



Dorferneuerung und Gemeindeentwicklung

Lebensqualität steigern, Entwicklung fördern – so werden Dörfer und Gemeinden fit für die Zukunft

Rund 60 % der Menschen in Bayern leben im ländlichen Raum, und auch viele Städter zieht es immer wieder aufs Land. Sie alle sehnen sich nach einem intakten, überschaubaren Lebensraum, erwarten aber gleichwertige Lebensverhältnisse wie in den Städten. Bayern unterstützt deshalb seinen ländlichen Raum mit der Dorferneuerung und fördert die Standort- und Lebensqualität für eine nachhaltige Zukunft in den Dörfern und Gemeinden.

Die Dorferneuerung dient der nachhaltigen Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse. Die Dörfer und Gemeinden sollen damit vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen – insbesondere des demografischen Wandels, des Strukturwandels in der Landwirtschaft und des Klimawandels – auf künftige Erfordernisse vorbereitet werden. Dabei wird eine intensive Beschäftigung der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Lebensraum angestrebt und selbstverantwortliches Handeln auf dörflicher und gemeindlicher Ebene angeregt.

Diese Aufgaben in den Dörfern und Gemeinden erfordern Geld und Personal. Doch viele ländliche Kommunen können weder das eine noch das andere alleine aufbringen. Deshalb hat der Bayerische Landtag das Bayerische Dorfentwicklungsprogramm initiiert. Mit ihm unterstützt der Freistaat Bayern die Gemeinden: Dörfern mit bis zu 2 000 Einwohnern steht ein weitgefächertes Angebot zur Verfügung. Durch die Dorferneuerung sollen

- ◆ die örtlichen Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft verbessert,
- ◆ das Bewusstsein für die dörfliche Lebenskultur, den heimatlichen Lebensraum, das soziale Miteinander sowie die Bereitschaft zur Zusammenarbeit in der Region vertieft,
- ◆ die ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen Potenziale der ländlichen Räume gestärkt,
- ◆ die Innenentwicklung der Dörfer und der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefördert,
- ◆ der eigenständige Charakter ländlicher Siedlungen und die Kulturlandschaft erhalten sowie
- ◆ Beiträge zum Klimaschutz, zur Energiewende, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Grundversorgung, zur Mobilität, zur Digitalisierung und zur Barrierefreiheit geleistet werden.

Ganzheitliche Lösungen für Dörfer und Gemeinden aus einer Hand

Um Dörfer und Gemeinden für die Zukunft fit zu machen, müssen alle Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung betrachtet werden. Deshalb strebt das Bayerische Dorfentwicklungsprogramm ganzheitliche Lösungen an. Gemeinden, die bei der Ländlichen Entwicklung eine Dorferneuerung beantragen, können mit der Aufnahme in das Programm planerische, finanzielle und organisatorische Hilfe zur Erfüllung vielfältiger Aufgaben erwarten – zum Beispiel in den Bereichen Bauen, Innenentwicklung, Demografie, Grundversorgung, Klimaschutz und Energiewende, Ökologie, Wirtschaft oder Kultur. Konkret umfasst das Dorfentwicklungsprogramm folgende Leistungen:

1. Öffentliche und Maßnahmen privater Bauherren im baulich-gestalterischen und ökologischen Bereich

- ◆ Planungen und Konzepte
- ◆ Gestaltung von Straßen und Plätzen
- ◆ Erschließung von landwirtschaftlichen Hofstellen
- ◆ Dorfgerechte Ausstattung mit Kultur-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen
- ◆ Renaturierung und naturnahe Gestaltung von Fließgewässern und Dorfweihern
- ◆ Ortsein- und -durchgrünung
- ◆ Verringerung der Hochwassergefahr für den Ortsbereich
- ◆ Sanierung, Umnutzung und Revitalisierung dörflicher Bausubstanz





◆ Links: Eine typische Situation, wie sie in tausenden bayerischen Dörfern zu finden ist – beengt, kein Platz für Fußgänger und gliedernde Grünstrukturen. ◆ Rechts: Nach der Umgestaltung bietet der Straßenraum eine gelungene dorfgerechte Symbiose aus Verkehrsfläche und Lebensraum für Mensch und Natur. Klare Linien und Abgrenzungen der Wege erhöhen die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Wenn dazu die Verkehrsmaßnahme noch schön in Grün eingebettet ist, sind alle zufrieden mit der Koproduktion zwischen Gemeinde, Bürgern, Dorferneuerungsplaner und Fachbehörden.

