



# Herausforderungen und Entwicklungschancen für Dorfkerne und Ortsmitten in Nordrhein-Westfalen

Eine Hilfestellung für die  
Akteure vor Ort



# **Herausforderungen und Entwicklungschancen für Dorfkerne und Ortsmitten in Nordrhein-Westfalen**

Eine Hilfestellung für die  
Akteure vor Ort

# Inhalt

Vorwort .....	6
<b>1. Dörfer im Wandel – neue Herausforderungen .....</b>	<b>8</b>
<b>und Entwicklungschancen</b>	
<b>2. Entwicklungspotenziale und Entwicklungsfragen ...</b>	<b>15</b>
<b>der Dörfer – eine lokale Einschätzung</b>	
<b>3. Handlungsfelder .....</b>	<b>22</b>
3.1 Ortskerne als attraktive Wohnstandorte .....	22
gestalten	
3.2 Zukunftsfähige Arbeitsplätze erhalten .....	34
und neue schaffen	
3.3 Nahversorgung erhalten .....	44
3.4 Anpassung infrastruktureller Angebote .....	51
3.5 Medizinische Versorgung gewährleisten – .....	56
wohnnortnahe Gesundheitsversorgung	
3.6 Ehrenamtliches Engagement stärken – .....	60
Grundlage für ein lebendiges Dorf	
<b>4. Entwicklungs- und Umbauprozesse erfolgreich .....</b>	<b>70</b>
<b>steuern – von der Initiative zur Realisierung</b>	
4.1 Strategie der Innenentwicklung .....	70
4.2 Formelle Steuerungsinstrumente .....	73
4.2.1 Planung .....	73
4.2.2 Flächenmanagement .....	78
4.2.3 Gestaltung .....	82
4.2.4 Erhaltung .....	83
4.2.5 Natur- und Landschaftsschutz .....	85

4.3 Informelle Steuerungsinstrumente .....	86
4.3.1 Organisation des Planungs- und Umbauprozesses .....	86
4.4 Finanzierung und Förderung .....	88
4.4.1 Integrierte ländliche Entwicklung (ILE) .....	88
und LEADER	
4.4.2 Weitere Fördermöglichkeiten .....	91
4.4.3 Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten ...	94
<b>5. Fazit .....</b>	<b>95</b>
Ansprechpartner .....	98
Impressum .....	102

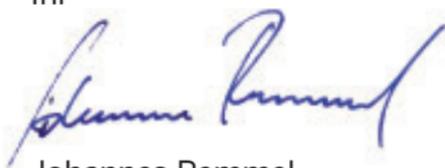
# Sehr geehrte Damen und Herren,



Dorfkerne und Ortsmitten prägen mit ihren oft historischen Gebäuden und Plätzen die Identität der Dörfer in Nordrhein-Westfalen. Die Dorfgemeinschaften durchleben jedoch schon seit einigen Jahrzehnten tiefgreifende soziale und ökonomische Veränderungen, die durch den sich abzeichnenden demografischen Wandel noch einmal eine Steigerung erfahren. Nach der Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe und den damit verbundenen Arbeitsplatzverlusten und Gebäudeleerständen, trifft es jetzt zunehmend auch die Einrichtungen der sozialen und ökonomischen Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, der Einzelhandel und andere wichtige Elemente eines lebendigen und aktiven Gemeinwesens ziehen sich aus der Fläche zurück. Gleichzeitig entstehen Neubaugebiete auf der „grünen Wiese“. Was aber bleibt in den Ortskernen? Leerstehende Gebäude, alte Gemäuer mit erheblichem Instandsetzungs- und Modernisierungstau, oft bewohnt von älteren Menschen, die mit dieser Aufgabe auch finanziell überfordert sind. Die Innenentwicklung der Dörfer ist daher eine strategische Zukunftsaufgabe, der wir uns gemeinsam stellen müssen: Die politischen Entscheidungsträger, die Planungsfachleute, die kommunalen Verwaltungen und nicht zuletzt die Bewohnerinnen und Bewohner der Dörfer und Ortschaften selbst.

Im Auftrag des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz haben Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn eine Studie durchgeführt, um die Situation in der Fläche zu erfassen und daraus Handlungsempfehlungen für die örtlichen Akteure abzuleiten. Die Ergebnisse haben wir für Sie in dieser Broschüre zusammengefasst. Wir möchten Ihnen damit auch einen Leitfaden an die Hand geben, der über die wichtigsten Grundlagen und Bedingungen für eine erfolgreiche Innenentwicklung informiert, Fördermöglichkeiten benennt und Ideen in den Planungsprozess einbringen kann. Und wir stellen Ihnen Projekte der Dorfentwicklung vor, bei denen Planungs- und Beteiligungsprozesse beispielhaft umgesetzt wurden. Lassen Sie sich hierdurch ermutigen, die Zukunft der Dörfer durch eigene Ideen aktiv mit zu gestalten.

Ihr



Johannes Remmel

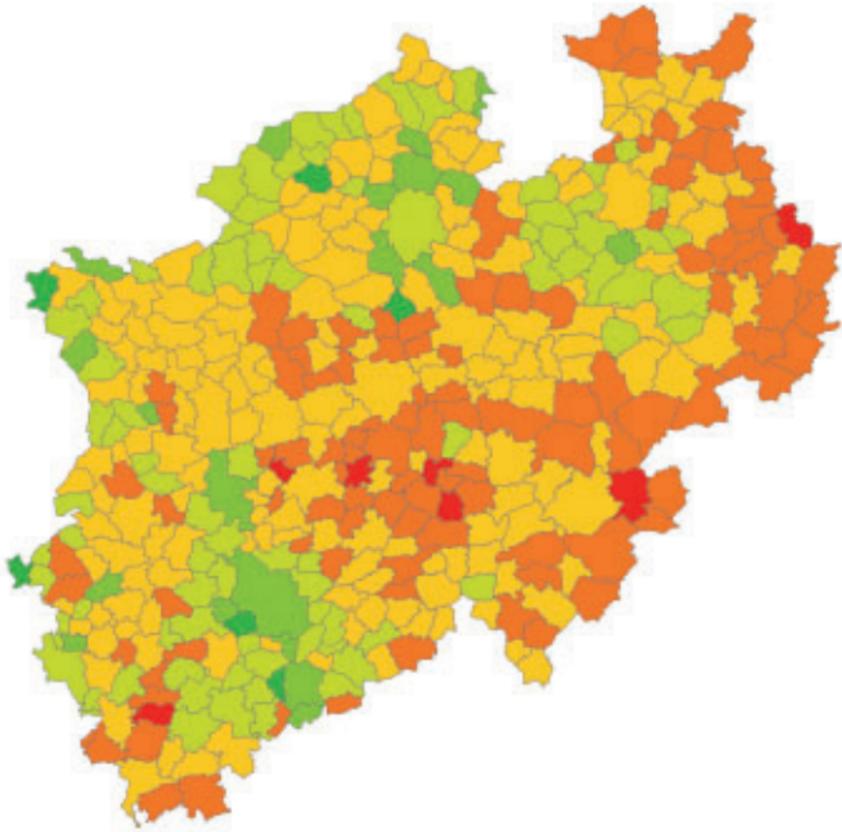
✓ Minister für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft,  
Natur- und Verbraucherschutz des Landes  
Nordrhein-Westfalen

# 1. Dörfer im Wandel – neue Herausforderungen und Entwicklungschancen

Rund ein Drittel der nahezu 18 Mio. Einwohner Nordrhein-Westfalens lebt in den etwa 4.000 Dörfern unseres Bundeslands. Besonders für Familien mit Kindern bieten Dorfgemeinschaften ein attraktives und stabiles soziales Umfeld. Zahlreiche ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Dörfer haben sich daher zu beliebten Wohnstandorten entwickelt. Diese Entwicklung brachte es allerdings mit sich, dass die Siedlungsflächen seit den 1960er Jahren durch die Ausweisung neuer Wohngebiete über die historischen Ortskerne hinausgewachsen sind. Dem Wachstum an den Ortsrändern stehen heute vielfach Schrumpfungsprozesse in den Ortskernen gegenüber.

Gleichwohl prägen die Ortskerne mit ihren oft historischen Gebäuden – Kirchen, Schulen, Läden, landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnhäusern – rund um den Dorfplatz nach wie vor die Gestalt und Identität der Dörfer. Ursprünglich bildeten sie als zentrale Treffpunkte auch den Mittelpunkt des Gemeinschaftslebens. Vielerorts haben die Ortskerne jedoch heute ihre Bedeutung für das Gemeinschaftsleben durch den wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandel der letzten Jahrzehnte verloren. Ihre traditionell vielfältige Funktion als Stätte zum Wohnen und Arbeiten, zur Daseinsvorsorge und Nahversorgung gehört der Vergangenheit an.

Die Ursachen hierfür sind vor allem in den tiefgreifenden Veränderungen zu suchen, die sich in drei inhaltliche Bereiche und zeitliche Phasen zusammenfassen lassen: Es waren zunächst die agrarstrukturellen Veränderungen, die in einer ersten bis heute andauernden Phase zu Hofaufgaben in der Landwirtschaft, Arbeitsplatzverlust und Leerständen von ortsbildprägenden Gebäuden im Orts-



prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2010-2020



Abbildung 1: Bevölkerungsprognose 2010-2020,  
Quelle: Professur für Städtebau und Bodenordnung, Daten: IT.NRW

kern führten. Eine unzureichende Auslastung, wirtschaftliche Tragfähigkeitsprobleme sowie der Trend zur Zusammenfassung zu größeren Einheiten hat in der zweiten Phase vielerorts zur Schließung für das Zusammenleben wichtiger Einrichtungen im Ortskern geführt: Der Einzelhandel, Schulen und zunehmend auch Kirchen sind davon betroffen. Dadurch ist es zu weiteren einschneidenden Verlusten an bedeutsamen Angeboten der Daseinsvorsorge gekommen, mit der die Dorfkerne auch einen Teil ihrer Funktionsvielfalt und Identität verloren haben. Hinzu kommt schließlich der aktuelle demografische



Abbildung 2: Ortsbildprägender Gebäudeleerstand

Wandel als dritte Phase der strukturellen Veränderungen. Bevölkerungsrückgang und Alterung betreffen vor allem zunächst die Ortskerne und wirken sich hier besonders gravierend aus. Weitere Gebäudeleerstände sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsstaus sind vielerorts die Folge.

Diese Veränderungen verlaufen allerdings räumlich sehr unterschiedlich: Kleinräumig betrachtet sind es die gegensätzlichen Entwicklungen von wachsenden Neubaugebieten und verödenen Ortskernen. Großräumig stehen den Wachstumsprozessen in den Gebieten mit guter Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit die Schrumpfungprozesse in den regional unzureichend erschlossenen Räumen abseits größerer Städte gegenüber. Die gegenseitige Überlagerung und Verstärkung der agrarstrukturellen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen und demografischen Veränderungen führen zu neuen strukturellen Herausforderungen für die Dorfentwicklung. Dörfer und ihre Ortskerne in NRW sehen sich daher mit folgen-

den aktuellen und zukünftigen zentralen Entwicklungsfragen konfrontiert:

- **Struktureller Gebäudeleerstand:** Der Leerstand von Gebäuden – darunter besonders viele ehemalige landwirtschaftliche Wirtschafts- und Wohngebäude – nimmt zu. Insbesondere in den Ortskernen befinden sich inzwischen oftmals neben modernisierten Wohnhäusern auch leerstehende Gebäude. Eine Verödung der Ortsinnenbereiche zeichnet sich ab – mit negativen Auswirkungen auf das Image dieser Bereiche.
- **Tragfähigkeitsprobleme der Infrastruktur:** Der Bevölkerungsrückgang und eine weiter zunehmende individuelle Mobilität der Einwohnerinnen und Einwohner bewirkt eine kritische Unterauslastung von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen und -anlagen in den kleineren Ortschaften und Dörfern. Ökonomische Tragfähigkeitsprobleme führen letztlich zur Schließung von Einrichtungen und zu einem Rückzug aus der Fläche. Mit dem Verlust von Schulen, Kindergärten, Dorfläden und sonstigen für das Gemeinschaftsleben relevanten Einrichtungen verlieren die Dörfer zugleich wichtige Kommunikationspunkte und damit auch einen wichtigen Teil ihrer Identität.
- **Daseinsvorsorgeeinrichtungen als Standortfaktor:** Die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge stellt eine der größten Herausforderungen dar. Familien mit Kindern werden sich nur für solche Dörfer als Wohnstandort entscheiden, in denen eine ausreichende Bildungsinfrastruktur vorhanden oder in zumutbarer Entfernung erreichbar ist. Für das Altern auf dem Dorf sind Angebote der medizinischen Versorgung und Pflege erforderlich.
- **Gefährdung des baukulturellen Erbes:** Sowohl die neuen Baugebiete an den Ortsrändern als auch die vielfältigen Modernisierungen, An- und Umbauten von Wohn- und Nebengebäuden mit neuen, teilweise orts-

untypischen Baustoffen haben die äußere Struktur und Gestalt der Dörfer bereits erheblich verändert. Das baukulturelle Erbe wurde dadurch überprägt oder gar verdrängt.

- **Siedlungsflächenwachstum und Infrastrukturkosten:** Die oftmals angebotsorientierte Ausweisung von Bauland hat vielerorts zu einer erheblichen Ausdehnung der Siedlungs- und Verkehrsfläche geführt. Hierdurch wurden bislang unverbaute Landschaftsräume in Anspruch genommen und die Bewohnerinnen und Bewohner mit langfristigen Folgekosten für die Aufrechterhaltung der Ver- und Entsorgungsnetze belastet.



Abbildung 3: Zukunftsaufgabe: Dorfkerne stärken!

Der überwiegende Teil dieser Probleme hängt mit der Entwicklung der Ortskerne und Dorfmitten zusammen. Deshalb rückt die Innentwicklung der Dörfer als strategische Zukunftsaufgabe in den Fokus. Bereits das wesentliche

Ziel der Landesplanung, gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen zu schaffen, erfordert die Stärkung der Dörfer als Wohn- und Wirtschaftsstandorte und bedingt eine Mindestausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Die bisherigen Ansätze und die veränderten Rahmenbedingungen eröffnen zugleich auch neue Chancen und Entwicklungspotenziale. So sind bereits zahlreiche beispielhafte Lösungen für regionale Konzepte der Nahversorgung, Altenpflege und öffentliche Mobilitätsangebote etabliert worden. Dadurch entstehen auch neue Arbeitsplätze in ländlichen Räumen. Günstige Voraussetzungen für eine erfolgreiche Bewältigung der bestehenden Herausforderungen bietet zudem die Dorfentwicklung im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) und der LEADER-Prozesse<sup>1)</sup> mit ihren sehr bürger- und mitwirkungsorientierten Planungsansätzen.

Für zahlreiche Dörfer Nordrhein-Westfalens liegen bereits Entwicklungskonzepte vor, auf denen erfolgreich aufgebaut werden kann. Neue Situationen bringen jedoch ständig neue Herausforderungen mit sich, für die jeweils passende Lösungen benötigt werden. Dafür müssen die Trends und Risiken realistisch abgeschätzt, aber zugleich auch die sich bietenden Potenziale und Chancen erkannt und genutzt werden. Den größten Handlungsbedarf auf der Agenda der dörflichen Entwicklung weisen gegenwärtig zweifellos die Ortskerne auf. Ihre Aufwertung, Sicherung und qualitative Weiterentwicklung als Wohnstandorte mit umfassenden Angeboten der Daseinsvorsorge sind die wesentlichen aktuellen Aufgaben für die Zukunft.

---

<sup>1)</sup> LEADER (frz. Liaison entre actions de développement de l'économie rurale; dt. Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft) ist ein Förderprogramm der Europäischen Union, mit dem seit 1991 modellhaft innovative Strategien lokaler Akteure im ländlichen Raum gefördert werden.

Die Broschüre beruht auf den Ergebnissen einer Studie des Instituts für Geodäsie und Geoinformation (Professur für Städtebau und Bodenordnung) der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, die durch das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen in Auftrag gegeben wurde.<sup>1)</sup> Sie gibt Hinweise zu weitreichenden und regional abgestimmten Ansätzen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Ortsmitten und Dorfkerne. Die Empfehlungen weisen auf innovative und erfolgreiche Fallbeispiele aus Nordrhein-Westfalen hin und zeigen beispielhafte Lösungen und Strategien auf. In der Analyse wird deutlich, dass eine erfolgreiche örtliche Entwicklung vor allem eine Frage der Beteiligung der Bevölkerung und des Regionalmanagements ist.

Als wesentliche Erfolgsfaktoren haben sich dabei

- die Förderung des örtlichen bürgerschaftlichen Engagements und der privaten Initiativen,
- der Ausbau von Netzwerken mit privaten und öffentlichen Akteuren sowie
- die Intensivierung der regionalen und interkommunalen Kooperationen

herausgestellt.

Die beteiligten Akteure aus Politik, Verwaltung und Bevölkerung sind dazu aufgerufen, sich bewusst mit ihren Dörfern auseinanderzusetzen und den neuen Herausforderungen offensiv zu begegnen.

---

<sup>1)</sup> KÖTTER, T., B. OP'T EYNDE UND J. LANGER (2009): Zukunftsfähige Dorfkerne und Ortsmitten – Revitalisierung durch Innenentwicklung – Intelligente Flächennutzung im Ort – Konsequenzen für Planung und Bodenordnung, Baukultur, Ökologie, Flächenverbrauch, Zusammenhänge mit demographischen und soziokulturellen Entwicklungen – Erarbeitung von Konzepten und Strategien. Landwirtschaftliche Fakultät der Universität Bonn, Schriftenreihe des Lehr- und Forschungsschwerpunktes USL, 88 Seiten.

## 2. Entwicklungspotenziale und Entwicklungsfragen der Dörfer – eine lokale Einschätzung

Es bedarf wirksamer Strategien zur Innenentwicklung der Dörfer und Revitalisierung der Ortskerne, damit die sich abzeichnenden Problemlagen – Gebäudeleerstand, Schließung von Nahversorgungseinrichtungen, Verödung öffentlicher Räume und damit einhergehender Imageverlust – sich nicht weiter gegenseitig verstärken. Deshalb sind sowohl ein Problembewusstsein als auch verlässliche Informationen über die Situation und die Entwicklungstrends erforderlich.

Die Gemeinden verfügen einerseits über sehr detaillierte Kenntnisse über die Ausstattung der Dörfer mit Gemeinbedarfs- und privaten Wohnfolgeeinrichtungen sowie über Vereinsaktivitäten vor Ort. Es fehlt ihnen jedoch andererseits an aussagefähigen Struktur- und Entwicklungsdaten, z. B. zur aktuellen Sozial- und Baustruktur auf Dorfebene, an verlässlichen Informationen etwa über aktuelle Gebäudeleerstände und Leerstandsrisiken sowie über Umnutzungspotenziale. So können die Auswirkungen des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels nur qualitativ abgeschätzt, aber kaum quantifiziert werden. Die frühzeitige Erkennung von Problemlagen in den Ortskernen, die Identifizierung von Handlungsfeldern und das rechtzeitige Ergreifen von Initiativen für strategische Maßnahmen werden dadurch oftmals erheblich erschwert.

