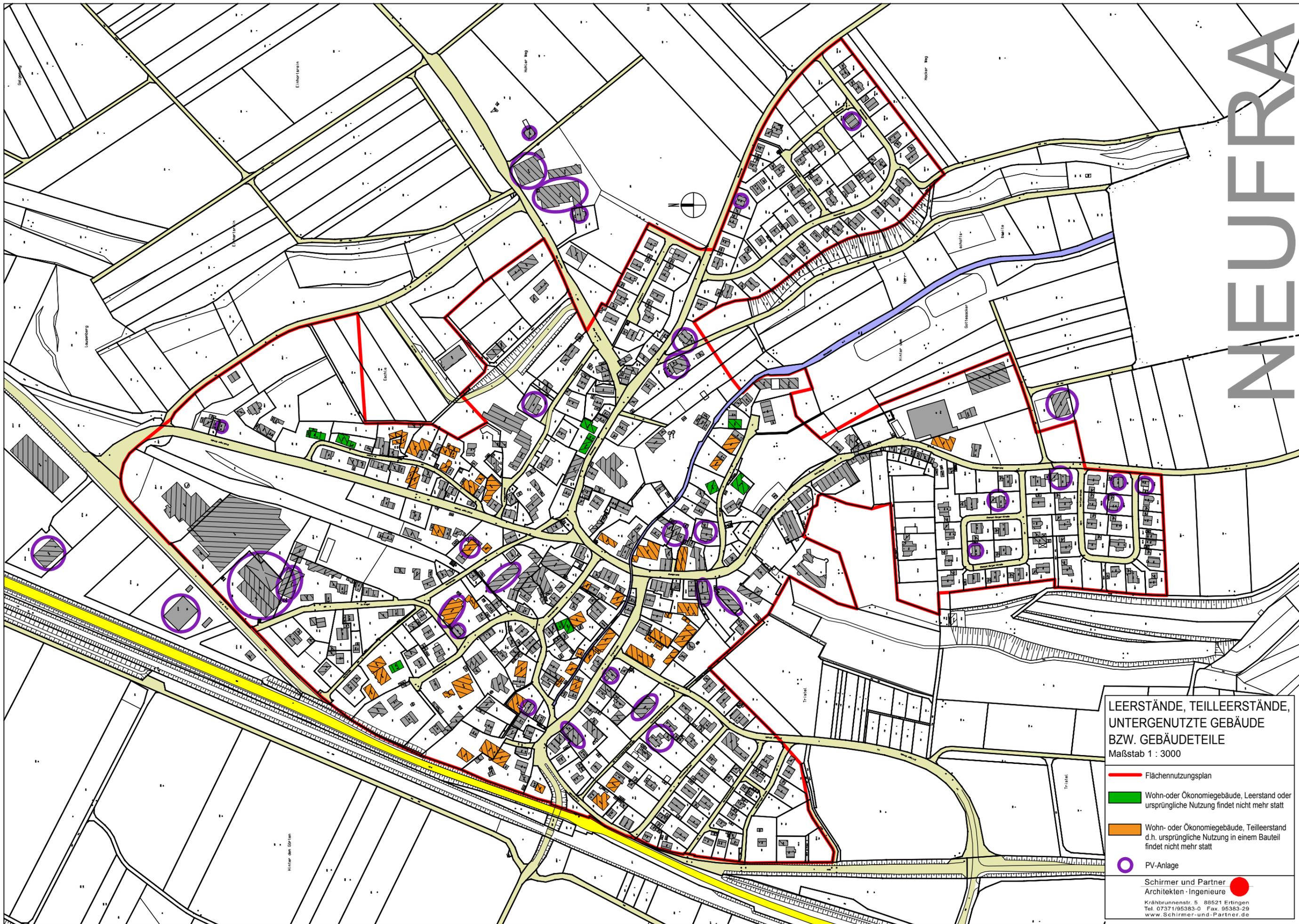


**ERHEBUNG BAUSUBSTANZ NACH  
EINSCHÄTZUNG VON AUSSEN**  
Maßstab 1 : 4000

- Flächennutzungsplan
- Neubau/ Sanierung
- Bauten mit geringen Mängeln
- Bauten mit offensichtl. Sanierungsbedarf sowohl baulich als auch energetisch
- Bauten mit erheblichen Mängeln