2. Maßnahmen im ökonomischen Bereich

- ◆ Erwerb und Verwertung von Grundstücken und Gebäuden, die der Innenentwicklung oder der Bodenordnung dienen
- ◆ Wiederbelebung und Umnutzung von leer stehender Bausubstanz
- ◆ Verbesserung der Grundversorgung, z. B. Dorfläden
- ◆ Unterstützung von Kleinstunternehmen der Grundversorgung
- ◆ Energieeinsparung und Erzeugung erneuerbarer Energien

3. Maßnahmen im sozialen und kulturellen Bereich

- ◆ Seminare und Aktionen, die Information, Bildung und Motivation der Bürger fördern
- ◆ Unterstützung von Initiativen (z. B. Dorfchronik)
- ◆ Dorfgerechte Einrichtungen zur Förderung der Gemeinschaft (z. B. Gemeinschaftshäuser)
- ◆ Errichtung und Renovierung von Kleindenkmälern, Bildstöcken, Marterln, Brunnen, Backöfen
- ◆ Erhaltung und Wiederherstellung von kulturhistorisch wertvollen Garten- und Freiflächen



◆ Ganz links: Rückwärtige Erschließungen erlauben den Landwirten, ihre Betriebs- und Wirtschaftsflächen verkehrssicher anzufahren, ohne den innerörtlichen Verkehr zu belasten. ◆ Mitte: Dorfbäche sind ein beliebter Erlebnis- und Spielraum für Kinder, Lebensraum für Flora und Fauna, eine Aufwertung des Dorfbildes und steigern die Lebensqualität. ◆ Rechts: Die Zahl gemeinschaftlicher Dorfläden steigt weiter. Nach jahrelangem Ladensterben entstand der erste Bayerns 1994 in Utzenhofen durch Dorferneuerung.



◆ Links: Führer Schüler und Jugendliche konzipierten, planten und bauten sich ein Jugendheim nach ihren Vorstellungen. In den Sommerferien packten sie kräftig an und erbrachten die notwendige 50-prozentige Eigenleistung. ◆ Rechts: Wer gemeinsam arbeitet, der feiert auch miteinander. Gemeinschaftliches Engagement stärkt das Miteinander. Eine intakte Dorfgemeinschaft ist ein wichtiger Standortfaktor.

Zuschüsse – als Hilfe zur Selbsthilfe

In allen drei Bereichen bietet das Bayerische Dorfentwicklungsprogramm Zuschüsse an. Ihre Höhe hängt davon ab, ob es sich um Investitionen der öffentlichen Hand oder um private Maßnahmen handelt. Dabei gilt:

- ◆ Planungen und Beratungen können mit bis zu 70 Prozent, Maßnahmen im gemeinschaftlichen und öffentlichen Interesse bis zu 60 Prozent gefördert werden. Finanz- und strukturschwache Gemeinden oder die Beseitigung von Leerständen können höher gefördert werden.
- ◆ Bei Maßnahmen privater Bauherren für das Ortsbild beträgt der staatliche Zuschuss bis zu 35 Prozent der Aufwendungen. Die Förderung ist hierbei je nach Art des Vorhabens auf 15.000 bzw. 50.000 Euro, in Ausnahmefällen auf bis zu 80.000 Euro limitiert.



Lebendige Dörfer durch aktive Bürger

Engagement der Gemeinde und Förderung des Staates sind nur sinnvoll, wenn die Bevölkerung bereit ist, sich an der Gestaltung ihres Lebensraumes zu beteiligen. Die Erfahrung zeigt: Wenn die Bürger mitreden und mitentscheiden können, tragen sie auch die Ergebnisse des Veränderungsprozesses mit. Nur so werden nachhaltige Ergebnisse erzielt. Daher gilt der Grundsatz: „Ohne Bürgermitwirkung keine Dorferneuerung!“

Die Einwohner sind bei der Dorferneuerung wichtige Ideengeber für die Gemeinde. Sie sollen sich einbringen und Vorschläge, Zustimmung, aber auch Skepsis artikulieren – kurz: eine aktive Rolle bei der Dorferneuerung spielen. Träger der Dorferneuerung sind entweder Gemeinde und Teilnehmergeinschaft – der Zusammenschluss aller Grundeigentümer – oder die Gemeinde alleine bei Einfachen Dorferneuerungen. Die Gemeinde ist maßgeblich am Planungs- und Entscheidungsprozess beteiligt.