Aus Sicht der Gemeinden in Nordrhein-Westfalen bestehen in den Dörfern ein erheblicher Handlungsbedarf, aber gleichzeitig auch umfassende Entwicklungspotenziale. In der erwähnten Befragung nennen nahezu 95 % der Gemeinden den demografischen Wandel und seine Aus-

wirkungen vor Ort als wichtigstes Handlungsfeld und Zukunftsaufgabe für die Dorfentwicklung. Gleichzeitig wird deutlich, dass die Probleme weiter zunehmen. So bestehe dringender Handlungsbedarf in den Bereichen Erwerbsmöglichkeiten, Wohnen, Baustruktur und Daseinsvorsorge.

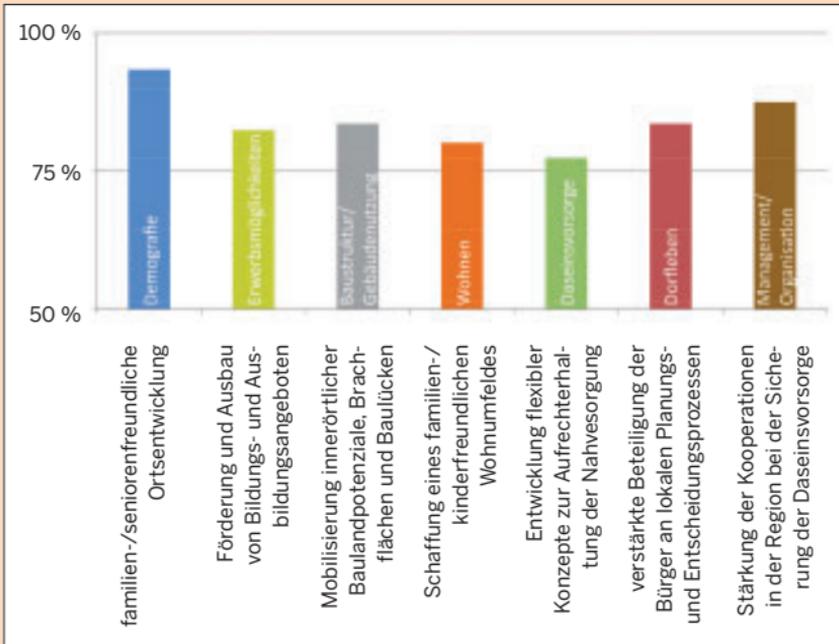


Abbildung 4: Wesentliche Entwicklungsbereiche und Maßnahmen, Mehrfachnennungen möglich; Quelle: Ergebnisse einer repräsentativen Befragung aller Gemeinden in ländlichen Räumen in NRW in 2010, Professur für Städtebau und Bodenordnung

Zur Bewältigung der neuen Aufgaben und Herausforderungen haben fast alle Gemeinden folgende Ziele formuliert:

- Familien- und seniorenfreundliche Ortsentwicklung,
- Stärkung der Kooperationen in der Region zur Sicherung der Daseinsvorsorge, vor allem der Bildungseinrichtungen,
- Mobilisierung innerörtlicher Baulandpotenziale, Brachflächen und Baulücken sowie
- intensivere Beteiligung der Bürger an lokalen Planungs- und Entscheidungsprozessen.

Insgesamt besteht eine ausgeprägte Sensibilität für die aktuellen Herausforderungen, die mit den demografischen Veränderungen einhergehen. Die Innenentwicklung der Dörfer wird als wichtigste Zukunftsaufgabe mit strategischem Handlungsbedarf angesehen. Für eine erfolgreiche Verwirklichung der Ziele sind in der Regel inhalt-

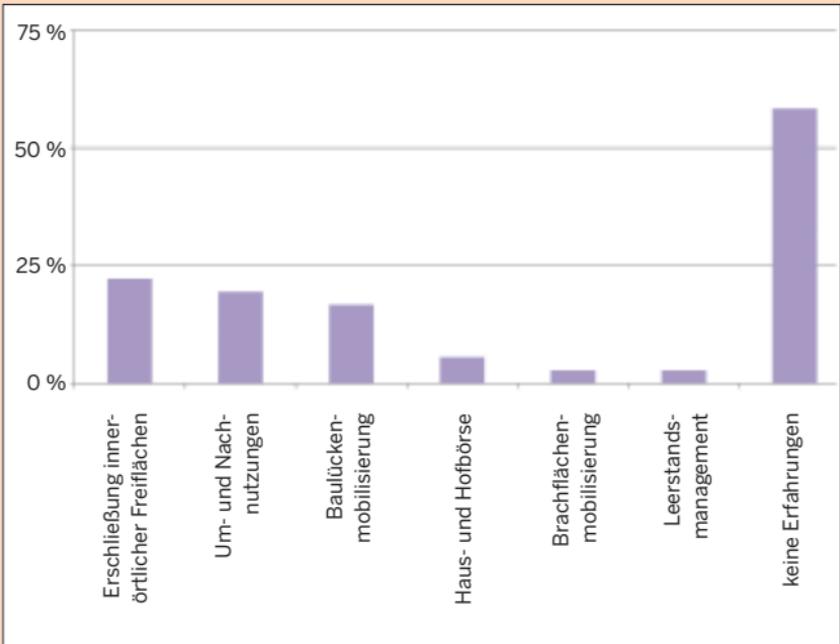


Abbildung 5: Erfahrungen mit einzelnen Maßnahmen der Innenentwicklung; Mehrfachnennungen möglich; Quelle: Ergebnisse einer Befragung 2010, Professur für Städtebau und Bodenordnung

lich, regional und zeitlich abgestimmte Maßnahmenkombinationen erforderlich.

So verfügen bisher weniger als die Hälfte der befragten Gemeinden über Erfahrungen mit Maßnahmen der Dorf- innenentwicklung. Wesentliche Ansätze wie beispielsweise Leerstandsmonitoring, Brachflächenmobilisierung sowie Haus- und Hofbörsen werden eher selten eingesetzt. Der aktuelle Fokus liegt eher auf innerörtlichen Freiflächen, der Um- und Nachnutzung von Gebäuden und auf der Schließung von Baulücken. Vielfach werden diese Einzelmaßnahmen zudem nicht strategisch miteinander verknüpft.

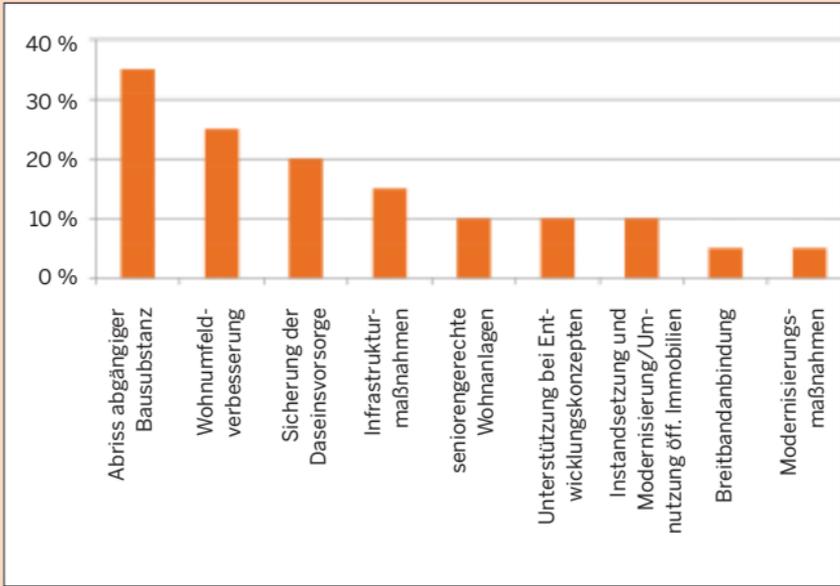


Abbildung 6: Wesentliche Maßnahmen der Innenentwicklung, Mehrfachnennungen möglich; Quelle: Ergebnisse einer Befragung 2010, Professur für Städtebau und Bodenordnung

Für die Steuerung der siedlungsstrukturellen, baulichen und gestalterischen Entwicklung der Dörfer stehen den Gemeinden zahlreiche formelle und informelle bodenpolitische Instrumente zur Verfügung. Als wichtigstes Steuerungsinstrument der Ortentwicklung gilt immer noch der Bebauungsplan. Diese Vorliebe der Stadtplanung ist geprägt durch die für Wachstumsphasen typische städtebauliche Aufgabe, nämlich die Entwicklung neuen Baulands. Zur Verwirklichung bevorzugen zahlreiche Gemeinden den freihändigen Zwischenerwerb der zu entwickelnden Bauflächen. Dieser bietet den Planern umfassende Handlungs- und Steuerungsmöglichkeiten: So können die neuen Bauflächen zeitnah veräußert, an ausgewählte Zielgruppen (z. B. unter sozialpolitischen Gesichtspunkten) vergeben sowie ein Teil der Infrastrukturkosten durch die Einnahmen refinanziert werden. Sofern ein Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) durchgeführt wurde, haben die einbezogenen Ortslagen in ihrer Siedlungsentwicklung davon meist sehr profitieren können. Angesichts der veränderten Aufga-

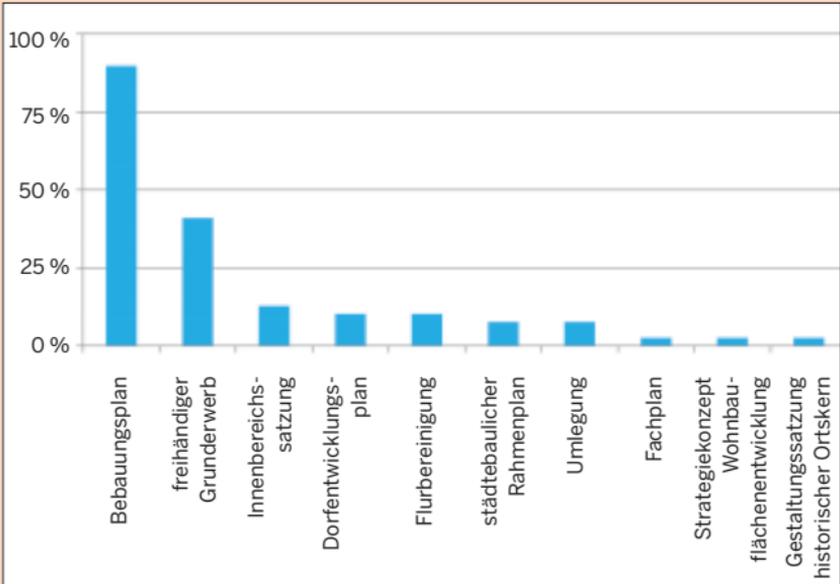


Abbildung 7: Eingesetzte Planungs- und Bodenordnungsinstrumente für die Dorfentwicklung; Quelle: Ergebnisse einer Befragung 2010, Professur für Städtebau und Bodenordnung

beschwerpunkte gelangen auch die auf die Weiterentwicklung und Qualifizierung des baulichen Bestands ausgerichteten Instrumente wie die Innenbereichssatzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und der Dorfentwicklungsplan zunehmend in das Blickfeld der Gemeinden. Auch für die neuen Herausforderungen können die Gemeinden ihre Erfahrungen mit den bewährten Instrumenten des Baugesetzbuchs und des Flurbereinigungsgesetzes nutzen. Dazu kommen weitere, informelle Entwicklungskonzepten, insbesondere die Innenentwicklungskonzepte.

Die neuen Herausforderungen und Aufgaben der Innenentwicklung werden bestandsorientierte Strategien erfordern. Erfolgreiche Ansätze zeichnen sich durch kooperative und konsensorientierte Verfahren aus, die eine frühzeitige und intensive Beteiligung der Bewohner und Eigentümer vorsehen. Besonders bewährt haben sich die – rechtlich unverbindlichen – Dorfentwicklungskonzepte. Die Gemeinden erlegen sich hierbei eine Selbstbindung auf,

die zugleich die Fördergrundlage für öffentliche und private Baumaßnahmen bilden. Um die Planungsziele abzusichern und effizient zu verwirklichen, sind formelle Rechtsinstrumente indessen weiterhin unverzichtbar.

Die Popularität des Wettbewerbs „Unser Dorf hat Zukunft“<sup>1)</sup> ist ungebrochen. Trotz seines im Wesentlichen ideellen Charakters bleibt der Dorfwettbewerb ein wichtiges „Förderinstrument“: Er mobilisiert umfangreiches ehrenamtliches Engagement und gibt langfristige Impulse für die dörfliche Entwicklung – auch ohne finanzielle Förderung. Finanzielle Förderinstrumente stehen innerhalb des Förderschwerpunktes Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE) im Rahmen des NRW Programms „Ländlicher Raum 2007-2013“ vor allem durch die Maßnahmen der Dorferneuerung, Dorfentwicklung, Umnutzung und der Flurbereinigung zur Verfügung.

Fördermittel aus anderen Quellen werden bedauerlicherweise kaum genutzt. So hat beispielsweise mehr als ein Drittel der Gemeinden bislang keine Förderung aus Mitteln der Wasserrahmenrichtlinie oder der Städtebauförderung beantragt, obwohl vielfach Handlungsbedarf besteht. Als Gründe hierfür kommen neben Informationsdefiziten und der Abgrenzung der Förderkulisse vor allem fehlende Verwaltungskapazitäten und zunehmend auch knappe Haushaltsmittel für die Kofinanzierung der erforderlichen Eigenanteile in Betracht.

---

<sup>1)</sup> Mehr Informationen unter: <http://www.dorfwettbewerb.de/>

## 21 Entwicklungspotenziale und Entwicklungsfragen der Dörfer

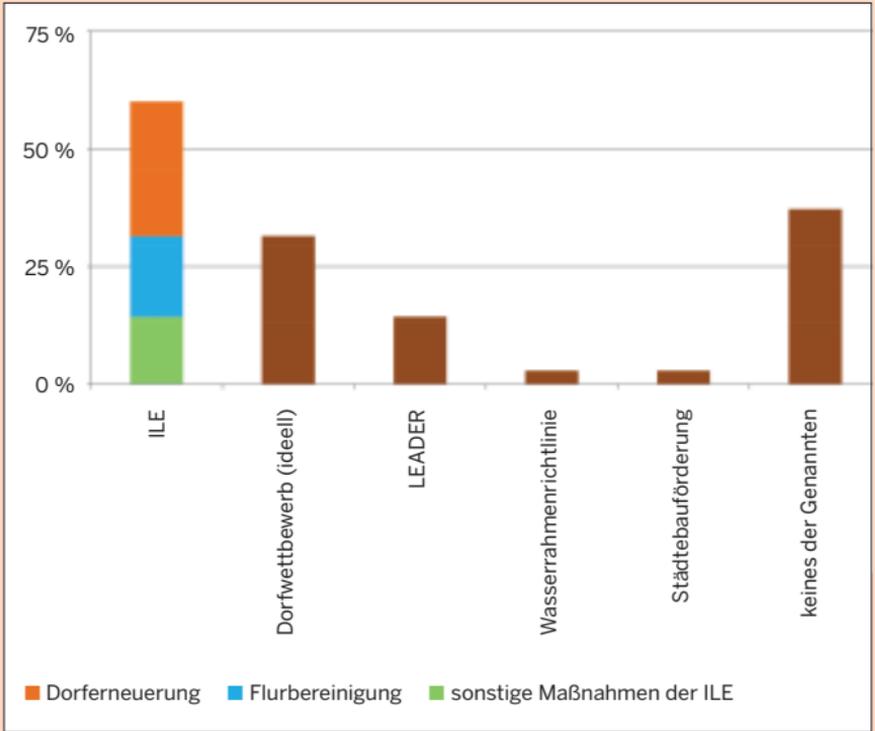


Abbildung 8: Wichtige Fördermöglichkeiten der Dorfentwicklung aus der Sicht der befragten Gemeinden, Quelle: Ergebnisse einer Befragung 2010, Professur für Städtebau und Bodenordnung

## 3. Handlungsfelder

### 3.1 Ortskerne als attraktive Wohnstandorte gestalten

Die Dorfkerne und Ortsmitten prägen das Bild der Ortschaften und haben eine hohe Bedeutung für die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Dorf. Künftig werden die Dorfkerne mehr und mehr dem Wohnen dienen. Deshalb müssen die Ortskerne als Wohnstandorte weiterentwickelt werden. Daraus ergeben sich drei zentrale Fragestellungen:

- Welche Ansprüche stellen wir an die Ortskerne als Wohnstandorte?
- Welche Wohnungsformen und Wohnungsangebote werden wir in Zukunft benötigen?
- Wie können wir das Umfeld im Ortskern für das Wohnen aufwerten?

#### **Wohnqualität in den Ortskernen**

Das Wohnen im Ortskern muss als echte Alternative zu den Neubaugebieten aufgewertet werden. Innerhalb der Ortslage können durch Neubauten und zeitgemäß sanierte Altbauten sehr gute Wohnbedingungen geschaffen werden, die sich vor allem durch das fußläufig erreichbare Nahversorgungsnetz und weitere infrastrukturelle Angebote auszeichnen. Die besondere Qualität des Wohnens ergibt sich hier zunächst aus der historischen Funktionsvielfalt im Ortskern: Kirche, Schule, Einzelhandel, Gaststätte sind nicht weit und bieten viele Möglichkeiten der Begegnung und sozialer Kontakte.

Im Ortskern konzentriert sich meist auch das baukulturelle Erbe mit dorftypischer Bausubstanz. Dorfkerne unterscheiden sich damit ganz wesentlich von den Neubaugebieten an den Ortsrändern und verleihen dem gesamten Dorf seine Identität.



Abbildung 9: Baukulturelles Erbe im Dorfkern, umgenutztes landwirtschaftliches Gebäude in Petershagen-Frille

### **Neue Wohnformen erforderlich**

Den sich abzeichnenden demografischen Veränderungen folgend, muss der Wohnungsbestand in den kommenden Jahren und Jahrzehnten nach und nach an die neuen Anforderungen der Gesellschaft angepasst werden. Oft orientieren sich die Entscheidungsträger in den Dörfern und Gemeinden bislang noch an den Wohnbedürfnissen der klassischen Zielgruppe Familien mit Kindern. Die Überschaubarkeit und der soziale Zusammenhalt des dörflichen Umfelds machen kleinere Ortschaften nach wie vor zu bevorzugten Wohnstandorten dieser Zielgruppe, sofern entsprechende Bildungseinrichtungen und Arbeitsplätze vor Ort oder zumindest in zumutbarer Entfernung erreichbar sind. Die Pluralisierung der Lebensstile führt indessen auch in ländlichen Räumen zu einem größeren Bedarf an kleineren Wohnungseinheiten – für kleinere Familien, Alleinerziehende mit Kindern und Singlehaushalte junger und älterer Dorfbewohnerinnen und -bewohner.

Wohnungsangebote müssen daher künftig stärker auf diese individualisierten Wohnansprüche ausgerichtet und neue innovative Wohnmodelle erprobt werden. Eigentums- und Mietwohnungen, sind bislang in zahlreichen Dörfern kaum vorhanden, besonders in den Orten in der Nähe größerer Städte ist jedoch ein wachsender Bedarf, zum Beispiel bei Berufspendlern, zu erkennen. Auch älteren, alleinstehenden Menschen sollte eine Alternative für ihr oft viel zu großes Einfamilienhaus im Neubaugebiet oder für ihr sanierungsbedürftiges Altgebäude im Ortskern angeboten werden.

