



ILAG Flächenmanagement Ortsteil Pflummern

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

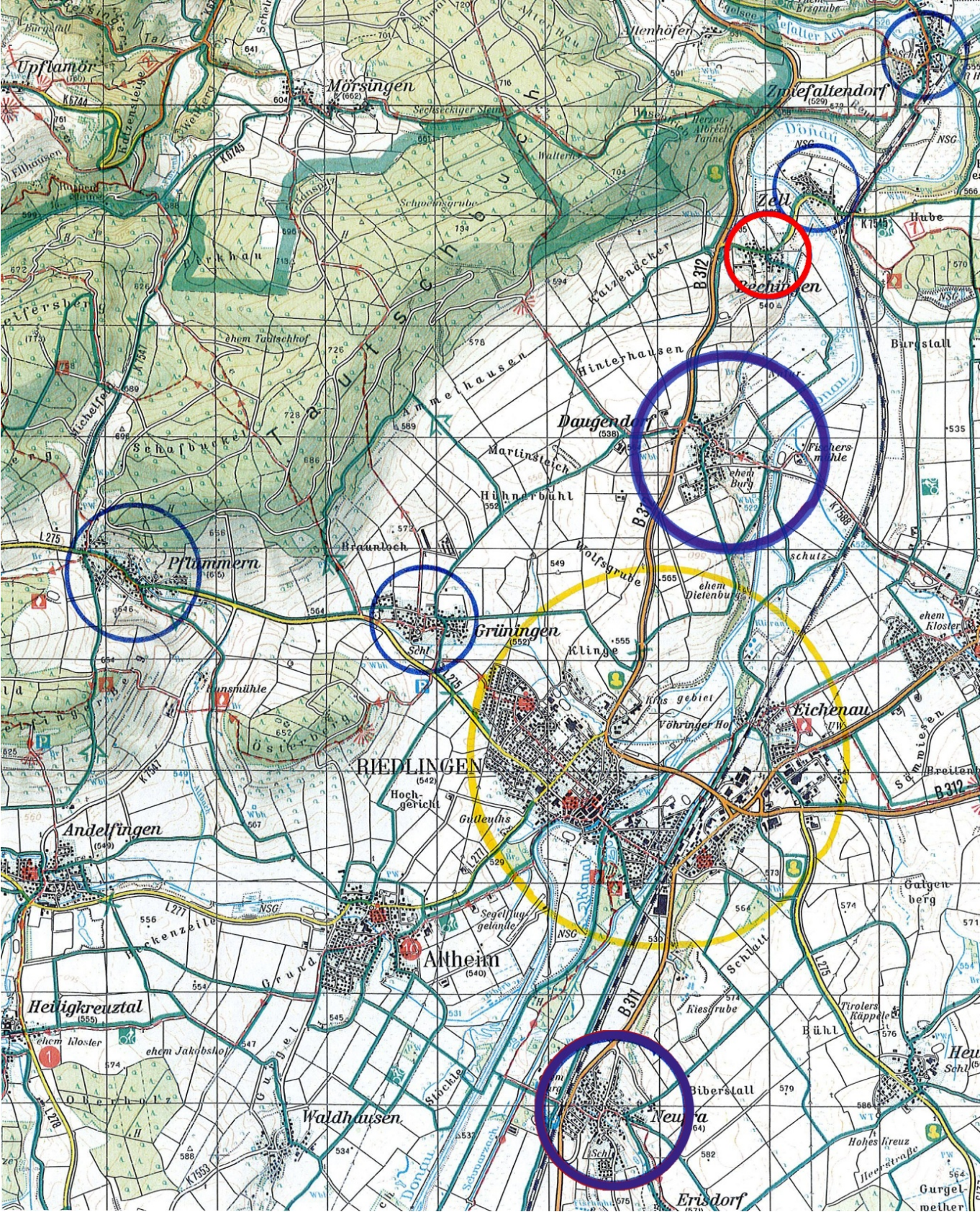


Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM
UND VERBRAUCHERSCHUTZ



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

Pflummern



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 Pflummern folgendes vermerkt:

Der Stadtteil Pflummern liegt am Fuße des Teutschbuchs. Das lang gestreckte Dorf folgt der alten Poststraße Gammertingen-Riedlingen, an der seine teilweise recht alten Höfe in dichter, überwiegend traufständiger Reihung stehen. Drei Stichstraßen erweitern den Grundriss zum Holzbach hin. Am Ortsausgang gegen Riedlingen wird die Siedlung von der Kirche etwas abseits von der Straße und in erhöhter Lage abgeschlossen. Das nach dem 30j. Krieg wieder belebte Dorf entwickelte sich aus dem südlichen Ortsteil, dem Bereich zwischen Hauptstraße, Andelfinger Straße und Raiffeisenstraße (untere Stichstraße). Zwischen der mittleren und oberen Stichstraße stand einst das Schloss. Es diente zuletzt als Rathaus und brannte im Jahr 1900 nieder. Daraufhin wurde der Schlossbereich mit bäuerlichen Anwesen aufgesiedelt, so dass die Hauptstraße heute das Bild einer durchgehend bebauten Doppelzeile bietet. Von dem stattlichen, dreiflügeligen Gutshof, der den Schlosskomplex im N begrenzte, ist noch der Fruchtkasten in seiner alten Form erhalten geblieben. Außerhalb des Ortes waren bereits vor 1830 an der Abzweigung der Straße nach Zwiefalten (neue Straße 150 m weiter oberhalb erst seit wenigen Jahren) einige Häuser entstanden. Der Ausbau geht hier auf eine Ziegelhütte zurück, an die sich Seldnerstellen anschließen. Obwohl dieser Siedlungsteil nach 1830 um einige Häuser erweitert wurde, ist er auch heute noch vom übrigen Ort abgesetzt («Vorstadt»). Das Siedlungswachstum blieb auch in unserem Jahrhundert bescheiden. Entlang der südlichen Fortsetzung der genannten alten Straßenabzweigung nach Zwiefalten sind auf den Zehntscheueräckern seit Mitte der siebziger Jahre etwa 15 neue Häuser hinzugekommen. Am anderen Ortsende besteht seit den sechziger Jahren ein kleines Neubaugebiet hinter der Kirche.

Der Teilort Pflummern liegt ca. 5 km westlich von Riedlingen am Rande der Schwäbischen Alb.

Als besonders herausragendes Objekt im Ortskern kann die Pfarrkirche bezeichnet werden, in der schon Eduard Mörike im Jahre 1829 kurze Zeit seinen Dienst verrichtete und wohl seinen bekanntesten Gedicht „Er ist 's: Frühling lässt sein blaues Band...“ verfasste.