◆ Jung und Alt gehören zusammen wie Bürgermitwirkung und Dorferneuerung oder engagierte Bürger und Gemeinde. Zusammen gelingen Dorfentwicklungen nach dem Motto „Neues gestalten – Bewährtes erhalten“.

Antrag

der Gemeinde beim Amt für Ländliche Entwicklung



Information von Gemeinderat und Bürgern

durch das Amt für Ländliche Entwicklung



Vorbereitungsphase

Bildung von Arbeitskreisen, Erarbeiten eines Leitbildes und eines vorläufigen Maßnahmenplans durch die Bürger und Gemeindevertreter mit Unterstützung des Amtes für Ländliche Entwicklung



Festlegung der Ziele und Schlüsselmaßnahmen sowie der Förderung in einer Projektbeschreibung

durch das Amt für Ländliche Entwicklung



Einleitung des Verfahrens

durch das Amt für Ländliche Entwicklung mit Entstehung der Teilnehmergeinschaft



Wahl des Vorstands der Teilnehmergeinschaft

unter Leitung des Amtes für Ländliche Entwicklung



Aufstellen der endgültigen Planung sowie der Finanzierung der Maßnahmen

durch die Teilnehmergeinschaft und die Gemeinde



Umsetzung der Maßnahmen

durch die Teilnehmergeinschaft, die Gemeinde und die Bürger



Bodenmanagement

Grundstücksverhandlungen, Festlegung, Abmarkung und Vermessung der Grenzen, Erstellen der neuen Grundbuch- und Katasterunterlagen, Eigentumsübergang durch die Teilnehmergeinschaft



Schlussabrechnung

durch die Teilnehmergeinschaft und die Gemeinde



Abschluss des Verfahrens

durch das Amt für Ländliche Entwicklung

Dorferneuerung vollzieht sich in Schritten. Schon im Vorfeld informiert die Ländliche Entwicklung die Menschen im Ort über die Möglichkeiten der Dorferneuerung und wirbt um ihre Mitarbeit. Dabei gibt es vielfältige Formen der Bürgermitwirkung. Die Bürger können

- ◆ sich in Versammlungen informieren und Ideen einbringen,
- ◆ bei Befragungen von Haus zu Haus ihre Meinung sagen und Vorschläge liefern,
- ◆ in Interviews und Fragebogenaktionen aufzeigen, was ihnen wichtig ist,
- ◆ in Dorf- und Flurwerkstätten Projekte mitentwickeln,
- ◆ an Seminaren, Workshops und Exkursionen teilnehmen und
- ◆ sich an Wettbewerben beteiligen.



◆ Links: Mit der Sanierung und Umnutzung leer stehender Gebäude im Ort, einer gezielten Innenverdichtung der Dorfkerne und ortsplanerischen Konzepten wirkt die Ländliche Entwicklung der Entleerung der Ortsmitte entgegen und leistet einen Beitrag zum Flächensparen. ◆ Rechts: Dorferneuerungen verbessern die Lebensverhältnisse der Menschen. Zudem erhält die dörfliche und kulturelle Identität neuen Schwung.

Das notwendige Know-how dafür können sich die Bürgerinnen und Bürger in Seminaren der Schulen für Dorf- und Landentwicklung aneignen. Sie sind Ideenschmiedern für die Entwicklung von Dörfern und Gemeinden und passen ihre Seminare an die konkrete Situation an.

Ausgestattet mit dem notwendigen Wissen und unterstützt von einem erfahrenen Dorferneuerungsplaner tragen die Bürger gemeinsam mit der Gemeinde ihre Vorstellungen von der Zukunft ihres Ortes zusammen und bündeln die Ziele am Ende der Vorbereitungsphase in einem Leitbild. Es liefert in dreifacher Hinsicht einen Orientierungsrahmen: für alle Maßnahmen der Dorferneuerung, für das politische Handeln der Gemeinde und für das Zusammenleben der Menschen im Dorf.