Durch ein vielfältiges und den sozialen Gegebenheiten angepasstes Wohnungsangebot können Abwanderungen vermieden und den älteren Menschen ein Verbleiben in ihrem vertrauten Wohnumfeld ermöglicht werden. Dafür verfügen viele Ortskerne über hervorragende Potenziale. Die Umnutzung erhaltenswürdiger Gebäude im Ortskern und die Aufteilung in kleinere Wohneinheiten kommen als wichtige Maßnahmen ebenso in Betracht wie Neubauten auf freigelegten und gegebenenfalls neu zugeschnittenen Grundstücken im Ortskern.

### **Familiengerechte Wohnungen anbieten**

Aber auch für Familien mit Kindern sollten Dorfkerne wieder attraktiv werden. Dies setzt zunächst entsprechende



Abbildung 10: „neues“ Wohnen im „alten“ Dorf

Wohnungsangebote mit ausreichender Größe und auch Neubaumöglichkeiten für Einfamilienhäuser mit einer wohnungsnahen Freifläche voraus. Die Potenziale dafür sind vielerorts vorhanden. Zum einen können alte Bestandsimmobilien für diese Zwecke mobilisiert, umgenutzt, baulich angepasst und modernisiert werden, soweit dies baulich möglich und ökonomisch sinnvoll ist. Zum anderen muss für Bereiche mit nicht mehr anpassungs- und umnutzungsfähiger Bausubstanz geprüft werden, wie eine grundstücksübergreifende Neuordnung möglich ist. Wenn der Abriss und die Neubebauung mit dorfgerechten Einfamilienhäusern mit privater Freifläche planungs- und bauordnungsrechtlich zulässig ist, können qualitativ hochwertige neue Baugrundstücke im Innenbereich entwickelt werden, die als Alternative für einen Neubau am Ortsrand in Betracht kommen. Eine Nachfrage für solche Angebote ist durchaus gegeben.

### **Wohnungsanforderungen älterer Menschen berücksichtigen**

Ein weiteres wichtiges Handlungsfeld in den Dorfkernen sind die Wohnsituation und die besonderen Wohnbedürfnisse älterer Menschen, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung weiter ansteigen wird. Das in der Vergangenheit auf dem Lande immer noch übliche Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach, verbunden mit einer sozialen Versorgung der älteren Generation in der Familie, existiert heute kaum noch. So überwiegt die Gruppe der allein wohnenden, älteren Menschen in den historischen Gebäuden der Ortskerne. Diese Entwicklung ist zunehmend auch schon in den Neubaugebieten der 70er und 80er Jahre zu beobachten.

Viele ältere Menschen können jedoch aus gesundheitlichen Gründen und aufgrund ihrer finanziellen Situation die erforderlichen Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten nicht mehr bewältigen. Zudem ist der Anpassungsaufwand oft erheblich: Altersgerechte Wohnungen sollten barrierefrei sein und über eine senioren- oder sogar behindertengerechte Haus-

technik, Sanitäreinrichtung und Energieversorgung verfügen. Gerade der Energiebedarf ist für die langfristige Nutzung von Gebäuden zu einer zentralen Kosten- und damit Wertfrage geworden. Eine frühzeitige Umstellung auf effiziente, regenerative und regionale Energieträger schafft Kosten- und Nutzungssicherheit angesichts der absehbar weiter ansteigenden Energiepreise.

Dazu kommt oft noch ein grundlegender Sanierungsbedarf an den Gebäuden im Bereich der Fassaden, der Dächer und der Grundrissgestaltung. Es ist daher im Einzelfall sorgfältig zwischen Modernisierung und Abriss mit nachfolgendem Neubau abzuwägen.

### **Altengerechte Wohnungen im Ortskern schaffen**

Neuere Umfragen der Professur für Städtebau und Bodenordnung an der Universität Bonn zeigen, dass sich die Bindung an das Eigentum gewandelt hat und dass auch bei älteren Menschen eine gewisse Bereitschaft zum Umzug in eine kleine Eigentums- oder Mietwohnung besteht. Über 90 % der Seniorinnen und Senioren möchten allerdings möglichst lange eigenständig und selbstbestimmt in ihrem bestehenden sozialen Umfeld wohnen. Diese neuen Chancen sollten die Gemeinden nutzen! Zusammen mit Investoren und Wohnungsbaugesellschaften können entsprechende Angebote vor Ort geschaffen werden. Damit werden sowohl in den Ortskernen als auch in den Neubaugebieten Umzugsketten in Gang gesetzt, die Leerstände präventiv vermeiden, Wertverfall der Immobilien aufhalten sowie frühzeitig Nach- und Umnutzungen ermöglichen. So können den Familien die frei werdenden Bestandsimmobilien im historischen Umfeld des Ortskerns zu angemessenen Konditionen angeboten werden.

### **Servicewohnen**

Weitere vielversprechende Ansätze für die zukünftige Entwicklung des Wohnens im Dorfkern stellen die neuen Modelle des familiengerechten und Mehrgenerationenwohnens sowie das Servicewohnen dar. Zusätzliche Betreuungs-, Pflege- oder Servicedienstleistungen können

den Bewohnerinnen und Bewohnern bei zunehmendem Pflegebedarf noch über einen langen Zeitraum ermöglichen, selbstständig in der eigenen Wohnung zu verbleiben. Für die altersgerechte Anpassung von Gebäuden bietet der Förderschwerpunkt „Dorferneuerung“ des NRW Programms „Ländlicher Raum 2007-2013“ in Verbindung mit anderen Förderprogrammen zum Beispiel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) den Bauherren umfassende Hilfen an. Auch Kommunen können unterstützend tätig werden, wie örtliche Förderinitiativen – zum Beispiel in Burbach (Kreis Siegen-Wittgenstein) – zeigen.

### **Wohnumfeld aufwerten**

Für die Wohnqualität der Bewohnerinnen und Bewohner im Ortskern sind Gestaltung und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume einschließlich der Straßen von hoher Bedeutung.

Starker Durchgangsverkehr mit entsprechendem Verkehrslärm, leerstehende Bausubstanz und ungepflegte Brachflächen können den Wohnwert erheblich beeinträchtigen. Verkehrsberuhigung, behutsame Neuordnung in Teilbereichen und Wohnumfeldverbesserung – zum Beispiel durch die Erhaltung ortsbildprägender Bausubstanz und Sicherung dorftypischer Bauweisen im historischen Ortskern – sind daher wichtige flankierende Maßnahmen und tragen wesentlich zur Stärkung der Identität des gesamten Dorfes bei.



Abbildung 11: familienfreundliche Wohnumfeldgestaltung

### **Beispiel 3.1.1 Bauernhausbörse Minden-Lübbecke**

Im Mühlenkreis Minden-Lübbecke befasst sich der Arbeitskreis „Umnutzung“ mit der Vermarktung ehemals landwirtschaftlich genutzter und derzeit leerstehender Bauernhäuser, Höfe und Wirtschaftsgebäude. Unter Beteiligung zahlreicher regionaler Experten, darunter der Ämter für Denkmalpflege des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe, der Bauämter der kreisangehörigen Gemeinden, der zuständigen Bezirksregierung sowie der IHK und der Kreishandwerkerschaft, werden Interessenten beraten. Ziel ist die Vermarktung leerstehender, aber erhaltenswerter Gebäude. Die Interessengemeinschaft Bauernhaus e. V. betreibt zu diesem Zweck eine Internet-Portalseite, auf der zu vermarktende Immobilien vorgestellt werden. Zahlreiche Beispiele für erfolgreiche Umnutzungen zu Wohn-, Gewerbe-, gastronomischen und Beherbergungszwecken sowie Informationen zu baurechtlichen Rahmenbedingungen, Fördermöglichkeiten und Denkmalschutzbelangen ergänzen das Internetangebot.

Die Bauernhausbörse im Mühlenkreis Minden-Lübbecke ist ein vorbildliches Beispiel für eine zukunftsweisende Strategie zum Umgang mit dem Problem Gebäudeleerstand – mit dem Ziel, alte Gebäude wieder mit neuem Leben zu füllen.



#### **Kontakt:**

Kreis Minden-Lübbecke

Daniela Bredemeier

Portastraße 13, 32423 Minden

Telefon: 0571 807-2450

E-Mail: [bauernhausboerse@minden-luebbecke.de](mailto:bauernhausboerse@minden-luebbecke.de)

Internet: <http://bauernhausboerse.minden-luebbecke.de>



Abbildung 12: Umnutzung eines ehemals landwirtschaftlichen Gebäudes in Dankersen/Hasenkamp

### **Beispiel 3.1.2 Bioenergie Dorf Ebbinghof**

Das Dorf Schmallenberg-Ebbinghof hat eine klimagerechte CO<sub>2</sub>-neutrale Erzeugung der benötigten Wärmeenergie und Elektrizität konsequent verwirklicht. Die Windenergie nutzt der Ort bereits seit 1994; in den folgenden Jahren kamen Photovoltaik sowie Wärmeenergienutzung aus Holz und Biogas hinzu. Mit der Inbetriebnahme einer Biogasanlage im Jahr 2009 zur Verwertung von Gülle und der bei der landwirtschaftlichen Produktion anfallenden Reststoffe erreichte das Dorf die CO<sub>2</sub>-neutrale Energieautarkie. Ein Nahwärmenetz versorgt sämtliche Gebäude mit der nicht zum Betrieb der Biogasanlage erforderlichen Restwärme. Lastspitzen werden über eine Holzhackschnitzelfeuerung abgesichert. Ein mit Methangas aus der Biogasanlage betriebenes Blockheizkraftwerk deckt – zusammen mit den Erträgen aus Windenergie und Photovoltaik – den gesamten Strombedarf der 28 Einwohner einschließlich der 3 landwirtschaftlichen Betriebe und eines Gastronomiebetriebs. Die mittels Windkraft, Photovoltaik und Blockheizkraftwerk zusätzlich erzeugte elektrische Energie wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Für die Energiegewinnung werden ausschließlich die in landwirtschaftlichen Betrieben des Ortes und der unmittelbaren Umgebung erzeugten land- und forstwirtschaftlichen Stoffe verwendet. So ist es den Ebbinghofern gelungen, eine zumindest regional autarke Energieversorgung aufzubauen und sich von der Preisentwicklung fossiler Energieträger abzukoppeln. Das Beispiel beweist eindrucksvoll die Praktikabilität innovativer energetischer Konzepte auf regionaler Ebene.

**Kontakt:**

Dorfgemeinschaft Ebbinghof

Johannes Tigges

Ebbinghof 5

57392 Schmallenberg

Telefon: 02972 9755-14

Internet: [http://www.bioenergiesiedorf-nrw.de/energiesiedorf/bioenergiesiedorf\\_ebbinghof.php](http://www.bioenergiesiedorf-nrw.de/energiesiedorf/bioenergiesiedorf_ebbinghof.php)



Abbildung 13: Photovoltaikanlagen



Abbildung 14: Luftaufnahme Ebbinghof, Oktober 2010

### **Beispiel 3.1.3 Lebens-WERTE Dörfer; Burbacher Förderprogramm „Bauen in den Ortskernen“**

Im Rahmen der Initiative „Lebens-WERTE Dörfer“ der Gemeinde Burbach soll die Lebensqualität in den Ortskernen dauerhaft gesichert und gefördert werden. Eine deutliche Reduzierung ursprünglich geplanter Gewerbe- und Wohnbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die Aktivierung von Baulücken und Brachflächen, die Umsetzung eines Leerstandsmanagements und verschiedene Dorfumbaumaßnahmen sind Bestandteile der Strategie zur Anpassung der Ortsentwicklung an den Bevölkerungsrückgang. Als weitere begleitende Maßnahme hat die Gemeinde das „Burbacher Förderprogramm“ aufgelegt, das private Maßnahmen unterstützt, die der Innenentwicklung dienen. So gewährt die Gemeinde bei Kauf und Neubau, dem barrierefreien Umbau und bei der energetischen Sanierung von Gebäuden in den Ortskernen finanzielle Zuschüsse zwischen 250 € und 1250 €. Gefördert werden außerdem Maßnahmen des Hochwasserschutzes und die dorfgerechte Bepflanzung von Freiflächen. Für die Realisierung konnten örtliche Architekten gewonnen werden, die ihre Beratungsleistungen kostenlos erbringen.

Das Burbacher Förderprogramm begegnet dadurch in vorbildlicher Weise den zentralen Herausforderungen des demografischen, wirtschaftlichen und agrarstrukturellen Wandels und seinen Folgen für die Ortskerne.

**Kontakt:**

Gemeinde Burbach

Christian Feigs

Eicher Weg 13

57299 Burbach

Telefon: 02736 45-67

E-Mail: [c\\_feigs@burbach-siegerland.de](mailto:c_feigs@burbach-siegerland.de)

Internet: <http://www.burbach-siegerland.de>



Abbildung 15: Gemeinde Burbach

## 3.2 Zukunftsfähige Arbeitsplätze erhalten und neue schaffen

Der agrarstrukturelle und wirtschaftliche Wandel hat den Standort Dorf tiefgreifend verändert. Durch Diversifizierung, Netzworkebildung und Verbesserung der Standortvoraussetzungen können jedoch örtliche Potenziale und Chancen optimal genutzt werden. Vielfach sind bereits neue Beschäftigungsangebote innerhalb der Landwirtschaft und im landwirtschaftsnahen Bereich entstanden. Auch die Anzahl der Berufspendler hat in großen Teilen der ländlichen Räume zugenommen. In Gebieten mit peripherer Lage zeichnen sich allerdings bei fehlenden Ausbildungs- und Arbeitsplatzmöglichkeiten auch Abwanderungen aus den Dörfern ab. Deshalb besteht ein vorrangiges Ziel darin, bestehende Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen. Die wichtigsten Ansätze werden nachfolgend erläutert.

### Landwirtschaft

In zahlreichen Dörfern konnten in der Landwirtschaft bestehende Arbeitsplätze gesichert werden, indem neue Geschäftsfelder und Aktivitäten mit Beschäftigungsmöglichkeiten zum Beispiel in den folgenden Bereichen entwickelt wurden:

- Direktvermarktung und Weiterverarbeitung eigener und sonstiger regionaler Produkte
- Kulturlandschaftspflege und Vertragsnaturschutz,
- Umstellung auf ökologische Landwirtschaft,
- Ländlicher Tourismus, Wochenendurlaub, Urlaub auf dem Bauernhof, Wochenendwohnsitze, Heuhotel
- Biomasseanbau zur Energieerzeugung und stofflichen Verwertung.

Damit werden häufig willkommene Doppelleffekte erzielt: So können die Hofläden außer der Direktvermarktung der Erzeugnisse auch die Funktion des örtlichen Nahversorgers übernehmen, wenn die Produktpalette entsprechend ausgeweitet wird.



Abbildung 16:  
Direktvermarktung  
regionaler Produkte

Zusätzliche Erwerbsmöglichkeiten entwickeln sich auch durch den Anbau nachwachsender Rohstoffe für eine stoffliche oder energetische Verwertung. Mit dem verstärkten Ausbau der erneuerbaren Energien ergeben sich neue Entwicklungspotenziale. Außerdem werden innerhalb der Wertschöpfungskette „Energieerzeugung“ qualifizierte Dienstleistungs- und Handwerksarbeiten nachgefragt, die von der Konzeption der Anlagen über die Errichtung und den Betrieb bis hin zu Service- und Wartungsarbeiten reichen.

### **Gewerbliche Cluster**

In Nordrhein-Westfalen sind die ländlichen Räume und ihre Dörfer traditionell nicht nur Standort für die Landwirtschaft, sondern weisen besonders in der Nähe von Ballungsräumen einen hohen Anteil von gewerblichen Arbeitsplätzen auf. Es ist eine bemerkenswerte Besonderheit, dass gemessen an der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in diesem Bereich die höchsten Anteile nicht in den Kernstädten zu finden sind, sondern in den ländlichen Räumen, vor allem des Sauer- und Sie-

ger- sowie des Münsterlandes. Als erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklungen sind die innovativen Cluster in Ostwestfalen-Lippe zu nennen. Neue Wertschöpfungsketten in den Bereichen Haushaltsgeräte, Lebensmittel, Kleidung, Möbel, Maschinen und Konzepte für industrielle Produkte sowie in der Gesundheitswirtschaft haben hier zusätzliche Arbeitsplätze und neue Einkommensmöglichkeiten geschaffen und so zur Stabilisierung ländlicher Räume, der Dörfer und auch ihrer Dorfkerne beigetragen.

### **Haushaltsnahe Dienstleistungen**

Wenigstens ein positiver Impuls für den ländlichen Arbeitsmarkt ist aufgrund des demografischen Wandels zu erwarten: So werden von den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern immer mehr haushaltsnahe Dienstleistungen von Essen auf Rädern bis hin zur umfangreichen Betreuung und Pflege nachgefragt. Von dieser Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt werden insbesondere die Pflegeberufe profitieren. Ein wachsender Bedarf zeichnet sich bei den ambulanten Pflegediensten ab, die künftig die pflegerische Versorgung ganzer Dörfer übernehmen könnten und dabei von einem ärztlichen Zentrum unterstützt werden. Als Standorte solcher Modelle eignen sich die Ortskerne.



Abbildung 17: Umnutzung eines Bauernhofs zu Wohn- und Arbeitszwecken (Motorradwerkstatt) in Minden-Päpinghausen

### **Gebäudeumnutzung als Chance**

Chancen für die Ansiedlung von Betrieben und damit neuen Arbeitsplätze bieten ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Erfolgreiche Umnutzungen zu Ferienwohnungen, Ladenlokalen, Gastronomie- oder Kulturbetrieben sowie landwirtschaftsnahen Funktionen beweisen das erhebliche Potenzial. Günstige Voraussetzungen für touristisch orientierte Umnutzungen (Agrotourismus, naturnahe Erholung, Heuhotel etc.) bieten sich vor allem in den landschaftlich attraktiven Regionen.

Die Verfügbarkeit gewerblich zu nutzender Gebäude ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe ermöglicht es den örtlichen Wirtschaftsförderern, Unternehmen in der Gründungsphase entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen und diese damit bei der Unternehmensentwicklung zu unterstützen. Günstige Mieten und erweiterbare Raumangebote schaffen dafür günstige Voraussetzungen.

### **Regionale Wertschöpfungsketten**

Die Regionalentwicklung profitiert von den örtlichen Produkten immer dann, wenn es gelingt, die gesamte Kette von der Rohstoffbereitstellung über die Produktentwicklung und die Herstellung bis zur Vermarktung mit heimischen Unternehmen vollständig abzudecken. Dies wird beispielsweise im Ernährungsbereich dadurch besonders begünstigt, dass das Bewusstsein der Verbraucher für regionale Erzeugnisse, für Bioprodukte und eine gesunde Ernährung mit frischen, vollwertigen Lebensmitteln stetig zunimmt. Das Verbraucherinteresse richtet sich dabei sowohl auf die Produkte als auch auf den Produktionsprozess. Dies sind beste Voraussetzungen für einen Verbleib der gesamten Wertschöpfung in der Region – von der Erzeugung über die Weiterverarbeitung bis zum fertigen Endprodukt.

### **Einheitliche Dachmarke**

Die Möglichkeiten für die Innenentwicklung der Ortskerne sind eng verknüpft mit einer prosperierenden regionalen

Entwicklung. Eine einheitliche Dachmarke mit einer Portalseite im Internet ist ein unverzichtbarer Marketingbaustein für eine erfolgreiche Regionalentwicklung, die daher auch die Innenentwicklung der Dörfer unterstützt. Sie erleichtert die Erschließung neuer Absatzmärkte für regionale Produkte und Spezialitäten, dient zur Information über regionale Angebote in den Bereichen Gewerbe und Dienstleistungen, Tourismus und Wellness sowie über die damit zusammenhängenden Produkte. Damit können letztlich die gewünschten arbeitsmarktpolitischen Effekte erzielt und die Ortskerne als Arbeitsstandorte erhalten werden.