Pflummern kann als „Straßendorf“ bezeichnet werden, durch den Ort führt heute noch die L 275. Großräumlich gesehen liegt Pflummern im Verkehrsschatten, da sowohl in die Kreisstadt Biberach ca. 30 min. und in die nächst größeren Städte Reutlingen und Ulm ca. 55 min. mit dem Auto zurückzulegen sind, um eine Autobahn / Schnellstraße zu erreichen.

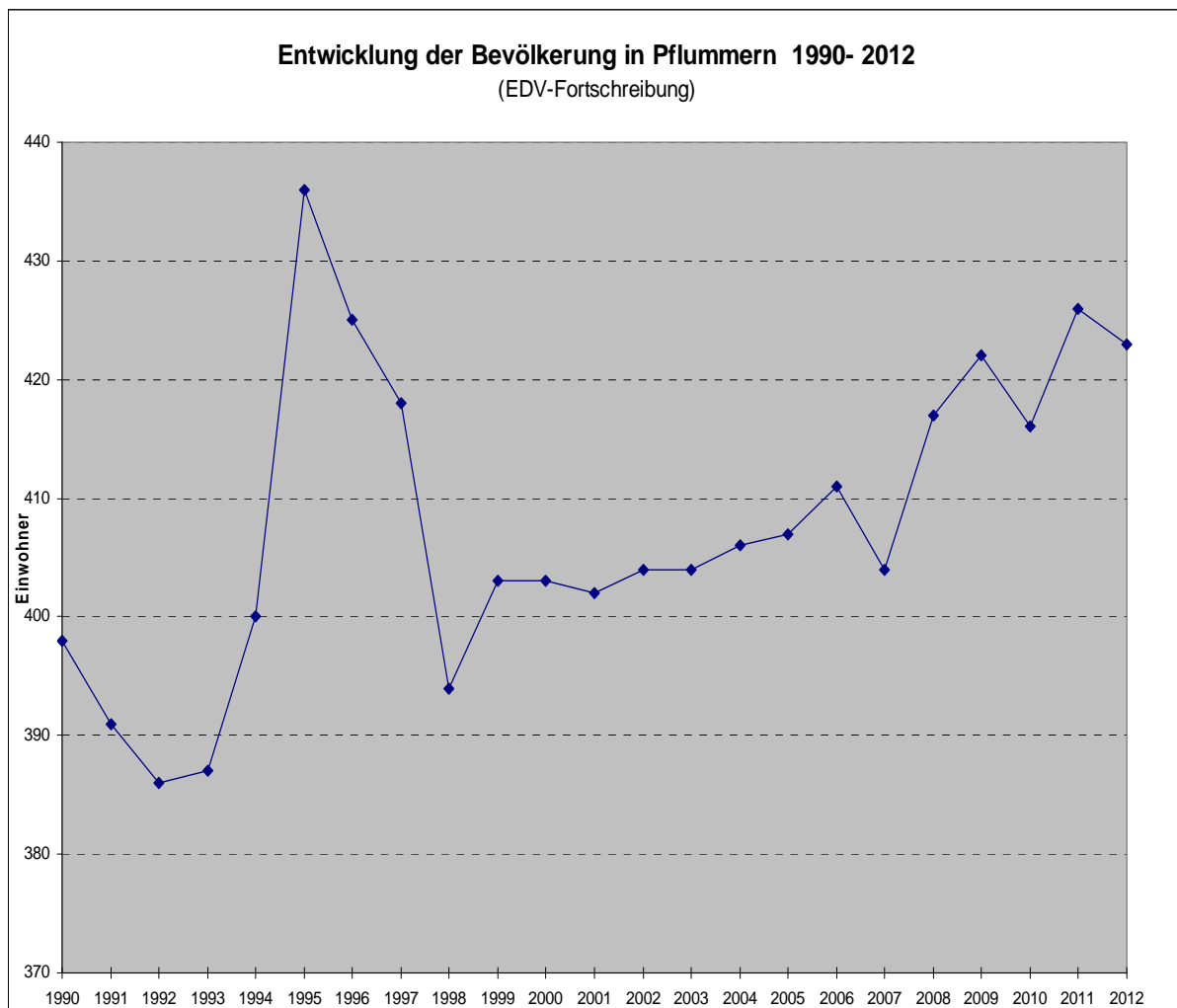
Mit einer Gesamtfläche von 1.172 ha ist Pflummern von der Gemarkungsfläche her betrachtet der größte Teilort der Stadt Riedlingen. An der gesamten Gemarkungsfläche der Stadt Riedlingen beträgt der Anteil von Pflummern damit ca. 18,04%.

Pflummern war früher hauptsächlich von der Landwirtschaft geprägt. Daneben gab es noch einen Einkaufsladen, einige kleinere Handwerksbetriebe sowie im Bereich der Grundversorgung eine Gaststätte.

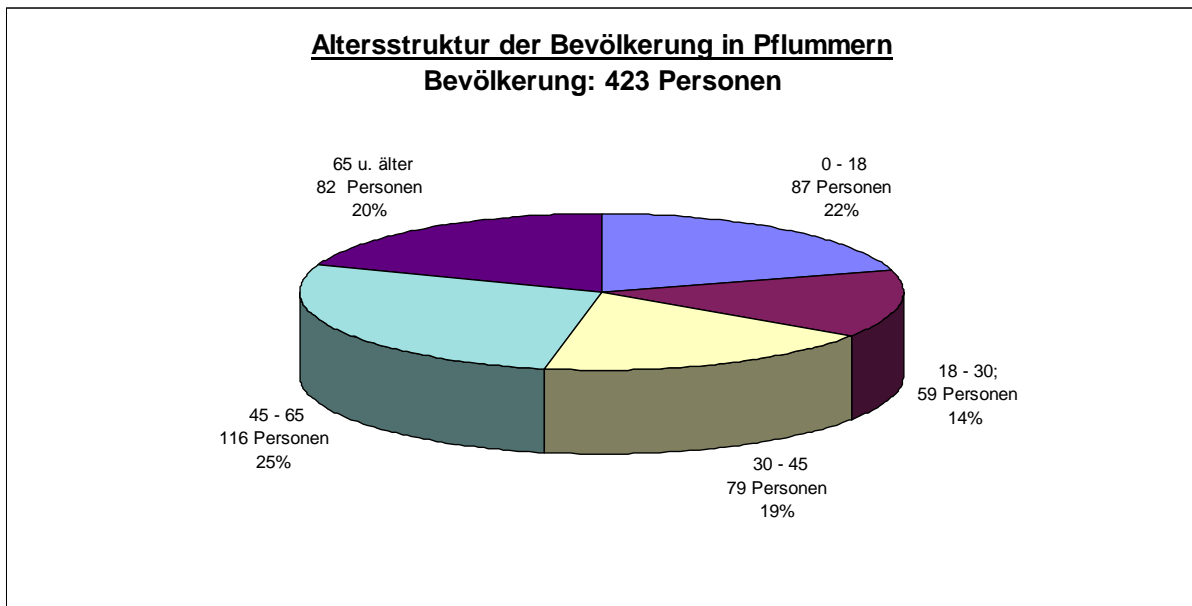
Zwischenzeitlich gibt es am Ort noch einen „Tante-Emma-Laden“, der von einer Bäckerei aus Altheim als Zweigstelle betrieben wird, eine KFZ-Werkstatt und sonstige kleinere Gewerbetreibende.