Schirmer und Partner  
Architekten · Ingenieure

Krähenbrunnstr. 5 88521 Ertingen  
Tel. 07371/95393-0 Fax 95393-29  
www.schirmer-und-partner.de

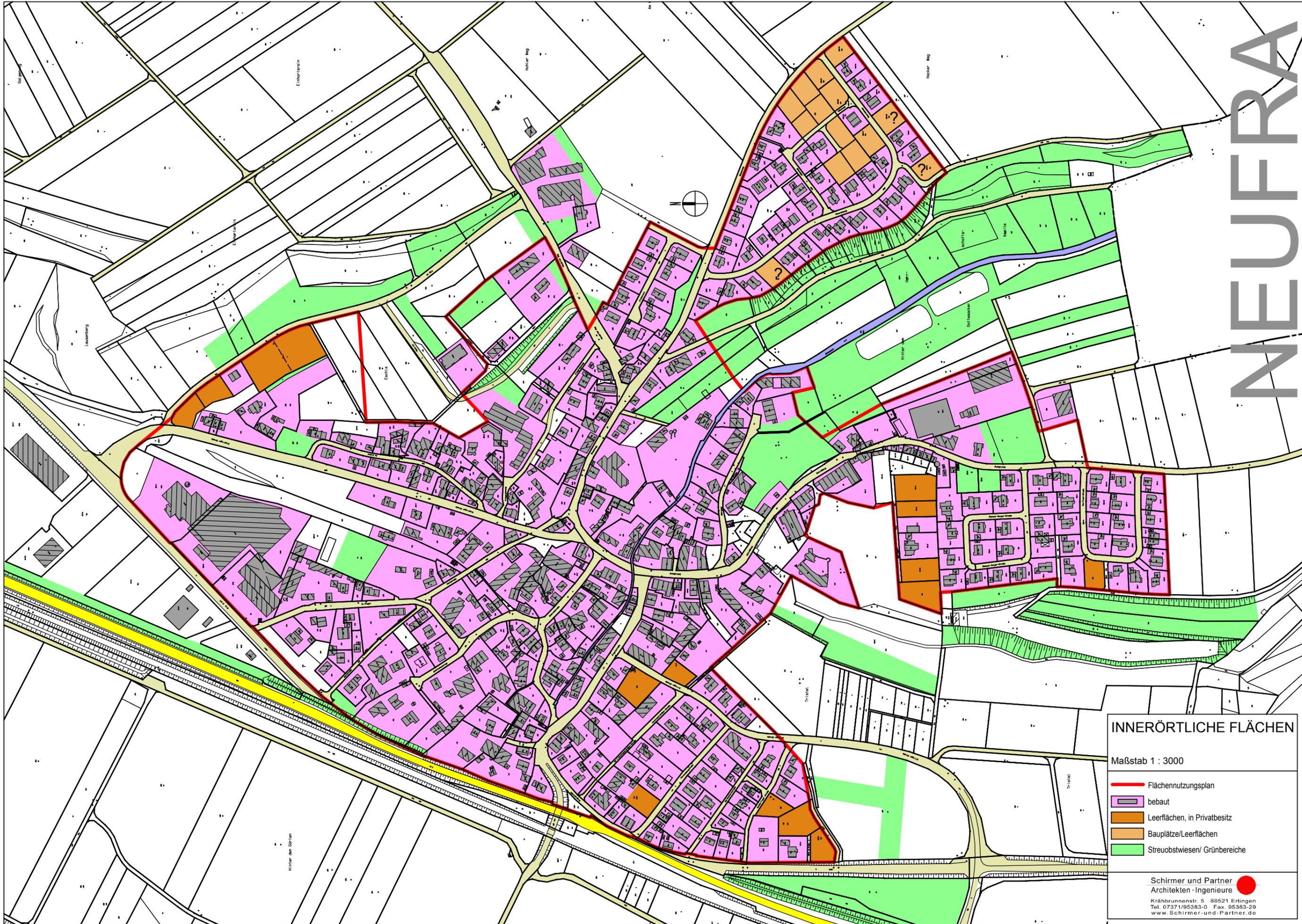


**LEERSTÄNDE, TEILLEERSTÄNDE,  
UNTERGENUTZTE GEBÄUDE  
BZW. GEBÄUDETEILE**  
Maßstab 1 : 3000

- Flächennutzungsplan
- Wohn- oder Ökonomiegebäude, Leerstand oder ursprüngliche Nutzung findet nicht mehr statt
- Wohn- oder Ökonomiegebäude, Teilleerstand d.h. ursprüngliche Nutzung in einem Bauteil findet nicht mehr statt
- PV-Anlage