### **Breitbandanschluss als Standortfaktor**

Außer einer guten Verkehrsanbindung ist ein schneller und leistungsfähiger Internetzugang ein wichtiger Standortfaktor für Betriebe in ländlichen Räumen. Besonders für Dienstleistungsbetriebe wie kleinere Planungs- und



Abbildung 18: Breitbandanschluss ist heute auch in ländlichen Räumen ein wichtiger Standortfaktor und unverzichtbar

Ingenieurbüros werden damit günstige Voraussetzungen geschaffen. Die derzeit noch bestehenden Lücken in der Breitbandversorgung in NRW können durch leistungsfähige neue Technologien auch ohne Erdkabel erschlossen werden. Gebäude in den Ortskernen können auf diese Weise kostengünstig angebunden werden. Neuen Technologien, wie beispielsweise LTE-Datenfunknetze, können auch für innovative Bildungsangebote (e-Learning) und die medizinische Versorgung (Telemedizin) genutzt werden.

Die Breitbandförderung des Landes unterstützt Kommunen mit bislang unterversorgten Gebieten (Datenübertragungsrate im Download unter 2 Mbit/s) beim Ausbau der Breitbandinfrastruktur, wenn die Telekommunikationsunternehmen diesen Ausbau aus Wirtschaftlichkeits-erwägungen nicht durchführen.



### **Beispiel 3.2.1 Gesundheitsdorf Winterberg-Elkeringhausen**

Die Region um die Stadt Winterberg im Sauerland genießt als Wintersportregion überregionale Bekanntheit. Allein der Ortsteil Elkeringhausen weist mit seinen knapp 400 Einwohnern jährlich etwa 30.000 Übernachtungen auf. Die touristische Infrastruktur umfasst 2 Hotels, 3 Gasthäuser, etwa 10 Pensionen, 23 Ferienwohnungen und ein Familienferienheim. Um den staatlich anerkannten heilklimatischen Luftkurort künftig auch außerhalb der Wintersportsaison optimal zu vermarkten, haben die Elkeringhauser einen Arbeitskreis zur Entwicklung und Verwirklichung des Konzepts „Gesundheitsdorf“ gegründet. Damit sollen weitere touristische Potenziale genutzt, bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden. Derzeit umfasst das Angebot ein breites Spektrum an Kuranwendungen; hervorzuheben ist die künstlich angelegte Salzgrotte zur Behandlung von Atemwegserkrankungen.

Neben der Entwicklung neuer ist auch die Qualitätssicherung bestehender touristischer Angebote ein entscheidender Faktor. Deshalb lassen sich die Betriebe von der Initiative „ServiceQualität Deutschland“ zertifizieren, die vom Deutschen Tourismusverband koordiniert wird. Das Qualitätssiegel bescheinigt den Betrieben einen garantierten Standard hinsichtlich der Qualität ihres Angebots. Daraus resultieren eine hohe Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit, aber auch bessere Vermarktungs- und Finanzierungsmöglichkeiten.

#### **Kontakte:**

Verkehrsverein Elkeringhausen e. V.  
Im Orketal 2  
59955 Winterberg-Elkeringhausen  
Telefon: 02981 6581

E-Mail: [info@elkeringhausen.de](mailto:info@elkeringhausen.de)  
Internet: [www.elkeringhausen.de](http://www.elkeringhausen.de)

Deutscher Tourismusverband Service GmbH  
Mandy Hermann  
Bertha-von-Suttner-Platz 13  
53111 Bonn  
Telefon: 0228 98522-17  
E-Mail: [kontakt@deutschertourismusverband.de](mailto:kontakt@deutschertourismusverband.de)  
Internet: [www.deutschertourismusverband.de](http://www.deutschertourismusverband.de)



Abbildung 19: Hof



Abbildung 20: Salzgrotte und Kosmetikraum

### **Beispiel 3.2.2 Naturhof Beyen**

Der Naturhof Beyen liegt im Kerkener Ortsteil Rahm am Niederrhein. Neben Mutterkuhhaltung, Kälberzucht und -mast wurden bis 2005 auch 50 Hektar landwirtschaftliche Nutzflächen mit Feldgras, Mais, Rüben und Kartoffeln bewirtschaftet. Auf der Suche nach zukunftssicheren Erwerbsmöglichkeiten erwies sich der Ausbau der bereits seit 1980 betriebenen Direktvermarktung eigener und regionaler Erzeugnisse als vielversprechender Ansatz. Das Angebot des bereits gut besuchten Hofladens wurde kontinuierlich erweitert.

Der Umsatz stieg in den letzten Jahren rasant an, so dass die Produktionsräume erweitert und zusätzliche Parkplätze bereitgestellt werden mussten. Zu diesem Zweck wurde der alte Kuhstall umgenutzt und die angrenzende Wiese in die Hofladensituation einbezogen. Mit den Beratern der Landwirtschaftskammer und der Bezirksregierung Düsseldorf wurden die Fördermöglichkeiten erörtert.

Mit Fördermitteln aus der Dorferneuerung und dem Diversifizierungsprogramm der Landwirtschaftskammer wurde der Hof bis November 2005 umgebaut. Im Jahr 2008 wurden die Produktions- und Lagerräume erweitert, 2010 kam ein Wintergarten hinzu. Die Investitionen belaufen sich seit 2005 auf insgesamt rund 400.000 €.

Der Naturhof Beyen umfasst heute ein Café mit 110 Sitzplätzen sowie einen Verkaufsraum. Neben Gemüse und Obst, Backwaren, Torten und Konfitüren wird dort auch Rindfleisch aus eigener Produktion vermarktet. Der Hof beschäftigt heute drei Mitarbeiter/-innen in Vollzeit- und weitere in Teilzeitarbeitsverhältnissen. Der landwirtschaftliche Betrieb wird auf 30 Hektar Nutzfläche und mit 30 Kühen fortgeführt.

**Kontakte:**

Naturhof Beyen

Friedhelm & Christel Beyen

Hülser Straße 16

47647 Kerken

Telefon: 02833 4561

E-Mail: [info@naturhof-beyen.de](mailto:info@naturhof-beyen.de)

Internet: <http://naturhof-beyen.de>

Fotos: Friedhelm Beyen, Naturhof Beyen



Abbildung 21: Eingangsbereich Café und Hofladen des Naturhofes Beyen



Abbildung 22: Umbauarbeiten



Abbildung 23: Verkaufsraum

### 3.3 Nahversorgung erhalten

Nahversorgung beinhaltet unter anderem, dass sich Dienstleistungen und Waren, die mehrmals und regelmäßig pro Woche benötigt werden, in zumutbarer fußläufiger Entfernung zur Wohnung befinden. Sie umfasst ein öffentliches und privates Güter- und Dienstleistungsangebot, das eine gleichberechtigte Teilhabe der gesamten Bevölkerung garantiert. Nahversorgung ist daher ein wesentlicher Teil der Lebensqualität; das tatsächliche Kaufverhalten der Bevölkerung stützt indessen diesen wichtigen Bereich der Daseinsvorsorge häufig nicht. Die Nahversorgung in den Dörfern ist dadurch zunehmend gefährdet. Konzentrationsprozesse und der Rückzug des Einzelhandels aus der Fläche, die demografische Entwicklung und das veränderte Verbraucherverhalten spielen dabei eine Rolle. Die Nachfrage hat einen wesentlichen Einfluss auf die Versorgungsangebote am Wohnort.

#### **Dorfläden – denn einkaufen ist mehr als „sich versorgen“**

Nach der Aufgabe von Lebensmittelläden im Familienbetrieb bleiben ganze Ortschaften oft ohne Nahversorgung, denn diese Standorte sind für die größeren Ketten in der Regel nicht attraktiv. Neue Chancen können sich ergeben, wenn lokale Akteure sich in örtlichen Initiativen zusammenschließen und die Lücken in der Nahversorgung durch kleine Dorfläden schließen. Dorfläden sichern nicht nur die Grundversorgung der Dorfbewohnerinnen und -bewohner, sondern entwickeln sich vielfach zum Mittelpunkt für die Dorfgemeinschaft und schaffen darüber hinaus Arbeitsplätze im Ort. Vor allem für viele ältere Bewohnerinnen und Bewohner erfüllen Dorfläden auch wichtige soziale Funktionen, denn der Einkauf bedeutet für sie zugleich Teilhabe am örtlichen Leben. Für sie ist der Dorfladen mitunter die einzige Möglichkeit selbständig einzukaufen und beim Treffen mit anderen Dorfbewohnerinnen und -bewohnern Neuigkeiten auszutauschen.

Als Einrichtungen der örtlichen Nahversorgung müssen Dorfläden aber realistischerweise wirtschaftlich tragfähig zu betreiben sein. Hierdurch ergeben sich angesichts der meistens geringen Einwohnerzahlen besondere konzeptionelle Ansätze.

**Zielgruppenorientierung des Angebotes:** Das Warenangebot in einem Dorfladen muss aus Wirtschaftlichkeitsüberlegung naturgemäß konzentriert und auf die tatsächliche Nachfrage im Dorf ausgerichtet werden. Die Zielgruppen und deren Bedürfnisse sind dafür sorgfältig zu ermitteln, um daraus die Warensortimente nach Umfang und Qualität abzuleiten. Bewährt hat sich hierbei ein entsprechendes Grundsortiment an Lebensmitteln mit einem großen Frischeanteil, denn erfahrungsgemäß werden vor allem die alltäglichen Frischeeinkäufe (Obst und Gemüse, Frischwurst, Molkereiprodukte sowie Brot und Backwaren) regelmäßig im Dorfladen erledigt.

Während das Grundsortiment auf die wichtigsten Grundnahrungsmittel beschränkt werden kann, sollten im Frischebereich Spezialitäten und Neuheiten angeboten werden. Attraktiv für die Kundschaft ist auch eine „regionale Ecke“ mit heimischen Produkten wie beispielsweise Honig, Senf, Essig, Raps- oder Sonnenblumenöl, Marmelade und Obst.

**Nahversorgung in regionalen Wertschöpfungsketten:** Äußerst beliebt sind Dorfläden, die durch kleinere Betriebe aus der Region und von Direktvermarktern beliefert werden, denn die Frischeprodukte solcher Lieferanten sind erfahrungsgemäß sehr bedeutsam sowohl für die Akzeptanz der Läden als auch für die Wertschöpfung in der Region. Ein Dorfladen kann als letztes Glied die regionale Wertschöpfungskette „Aus der Region für die Region“ schließen und bietet eine Absatzschiene für Landwirte und regionales Handwerk. Die Listung regionaler Produkte erhöht die Akzeptanz und zugleich die Wertschöpfung in der Region. Eine Vernetzung mit entsprechend leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieben

und Lieferanten ist daher ein erfolgversprechender Ansatz.

**Bewusstsein für Nahversorgung fördern:** Das Verbraucherverhalten ist ein wesentlicher Faktor für den Rückzug der Nahversorgung. Daher muss ein Bewusstsein für die Nahversorgung und die damit verbundene Lebensqualität gefördert werden. Wichtige Grundlage ist eine aktive Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung der späteren Kunden an der Planung. Ein Konzept für den Einzelhandel muss daher mit den Bürgern erarbeitet und beschlossen werden. Die Betroffenen sollten Ziele und Qualitätsstandards gemeinsam entwickeln, damit die Ergebnisse auf größtmögliche Akzeptanz stoßen. Das Bewusstsein kann weiterhin durch positive Beispiele in anderen Ortsteilen und Dörfern gestärkt werden. Zur Motivation der Bürger sollte die Gemeinde das bürgerschaftliche Engagement unterstützen. Menschen die sich an ihrem Wohnort wohlfühlen, gehen dort auch gerne einkaufen.

### **Organisationskonzepte und Alleinstellungsmerkmale**

Für die Nahversorgung sind inzwischen zahlreiche Konzepte entwickelt worden. Kleinflächenkonzepte, Ladengemeinschaften und Integrationsläden sind überwiegend wirtschaftlich tragfähig.

Hofläden haben eine geringe Sortimentstiefe und eignen sich deshalb als Nahversorger weniger gut. Bei allen Konzepten sind ein Bewusstsein für die Nahversorgung und eine ausgeprägte Akzeptanz bei den Bewohnerinnen und Bewohnern im Ort wichtige Erfolgsfaktoren. Eine besondere Stärke von Dorfläden in Abgrenzung zu den herkömmlichen Supermärkten sind Nähe, Frische der Produkte, Flexibilität, persönlicher Kontakt und ein umfassenderer Service.

Das umfassende Angebot wird häufig ergänzt um Servicedienstleistungen, wie etwa einen Abhol- oder Bring-service gegen geringe Aufpreise. Die Idee des **DORV** (Dienstleistungen und Ortsnahe Rundumversorgung)

beispielsweise basiert auf insgesamt fünf Säulen: Grundversorgung, Dienstleistung, soziales Leistungsangebot und medizinische Versorgung sowie Kommunikation und Kultur. So dienen Dorfzentren und Dorfläden nicht nur der Versorgung mit Lebensmitteln, sondern sie verfügen häufig über Postagenturen, Geldautomaten, Lotto-Annahmestellen, Reinigungsannahmen sowie eventuell auch über eine Haltestelle für das Anrufsammeltaxi (kurz: AST) vor der Tür. Daneben bieten sie häufig einen Cafébereich, um sich als Treff- und Kommunikationspunkt zu präsentieren. Das Sortiment, das zum größten Teil aus Standardartikeln besteht, wird in der Regel nach Kundenwünschen aufgefüllt und um Non-Food-Artikel ergänzt.

### **Kleinflächenkonzepte**

Im Gegensatz zu konventionellen Supermärkten bedarf es für die Nahversorgung kleiner Orte angepasster Kleinflächenkonzepte, bei denen folgende Mindestanforderungen zu beachten sind:

- Mindesteinwohnerzahl: 1.000–1.500 Einwohner
- kein Wettbewerber am Ort oder entsprechende Kaufkraft am Ort und im Einzugsbereich
- zentrale Lage im Ortskern und gute Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit öffentlichen Verkehrsmitteln und auch mit dem privaten Pkw, 5–10 Stellplätze
- ergänzende Dienstleistungsangebote im näheren Umfeld oder im Laden
- Verkaufsfläche von 100–300 m<sup>2</sup> möglichst unter Nutzung bestehender (Laden-)Leerstände
- fachliche und persönliche Eignung des Betreibers sowie ausgereifte Konzepte und Unterstützungsmaßnahmen

So können Dorfläden dazu beitragen, die Qualität der Nahversorgung auch in Zukunft zu gewährleisten.

### **Marketing und Finanzierung**

Nahversorgungseinrichtungen müssen dauerhaft beworben werden, um die öffentliche Wahrnehmung zu erreichen. Dazu eignet sich eine offensive Werbung in der lo-

kalen Presse, Mitteilungsblätter, Internetpräsenz und Mund-zu-Mund-Propaganda.

Die Struktur der Nahversorgung muss auf die absehbare, regionale Nachfrageentwicklung ausgerichtet werden. Maßstäbe sind die zukünftigen Bevölkerungs-, Kaufkraft- und Altersstrukturen. Nachhaltige Strukturen setzen in

### **Beispiel 3.3.2 DORV-Zentrum Völlinghausen**

Im Jahr 2007 wurde die letzte Einrichtung der Nahversorgung in Möhnesee-Völlinghausen geschlossen. In der Folgezeit fanden sich auch kein Investor und keine Handelskette als Betreiber eines neuen Geschäftes. Deshalb entschloss sich die Dorfgemeinschaft im Jahr 2009 zur Gründung eines Trägervereins, der die notwendigen Investitionen durchführt und das DORV-Zentrum betreibt. Das Warenangebot orientiert sich konsequent an den spezifischen Bedürfnissen der Dorfbewohnerinnen und -bewohner.

Das Konzept des Ladens umfasst drei Säulen: Grundversorgung, Dienstleistungen und Sozialleistungen. Neben Gütern des täglichen Bedarfs im Bereich Nahrungsmittel sind im DORV-Zentrum Völlinghausen seit seiner Eröffnung im April 2010 auch Zeitschriften und weitere Non-Food-Artikel erhältlich. Das Dienstleistungsangebot umfasst neben Paket- und sonstigen Postdienstleistungen auch einen Lieferdienst, bestimmte gemeindliche Dienstleistungsangebote sowie ein Stehcafé. Als Sozialleistungen werden Hol- und Bringdienste, ein Apotheken-Bringservice, eine Anlaufstelle der Caritas sowie ärztliche Sprechstunden angeboten. Dass darüber hinaus auch eine Kegelbahn zur Verfügung steht, geht auf die frühere Nutzung als Gaststätte zurück.

jedem Einzelfall eine wirtschaftliche Tragfähigkeit voraus. Es bedarf einer plausiblen Machbarkeitsstudie, um die ökonomische Entwicklung nach der Phase der Anschubfinanzierung nachzuweisen. Mobile Versorgung schließt Versorgungslücken dort, wo Dorfläden nicht tragfähig sind, oder dient zur Ergänzung des Angebots.



Abbildung 24:  
DORV-Zentrum  
Völlinghausen



Abbildung 25:  
Frischetheke im  
Dorfladen

**Kontakt:**

DORV-Zentrum Völlinghausen  
Rainer Norbistrath  
Synger Straße 25  
59519 Möhnese  
Telefon: 02925 971300

## **Integrierte Nahversorgungsangebote in der Region abstimmen**

Die langfristige Sicherung der Nahversorgung kann nur in regionaler Zusammenarbeit der Gemeinden gelingen. Die Gemeinden müssen für die örtliche Nahversorgung begünstigende planerische Voraussetzungen schaffen und unterstützend eingreifen. Es bedarf eindeutiger politischer Beschlüsse für die Erhaltung und den Ausbau der Nahversorgungsstrukturen. Die planungsrechtlichen Instrumentarien zum Schutz von Angebots- und Standortstrukturen müssen dazu ausgeschöpft werden. So empfiehlt sich daher die Aufstellung eines regionalen Einzelhandelskonzepts auf Basis eines Zentrenkonzepts und insbesondere die Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Solche Konzepte bedürfen der räumlichen und inhaltlichen Integration. So müssen die Einzelhandels-situation auf regionaler Ebene analysiert und die Vorschläge für die Städte, Gemeinden und Dörfer abgestimmt werden. Zudem müssen dabei die Wechselwirkungen mit den Bereichen Arbeitsplatzentwicklung, Einwohnerentwicklung, Infrastrukturentwicklung, ÖPNV-Entwicklung etc. beachtet werden. Eine inhaltlich integrierte Sichtweise fördert die Erfolgsaussichten von Nahversor-gungskonzepten in kleinen Orten erheblich.

## 3.4 Anpassung infrastruktureller Angebote

Dörfer mit einem guten Wohnumfeld und qualifizierten Bildungsangeboten entfalten ein hohes Maß an Identifikation und Bindung der Bevölkerung. Diese Aspekte sind von erheblicher Bedeutung für die Zukunft eines Ortes oder einer Region. Die Daseinsvorsorge im Bereich Bildung ist ein zentraler Standortfaktor für die ländlichen Räume und stellt daher eine herausragende Aufgabe für die Entwicklung der Ortsmitten dar. Die Anzahl der Schülerinnen und Schüler in NRW wird bis zum Jahr 2019 um etwa ein Sechstel zurückgehen und stellt die politisch Verantwortlichen in ländlichen Räumen vor erhebliche Herausforderungen. Bildung und Qualifikation sind die wichtigsten Faktoren für die wirtschaftliche, soziale und gesellschaftliche Entwicklung der einzelnen Ortschaften – und des ländlichen Raumes insgesamt.