Als nächstes entsteht ein konkreter Maßnahmenplan. Beide, Leitbild und Maßnahmenplan, dienen als Grundlage, um den Finanz- und Personalbedarf sowie den Zeitaufwand für das Dorferneuerungsprojekt zu kalkulieren. Anschließend erfolgt die förmliche Einleitung der Dorferneuerung; mit ihr gibt die Ländliche Entwicklung den Startschuss für erste konkrete Projekte und für die Förderung privater Maßnahmen an Haus und Hof.

Dörfer nicht am Rand, sondern innen entwickeln

Flächensparen und Revitalisierung von Ortskernen sind Hauptziele der Dorferneuerung. In wieder genutzte Leerstände kehrt so neues Leben ein, z. B. zur Versorgung oder für die Gemeinschaft. Baulücken werden für Wohnen und Gewerbe genutzt. Mit unserem Vitalitäts-Check werden die Potenziale erfasst.

Das bayerische Modell: Mehr als die Summe seiner Teile

Seit fast 40 Jahren machen ländliche Kommunen und ihre Bürger regen Gebrauch vom Bayerischen Dorfentwicklungsprogramm. Denn das bayerische Modell der Dorferneuerung ist mehr als Bürgermitwirkung, Leitbildarbeit und Unterstützung für öffentliche und private Projekte. Es ist sein ganzheitlicher Ansatz, der unzählige Bürger und Kommunalpolitiker überzeugt: Konzeptionelle Arbeit und projektbezogene Abwicklung liegen in einer Hand. Die Ländliche Entwicklung kümmert sich als Partner von Einwohnern sowie Gemeinde um die Planung, die Genehmigung, die Finanzierung und um die Umsetzung

der Maßnahmen. Sie regelt die Eigentumsverhältnisse dort neu, wo Flächen benötigt werden oder Grenzen neu festzulegen sind. Sie führt die Abmarkung und Vermessung aus und sorgt dafür, dass Kataster und Grundbuch umgeschrieben werden.

Zunehmend stehen benachbarte Gemeinden vor ähnlichen Problemen, die sich gemeinsam meist besser, effizienter und nachhaltiger lösen lassen. Auch solche komplexeren Vorhaben von kooperierenden Kommunen unterstützt die Ländliche Entwicklung im Rahmen von Integrierten Ländlichen Entwicklungen.

Unter dem Dach eines Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes werden Lösungen für gemeinsame Herausforderungen und Aufgaben erarbeitet. Ausgehend von den Analyse-, Ziel- und Strategieüberlegungen des Konzepts kann direkt mit der Lösung und Realisierung der Aufgabenstellungen begonnen werden. Je nachdem, ob es sich um Schwerpunktaufgaben, begrenzte Aufgabenstellungen oder Einzelobjekte handelt, kann zielgerichtet und schwerpunktorientiert vorgegangen werden. Das Thema Innenentwicklung ist dafür ein Beispiel. Durch einen gezielten Abgleich zwischen den vorhandenen und nachgefragten Potenzialen können maßgeschneiderte Lösungen erreicht werden. Die Kombination der Dorferneuerung mit einer Flurneuordnung ist von großem Vorteil, wenn auch die Landschaft gestaltet werden soll oder öffentliche Maßnahmen umzusetzen sind.

Ein Gewinn für das Dorf und seine Menschen

Von der Dorferneuerung profitieren Dörfer, Gemeinden und Menschen:

- ◆ Der Wohn- und Lebensraum und das Ortsbild werden attraktiver.
- ◆ Eine leistungsfähige Infrastruktur entsteht.
- ◆ Die Grundversorgung wird verbessert.
- ◆ Die Innenentwicklung wird gestärkt und Flächenverbrauch vermieden.
- ◆ Standortbedingungen für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe werden verbessert.
- ◆ Der Mut zu Investitionen wird geweckt – Grundlage für neue Arbeitsplätze.
- ◆ Handwerk und Baugewerbe profitieren von Aufträgen.
- ◆ Ökologische Defizite werden korrigiert.
- ◆ Energie wird eingespart und durch erneuerbare Energie entsteht zusätzliche Wertschöpfung.
- ◆ Aktive Bürger handeln selbstverantwortlich.
- ◆ Gemeinschaftsgeist und Identifikation mit dem Wohnort wachsen.
- ◆ Der eigenständige Charakter des Dorfes bleibt erhalten.
- ◆ Ein Entwicklungsgewinn von durchschnittlich 15 Prozent wird angestoßen.
- ◆ Die Zuschüsse lösen ein Siebenfaches an Investitionen aus.