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

Pflummern hat derzeit 423 Einwohner (Stand: 31.12.2012). Die Bevölkerungszahl hat, wie die nachstehende Graphik aufzeigt, 1995 bei 436 Einwohnern ihren Höhepunkt erreicht und sank dann wieder rapide ab um sich letztlich bei ca. 400 – 430 Einwohnern einzupendeln.

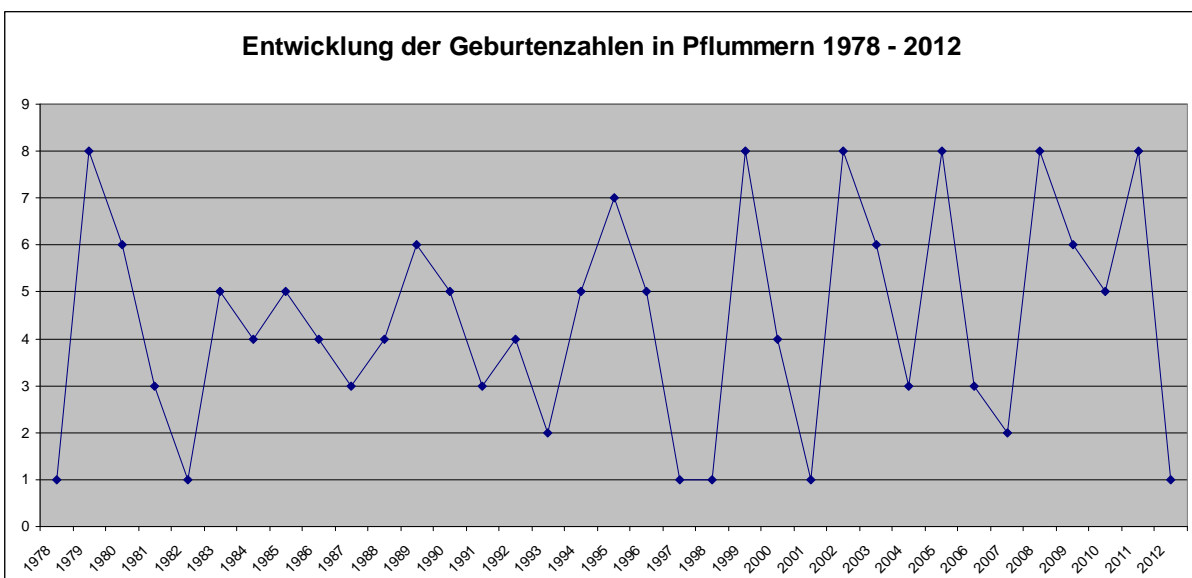


Die nachstehende Altersstruktur der Bevölkerung von Pflummern (Stand: 31.12.2012) zeigt auf, dass 22% der Bevölkerung unter 18 Jahre alt und 20% der Bevölkerung 65 Jahre und älter sind.



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 abgebildet. Hier zeigen sich deutliche Schwankungen zwischen den einzelnen Jahren. Im Jahre 2012 gab es im Vergleich zum Vorjahr 2011 mit 8 Geburten nur eine Geburt.



In Pflummern gibt es seit Jahrzehnten einen Kindergarten, der bis vor einigen Jahren von der evangelischen Kirchengemeinde betrieben wurde. Nachdem diese den Betrieb einstellen wollte, hat die Stadt den Kindergarten in Pflummern übernommen. Dieser Kindergarten wird eigentlich nur von Kindern aus dem Teilort Pflummern besucht. Da die Geburtenzahlen stark schwanken ist die Existenz des Kindergartens immer wieder stark bedroht. Bei schwachen Geburtsjahrgängen erfolgt teilweise eine Umwandlung in eine Kleingruppe.

Pflummern ist aufgrund seiner Besonderheit als überwiegend evangelische Gemeinde im katholischen Oberland nicht besonders mit den anderen Teilorten von Riedlingen verflochten. Im Bezug auf die Teilortsfeuerwehren ist aber eine „Einsatzgruppe West“ zusammen mit dem Teilort Grüningen vorgesehen, die sich bisher sehr gut entwickelt. Die Sporttreibenden haben sich zusammen mit dem Nachbarort Friedingen, das zur Gemeinde Langenenslingen gehört, zur Spielervereinigung Pflummern-Friedingen zusammengeschlossen.

An öffentlichen Räumen steht das Mörikehaus für sämtliche Vereine zur Verfügung, das dank dem ELR vom ehemaligen Lagerhaus zu einem Vereinshaus umgebaut werden konnte. In diesem Gebäude ist auch die Ortsverwaltung mit untergebracht. Des Weiteren steht für größere Veranstaltungen das Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde zur Verfügung.

Der Stadt Riedlingen ist es ein besonderes Anliegen, den Teilort Pflummern 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.

Zudem sollen die bestehenden Arbeitsplätze am Ort (Laden, KFZ-Werkstatt, Handwerkerbetrieb, ...) und der „Tante-Emma-Laden“ zur Grundversorgung gehalten werden. Wünschenswert wäre es auch, dass die neben dem etwas außerhalb gelegenen Sportheim einzige innerörtliche Gaststätte dauerhaft gehalten bzw. betrieben werden könnte.

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 Pflummern 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 Pflummern muss davon ausgegangen werden, dass in den nächsten Jahren ein reeller Zuwachs der Bevölkerung nicht zu erwarten sein wird. Unter den derzeitigen Umständen und Entwicklungsperspektiven wäre bereits die Konsolidierung der Einwohnerzahl ein durchschlagender Erfolg. Der Bevölkerungsrückgang und die „Landflucht“ führen dazu, dass Teile dieses Dorfes im Aussterben begriffen sind. Die Anzahl der Leerstände, der Umnutzungen von ehemals landwirtschaftlichen Betrieben, aber auch die Anzahl der verwahrlosten Grundstücke und Gebäude nimmt zu. Häufig befinden sich diese Liegenschaften in Privatbesitz, so dass zukünftige Planungen und Entwicklungen für diesen Teil der Ortschaft kaum oder nur sehr schwer vorhersehbar sind.