Um der Bevölkerung ländlicher Räume die Teilhabe an der Bildung – und auch der Gesundheitsfürsorge – weiterhin zu garantieren, bedarf es neuer Konzepte und Anpassungsstrategien. Dabei muss jeweils ein tragfähiger Ausgleich zwischen der Erreichbarkeit der Einrichtungen und der Qualität des Angebots einerseits sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit andererseits gefunden werden.

Für die Bereiche Bildung, Mobilität und medizinische Versorgung kann die erforderliche Anpassung zum Beispiel anhand folgender Konzepte erfolgen:

- Verkleinerung und Dezentralisierung des Schulangebots: einzügige Grundschulen, jahrgangsübergreifender Unterricht, Grundschulverbund.
- Grundschule mit Ganztagsbetrieb
- Mobilisierung von Angeboten: E-Learning, Telemedizin
- Verbesserung der Angebotsqualität durch Konzentration: Dorfzentrum mit Bündelung von Bildungs-, Gesundheits- und Sozialversorgung; Ärztehaus; Familienzentrum.
- Einrichtung von ärztlichen Zweitpraxen mit eingeschränkten Öffnungszeiten

- Sicherung der medizinischen Versorgung durch Ärztenetzwerke, Kooperationen von Kliniken und ambulanter Versorgung, Telemedizin
- Verbesserung der Erreichbarkeit: angepasste Formen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), differenziertes Bedienungsmodell, Anrufsammeltaxi (AST), Bürgerbus
- Selbstorganisation des Angebots: Bürgerbusse durch bürgerschaftliches Engagement

### **Standortfaktor Bildung**

Der Begriff Bildung wird heute für sämtliche Lebensphasen definiert – von frühkindlicher Betreuung und Kindertagesstätte, über die verschiedenen Schulformen, bis zur beruflichen Ausbildung, Fort- und Weiterbildungsangeboten. Ein gutes Bildungsniveau ist ein wichtiger Beitrag, um eine ausgewogene Sozialstruktur in den Gemeinden und Städten der ländlichen Räume zu gewährleisten. Sie ist Grundvoraussetzung zur Teilnahme am Arbeitsmarkt und zur Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen. Eine gute schulische und berufliche Ausbildung sind im Arbeitsleben sowohl für den Berufseinstieg als auch für spätere Karrierechancen entscheidend.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen beeinflusst Familien und Unternehmen bei der Wahl ihres Lebensmittelpunktes bzw. Unternehmensstandortes. Zur Aufnahme einer Berufsausbildung oder eines Hochschulstudiums wandern immer noch viele junge Menschen aus den ländlichen Räumen ab. Deshalb ist es für die Entwicklung der ländlichen Räume entscheidend, neben den vorhandenen Angeboten im Bereich der Betreuung und der Schulen, das Angebot und die Qualität der berufsbildenden Schulen, Hochschulen, Fort- und Weiterbildungseinrichtungen zu steigern und gleichzeitig eine Vernetzung mit regionalen Unternehmen und Wirtschaftsbetrieben zu fördern.



Abbildung 26:  
Steigende Bedeutung  
des Schülerverkehrs

Angesichts eines drohenden Fachkräftemangels ist ein auf die Bedürfnisse der Wirtschaft abgestimmtes, zukunftsfähiges Bildungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen entscheidend. Bildungsangebote dürfen nicht allein auf die dicht besiedelten Räume konzentriert werden. Besonders in den ländlichen Gebieten können durch die Stärkung und Verknüpfung von Bildungseinrichtungen mit den lokalen Wirtschaftsbranchen erhebliche Potenziale erschlossen werden.

Bestehenden Betreuungsangebote und die Angebote im schulischen Bereich müssen, wo immer es geht, erhalten und punktuell auch ausgebaut und verbessert werden.

## **Angepasste Bildungsangebote**

Ein unzureichendes Schulangebot in der Region mindert die Attraktivität von Dörfern für junge Familien. Die Abwanderung bildungsorientierter Familien ist in der Folge nicht auszuschließen. Schulische Angebote vor Ort sind für die Chancengleichheit von zentraler Bedeutung. Weite Wege können zur Folge haben, dass sich Kinder und Jugendliche in ländlichen Räumen nicht ihrer schulischen Leistung entsprechend, sondern aufgrund der räumlichen Nähe für eine Schulform entscheiden. Eine kurze Distanz zwischen Wohnort und Schule lässt dagegen mehr Zeit zum Beispiel für außerschulisches Lernen und Engagement in Vereinen.

Die örtliche Schule hat eine zentrale Bedeutung als integrativer Bildungs- und Kulturraum für das Gemeindeleben. Deswegen bieten Angebote für Bildung und lebenslanges Lernen „vor Ort“ auch Chancen für die Entwicklung der Ortsinnenbereiche. Dabei müssen die kommunale und regionale Ebene eine aktive Rolle übernehmen. Wohnungsnahe Bildungsangebote im Primarbereich sind zentral für die dörfliche Entwicklung und für die Wohnqualität. Durch jahrgangskombinierte Klassen können auch kleinere Grundschulen und damit auch die dezentrale Struktur des Grundschulangebots gesichert werden. Sie gewährleisten ein qualitativvolles und wohnortnahes Bildungsangebot im ländlichen Raum.

Für Grundschul Kinder sollte der Grundsatz gelten: Kurze Beine, kurze Wege. Rückläufige Schülerzahlen in den weiterführenden Schulen führen meist zur räumlichen Zusammenlegung mehrerer Schulen. Aber auch die Einrichtung schulübergreifender Kurssysteme ist eine diskussionswürdige Alternative, bei der Schülerinnen und Schüler zwischen den Schulen pendeln. So können bedarfsgerechte Bildungs- und Ausbildungsinfrastrukturen erhalten werden.

Um gute Berufs- und Lernperspektiven für alle Kinder und Jugendliche in ländlichen Räumen zu gewährleisten,

sind vielfältige, flexible und kreative Lösungen gefragt. Hierzu müssen zukunftsweisende Konzepte verwirklicht werden, beispielsweise eine Verlängerung der gemeinsamen Schulzeit, schulartübergreifende Lösungen, Bildungs Kooperationen unterschiedlicher Schulen bzw. Träger oder das Lernen in altersheterogenen Gruppen. Die individuelle Förderung und Differenzierung muss dabei jedoch gewährleistet bleiben. Auch Ganztagesangebote können das Angebot verbessern und für eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie sorgen.

### **Erreichbarkeit des schulischen Angebots sichern**

Die Entfernung zwischen Wohnort und Schule sollte die Wahl der Schule nicht beeinflussen. Alle Schulabschlüsse sollten auch in ländlichen Regionen wohnortnah gewährleistet sein und Lücken in dem flächendeckenden Angebot von weiterführenden Schulabschlüssen vermieden werden. Einen begrenzten Beitrag zur Erreichbarkeit und Angebotsergänzung können innovative Ansätze wie E-Learning oder E-Teaching leisten.

Da auch die Nutzung des Internets inzwischen zum Standard des Bildungsangebots gehört, ist eine breitbandige Internetanbindung ein wichtiges Element der Bildungsinfrastruktur.

Die grundsätzliche Erreichbarkeit des schulischen Angebots ist durch einen lückenlosen Schülerverkehr sicher zu stellen, der oftmals das Rückgrat der Verkehrsbedienung in ländlichen Räumen bildet. Kostenoptimierung lässt sich durch Entzerrung erreichen, indem der Schulbeginn im Versorgungsgebiet der zuständigen Verkehrsbetriebe gestaffelt wird. So kann der Einsatz von Personal und Fahrzeugen zur Schülerbeförderung reduziert werden.

### **Kooperationen von Schulen und Vereinen**

Kooperationen zwischen Vereinen und Schulen können in ländlichen Räumen zahlreiche Vorteile bieten. Die Einbindung von externen Angeboten kann das Bildungsangebot der Schulen insgesamt bereichern: Schüler lernen neue

Berufsbilder und Möglichkeiten für Praktika kennen, kommunale und regionale Themen werden in den Unterricht integriert. Umgekehrt können auf diese Weise Schülerinnen und Schüler im günstigsten Fall auch für ein Engagement in der Gemeinde oder in Vereinen gewonnen werden.

### **Konzept Medienbus**

Ein bereits bewährtes Beispiel für die Mobilisierung von bildungsrelevanten Angeboten ist das Konzept des Medien- oder Bücherbusses, das kostenintensive Standortbibliotheken ersetzen kann. Es handelt sich um ein Angebot für die gesamte Bevölkerung, unabhängig vom Alter. Sämtliche Medien aus dem Bibliothekskatalog können vorab über das Internet vorbestellt werden und liegen dann zur Abholung im Bus bereit.

## **3.5 Medizinische Versorgung gewährleisten – wohnortnahe Gesundheitsversorgung**

Der demografische Wandel mit steigendem Anteil älterer Menschen führt zu Einschränkungen bei der Mobilität und zu einem zunehmenden Bedarf an medizinischer Versorgung und Pflege. Bereits heute leben in Nordrhein-Westfalen rund 460.000 pflegebedürftige Menschen; 70 % der Pflege wird im häuslichen Umfeld erbracht. Die Anzahl der Pflegebedürftigen wird bis zum Jahr 2040 auf rund 700.000 ansteigen. Zugleich verringert sich die Anzahl der Ärzte und Pflegekräfte in ländlichen Räumen aufgrund der schwierigeren Rahmenbedingungen. Um den älteren Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes und eigenständiges Leben in den Dörfern zu ermöglichen, werden die Themen medizinische Versorgung und Pflege in den ländlichen Räumen erheblich an Bedeutung gewinnen.

Für die Gesundheitsversorgung und die Pflegeangebote stellt die Wohnortnähe ein zentrales Qualitätskriterium dar. Es bedarf frühzeitiger Vorkehrungen zur Erhaltung der medizinischen Versorgung, um Praxisschließungen in ländlichen Räumen vorzubeugen. Dazu müssen auch die Rahmenbedingungen verbessert werden, etwa die Bedarfsberechnung der Versorgung für ländliche Räume, die Honoraranreize und Umsatzgarantien für Landärzte, die sich in ländlichen Gemeinden niederlassen, die Bedingungen zur Gründung von Zweig- oder Zweitpraxen sowie die Vergütung von Hausbesuchen.

### **Telemedizin**

Neuere Entwicklungen und Erfahrungen mit der Telemedizin lassen vielversprechende Ansätze erkennen, um die Qualität der medizinischen Versorgung in den ländlichen Räumen aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Die hohe Akzeptanz bei der Patientenversorgung in einigen medizinischen Fachgebieten hat die Telemedizin bereits nachweisen können (u. a. in der Telekardiologie und Tele-neurologie). Weitere dringende Anwendungsmöglichkeiten bestehen in der Notfallversorgung und vor allem in der hausärztlichen Versorgung. Es zeichnen sich beim E-Care interessante Anwendungen ab – etwa bei der Besprechung der persönlichen Gesundheitswerte übers Internet mit Hilfe von Bildtelefonie oder per Videokonferenz. Für zahlreiche andere medizinische Maßnahmen ist indessen der persönliche Kontakt zwischen Arzt oder Pfleger und Patient unerlässlich. Eine hilfreiche Unterstützung für Ärzte und Patienten können Gemeindegewestern bieten, die mit einer speziellen Ausbildung ein großes Spektrum medizinischer Grundversorgung übernehmen dürfen.

### **Gesundheitshäuser für den ländlichen Raum**

Für eine differenzierte fachärztliche Versorgung vor Ort sollten auch die organisatorischen Möglichkeiten, wie die Einrichtung einer Filialpraxis, eines fachärztlichen Zentrums oder die regionale Kooperation mit Krankenhäusern, stärker genutzt werden. Eine bessere Flächen-

deckung des Angebots kann beispielsweise mit Gesundheitshäusern erreicht werden, wo Teams von Fachärzten und Allgemeinmediziner tageweise mehrere, räumlich verteilte Standorte versorgt. Solche Einrichtungen sollten in den zentralen Orten der Region innerhalb einer Erreichbarkeit von 20 bis 30 Minuten mit dem ÖPNV liegen. Das Konzept der Gesundheitshäuser ermöglicht Haus-

### Beispiel 3.5.1 Modellregion Telemedizin OWL

In der Region Ostwestfalen-Lippe (OWL) werden die innovativen Möglichkeiten der Telemedizin in den ländlichen Räumen im Rahmen eines Modellversuchs eingeführt.

Es soll damit das bestehende Angebot ergänzt und eine möglichst flächendeckende medizinische Versorgung aufrechterhalten werden.



Abbildung 27: Konzept Telemedizin,  
Grafik: ZTG

Mit Förderung des Ministeriums für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter NRW (MGPEA) sowie der Europäischen Union (aus dem EFRE-Fonds) implementieren das Zentrum für Telematik im Gesundheitswesen (ZTG) und das Zen-

trum für Innovation in der Gesundheitswirtschaft (ZIG) die Modellregion Telemedizin OWL. Dabei kommen alle derzeit verfügbaren Möglichkeiten der Telemedizin zum Einsatz, die den gesamten Versorgungsprozess von der Prävention über die Diagnostik und Therapie bis hin zur Rehabilitation der Patienten unterstützen können. Durch Fortbildungsmaßnahmen

besuche bei den Patienten, einen Notfalldienst bei höheren Patientenzahlen z. B. in der Tourismussaison und die Sicherung eines höheren technischen Standards. So erhalten die Bewohnerinnen und Bewohner ein umfassendes fachärztliches und wirtschaftlich tragfähiges Betreuungsangebot vor Ort.

für Ärzte, Evaluation telemedizinischer Fragestellungen und gezielte Kommunikation der neuen Technologien gegenüber den beteiligten Patienten, Ärzten und Kostenträgern soll eine breite Akzeptanz der Telemedizin geschaffen werden.

**Kontakte:**

Zentrum für Telematik im Gesundheitswesen GmbH,  
Anna Wewer  
Universitätsstraße 142  
44799 Bochum  
Telefon: 0234 973517-34  
E-Mail: [info@ztg-nrw.de](mailto:info@ztg-nrw.de)  
Internet: [http://www.ztg-nrw.de/content/index\\_ger.html](http://www.ztg-nrw.de/content/index_ger.html)

Zentrum für Innovation  
in der Gesundheitswirtschaft OWL  
Uwe Borchers  
Jahnplatz 5  
33602 Bielefeld  
Telefon: 0521 329860-00  
E-Mail: [info@zig-owl.de](mailto:info@zig-owl.de)  
Internet: <http://www.zig-owl.de/ccms/start.php>

## 3.6 Ehrenamtliches Engagement stärken – Grundlage für ein lebendiges Dorf

Ehrenamtliches Engagement ist seit jeher ein wichtiger Entwicklungsfaktor für ländliche Räume und eine tragende Säule für das Gemeinschaftsleben in Dörfern. Freiwillige und unentgeltliche Tätigkeiten in Vereinen, im kirchlichen Umfeld, in sozialen Einrichtungen sowie für den Naturschutz und die Dorfentwicklung belaufen sich bundesweit jährlich auf 4,6 Milliarden Stunden. Davon wird ein überproportional hoher Anteil in ländlichen Regionen geleistet.

### **Ehrenamt in der Daseinsvorsorge**

Soll die Daseinsvorsorge künftig in der bestehenden Qualität aufrechterhalten werden, so bedarf es angesichts der derzeitigen Entwicklung der öffentlichen Haushalte noch mehr bürgerliches Engagement und ehrenamtlicher Betätigung. Aufgrund wirtschaftlicher Tragfähigkeitsprobleme lassen sich vielerorts bereits heute der öffentliche Nahverkehr, die Grundversorgung mit Gegenständen des täglichen Bedarfs, das kulturelle Angebot sowie die Aufrechterhaltung sozialer Einrichtungen oft nur durch Freiwilligeninitiativen aufrecht erhalten.

Hier liegen erhebliche Chancen des demografischen Wandels. Der wachsende Anteil gesundheitlich noch fitter Menschen im Ruhestand wird das Potenzial für ehrenamtliche Tätigkeiten in Zukunft wesentlich vergrößern. Davon könnten gerade Familien mit Kindern profitieren, denn schließlich wird ehrenamtliches soziales Engagement häufig generationenübergreifend durchgeführt. Das Ehrenamt trägt dadurch zu einem besseren Verständnis und Miteinander der Generationen und zu einem besseren Generationenzusammenhalt innerhalb der Dorfbevölkerung bei. Es stellt auch eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Auseinandersetzung mit den Herausforderungen des demografischen Wandels dar. Diese wichtigen Leistungen sollen die staatliche Daseinsvorsorge für den ländlichen Raum jedoch lediglich ergänzen – nicht

ersetzen. In Zukunft wird es immer stärker um die Frage gehen, wie die Bewohnerinnen und Bewohner aller Altersgruppen auch in peripheren ländlichen Räumen am gesellschaftlichen Leben teilhaben können.

### **Bürgerschaftliches Engagement erfordert eine institutionelle Verankerung**

Zu seiner dauerhaften Entfaltung braucht bürgerschaftliches Engagement zunächst verlässliche Rahmenbedingungen. Die steuerliche Berücksichtigung ehrenamtlicher Tätigkeit ist dazu ein erster Schritt. Es lebt von der Wertschätzung in der Bevölkerung und es entsteht vor allem dort, wo es erlebt werden kann. Im besten Fall beginnt die Motivation zum Ehrenamt bereits in der Schule. Wichtig sind darüber hinaus auch konkrete Anreize und Würdigungen für die ehrenamtliche Arbeit, denn meistens ruht bürgerschaftliches Engagement auf wenigen Schultern und viele Freiwillige engagieren sich neben ihren beruflichen Verpflichtungen in mehreren Vereinen und Initiativen.

Diese aktiven und engagierten Bürger bedürfen einer Unterstützung bei der Vernetzung mit anderen Gruppen, der Informationsgewinnung und Veranstaltungsplanung. Kooperationen mit Schulen, Kindergärten und Senioreneinrichtungen, regelmäßige Angebote für Senioren, Kinder und Jugendliche helfen, das Engagement zu verstetigen. Eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und Informationen über gelungene Beispiele sind sowohl für die soziale Anerkennung als auch für die öffentliche Bewusstseins- und Meinungsbildung von großer Bedeutung. Die Tradition der politischen Mitwirkung, die lokale Vereinskultur und die institutionellen Rahmenbedingungen haben seit jeher das freiwillige Engagement in den ländlichen Räumen gefördert. In vielen ländlichen Regionen bilden die freiwillige Feuerwehr und der Sportverein die organisatorische Basis für die Bewältigung gemeinschaftlicher Aufgaben vor Ort und sind ein Anlaufpunkt für die Vernetzung in der gesamten Region.



Abbildung 28: Freiwillige Feuerwehr als Ansatzpunkt für Engagement

Beste Voraussetzungen für ein freiwilliges Engagement bieten kleine Gemeinden und Dörfer mit ihrem dichten und überschaubaren Netz von Sozialbeziehungen.