Schirmer und Partner  
Architekten · Ingenieure

Krähhbrunnenstr. 5 88521 Ertingen  
Tel. 07371/95383-0 Fax. 95383-29  
www.Schirmer-und-Partner.de

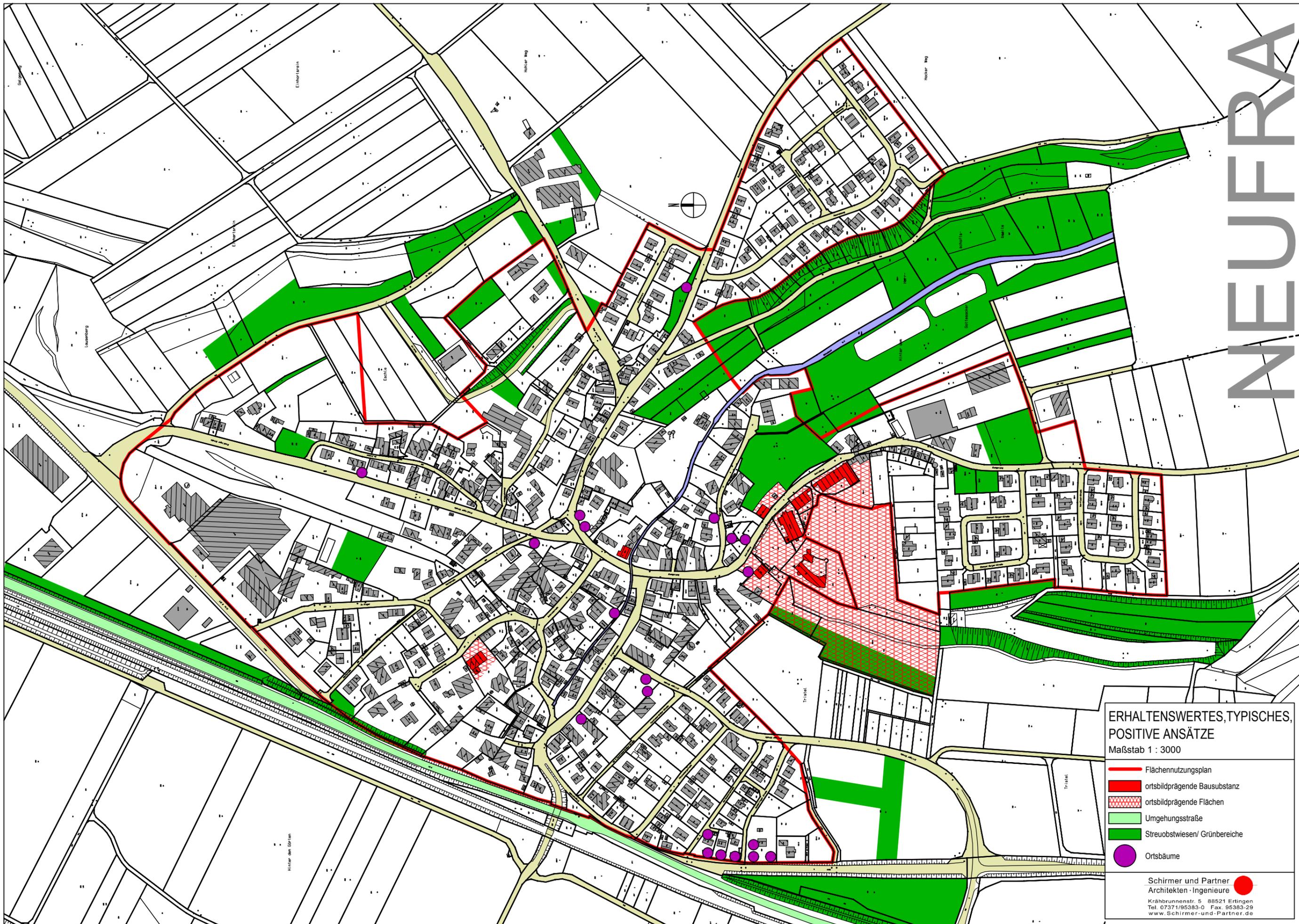


### INNERÖRTLICHE FLÄCHEN

Maßstab 1 : 3000

-  Flächennutzungsplan
-  bebaut