Die öffentlichen Gebäude und Einrichtungen wurden in den letzten beiden Jahrzehnten auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert. Diese Neuordnung trägt der Finanzkraft der Stadt Riedlingen Rechnung.

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 „Problemlan“
- Erhaltenswertes, Typisches und positive Ansätze für die Zukunft

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

Bausubstanz

Die Bausubstanz im Teilort stellt sich als überwiegend befriedigend dar. Bei ca.40% der Gebäude sind substanzielle Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Bei ca. 80% der Gebäude müssten weitere energetische Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden. Bei ca. 10% des Gebäudebestandes sind erhebliche Mängel festzustellen. Diese Gebäude können nur mit sehr hohen Investitionskosten saniert werden. Ob so eine Maßnahme wirtschaftlich gerechtfertigt ist, müsste die Einzeluntersuchung im Projekt belegen.

Im Ortskern wurden bereits rund ein Dutzend neue Wohngebäude errichtet. Etwa die gleiche Anzahl wurde umfassend saniert oder umgebaut. Nicht alle Baumaßnahmen tragen zur Verbesserung des Dorfbildes bei. Sie beleben jedoch den Dorfkern und verhindern langfristig ein Aussterben in der Dorfmitte.

In Pflummern hat sich der Strukturwandel in der Landwirtschaft heftig ausgewirkt. Es sind nur noch 7 landwirtschaftliche Betriebe übrig geblieben. Davon werden 2 im Nebenerwerb bewirtschaftet. Dadurch stehen einige Ökonomiegebäude, aber auch Wohnteile leer bzw. haben eine „Unternutzung“ als Abstellraum oder Garage. Einige dieser Leerstände wurden in den vergangenen Jahren bereits für Gewerbe- und Wohnzwecke umgenutzt und umgebaut.

Dorfstrukturen / Raumbildungen / Einzelgebäude

Ortsbildprägend ist das Quartier Kirche, Pfarrhaus, Ortsverwaltung mit Vereinsräumen („Mörikehaus“) und das kirchliche Gemeindehaus. Dieser Baukomplex wurde in den letzten 10 Jahren errichtet und bildet den Auftakt zu einem „Dorfzentrum“. Viele der örtlichen Aktivitäten finden in diesen Einrichtungen statt.

Weitere ortsbildprägende Anlagen bzw. Einzelgebäude sind:

- Hofanlage Villinger Straße 42
- Ehemaliges Rathaus, Villinger Straße 40
- Wohngebäude Villinger Straße 31/1
- Hofanlage Zur Kirche 7

Unter Denkmalschutz stehen derzeit nur die Kirche, der Friedhof und das ehem. Rathaus. Bei einer Vielzahl von Gebäuden steht noch eine Prüfung der Denkmalswürdigkeit an. Dies wäre im Zuge von Leitprojekten und Dorfentwicklungsmaßnahmen zu leisten.

Trotz der engen Tallage gibt es noch einige Leerflächen im Dorfgebiet. Vor allem im westlichen Bereich und ganz im Osten der Gemarkung sind noch theoretisch bebaubare Flächen vorhanden. Auch in den Randbereichen im Süden und im Norden gibt es noch solche Flächen. Abseits der Durchgangsstraße L 275 gibt es attraktive Wohnlagen und Neubaugebiete.

Einen stark verdichteten Bereich mit kleinen Grundstücken und teilweise schlechter Bausubstanz gibt es an der Andelfinger Straße. Diese Flächen- und Gebäudepotentiale können nur bei Beteiligung aller Eigentümer in mittlerer Zukunft neu geordnet werden.

Infrastruktur / Gewerbe / Gemeinde / Vereine

Erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung im Dorf hat die Ortsdurchfahrt der L 275 mit stetig wachsendem Verkehrsaufkommen. Diese Straße durchschneidet die Ortslage und beeinträchtigt die Wohnqualität deutlich. Etwas abgemildert und ausgeglichen wird der Mangel an Wohnqualität durch die meist großzügigen Grundstückszuschnitte. Diese erlauben es, Wohnbereiche in den jeweiligen Gärten zu integrieren.

Neben dem Kindergarten, dem Feuerwehr- und Backhaus, sowie der Leichenhalle gibt es nur noch ein öffentliches Gebäude im Teilort. Die Ortsverwaltung mit Vereinsräumen wurde in den Jahren 2003/2004 im sog. „Mörikehaus“ neu untergebracht. Die evangelische Kirche bietet in dieser Nachbarschaft ein Gemeindehaus mit Festsaal. Das kleine Freibad am Nordhang von Pflummern wurde vor Jahren still gelegt. Das Becken dient bis heute als Feuerlöschteich.

Im Dorf gibt es nur wenige Arbeitsmöglichkeiten, wie z. B. Autowerkstatt, Zimmerei, Physiotherapie, Verleih von Trocknungsgeräten und einen Reitstall. Der größte Teil der arbeitenden Bevölkerung muss auspendeln.

Die beiden aktiven Landwirte bewirtschaften ihre Betriebe als Nebenerwerb. Weitere 5 landwirtschaftliche Betriebe sind derzeit ohne entsprechende Aktivitäten.

Trotz dieser Rahmenbedingungen kennzeichnet sich der Teilort Pflummern durch ein reges Vereinsleben. Hier gibt es zwei Musikvereine, den Chor, den Sportverein, die Feuerwehr, den Kriegerverein und den Theaterverein. Der Sportplatz mit Sportheim befindet sich am südlichen Ortsrand auf der Anhöhe. Im Sportheim befindet sich die einzige „teilibewirtschaftete“ Gaststätte im Ort.

Bautätigkeit / Neubaugebiet

Derzeit leben in Pflummern 423 Einwohner, Tendenz stagnierend. Im Jahresschnitt gibt es in der Regel ein bis zwei Neubauten. Die Baugebiete gruppieren sich um den Dorfkern. Das größte liegt am südwestlichen Dorfrand. Ein weiteres kleines Baugebiet mit sechs Häusern findet sich nord-westlich des Dorfkerns. Schließlich gibt es noch eine Neubausiedlung mit 14 Häusern als östlicher Abschluss des Dorfgebietes. Insgesamt stehen derzeit noch sechs Neubauplätze zur Verfügung.