### **Bürgerschaftliches Engagement braucht Begegnungsorte**

Bürgerschaftliches Engagement bedarf tatsächlicher und virtueller Begegnungsmöglichkeiten in den Orten. Diese Rolle haben bisher Schulen, Dorfläden und Kirchen übernommen. Werden diese Einrichtungen geschlossen, dann bestehen im öffentlichen Raum kaum noch über den Zufall hinausgehende Gelegenheiten für Begegnungen. Es fehlt an Orten für die öffentliche Kommunikation. Die Umnutzung leerstehender Gebäude als Treffpunkt in der Ortsmitte und das Angebot allgemein zugänglicher Kommunikationsmedien (z. B. Dorfzeitung, Internetportal) können hier zumindest teilweise Ersatz bieten. Auch



Spielplätze, ausgebaute Feuerwehrhäuschen oder umgenutzte Kirchen können diese Funktion übernehmen.

Allerdings bedarf es stets besonderer Initiativen und gezielter Aktivitäten, um die neuen Räume und Orte mit Leben zu füllen, denn ihr bloßes Vorhandensein allein reicht nicht aus, um die Kommunikation in Gang zu setzen und das bürgerschaftliche Engagement zu fördern.

### Beispiel 3.6.1 Bürgerbusvereine in NRW

Dieses Konzept zur Erhaltung der Mobilität auf dem Lande hat in Nordrhein-Westfalen eine rasante Entwicklung genommen. Bislang haben sich 101 Bürgerbus-Vereine gegründet, mindestens 13 weitere befinden sich in Vorbereitung (Stand: Oktober 2011). Die Fahrer auf den Bürgerbuslinien versorgen dabei Bereiche mit Leistungen des ÖPNV, die von klassischen Verkehrsunternehmen nicht wirtschaftlich zu versorgen wären und daher auch nicht bedient werden. Dadurch hat sich der Bürgerbus vielerorts als ganz normaler Linienverkehr auf einer konzessionierten Linie mit Fahrplan, Haltestellen und einem genehmigten Tarif etabliert. Betrieben wird der Bürgerbus von ehrenamtlichen Fahrerinnen und Fahrern. Ein Verkehrsunternehmen übernimmt die verkehrsrechtliche Verantwortung und die technischen Aufgaben. Die Anschaffung der Fahrzeuge wird vom Land NRW mit



Abbildung 29: Bürgerbuse in Schmallenberg

öffentlichen Mitteln umfassend gefördert. Das Beispiel der populären Bürgerbusvereine zeigt, wie sich durch ehrenamtliches Engagement Mobilität in ländlichen Räumen mit zeitlich und räumlich geringer Nachfrage auch in Zukunft wirtschaftlich tragfähig gestalten lässt. Dabei sind die rechtliche Absicherung der ehrenamtlichen Leistungen und der Abbau bürokratischer Hürden von grundlegender Bedeutung für den Erfolg des Bürgerbus-Konzeptes.

**Kontakt:**

Pro Bürgerbus NRW e. V.

Franz Heckens

Stormstraße 13

47623 Kevelaer

Telefon: 02832 5053055

E-Mail: [franz-heckens@pro-buergerbus-nrw.de](mailto:franz-heckens@pro-buergerbus-nrw.de)

Internet: <http://www.pro-buergerbus-nrw.de>



### **Beispiel 3.6.2 Dorfumbau mit bürgerschaftlichem Engagement**

Nach der Schließung des kleinen Verbrauchermarktes in Wenden-Hünsborn fand sich keine adäquate Nachnutzung für das Wohn- und Geschäftshaus. Deshalb entschied sich die Dorfgemeinschaft dazu, das Haus in Eigenleistung abzureißen und die Fläche in die Umgestaltung des Kirchenvorplatzes einzubeziehen. Durch die effiziente öffentlich-private Kooperation gelang eine sehr zeitnahe Verwirklichung des Vorhabens. So konnte bereits knapp drei Monate nach dem Einreichen des Zuwendungsantrages bei der Bezirksregierung Arnsberg und der Erteilung zum vorzeitigen Baubeginn mit dem Abriss und den weiteren Bauarbeiten begonnen werden. Lediglich weitere drei Monate später wurde die Maßnahme bereits nahezu zeitgleich mit der Ausstellung des endgültigen Bewilligungsbescheids fertig gestellt. Der neue Kirchenvorplatz wurde schließlich im September 2008 eingeweiht. Die freiwilligen Abrissarbeiten und die anschließenden Maßnahmen zur Platzgestaltung durch die Dorfbewohnerinnen und -bewohner wurden mit den finanziellen Mitteln der Gemeinde Wenden, des Bundes und der EU unterstützt. Die Maßnahme dokumentiert die Leistungsfähigkeit ehrenamtlichen Engagements der Bürger, ohne die der Abriss der abgängigen Bausubstanz und die nachfolgende Umfeldgestaltung des Kirchenvorplatzes nicht hätten vollzogen werden können.

#### **Kontakt:**

Gemeinde Wenden  
 Andreas Niklas  
 Hauptstraße 75  
 57482 Wenden  
 Telefon: 02762 406609

E-Mail:  
[a.niklas@wenden.de](mailto:a.niklas@wenden.de)  
 Internet:  
<http://www.wenden.de>



Abbildung 30: Bürgerschaftliches Engagement beim Abriss des Gebäudes



Abbildung 31: Kirchenvorplatz während und nach den Baumaßnahmen

### Beispiel 3.6.3 Freiwilligenakademie Ostwestfalen-Lippe



Abbildung 32: Logo der Freiwilligen Akademie Ostwestfalen-Lippe

Die Freiwilligenakademie Ostwestfalen-Lippe, eine Initiative der Arbeiterwohlfahrt Ostwestfalen-Lippe e. V., ist eine Diskussionsplattform zur Entwicklung neuer Ideen für soziale Arbeit. Sie bietet und entwickelt Freiwilligenprojekte für und mit Kindern, Frauen, Männern, behinderten Menschen, Seniorinnen und Senioren sowie Migrantinnen und Migranten. Wer sich ehrenamtlich engagieren möchte, kann aus derzeit über 200 Projekten wählen. Diese Projekte beziehen sich auf drängende gesellschaftliche Fragen – etwa die Verwirklichung der Rechte von Kindern auf Bildung, Gesundheit und Schutz, die Verbesserung der Situation benachteiligter Gruppen in der Gesellschaft, die Armut von Kindern und Familien, das Engagement gegen Rassismus und die Verbesserung des Alltags von Seniorinnen und Senioren.

Daneben bietet die Freiwilligenakademie den ehrenamtlichen Helfern in etwa 30 verschiedenen Kursangeboten den Erwerb zusätzlicher, für die gewählte Ehrenamtsaufgabe benötigter Qualifikationen an. Die Teilnahme an diesen Fortbildungskursen ist freiwillig, überwiegend kostenlos und wird den Teilnehmenden bescheinigt, um sie bei-

spielsweise bei späteren Bewerbungen im Beruf zu unterstützen. Die Freiwilligenakademie zeigt, dass ehrenamtliches Engagement keine Einbahnstraße sein muss. Das Fortbildungsangebot für ehrenamtliche Helfer ist eine hilfreiche Ergänzung des Ehrenamtes und bestätigt diese zusätzlich in ihrem Tun.

**Kontakt:**

AWO Ostwestfalen-Lippe e. V.  
Sandra Sommerfeld  
Elfriede-Eilers-Zentrum  
Detmolder Straße 280  
33605 Bielefeld  
Telefon: 0521 9216-444



Abbildung 33: Einblick in die Aktivitäten (Vorlesen)

## 4. Entwicklungs- und Umbauprozesse erfolgreich steuern – von der Initiative zur Realisierung

### 4.1 Strategie der Innenentwicklung

Die Innenentwicklung der Dörfer und die Revitalisierung der Ortskerne sind kein Selbstläufer, sondern erfordern ein strategisches Vorgehen. Dafür können die in den Dörfern Nordrhein-Westfalens bereits vorliegenden Dorfentwicklungskonzepte genutzt werden. Sie beinhalten tragfähige Ansatzpunkte und Entwicklungschancen für die Innenentwicklung der Dörfer, müssen aber angesichts der fortlaufenden demografischen und wirtschaftlichen Veränderungen vertieft und erweitert werden. Zugleich aber sollten sie auch den jeweiligen örtlichen Bedingungen angepasst werden, denn es empfiehlt sich, die jeweiligen lokalen und regionalen Rahmenbedingungen, Stärken und Schwächen eines Ortes zum Ausgangspunkt aller Überlegungen zu machen. Um den jeweiligen Ortskern in struktureller, funktionaler und gestalterischer Hinsicht aufzuwerten, bedarf es eines partizipativen Planungs- und Verwirklichungsprozesses mit den Bewohnerinnen und Bewohnern.

Der Prozess der Konzeptentwicklung und Maßnahmenplanung kann sich an folgenden Verfahrensschritten orientieren:

#### ■ Erfassung und Bewertung der Problemlagen und Entwicklungspotenziale

Um rasch einen ersten Überblick über die vorhandenen Probleme und Entwicklungspotenziale des Ortskerns zu gewinnen, ist eine Auswertung und soweit erforderlich eine Aktualisierung des bestehenden Dorf-

entwicklungskonzepts sinnvoll. Eine enge Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung, den Ortsvorstehern, den Vereinen und Bewohnerinnen und Bewohnern ist unabdingbar. Ein Dialog vor Ort führt zu einem dazu, dass die Situation differenzierter beurteilt werden kann und bewirkt zum anderen eine frühzeitige Einbeziehung der Dorfbevölkerung in den Prozess. Zu erfassen sind die Bereiche Demographie, Gebäudenutzung, Arbeitsplatzsituation, Daseinsvorsorge, Ortsgestaltung und Dorfgemeinschaft. In die Beurteilung der Lage sollte auch die Situation in den benachbarten Dörfern und der Region einbezogen werden. Dies gilt insbesondere für die Bevölkerungsentwicklung und die Daseinsvorsorge.

### ■ **Formulierung eines Leitbildes und wesentlicher Entwicklungsziele**

Im Fokus steht die Verbesserung der Lebensqualität in den Dörfern, insbesondere in den Ortskernen. Es geht also um die Erhaltung und Aufwertung der Dorffinnenbereiche als Wohn- und Arbeitsstandort. Erst die Klarheit über die wesentlichen mittel- und langfristigen Ziele erlaubt es, die Strategien und Einzelmaßnahmen für die Innenentwicklung schlüssig zu erarbeiten. Zur langfristigen und grundsätzlichen Orientierung ist die Entwicklung eines dorfspezifischen Leitbildes hilfreich, das die jeweiligen historischen, sozialen, baulichen, ökonomischen und ökologischen Besonderheiten berücksichtigt. Dieses sollte konkrete und erreichbare Ziele berücksichtigen, mit denen sich die Bevölkerung identifizieren kann.

### ■ **Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung ermitteln**

Dorffinnenentwicklung kann nur mit und von den Bewohnerinnen und Bewohnern erfolgreich bewältigt werden. Der aktiven Teilhabe an der Planung und Verwirklichung im Sinne eines kommunikativen Prozesses kommt daher eine zentrale Bedeutung zu. Der gesamte Prozess von der Erfassung der Probleme bis zur Umsetzung der erarbeiteten Lösungen ist auch eine

Kommunikationsaufgabe. Wesentlich für eine umfassende Mitwirkung ist die Schaffung eines Problembewusstseins bei den Bewohnerinnen und Bewohnern. Dabei haben vor allem Bürgermeister, Ortsbürgermeister oder Ortsvorsteher und Vereinsvorsitzende als Initiatoren und Multiplikatoren eine Schlüsselfunktion. Es kommt wesentlich auf eine direkte und klare Ansprache der Bewohnerinnen und Bewohner an.

### ■ **Abgrenzung des Handlungsspielraums**

Die Chancen zur Umsetzung der formulierten Ziele hängen von den örtlichen Handlungsspielräumen ab. Diese werden von dem Engagement der örtlichen Bevölkerung, der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer, dem Engagement örtlicher Betriebe, der Nachfrage nach Grundstücken, Wohnungen und Gebäuden, dem Angebot und der Verfügbarkeit von Baulücken und leerstehenden Gebäuden sowie von den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde und der Eigentümer bestimmt. Ziele und Handlungsfelder sollten daher realistischerweise so formuliert werden, dass sie unter den bestehenden Rahmenbedingungen verwirklicht werden können.

### ■ **Strategieentwicklung**

Wesentlicher Erfolgsfaktor der Innenentwicklung ist eine schlüssige Gesamtstrategie mit Klarheit hinsichtlich der angestrebten Ziele und Maßnahmen – als „Zwei-Ebenen-Modell“ mit strategischem Entwicklungskonzept und operationellem Handlungskonzept. Auch über die Organisation des Prozesses, die erforderlichen (formellen und informellen) Steuerungsinstrumente sowie die voraussichtlich entstehenden Kosten und die Möglichkeiten zur Finanzierung sollte im Rahmen der Gesamtstrategie Einigkeit erzielt werden. Regionale wirkende Entwicklungstrends und knappe öffentliche Finanzmittel schränken vielfach die örtlichen Gestaltungsspielräume erheblich ein. Zudem ergeben sich zunehmend Aufgaben, die lediglich auf der Ebene der Region oder zumindest in Abstimmung

benachbarter Orte sinnvoll und wirtschaftlich bewältigt werden können. Dazu gehören vor allem die Daseinsvorsorge, das Flächenmanagement und die Gebäudeleerstandsproblematik. Deshalb sind für diese Handlungsfelder interkommunale Strategien sorgfältig zu prüfen.

Für die Umsetzung der Innenentwicklung bieten sich verschiedene formelle und informelle Steuerungsinstrumente an, die nachfolgend vorgestellt werden.

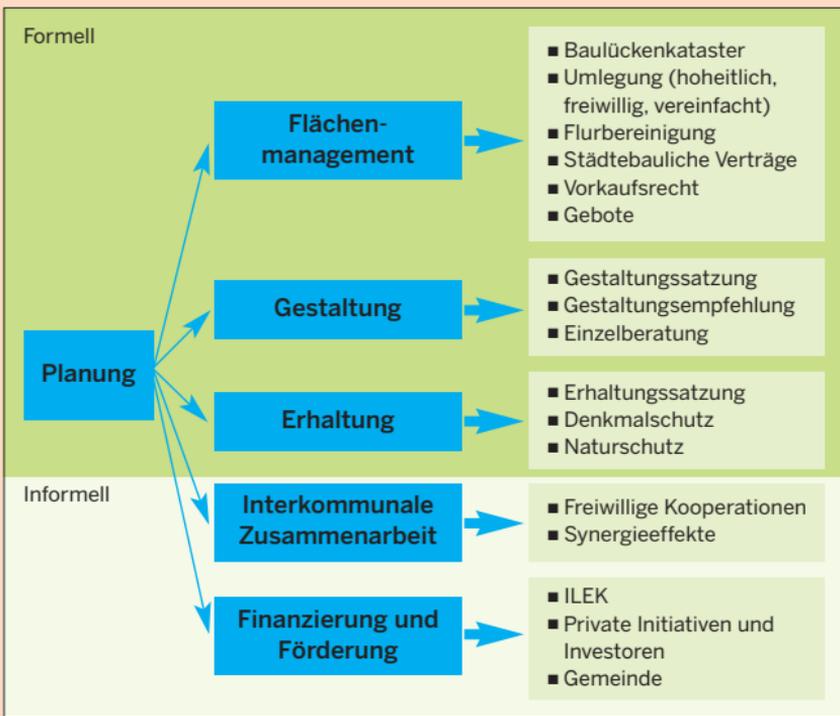


Abbildung 34: Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung, Quelle: Professur für Städtebau und Bodenordnung

## 4.2 Formelle Steuerungsinstrumente

### 4.2.1 Planung

#### Konzept der Innenentwicklung

Für die Innenentwicklung hat sich der rechtlich unverbindliche und nicht normierte Dorfentwicklungsplan als städtebaulicher Rahmenplan bewährt. Als inhaltlich flexi-

bler Arbeitsplan ermöglicht er eine Abstimmung über Ziele und Maßnahmen mit allen Beteiligten und dient als Grundlage für die Mittelbewilligung und Koordination der unterschiedlichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung. Die Aufstellung erfolgt in einem partizipativen, gesetzlich nicht geregelten Verfahren. Dabei hat sich ein zweistufiges Planungsmodell als sinnvoll erwiesen:

- Es bedarf zunächst eines **strategisches Entwicklungskonzepts** für den gesamten Ort mit Analyse und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale und einem regional abgestimmten städtebaulichen Entwicklungskonzept. Wichtige Einzelaufgaben sind die Erfassung der Situation und der mittelfristigen Entwicklungstrends hinsichtlich der Sozial- und Altersstruktur der Bevölkerung sowie der Gebäudenutzung, die Analyse der Flächen- und Gebäudepotenziale sowie der strukturellen Leerstandspotenziale, die Bedarfsermittlung für Wohnen und Arbeiten sowie die Abschätzung der Möglichkeiten einer funktionalen Anreicherung im Ortskern.
- Zugleich ist für die Umsetzung ein **operationelles Handlungskonzept** mit grundstücksbezogenen Maßnahmen erforderlich. Dazu gehören die marktgerechte Bewertung der Um-, Nach- und Wiedernutzungspotenziale und die Erarbeitung einer Strategie zur Revitalisierung der Grundstücke einschließlich ihrer Gebäude. Die Durchführung, bauliche Realisierung und die Vermarktung bedürfen dabei ebenso eingehender Betrachtungen. In diese Phase der Planung sollten die Eigentümerinnen und Eigentümer selbstverständlich beteiligt und eingebunden werden.

Die Gemeinde kann sich durch einen Ratsbeschluss selbst binden, so dass die Planungsinhalte bei der Flächennutzungsplanung und den entsprechenden Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Denn zur Durchführung einzelner Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (Bodenordnung, Gebäudeabrisse etc.) oder zur Sicherung bestimmter Nutzungen im Ortsinnenbereich (z. B.

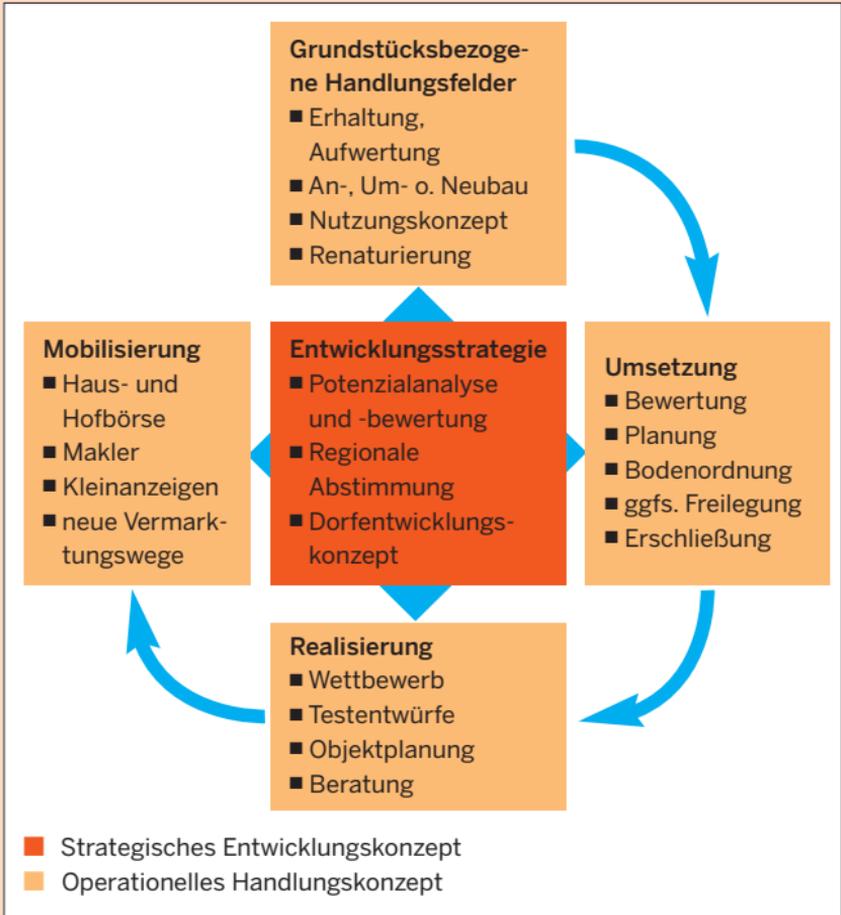


Abbildung 35: Zwei-Ebenen-Modell Dorfumbau,  
Quelle: Professur für Städtebau und Bodenordnung

landwirtschaftlicher Betriebe) können einfache Bebauungspläne oder andere Satzungen erforderlich sein.