◆ Die Jugend gilt es in den Dörfern zu halten. Dazu werden für sie in den Dorferneuerungen interessante Angebote geschaffen, insbesondere Räume für eigenständige und selbstorganisierte Treffen und Veranstaltungen. ◆ Sport und Musik bieten Gemeinschaftsleben und Lebensqualität. Vielerorts fehlt es an Räumen, wo sich die Menschen treffen, ihre Dorfgemeinschaft und Kultur pflegen können. Erfreulicherweise übernehmen oft bisherige Leerstände diese Funktion, nachdem sie saniert wurden.



Schweinsdorf – Gemeinde und Bürger fassten mit großem Erfolg einen mutigen Beschluss



Durch den Strukturwandel blieben seit 1984 von 23 landwirtschaftlichen Betrieben noch drei übrig. Die jungen Leute suchten ihr Glück in Rothenburg o.d.Tauber oder Ansbach. Gleichzeitig schuf eine Dorferneuerung aber ausgezeichnete Voraussetzungen, in Schweinsdorf zu leben. Trotzdem blieben im privaten Bereich leer stehende Gebäude und Baulücken, mehr als einem vitalen Dorfleben gut tun. Die Gemeinde und die Bürger machten sich auf den Weg, dies nachhaltig zu ändern. 2002 fasste der Gemeinderat Neusitz den Beschluss: Innenentwicklung und Revitalisierung leer stehender Bausubstanz anstatt Ausweisung von neuen Baugebieten am Ortsrand. Partner dieses Weges wurde wieder die Dorferneuerung.

Im ersten Schritt wurden 2006 bei finanzieller Unterstützung des Amtes für Ländliche Entwicklung mit dem Vitalitäts-Check Leerstände, Baulücken und Brachen ermittelt. Die Bodenordnung der Ländlichen Entwicklung half, innerörtliche Bebauungen durch sinnvolle Grenzregelungen und Erschließungen zu ermöglichen. Die Dorferneuerung unterstützte die Innenentwicklung gezielt und half der Gemeinde und den privaten Bauherren, ihre Planungen zu realisieren.



Zahlen belegen den großen Erfolg. Die Einwohnerzahl stieg um 20 Prozent auf 430 Einwohner. 15 ortsbildprägende oder denkmalgeschützte Gebäude im Ortskern fanden nach teilweise langem Leerstand eine neue Verwendung. Zudem ersetzte die Nutzung von 13 innerörtlichen Lücken neues Bauland am Ortsrand. Die Gemeinde hat das ehemalige Gasthaus erworben und zu neun Sozialwohnungen saniert. Seine Nebengebäude werden zum Gemeinschaftshaus. Für die Dorfgemeinschaft schuf die Gemeinde einen Spiel-, Bolz- und Grillplatz sowie eine Kneippanlage.

Jugendliche hatten sich am Anfang des Innenentwicklungsprozesses zum Verein Dorfjugend zusammengeschlossen und im Feuerwehrhaus einen Jugendraum ausgebaut. Viele von ihnen blieben im Dorf oder sind zurückgekehrt und tragen heute Verantwortung im Gemeinderat oder in Vereinen. Aufgrund des überragenden Erfolges in Schweinsdorf hat die Gemeinde nun eine Gemeindeentwicklung begonnen, um die Innentwicklungspotenziale in den sechs Dörfern mit rund 2 100 Einwohnern zu nutzen.

◆ Oben: Beim Sanieren eines Gebäudes in Schweinsdorf verliebte sich ein Handwerker in dieses Fachwerkhäus. Er kaufte und sanierte das Baudenkmal, das zuvor ca. 30 Jahre leer stand. Der ehemalige Wirtschaftsteil wird zu Wohnraum. ◆ Mitte und unten: Die Gemeinde erwarb das ehemalige Gasthaus samt Nebengebäuden. Im Gasthaus wurden neun Sozialwohnungen eingerichtet. In den Nebengebäuden entsteht ein großzügiges Dorfgemeinschaftshaus mit Räumlichkeiten für Vereine, zum Feiern und für Veranstaltungen. In direkter Nachbarschaft dazu entstehen drei Bauplätze sowie ein Dorfplatz für Feste oder zum Parken für Kirch-, Friedhofs- und Gemeinschaftshausbesucher.