Ökologie / natürliche Gegebenheiten

Pflummern ist nahezu vorbildlich zwischen Streuobstwiesen und Bewaldungen eingebunden. Lediglich um das Neubaugebiet im Südwesten gibt es größere Eingrünungslücken. Der Altbach verläuft im nördlichen Dorfbereich und bildet eine sehr schöne Bachaue. Diese beinhaltet erhebliches Entwicklungspotential für zukünftige Freiraumgestaltungen, Bebauungen und Neuordnungen von Flächen. Im Dorfkern befinden sich auffallend viele Brunnen. Die meisten davon stammen aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Die Eingrünung der Ortsdurchfahrt fehlt fast vollständig. Im Anwesen Villinger Straße 42 befindet sich ein sehr schöner, ursprünglicher Hofbaum.

5. Schlussfolgerungen und mögliche Potentiale

Flächenpotentiale

Entwicklungsziele und Projekte

Ökologie

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

Pflummern bietet entsprechend der derzeitigen Bautätigkeit (ca. 2 Neubauten pro Jahr) auch langfristig innerörtliche Ressourcen.

Allerdings kann derzeit nur der kurzfristige Bedarf gedeckt werden:

- Es stehen lediglich 5, sofort bebaubare Plätze zur Verfügung. Drei davon werden, weil an der stark befahrenen Ortsdurchfahrt gelegen, als eher unattraktiv empfunden
- Um ein Abwandern der jungen Bauwilligen aus Pflummern zu verhindern bzw. auch einen Zuzug Auswärtiger zu ermöglichen, und somit einen Rückgang der derzeit stagnierenden Einwohnerzahl zu verhindern, ist die Aktivierung der innerörtlichen Ressourcen unabdingbar:

⇒ Es gibt bis zu 35 innerörtliche, in Privatbesitz befindliche Leerflächen, die sich für eine Wohnbebauung eignen würden.

Weiterhin gibt es bis zu 18 Ökonomiegebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Zwar gibt es fast immer eine Nutzung als Lager oder Abstellraum, die Gebäude sind jedoch überwiegend untergenutzt. Sie böten auf Grund der oft großzügigen Grundstückssituation die Möglichkeit kostengünstige Reihen- oder Doppelhäuser als maßstäbliche Ersatzbauten zu errichten.

Bei ortsbildprägenden Bauwerken müssten höhere Förderungen für Umnutzung und Umbau vorgesehen werden bzw. wäre ein Erwerb durch die Kommune denkbar.

Somit besteht in Pflummern ein Potential von bis zu 60 möglichen neuen Wohneinheiten.

Zum langfristigen Erhalt des Dorfes sind zur Aktivierung dieses Potentials baldige und zweckgebundene Maßnahmen erforderlich.

Die Förderung von Umnutzungen, Ersatzbauten, Baulückenschließungen sowie der gezielte Erwerb von Flächen und Gebäuden muss kurzfristig erfolgen.

Die noch gesunde Dorfstruktur und Dorfgemeinschaft ist mittelfristig in Gefahr, sofern die jungen Pflummerer nicht an das Dorf gebunden werden.

Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Dorfladen drohen verloren zu gehen.

Zwar benachteiligt durch die Ortsdurchfahrt der L 275, bietet Pflummern durch die Einbettung in die Bachaue und die mustergültigen Streuobstwiesen attraktive Wohnlagen.

Um die Lebensqualität im Dorf weiter zu steigern, werden folgende Projekte vorgeschlagen:

Als kommunales Leitprojekt soll ein Dorfplatz im Bereich der Gemeinschaftseinrichtungen (Konrad-Villinger-Haus und Mörrike-Haus) entstehen. Dazu soll nach Ende der Nutzung das wenig attraktive Lagergebäude (Rathausweg 14) abgerissen und die Bereiche südlich der Gemeindehäuser bereinigt werden. Der in diesem Bereich verlaufende Altbach tritt dadurch in den Vordergrund und bildet ein wichtiges Gestaltungselement bzw. die Attraktion des Platzes.

Das ortsbildprägende Ensemble Villinger Str. 40 befindet sich zwar in schlechtem Bauzustand, ist jedoch in fast allen Details mustergültig erhalten. Diese ehemalige Winkelhofanlage mit Hofbaum und Schotterrasen wäre ein zweites Leitobjekt. Es bietet im rückwärtigen Bereich zur Bachaue noch attraktive Baumöglichkeiten, so dass betreute Wohnungen, altersgerechtes Wohnen, o.ä. denkbar wäre.

Ein Abriss des Ensembles wäre ein empfindlicher Eingriff in das Dorfbild. Über entsprechende (Sonder-) Fördermöglichkeiten für potentielle Investoren muss nachgedacht werden.

Um die Belastung durch die Ortsdurchfahrt abzumildern, muss eine Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit erreicht werden.

Der Bau von Verkehrsbremsen an den Ortseingängen, Querungshilfen im Ort sowie seitliche Parkbuchten mit Einengung des Straßenquerschnitts sollte kritisch überprüft werden.

Eine Gestaltung der Ortsdurchfahrt in Form einer intensiven Durchgrünung wäre zielführend.

Auch die angrenzenden Stichstraßen würden durch Reduzierung des Asphaltquerschnitts und Eingrünung deutlich an Attraktivität gewinnen.

Die vorhandene, vorbildliche Ökologie sollte gepflegt, und wo möglich noch ausgebaut werden (Ringschluss Ortsrandeingrünung im Bereich des Neubaugebiets).

In Pflummern wurden in den Jahren 2000-2012 insgesamt 21 privat nicht gewerbliche Wohnbauprojekte mit einer Fördersumme von insgesamt fast 290.000 Euro im ELR gefördert. Zudem wurde ein privat gewerbliches Projekt mit fast 93.000 Euro im ELR gefördert.

In kommunale Maßnahmen flossen in den Jahren 2000-2012 insgesamt über 400.000 Euro (u.a. Umbau des ehemaligen Bank- und Lagergebäudes zum Dorfgemeinschaftshaus).

6. Schlussbemerkung

Aufgrund der oben geschilderten Sachverhalte sollte es in den nächsten Jahren einige zielgerichtete Projekte für die Dorfentwicklung geben. Die Gestaltung der Freiräume in der Umgebung des Dorfgemeinschaftshauses (Mörike-Haus) könnte ein wesentliches Leitprojekt werden. Dies würde die gesamte Umgebung positiv beeinflussen. Zum einen wird die Attraktivität der Gemeinde gesteigert. Zum anderen ist in diesem Bereich der Schwerpunkt sämtlicher Vereinsaktivitäten, welche auch zukünftig eine zentrale Rolle im Dorfleben spielen werden.

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.