### Bauleitpläne

Angesichts der teilweise erforderlichen Ordnungsmaßnahmen (Rückbau, Bodenordnung, Erschließung) und zur Regelung auftretender Konflikte kann es sinnvoll sein, Teilbereiche des Innenentwicklungskonzepts in die Bauleitplanung aufzunehmen, um die Durchsetzungsmöglichkeiten zu stärken. Ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB kann sich im Innenbereich aus folgenden Gründen ergeben:

- Freiflächen im Dorf, die sich für eine bauliche Nutzung anbieten, weisen gelegentlich eine Größe auf, die nicht

von der Umgebungsbebauung geprägt werden. Ein Bebauungszusammenhang ist daher nicht gegeben und es kann nicht beurteilt werden, ob sich neue Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Deshalb sind in diesen Fällen die Vorhaben nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig und es besteht ein Planerfordernis.

- Die Umgebung des Plangebietes ist in städtebaulicher Hinsicht so heterogen, dass der Ermessenspielraum bei der Baugenehmigung aus gemeindlicher Sicht zu groß wäre. Zur Feinsteuerung der baulichen Nutzungen bietet sich daher ein Bebauungsplan an.
- Die Innenbereichsfläche verfügt über keine ordnungsgemäße Erschließung – eine unabdingbare Voraussetzung für die Genehmigung baulicher Anlagen. Zwar kann eine Erschließung auch ohne Bebauungsplan erstellt werden, bei Konflikten ist indessen die Aufstellung einer Baurechtsatzung zu empfehlen.
- Vom geplanten Vorhaben (Neubau oder Umnutzung) gehen möglicherweise Auswirkungen aus, die nur planerisch bewältigt werden können. Im Rahmen eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens mit umfassender Beteiligung können die Wirkungen abschließend untersucht und planungsrechtlich geregelt werden.

### Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB)

Der Flächennutzungsplan besitzt eine strategische Bedeutung für die beabsichtigte städtebauliche und sonstige Entwicklung der Gemeinde, ihrer Ortsteile und Dörfer. Er ist aufgrund der Darstellung der beabsichtigten Bodennutzung in den Grundzügen ein wichtiges Steuerungsinstrument für die Innenentwicklung. Insbesondere kann durch Reduzierung der neuen Bauflächen auf der „grünen Wiese“ in einer Gemeinde der Siedlungsdruck in die Innenbereiche gelenkt und die Nachfrage nach Grundstücken und Gebäuden in den Ortskernen erheblich verstärkt werden. Zudem ist eine Koordination der Siedlungsentwicklung mit dem Ausbau der Infrastrukturstandorte und -netze erforderlich, um zu dauerhaft tragfähigen Lösungen zu kommen.

### Bebauungsplan (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan legt die bauliche und sonstige Nutzung für Grundstücke in Teilgebieten der Gemeinde rechtsverbindlich fest. Für die Aufgaben der Ortskernrevitalisierung bietet sich der besondere Typ des Bebauungsplans für den Innenbereich (§ 13a BauGB) an, der sich zur Überplanung von bebauten Bereichen zum Zwecke der Umstrukturierung sowie zur Nutzung von innerörtlichen Bauflächenpotenzialen im unbeplanten Innenbereich eignet. Damit lassen sich städtebauliche Ziele zur baulichen Nutzung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren verwirklichen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht ist nur dann gesetzlich nicht vorgeschrieben, wenn die zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass das Entwicklungsgebot nicht greift und der Plan bereits aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Dadurch kann die Gemeinde zeitnah auf entsprechende Nachfragen reagieren und das Planungsverfahren beschleunigen. Daher ist der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB ein effizientes Steuerungsinstrument für die Innenentwicklung der Dörfer.

Für einfache Steuerungsaufgaben eignet sich auch der einfache Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB). Er kann beispielsweise für den Ausbau von Straßen oder die Anlage eines Dorfplatzes eingesetzt werden, wenn dafür zusätzliche private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden müssen. Auch die planungsrechtliche Sicherung von landwirtschaftlichen Betriebsstandorten in der Ortslage kann durch Festsetzung als Dorfgebiet mit einem solchen Plan erfolgen. Zur Ortsgestaltung bietet sich ein einfacher Bebauungsplan mit Festsetzungen zum Maß der Nutzung in Verbindung mit baugestalterischen Festsetzungen nach der Landesbauordnung an. Ein solcher Bebauungsplan kann auch nach § 13 a BauGB erstellt werden.

## Sonstige Baurechtsatzungen

### Innenbereichssatzung

Mit einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde bebaute Ortslagen eindeutig vom Außenbereich abgrenzen und einzelne Grundstücke dem Innenbereich zuordnen. Sie hat insofern lediglich klarstellende Wirkung. Dadurch werden auch zusätzlichen Grundstücke innerhalb der Satzung erschließungsbeitragspflichtig. Alle Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind gemäß § 34 BauGB zu prüfen. Ein Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen („Einfügungsgebot“). In Verbindung mit den Festsetzungen nach § 9 BauGB kann die Innenentwicklung der Dörfer effizient gesteuert werden.

### 4.2.2 Flächenmanagement

Die Innenentwicklung der Dörfer ist ein komplexes Handlungsfeld. Ortsinnenbereiche sind gekennzeichnet durch oftmals komplexe und kleinteilige Nutzungs- und Eigentumsstrukturen, unzweckmäßige Grundstückszuschnitte, fehlende oder unzureichende Erschließung der Grundstücke, fehlende Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer, überhöhte Wertvorstellungen für Grundstücke und Gebäude, störende bauliche Anlagen und Nutzungen sowie eine heterogene Interessenlage der Eigentümer, Nutzer und Bewohner. Daher ist zur Verwirklichung der gewünschten Ziele und Maßnahmen ein Flächenmanagement erforderlich, denn ausschließlich durch eine angebotsorientierte Bauleitplanung und sonstige Konzepte lassen sich diese Problemlagen oftmals nicht bewältigen. Aufgaben für ein nachhaltiges Flächenmanagement zur Innenentwicklung sind

- die Schließung von Baulücken,
- die Mobilisierung von Baulandpotenzialen,
- die Wiedernutzung von Brachflächen,
- die Nachverdichtung von Innenbereichen sowie
- die Umnutzung von Gebäuden.

Für eine umsetzungsorientierte Innenentwicklung kommen die nachfolgenden städtebaulichen Instrumente in Betracht.

### Baulücken- und Gebäudeleerstandskataster

Die vollständige und aktuelle Erfassung der innerörtlichen Baulandpotenziale und Gebäudeleerstände ist eine unverzichtbare Informationsgrundlage für die strategische Innenentwicklung und für den gezielten Einsatz des bodenpolitischen Instrumentariums. Wichtige Informationen sind der Wert, der planungs-, erschließungsrechtliche und bauliche Zustand des Grundstücks bzw. des Gebäudes sowie die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers. Das Kataster ist dann besonders hilfreich, wenn sich möglichst viele Gemeinden und Ortsteile in der Region daran beteiligen, ein gemeinsames Informationssystem erstellen und die Ergebnisse bei der Baulandausweisung auch tatsächlich berücksichtigen, um Flächenkonkurrenzen und Überangebote zu vermeiden.

### Städtebauliche Umlegung

Die Umlegung nach § 44 ff u. § 80 ff BauGB bietet die Möglichkeit für die Erschließung und Neuordnung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse an Grundstücken im Ortskern, auch wenn diese bereits bebaut sind. Dies geschieht in einem gesetzlich geregelten Grundstückstauschverfahren hoheitlich unter Federführung der Gemeinde. So können zur Innenentwicklung nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung attraktive Grundstücke im Ortskern geschaffen werden, die mit anderen Baulandangeboten auf dem Markt konkurrenzfähig sind.

Für kleine dörfliche Ortskerne mit geringerem eigentumsrechtlichem Regelungsbedarf eignet sich besonders die vereinfachte Umlegung. Dabei kann auch eine einseitige Zuteilung von Splittergrundstücken erfolgen, die nicht selbstständig bebaubar sind. Für die Aktivierung und Nutzung innerörtlicher Brachflächen kann dieses Verfahren sehr effizient eingesetzt werden.

Die Neuordnung kann auch privatrechtlich durch einen notariell beurkundeten Grundstückstauschvertrag durchgeführt werden (freiwillige Umlegung), die nach dem Subsidiaritätsprinzip Vorrang vor allen hoheitlichen Bodenordnungsverfahren hat. Dies setzt einen Konsens zwischen allen Eigentümern und ggfs. der Gemeinde voraus, so dass das Verfahren nur bei einer geringen Anzahl von Grundstückseigentümern aussichtsreich ist.

### Flurbereinigung

Die Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) ist in Nordrhein-Westfalen gesetzliche Pflichtaufgabe und Instrument der Integrierten Ländlichen Entwicklung. Sie kann auch zur Innenentwicklung der Dörfer eingesetzt werden. Die Hinzuziehung des bebauten Innenbereichs erfordert allerdings die Zustimmung aller Grundstückseigentümer. Typische Maßnahmen zur Unterstützung der Dorffinnenentwicklung sind die Neuordnung und Arrondierung landwirtschaftlicher Hofstellen, die Anlage rückwärtiger Erschließungen zur Verbindung von Hofstellen mit dem landwirtschaftlichen Wegenetz in der Feldflur, die Regulierung der wasserwirtschaftlichen Verhältnisse sowie sonstige Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen. Auch die Aussiedlung von Betriebsteilen zum Beispiel der Tierhaltung kann unterstützt werden. Insgesamt kann die einzelbetriebliche Situation land- und forstwirtschaftlicher Unternehmen durch die Beseitigung struktureller Defizite erheblich verbessert und die Produktions- und Arbeitsbedingungen gefördert werden. Diese strukturellen Maßnahmen dienen damit zugleich der Verbesserung der Umwelt- und Lebensbedingungen aller Einwohner im Ortskern.

### Städtebauliche Verträge

Für die Innenentwicklung der Dörfer kommen vertragliche Vereinbarungen hauptsächlich zur Bodenordnung, zur Kostenübernahme, für Bauverpflichtungen und zur Erschließung in Betracht (§ 1 und § 124 BauGB). So kann die Gemeinde die Erschließung durch einen Vertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten (z. B. Eigentümergemein-

schaft, Erschließungsträger) übertragen. Dann entfällt der ansonsten obligatorische kommunale Eigenanteil von 10 %, so dass die Gemeinden zusätzlich finanziell entlastet werden. Für die Innenentwicklung ist ein Erschließungsvertrag hilfreich, wenn die innere Erschließung für kleine Baugebiete (z. B. in der zweiten Reihe) durch eine Privatstraße anstelle einer öffentlichen Straße vorgesehen wird. Die Herstellung und Unterhaltung der Straße obliegt den Anliegern, in deren Eigentum die Straße steht, wenn diese Straße nicht von der Gemeinde nach Fertigstellung übernommen wird.

### **Vorkaufsrecht**

Für die Mobilisierung von unbebauten Brachflächen im Innenbereich kann die Gemeinde von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB Gebrauch machen, soweit diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Allerdings ist das Vorkaufsrecht in Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO ausgeschlossen. Für eine umfassende Innenentwicklung und zum Erwerb sowie zur anschließenden Mobilisierung auch bebauter Grundstücke mit leerstehenden Gebäuden kann die Gemeinde nach § 25 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht durch Satzung begründen.

### **Städtebauliche Gebote**

Festsetzungen im Bebauungsplan lösen keine unmittelbare Verpflichtung zu ihrer Verwirklichung aus. Dazu bedarf es vielmehr städtebaulicher Gebote, die in der Praxis – insbesondere in Dörfern – allerdings sehr selten angewendet werden. Möglicherweise führt allein die Existenz der Gebote in den Verhandlungen mit Eigentümern über städtebauliche Maßnahmen bereits zu einer einvernehmlichen Lösung. Aus diesem Grunde werden die Gebote nur kurz erläutert.

### **Bau- und Anpassungsgebot (§ 176 BauGB)**

Das Bau- und Anpassungsgebot wird ausschließlich im Geltungsbereich eines B-Plan oder in einem §34er-Gebiet angewendet, das gemäß der Eigenart der näheren Umge-

bung bebaut werden soll. Folgende städtebauliche Maßnahmen lassen sich damit verfolgen:

- Baulückenschließung
- Bebauung eines Grundstücks
- Aufstockung eines Gebäudes
- Teilrückbau eines Gebäudes o. ä.

### Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB)

Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot kann im Rahmen der Innenentwicklung zur Beseitigung innerer oder äußerer Missstände oder Mängel an Gebäuden eingesetzt werden. Diese liegen u. a. vor, wenn die bauliche Anlage das Straßen- und Ortsbild erheblich beeinträchtigt.

### Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB)

Die Anordnung eines Rückbau- und Entsiegelungsgebotes dient der Beseitigung einer baulichen Anlage oder der sonstigen Wiedernutzbarmachung von nicht mehr dauerhaft genutzten Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Eigentümer muss die Maßnahmen nicht selbst ausführen, sondern hat Rückbau durch die Gemeinde lediglich zu dulden. Die Anwendungsvoraussetzung ist eng begrenzt. Hinsichtlich der Innenentwicklung ist dieses Gebot möglicherweise hilfreich, wenn ortstypische, un- oder untergenutzte Gebäude das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Dabei hat die Gemeinde die wirtschaftlichen Nachteile für den Eigentümer zu entschädigen oder gegebenenfalls das Grundstück zu übernehmen.

## 4.2.3 Gestaltung

### Gestaltungssatzung

Mittels örtlicher Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW kann die Gemeinde auf die Gestaltung der Gebäude (z. B. Dachform) und Grundstücke (z. B. Begrünung) sowie auf die Wahl der Baumaterialien im Ortskern Einfluss nehmen. Dadurch können attraktive Ortskerne vor Verunstaltung geschützt werden. Dies gilt beispielsweise hinsicht-

lich Werbeanlagen, TV-Antennen oder unmaßstäblicher An- und Umbauten an Gebäuden. Auch eine überzogene Freiflächenversiegelung kann damit verhindert werden. Die Regelungen lösen indessen keinen unmittelbaren Handlungsbedarf bei den Eigentümern aus, sondern sind lediglich bei Neu- und Umbaumaßnahmen zu beachten.

### Gestaltungs- und Erhaltungsempfehlungen

Als eine Alternative zur rechtsverbindlichen Gestaltungssatzung können auch Gestaltungshandbücher mit Empfehlungscharakter von der Gemeinde mit den Bürgern erarbeitet werden. Dabei werden ortsgestalterische Probleme untersucht, dokumentiert und unter Beachtung der örtlichen Bautradition städtebauliche und baugestalterische Empfehlungen für die Erhaltung und Gestaltung von ländlichen Gebäuden und baulichen Anlagen formuliert. Dies sollte mit kurzen Einführungen in die baugeschichtlichen Zusammenhänge verbunden werden, denn daraus lassen sich Bauformen und städtebauliche Entwicklungen oftmals ableiten und begründen. Gestaltungshandbücher sind zwar rechtlich unverbindlich, entfalten aber in der Regel positive Wirkungen durch die gemeinsame Erarbeitung von Gestaltungsregeln mit den betroffenen Eigentümern, die für die Baukultur und für die gestalterische Wertigkeit alter Gebäude sensibilisiert werden.

#### 4.2.4 Erhaltung

##### Erhaltungssatzung (§ 172 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Erhaltenswerter Gebäudebestand im historischen Ortskern, der seine städtebauliche Eigenart und die Gestalt prägt, kann von der Gemeinde durch eine Satzung gesichert und erhalten werden (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Alle baulichen Maßnahmen wie Abriss, Nutzungsänderung, Modernisierung oder Umbau stehen dann unter Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde.

Zu den erhaltenswürdigen städtebaulichen Merkmalen können der Dorfgrundriss, die Dorfsilhouette, die Baustruktur im historischen Ortskern und auch sonstige bauliche Ensembles gehören. Mit einer Satzung kann der Ver-



Abbildung 36: Eingangsbereich eines umgenutzten Denkmals zu einem Café in Petershagen-Windheim

lust von städtebaulich bedeutsamen, jedoch nicht denkmalgeschützten Objekten weitgehend verhindert werden. Das Instrument sollte daher stärker genutzt werden! Denkmale im Sinne des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land NRW (DSchG) sind beispielsweise Gebäude und Freiflächen, an deren Erhaltung und Nutzung aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. In zahlreichen Dorfkernen Nordrhein-Westfalens existieren neben solchen bereits geschützten Gebäuden auch noch weitere denkmalwerte Gebäude, Plätze oder Straßenzüge für die ebenfalls eine Erhaltungspflicht besteht. Mit Satzungen kann die Gemeinde als untere Denkmalbehörde zusammen mit der Denkmalfachamt zusätzlich erhaltenswerte Bereiche unter Schutz stellen (Denkmalbereichssatzung § 5 Abs. 1 DSchG). Geschützte Ensemble dürfen wie Einzeldenkmäler grundsätzlich nicht abgerissen oder verändert werden.

Für die Eigentümer von Denkmälern besteht im Gegensatz zur Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine aktive Erhaltungspflicht. Bei der Instandsetzung und Modernisierung der Substanz oder des Erscheinungsbildes (z. B. für den Einbau neuer Fenster) bedarf es einer Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde (Erlaubnispflichtige Maßnahmen § 9 DSchG).

#### **4.2.5 Natur- und Landschaftsschutz**

Eine große Vielfalt schützenswerter Naturräume und großflächiger Kulturlandschaften prägen das Bild Nordrhein-Westfalen mindestens ebenso sehr wie die industriellen Zentren. Dem Schutz von Natur- und Landschaft kommt dadurch eine hohe Bedeutung zu. Der Erhalt wertvollen Naturerbes für die künftigen Generationen ist eine wichtige Aufgabe für die Akteure auf allen politischen Ebenen. Das Landschaftsgesetz NRW fordert daher, „Natur und Landschaft [...] auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich [...] zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen [...]“ (§ 1 Abs. 1 LG NRW). Die Steuerungsmöglichkeiten der Landschaftsplanung beschränken sich allerdings auf den Außenbereich nach § 35 BauGB. Zu erhaltende Landschaftsbestandteile im Ortskern sind daher durch einen Bebauungsplan zu sichern.