-  Leerflächen, in Privatbesitz
-  Bauplätze/Leerflächen
-  Streuobstwiesen/ Grünbereiche

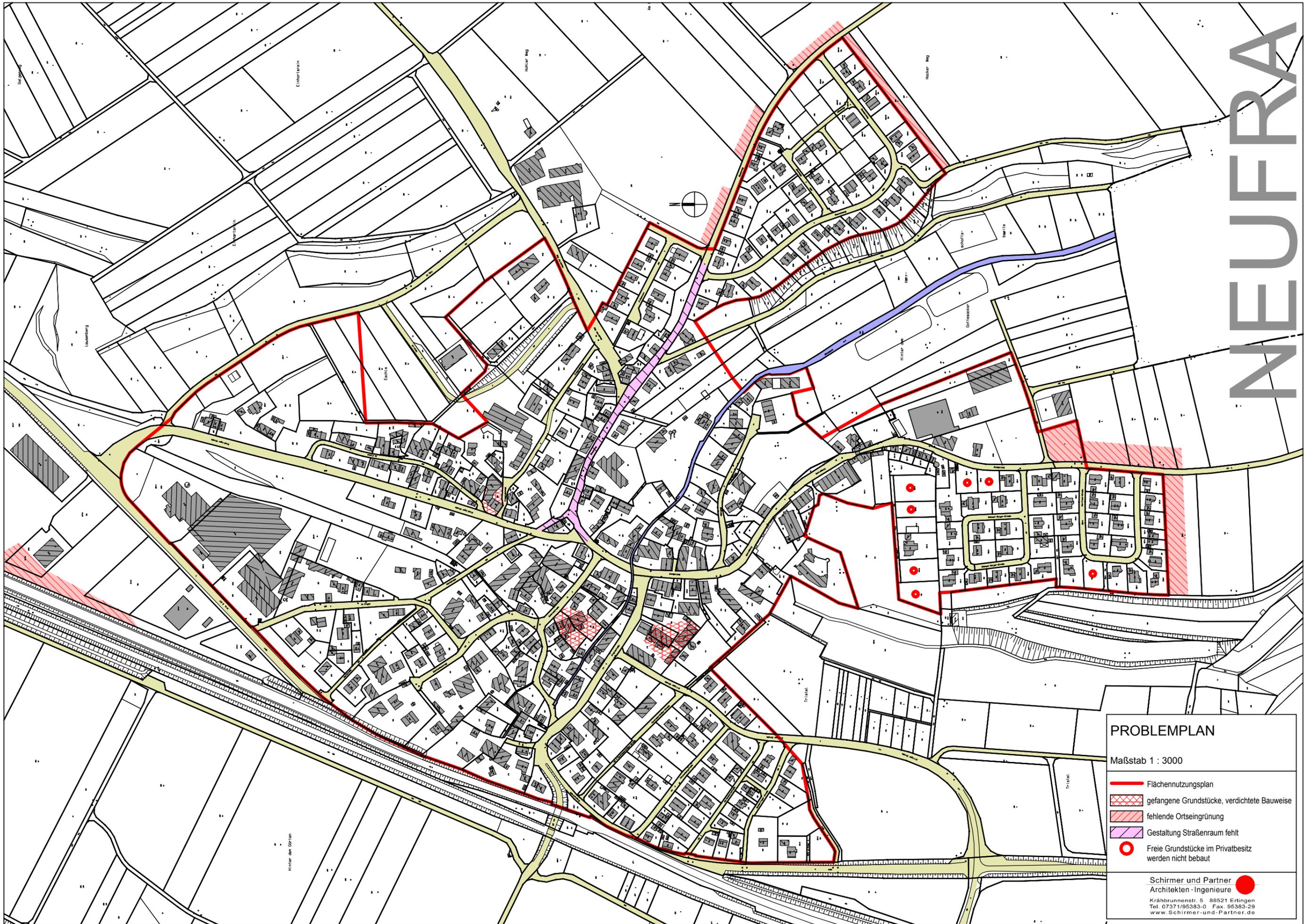
Schirmer und Partner  
Architekten - Ingenieure   
Krähbrunnstr. 5 88521 Ertingen  
Tel. 07371/95383-0 Fax 95383-29  
www.Schirmer-und-Partner.de