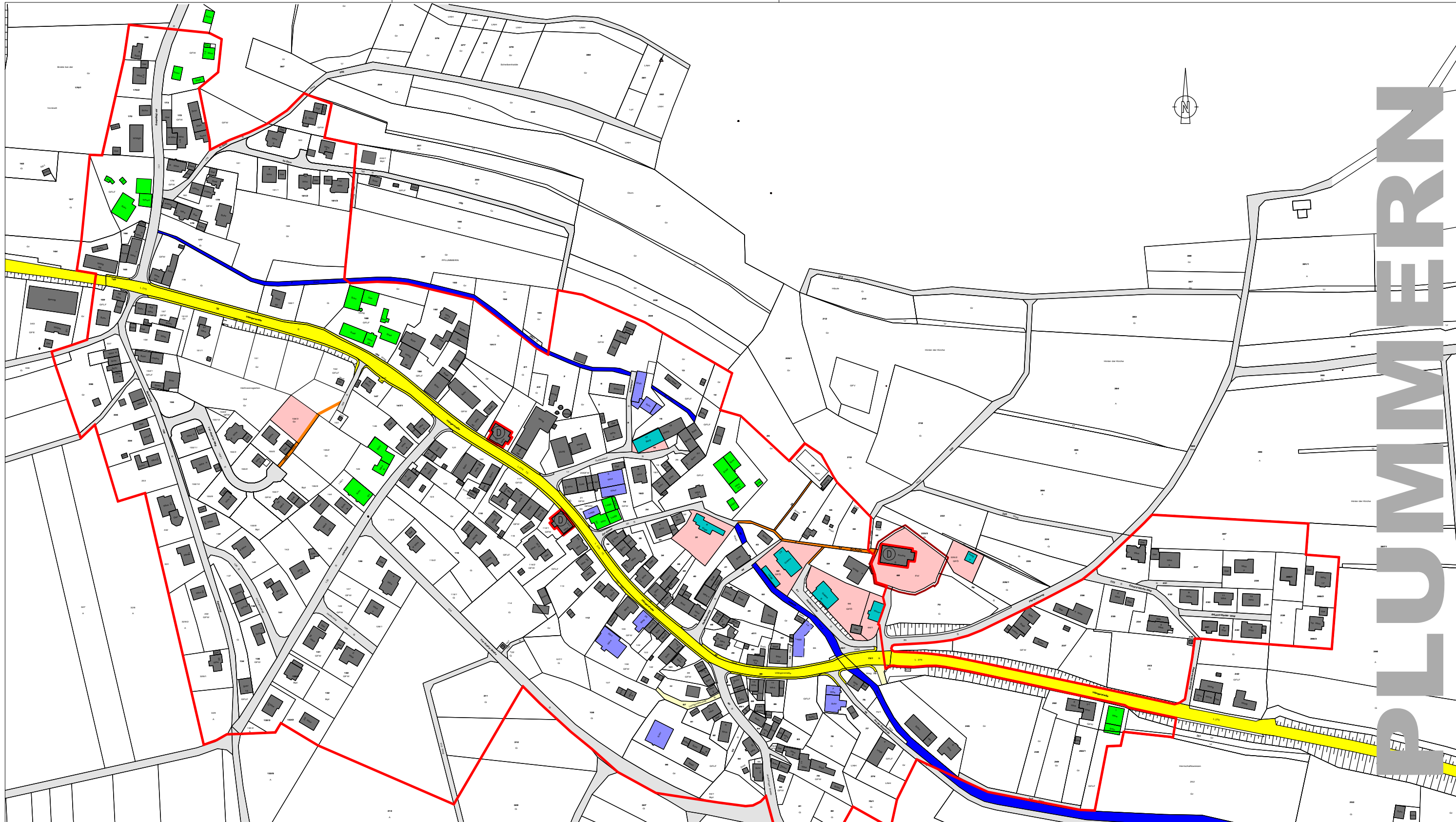
Die Bestandsaufnahme, und das zeigen die Reaktionen der Bevölkerung, trägt wesentlich dazu bei, dass bei der gesamten Bevölkerung ein besseres Problembewusstsein entstanden ist.

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












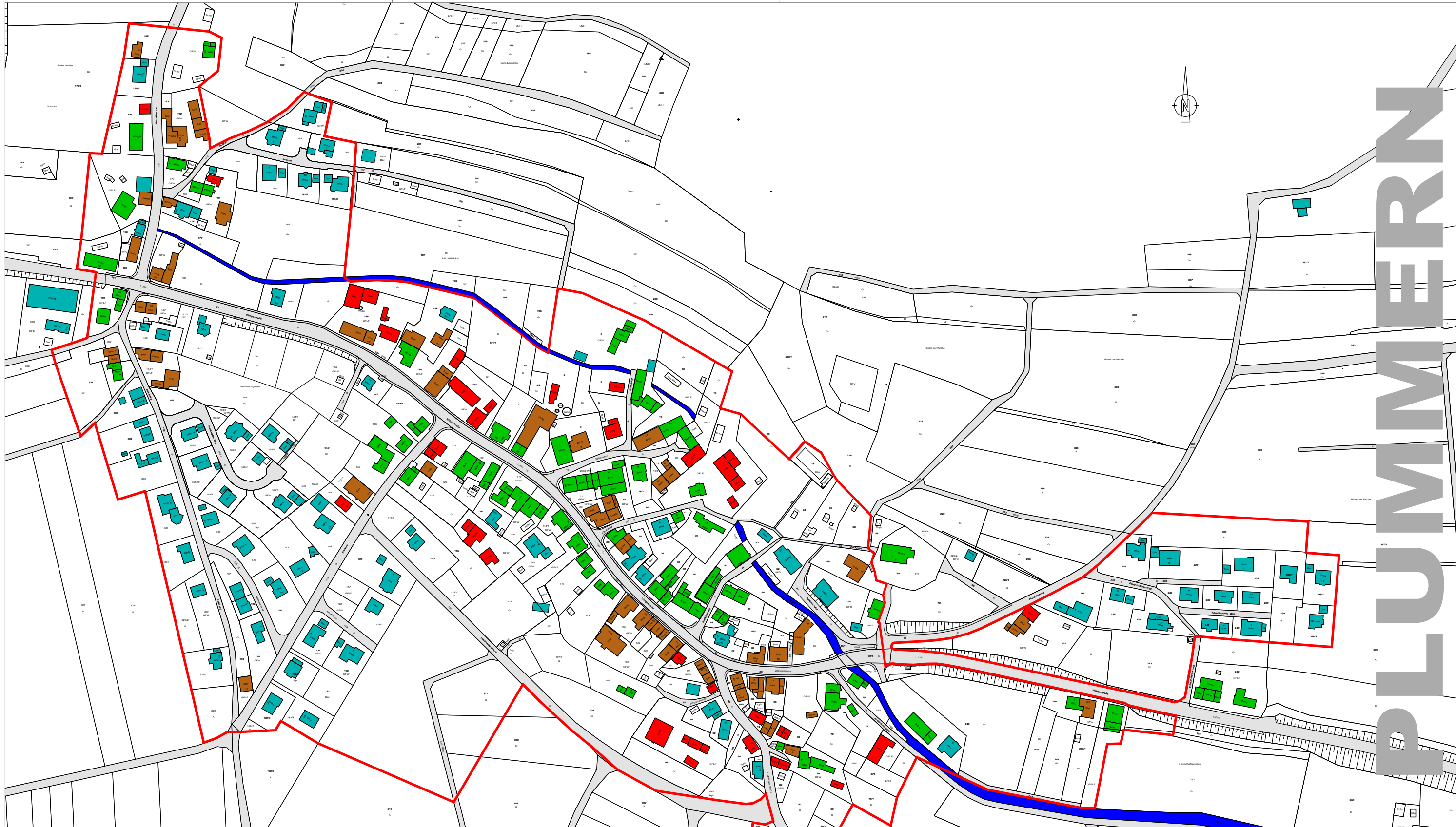
PLANINHALT
Bestandsaufnahme Infrastruktur

MASSTAB
1:3000

DATUM
27.08.2013

Guido Vogel
Dipl.-Ing.
Freier Architekt
Kreuztaler Straße 8
88515 Langenenslingen
Telefon 073 76 / 15 51
Telefax 073 76 / 431
info@vogel-architektur.de






-  Flächennutzungsplan
-  Landstraße
-  Ortsstraßen / Feldwege
-  Fußwege
-  denkmalgeschützte Gebäude (D)
-  öffentliche Gebäude/kirchliche Einrichtungen
-  öffentliche Flächen
-  Landwirtschaft Nebenerwerb - Haupterwerb
-  Gewerbe - Handel - Gastronomie-Dienstleistung



PLANINHALT
Erhebung der Bausubstanz nach
Einschätzung von außen

MASSTAB
1:3000

DATUM
28.08.2013

-  Flächennutzungsplan
-  Neubau energetisch sanierter Altbau
-  Bauten guter Zustand
-  Bauten mit offensichtlichem Sanierungsbedarf sowohl baulich als auch energetisch
-  Bauten mit erheblichen Mängeln





Guido Vogel
Dipl.-Ing.
Freier Architekt
Kreuztaler Straße 8
88515 Langenenslingen
Telefon 073 76 / 115 51
Telefax 073 76 / 431
info@vogel-architektur.de



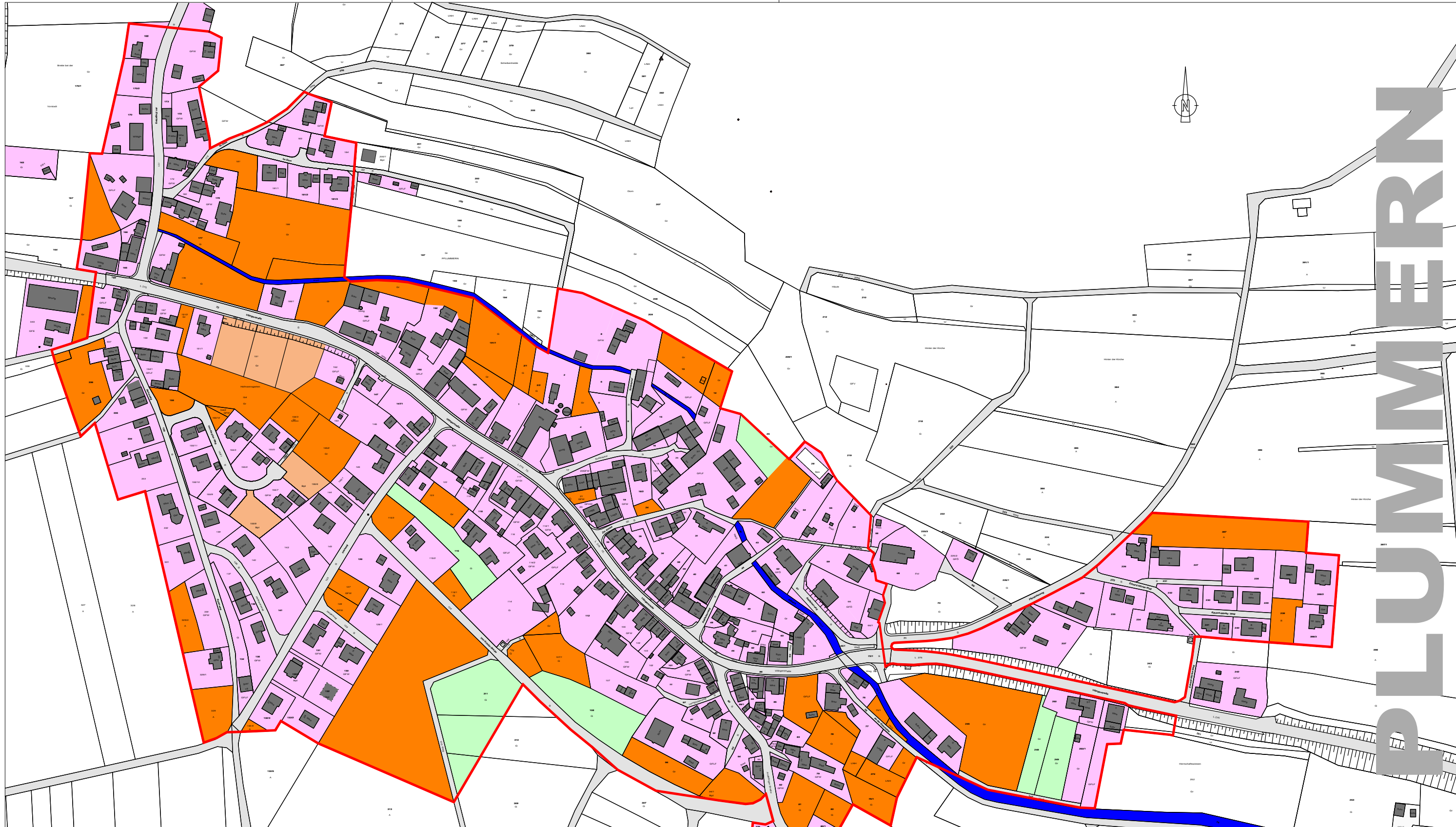
PLANINHALT
Leerstände, Teilleerstände, untergenutzte
Gebäude bzw. Gebäudeteile

MASSTAB
1:3000

DATUM
27.08.2013

-  **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-Anlagen auf Gebäuden,
bei denen die ursprüngliche Nutzung
nicht mehr statt findet