**ERHALTENSWERTES, TYPISCHES,  
POSITIVE ANSÄTZE**  
Maßstab 1 : 3000

- Flächennutzungsplan
- ortsbildprägende Bausubstanz
- ▨ ortsbildprägende Flächen
- Umgehungsstraße
- Streuobstwiesen/ Grünbereiche
- Ortsbäume

Schirmer und Partner  
Architekten · Ingenieure  
Krähbrunnstr. 5 88521 Ertingen  
Tel. 07371/95383-0 Fax. 95383-29  
www.Schirmer-und-Partner.de



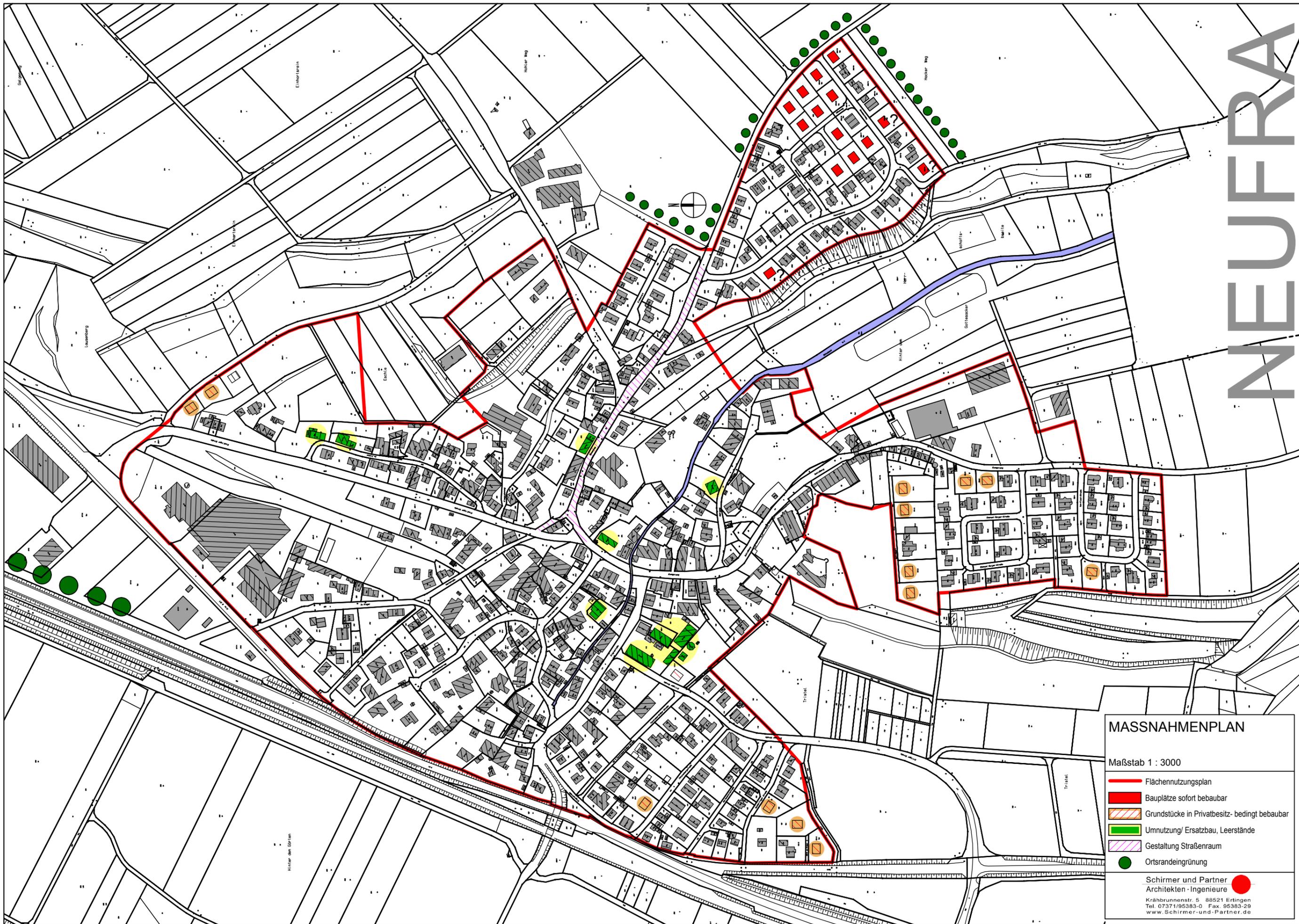
### PROBLEMPLAN

Maßstab 1 : 3000

-  Flächennutzungsplan
-  gefangene Grundstücke, verdichtete Bauweise
-  fehlende Ortseingrünung
-  Gestaltung Straßenraum fehlt
-  Freie Grundstücke im Privatbesitz werden nicht bebaut

Schirmer und Partner  
Architekten · Ingenieure  
Krähbrunnstr. 5 · 88521 Ertingen  
Tel. 07371/95393-0 Fax: 95393-29  
www.Schirmer-und-Partner.de





**MASSNAHMENPLAN**

Maßstab 1 : 3000

- Flächennutzungsplan
- Bauplätze sofort bebaubar
- Grundstücke in Privatbesitz- bedingt bebaubar
- Umnutzung/ Ersatzbau, Leerstände
- Gestaltung Straßenraum
- Ortsrandeigrünung

Schirmer und Partner  
Architekten · Ingenieure

Krähenbrunnstr. 5 88521 Erlingen  
Tel. 07371/95383-0 Fax: 95383-29  
www.Schirmer-und-Partner.de

# Fotodokumentation/ Bestandsaufnahme

Ortsbild:



Denkmäler:



Kirche



Pfarrhaus



Schloss



Schloss



Kaplaneihaus

Mühlenweg 6, ehem.



Erbaut um 1500  
Ehem. Gasthaus zum ADLER  
Renoviert 1982  
im Rahmen der Dorfentwicklung

Bussenweg 2, ehem. Gasthaus Adler



Zehntscheuer

Öffentliche Gebäude/Flächen:



Rathaus



Mehrzweckhalle



Kindergarten



Spielplatz



Friedhof

Was es noch dörfliches gibt?



Holz, Holz



den Dorfrand mit Obstbaumwiesen

Ortsbäume





Der historische Hängegarten

aber auch den Standarddorftrand





Fußweg zum Friedhof



3 x in der Woche einen Bäcker

und noch 1 Wirtschaft





ein Gewerbegebiet mit allen Vor- und Nachteilen

und den

Der für ein reges Vereinsleben  
sorgt!





und das Wohnen im Schloss



Es gibt viel Neues und Sanierungen im Dorf:





das Haus mit 2 Geschossen



das stattliche Wohnhaus



die Autowerkstatt



ehemalige Kindergarten

Intakt:



Potentiale:

Scheunen?  
zum Problem.

Die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude wird immer mehr



landwirtschaftlich genutzt



vom Biogaslandwirt



vom Nebenerwerbslandwirt





„neue Scheunen“



„schöne Scheunen“



„für den Investor“



kleine Scheunen



prov. umgenutzte Gewerbescheune



Scheune in der Veränderung



als Bauplatz



die neue Scheune neben der alten Scheune



leere Scheune am Bussenweg



zwei Scheunen



Scheune neben dem Neubau



stattliche untergenutzte Scheune



Ziegelscheune





Scheune mit Gewerbe



Abbruchscheune am Mühlweg



vergessene Scheune



Die Abstellscheunen



nicht mehr Scheune





Scheune mit Wagen



Scheune mit Auto



Scheune mit Fotovoltaik



Ergänzungsbau am Adler



Neuordnung im Zinken



neues Wohnen am Kindergarten



Ersatzbau im Mühlweg



Ersatzbau an der Ertinger Straße

Unsere Zukunft im Dorf?

Nur noch Fotovoltaik



Was muss man retten?



Was soll man retten?