Guido Vogel 
Dipl.-Ing.
Freier Architekt
Kreuztaler Straße 8
88515 Langenenslingen
Telefon 073 76 / 115 51
Telefax 073 76 / 431
info@vogel-architektur.de








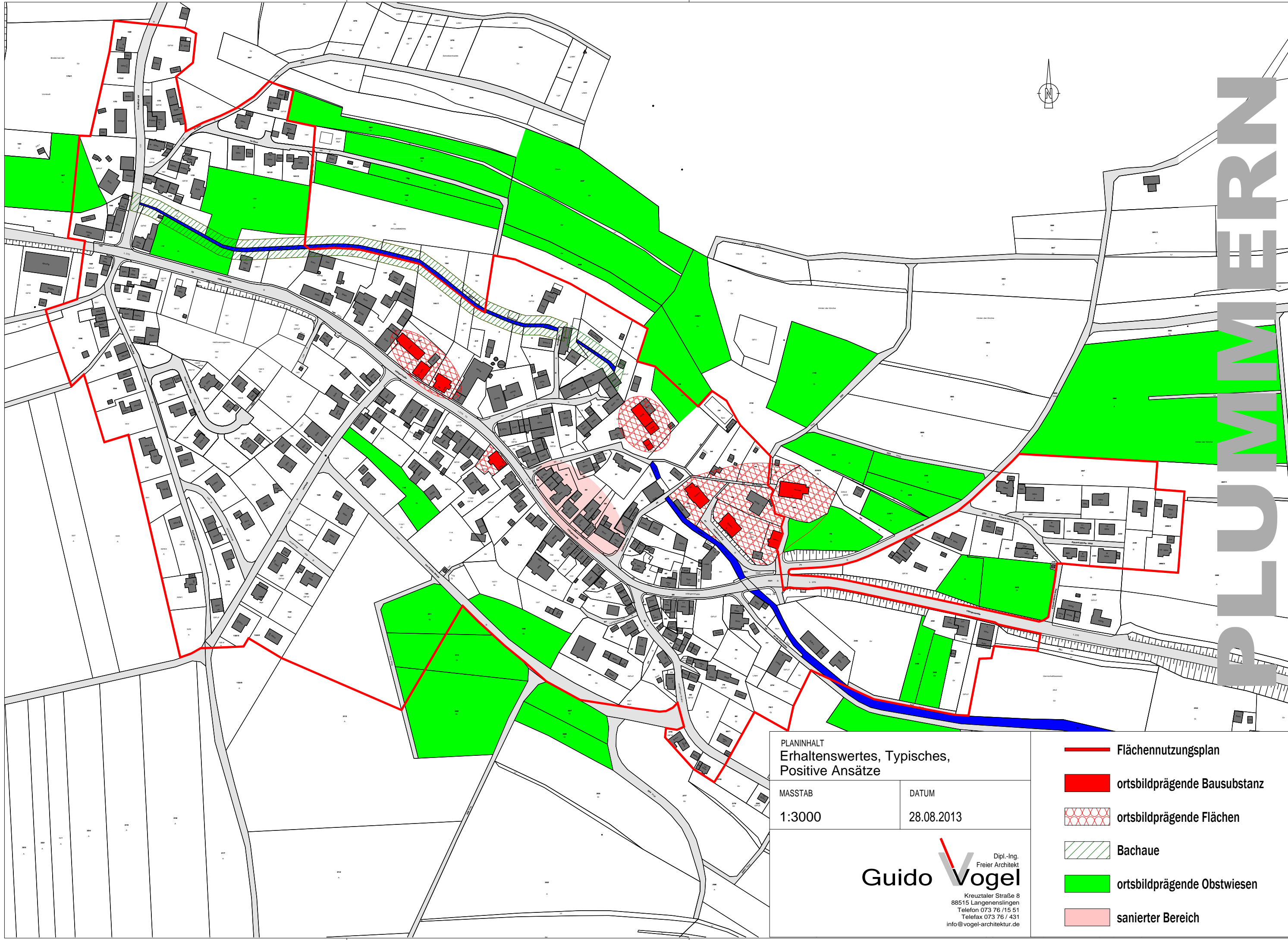
PLANINHALT
Innerörtliche Flächen

MASSTAB
1:3000

DATUM
27.08.2013

Guido Vogel
Dipl.-Ing.
Freier Architekt
Kreuztaler Straße 8
88515 Langenenslingen
Telefon 073 76 / 15 51
Telefax 073 76 / 431
info@vogel-architektur.de

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



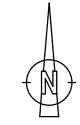
PLANINHALT
Erhaltenswertes, Typisches,
Positive Ansätze

MASSTAB
1:3000

DATUM
28.08.2013

Guido Vogel
Dipl.-Ing.
Freier Architekt
Kreuztaler Straße 8
88515 Langenenslingen
Telefon 073 76 / 15 51
Telefax 073 76 / 431
info@vogel-architektur.de

- Flächennutzungsplan
- ortsbildprägende Bausubstanz
- ▨ ortsbildprägende Flächen
- ▨ Bachaue
- ortsbildprägende Obstwiesen
- sanierter Bereich







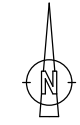
PLANINHALT
Problemplan

MASSTAB
1:3000

DATUM
28.08.2013

Guido Vogel
Dipl.-Ing.
Freier Architekt
Kreuztaler Straße 8
88515 Langenenslingen
Telefon 073 76 / 15 51
Telefax 073 76 / 431
info@vogel-architektur.de

-  Flächennutzungsplan
-  Grundstückszuschnitte
verdichtete Bauweise
-  fehlende Ortseingrünung
-  Hohes Verkehrsaufkommen
Gestaltung Straßenraum fehlt



PLANINHALT
Maßnahmenplan

MASSTAB	DATUM
1:3000	28.08.2013

Guido Vogel
Dipl.-Ing.
Freier Architekt
Kreuztaler Straße 8
88515 Langenenslingen
Telefon 073 76 / 15 51
Telefax 073 76 / 431
info@vogel-architektur.de

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

Fotodokumentation/ Bestandsaufnahme



Teilansicht der
evangelischen Kirche

Ortsbildprägendes Haus
an der Durchfahrtsstraße





Ortsdurchfahrt

Typisches Bauernhaus



Ortsdurchfahrt



Teilansicht Scheunenhof



Detail der Stallungen



Scheunenhof

Wohnhaus und Scheune



Ökonomiegebäude und Wohnhaus mit sichtbaren Baumängel

Bauernhaus, desolater Zustand





Ehemaliges Rathaus (rotes Gebäude)



Gemengelage in der Ortsmitte



Ortsdurchfahrt mit
Schwerlastverkehr