## 4.3 Informelle Steuerungsinstrumente

### 4.3.1 Organisation des Planungs- und Umbauprozesses

#### Kommunikative Planung

Die Entwicklung der Ortskerne bedarf einer starken Initiative – der Politik, der Verwaltung oder im Idealfall einzelner Grundstückseigentümer – und der Mitwirkung der direkt Betroffenen. Planungsprozesse sollten sich daher auch an den Interessen und Bedürfnissen der Eigentümer und Bewohner orientieren. Um die Motivation und die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer zu stärken und die Akzeptanz der Ziele und letztlich auch den Umsetzungsgrad der Maßnahmen zu erhöhen, haben sich bereits in der klassischen Dorfentwicklung partizipative Organisationsformen bewährt (vgl. Abb. 37).



Abbildung 37: Kommunikationsformen,

Quelle: Professur für Städtebau und Bodenordnung

Arbeitskreise haben bei der Innenentwicklung als örtliches Planungsgremium, Multiplikator und als Vermittler zwischen den verschiedenen Interessen zentrale Aufgaben. Die stetige Kommunikation zwischen der Dorfbevölkerung und den „Aktiven“ ist während der Planung und Verwirklichung unerlässlich. Für die komplexen Aufgaben der Innenentwicklung hat sich zudem die Mitwirkung von externen Planungsexperten und neutralen Moderatoren bewährt.

Für die Innenentwicklung sind die Mitwirkungsbereitschaft und die Kreativität der Bewohnerinnen und Bewohner unverzichtbar. Es gilt, eine positive Atmosphäre zu schaffen, die motiviert und persönliche Netzwerke begünstigt. Ebenso sollten in regelmäßigen Abständen die bisherigen Ziele, Maßnahmen und Erfolge kritisch überprüft und Erfahrungen ausgetauscht werden. Eine solche Selbstevaluierung ist ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Gestaltung dörflicher Prozesse. Alle Beteiligten sollten sich regelmäßig Klarheit über die Ergebnisse ihres Handelns verschaffen.

### Interkommunale Zusammenarbeit und Netzwerkbildung

Unter den – weiter oben beschriebenen – veränderten Rahmenbedingungen sind die Handlungsspielräume der einzelnen Dörfer und Gemeinden auch hinsichtlich der Ortskernentwicklung eingeschränkt. Deshalb sollten Synergien durch Zusammenarbeit von Gemeinden und/oder privater Institutionen gesucht und die Möglichkeiten optimal ausgeschöpft werden. Synergieeffekte führen zur Entlastung öffentlicher Haushalte, zur Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge und zu Marketingvorteilen.

Für die Innenentwicklung ist eine regionale Kooperation für die Bereiche Daseinsvorsorge, Baulandausweisung, Gebäude- und Brachflächenrevitalisierung, Tourismus sowie Umweltschutz sehr zu empfehlen. Sie ermöglicht im besten Fall

- die optimale Nutzung bestehender Nachfragepotenziale, insbesondere für die Um- und Wiedernutzung von freigesetzten Flächen und Gebäuden,
- die Gewährleistung einer wirtschaftlich tragfähigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung,
- die Sicherstellung sonstiger freiwilliger oder pflichtiger kommunaler Aufgaben und
- den Abbau von Konkurrenzen.

Regionale Kooperationen sind für die Lebensqualität der ländlichen Räume in NRW bedeutsam, weil nur dadurch langfristig die Aufrechterhaltung von Mindeststandards bei Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Schulen), bei medizinischen Einrichtungen und bei der Nahversorgung möglich sein wird.

Netzwerke als Kooperationen privater und öffentlicher Akteure haben sich auch hinsichtlich der Etablierung neuer Wertschöpfungsketten mit sehr positiven regionalwirtschaftlichen Effekten bewährt. Eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Kooperation ist die Forderung, dass alle beteiligten Akteure sich auf Augenhöhe begegnen.

Die Bildung von Kooperationen und Netzwerken kann im Rahmen von Integrierten ländlichen Entwicklungskonzepten (ILEK) sowie in LEADER-Prozessen erfolgen. Das Regionalmanagement begleitet die lokalen Akteure bei der Initiierung von regionalen Projekten und gibt Hilfestellungen bei der Vernetzung, Bündelung und Institutionalisierung regionaler Kräfte.

## 4.4 Finanzierung und Förderung

### 4.4.1 Integrierte ländliche Entwicklung (ILE) und LEADER

Die ländlichen Räume in Nordrhein-Westfalen sollen als Lebensraum sowie als Wirtschaftsstandort für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden. Mit dem NRW-Programm „Ländlicher Raum“ wurde die

Förderpolitik des Landes für die EU-Förderperiode 2007-2013 neu ausgerichtet. Die Integrierte Ländlichen Entwicklung (ILE) wird mit dem bewährten LEADER-Konzept verknüpft und verfolgt einen integrativen Ansatz. Damit sollen

- die ländlichen Räume als Wirtschafts-, Lebens- und Erholungsraum gestärkt,
- die im ländlichen Raum lebenden Menschen weiterqualifiziert und
- die natürlichen Lebensgrundlagen, die Biodiversität und das Natur- und Kulturerbe erhalten, regeneriert und gesichert werden.

Maßnahmen der Ortskernentwicklung werden als Teil der Dorferneuerung und -entwicklung – mit Ausnahme der Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz – in erster Linie dann gefördert, wenn die Maßnahmen auf einem Regionalen Entwicklungskonzept (REK) einer der zwölf LEADER-Region oder einem ILEK beruhen. Damit soll die erforderliche regionale Einbindung und Abstimmung der Maßnahmen sichergestellt werden. Für private Maßnahmen ist dies eine zwingende Voraussetzung.

Die Regionalen Entwicklungskonzepte werden von Lokalen Aktionsgruppen (LAG) für die LEADER-Regionen erarbeitet, die sich aus kommunalen Vertretern der Verwaltung, der Wirtschaft und der Gesellschaft zusammensetzen.

Der Vorstand der beispielsweise als eingetragene Vereine oder Gesellschaften konstituierten lokalen Aktionsgruppen besteht zur Hälfte aus Wirtschafts- und Sozialpartnern. Aufgabe ist es, die eigenen Kräfte der Region zu aktivieren, die regionalen Projekte zu koordinieren und Maßnahmen zu bündeln.

Die Förderung baulicher Maßnahmen erfolgt auf Basis der bestehenden Richtlinie des Landes in folgenden Fällen:

**1. Öffentlicher Bereich:**

- Maßnahmen zur dorfge- rechten Gestaltung von Dorfstraßen durch Instand- setzung und Verkehrs- beruhigung,
- Anlage von Plätzen und Wegen
- Grün- und Freiraum- gestaltung im Dorf
- Konzepte und Planungen für die Dorfentwicklungen

**2. Öffentlicher und privater Bereich:**

- Erhaltung, Instandsetzung und Gestaltung ländlicher Bausubstanz mit ortsbild- prägendem Charakter sowie der
- begründete Innenausbau

**3. Umnutzung**

- Investitionen zur Umnut- zung der Bausubstanz von land- und forstwirtschaft- lichen Betrieben
  - für gewerbliche Nutzungen
  - zu Wohnzwecken

Maßnahmen auf Basis von LEADER oder eines ILEK erhalten einem Förderbonus von 20 % bzw. 10 %. Grundsätzlich haben Gemeinden und private Zuwendungsempfänger einen Eigenanteil als Kofinanzierung zu erbringen. Für eine optimale Finanzierung ist daher die Suche nach interessierten Partnern oder Investoren unerlässlich.

Die Innenentwicklung der Dörfer umfasst allerdings weit mehr Maßnahmenfelder als das NRW-Programm „Ländlicher Raum“. Deshalb ist es sinnvoll, die Dorfentwicklungsmaßnahmen mit anderen Maßnahmen der ländlichen Entwicklung zu flankieren und die Fördermöglichkeiten verschiedener Ressorts des Landes für die Zwecke der Innenentwicklung zu kombinieren.

#### **4.4.2 Weitere Fördermöglichkeiten**

##### **Denkmalschutz**

Für den Denkmalschutz bestehen mehrere direkte und indirekte Fördermöglichkeiten. So werden u. a. Maßnahmen durch das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ finanziell unterstützt. Dabei sind die Kommunen Antragssteller und Fördermittelempfänger. Die Mittelbewilligung liegt im Zuständigkeitsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW (MWEBWV) und setzt den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. Nr. 1 BauGB voraus. Private Eigentümer eines Gebäudes in einem Fördergebiet können Zuschüsse für die Erhaltung ihrer Häuser erhalten.

Unabhängig vom „Städtebaulichen Denkmalschutz“ fördert das Land auch die Erhaltung von Denkmälern und Bestandteilen von Denkmalbereichen nach Maßgabe der Denkmalschutzrichtlinien<sup>1)</sup>. Förderfähig sind grundsätzlich die Maßnahmen, die zur Sicherung, Erhaltung und Instandsetzung der denkmalwerten Substanz einer

---

<sup>1)</sup> Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Erhaltung und Pflege von Denkmälern (Förderrichtlinien Denkmalpflege) Rd.Erl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 5.6.2003 - V B 3 – 42.19rurale

Sache erforderlich sind. Dabei müssen denkmalrechtliche Anforderungen und Auflagen eingehalten werden. Demnach ist den Eigentümerinnen und Eigentümern zu raten, sich im Vorfeld einer Baumaßnahme an die Denkmalbehörde zu wenden und die Pläne dort zu erläutern und abzustimmen.

### Programm Stadtsanierung

Grundsätzlich sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände auch in Dörfern zulässig. In der Praxis stellen die Anwendung des Sanierungsrechts und damit auch die diesbezüglichen Fördermöglichkeiten eher eine Ausnahme dar. Angesichts der teilweise erheblichen Missstände sollte die Einbeziehung auch kleiner ländlicher Orte in die Städtebauförderung in jedem Einzelfall sehr sorgfältig geprüft werden. In förmlichen Sanierungsgebieten können dann Mittel der Städtebauförderung gemäß der Landesrichtlinie für die Instandsetzung und durchgreifende Modernisierung von Gebäuden gewährt werden, die auf Grundlage der Erneuerungsziele den Gebrauchswert der Gebäude und deren Umfeld nachhaltig erhöhen.

### Programm Stadtumbau

Das Stadtumbauprogramm stellt Mittel für Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen zur Verfügung. Es ermöglicht, den Rückbau leerstehender und dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude oder -teile zu fördern. Zu diesen Stadtumbaumaßnahmen gehören

- Aufwendungen für die Freimachung von Wohnungen,
- Aufwendungen für den Rückbau (Abrisskosten) sowie
- Aufwendungen für eine einfache Herrichtung des Grundstücks zur Wieder- und Zwischennutzung.

Das Stadtumbauprogramm konzentriert sich bislang noch auf Städte aller Größenordnungen, erfasst jedoch nicht die Dörfer.

### Programm Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke

Zusätzliche Fördermöglichkeiten bietet das im Jahr 2010 aufgelegte Förderprogramm von Bund und Ländern vor allem für kleinere Städte und Gemeinden in ländlichen, dünn besiedelten Räumen als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge. Ihre zentralörtliche Versorgungsfunktion soll dauerhaft, bedarfsgerecht und auf hohem Niveau für die Bevölkerung der gesamten Region gesichert und gestärkt werden. Die überörtliche Zusammenarbeit spielt hierfür eine wesentliche Rolle.

### Energieeinsparung

Zur Förderung erneuerbarer Energien und einer effizienten Energienutzung stellen Bund und Länder vielfältige Programme bereit. Die energetische Gebäudesanierung ist dabei ein wichtiger Baustein der Klimaschutzpolitik. Beispielhaft sei an dieser Stelle auf die KfW-Programme zur energieeffizienten Gebäudesanierung verwiesen<sup>1)</sup>. Danach sind Einzelmaßnahmen wie Dämmung, Fenster, Heizungs- und Lüftungstechnik seit dem 01.03.2011 förderfähig, um eine schrittweise energetische Modernisierung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang werden die technischen Anforderungen künftig im Durchschnitt um etwa 20 % erhöht. Im Sinne der Qualitätssicherung und zur Unterstützung eines ganzheitlichen Konzepts für eine energetische Gebäudesanierung verbindet die KfW diese höheren Anforderungen mit der Einbindung von Sachverständigen bei den Einzelmaßnahmen. Mit einem Kredit oder Zuschuss werden der Ersterwerb eines sanierten Gebäudes (auch Eigentumswohnung) sowie alle Maßnahmen zur Erreichung eines KfW-Effizienzhauses gefördert. Förderfähig sind Gebäude für die vor dem 01.01.1995 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige erstattet wurde.

---

<sup>1)</sup> Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschüsse und Kredite (KfW-Programme 430/151)

### 4.4.3 Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Angesichts der begrenzten direkten Fördermöglichkeiten im Denkmalschutz gewinnen die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für private Denkmaleigentümer als indirekte Förderung an Bedeutung. Das Steuerrecht sieht für die Eigentümer von Denkmalen oder von Gebäuden in Sanierungsgebieten mehrere Wege vor, Steuervergünstigungen geltend zu machen. Gemäß Einkommensteuergesetz § 7h EStG (für Gebäude im Sanierungsgebiet) und § 7i EStG (für denkmalgeschützte Gebäude) sind von den Modernisierungs- und Instandsetzungskosten für alle Maßnahmen bei vermieteten Gebäuden, die nach dem 31. Dezember 2003 begonnen wurden, acht Jahre lang je 9 % jährlich (72 %) sowie weitere vier Jahre lang je 7 % jährlich (28 %), insgesamt also 100 % von der Steuer absetzbar. Bei einem vom Eigennutzer selbst zu Wohnzwecken genutzten Gebäude können zehn Jahre lang jeweils 9 % der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten abgesetzt werden. Denkmaleigentümer sollten daher eine fachkundige Beratung von Steuerexperten in Anspruch nehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die komplexe Aufgabe der Ortskernentwicklung umfangreiche Fördermöglichkeiten bestehen, die kreativ genutzt und kombiniert werden sollten. So ist bereits bei der Planung von Um- und Ausbaumaßnahmen, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden das gesamte Spektrum der direkten und indirekten Fördermöglichkeiten zu sondieren. Doppelförderungen sind grundsätzlich ausgeschlossen, eine Kombination unterschiedlicher sektoraler Programme für verschiedene Maßnahmen an einem Objekt ist jedoch ohne Weiteres möglich. Wichtige Weichenstellungen müssen bereits auf der Ebene der Region durch die LAG und das Regionalmanagement erfolgen. Auch die Gemeinde beeinflusst die Fördermöglichkeiten durch ihre Entscheidung über den Einsatz bestimmter städtebaulicher Instrumentarien und Programme.

## 5. Fazit

Innenentwicklung der Dörfer bewirkt eine erhebliche Verbesserung der Lebensqualität für die Menschen in den ländlichen Räumen. Deshalb stellt die revitalisierende Entwicklung der Dorfkerne und Ortsmitten eine wichtige Zukunftsaufgabe dar, die Ressourcen schont, vorhandene Potenziale optimal nutzt und die nur gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern erfolgreich bewältigt werden kann. Der Planungskultur mit kommunikativen und partizipativen Planungsprozessen kommt daher eine zentrale Bedeutung zu. Eine erfolgreiche Entwicklung der Dorfkerne beruht wesentlich auf den folgenden konzeptionellen und planerischen Ansätzen:

- **Dorfkerne und Ortsmitten als Standorte für Wohnen und Daseinsvorsorge:** Es bedarf noch einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit und weiterer vorbildlicher Beispiele bis der Gedanke, dass das Wohnen in historischer Umgebung im Ortskern eine ebenso hohe Qualität hat wie das Wohnen am Ortsrand in einem Neubaugebiet, im Bewusstsein der Öffentlichkeit verankert ist. Dabei ist es von entscheidender Bedeutung, die öffentlichen Räume im Wohnumfeld aufzuwerten, Verkehrsbelastungen zu vermindern und Freiflächen multifunktional zu gestalten. Modernisierung und Umnutzung, Abriss und Neubau müssen die veränderten Lebensstile und Wohnansprüche einer pluralistischen und alternden Gesellschaft in den ländlichen Räumen berücksichtigen.
- **Kommunikative Planungs- und Entwicklungsprozesse:** Innenentwicklung erfordert eine strategisch ausgerichtete kleinteilige Vorgehensweise. Erfolgreich werden solche Entwicklungen nur dann sein, wenn es gelingt, die Grundstückseigentümer und Bewohnerinnen und Bewohner zur Mitwirkung zu gewinnen, so dass sie an der Entwicklung des Ortskerns aktiv mitwirken. Prozesse der Planung und

ihrer Verwirklichung sind daher offen für alle Betroffenen zu gestalten und sollen deren Engagement wecken. Sie sollten in die Lage versetzt werden, an der Formulierung von Zielen und Maßnahmen verantwortlich mitzuwirken und diese auch zu verwirklichen.

- **Regionale Kooperationen:** Veränderte Rahmenbedingungen auf regionaler, nationaler und auch globaler Ebene schaffen neue Einflüsse und Abhängigkeiten und wirken unverkennbar auf die Entwicklung der Dorfkerne. Zudem können zahlreiche Funktionen kaum noch wirtschaftlich auf örtlicher Ebene erfüllt werden. Deshalb muss anstelle einer ortszentrierten Entwicklung eine Kooperation mit den benachbarten Orten der Region vor allem in den Bereichen der Baulandstrategien und Daseinsvorsorge treten. Nur so lassen sich die Impulse für die Innenentwicklung verstärken und Synergien durch regional abgestimmte Infrastrukturangebote zur Verbesserung der Lebensqualität nutzen.
- **Balance zwischen Entwicklung und Erhaltung:** Die Innenentwicklung soll einerseits eine zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Entwicklung von Ortskernen ermöglichen und andererseits das baukulturelle Erbe als Grundlage der örtlichen Identität und als Entwicklungsressource bewahren. Die Qualitätssicherung bei allen baulichen und gestalterischen Maßnahmen ist daher eine zentrale Herausforderung. Ein unvermeidbarer Rückbau muss immer mit einem qualitativ hochwertigen Konzept für die Nachnutzung oder die Neubebauung des Grundstücks einhergehen.

Ortskernrevitalisierung und Innenentwicklung sind neue Aufgaben und Herausforderungen für die Dorfentwicklung. Sie verlangt Kreativität auf allen Ebenen und die Bereitschaft von allen Beteiligten, auch neue, bisher nicht erprobte Wege zu beschreiten. Die zahlreichen gelungenen Modellvorhaben und Pilotprojekte zeigen, dass sich die Dorfkerne auch unter den veränderten Rahmenbedingungen zukunftsfähig entwickeln lassen. Dazu bedarf es guter Ideen, innovativer Ansätze und vor allem des Engagements der Bewohnerinnen und Bewohner.



## Ansprechpartner

Universität Bonn

Institut für Geodäsie und Geoinformation

Professur für Städtebau und Bodenordnung

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter

Nußallee 1, 53115 Bonn

Telefon: 0228 732610

E-Mail: koetter@uni-bonn.de

Internet: <http://www.igg.uni-bonn.de/psb/>

Ansprechpartner zu Förderschwerpunkten  
der Integrierten ländlichen Entwicklung:

### **Bezirksregierung Arnsberg**

Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung

Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

E-Mail: [poststelle@bezreg-arnsberg.nrw.de](mailto:poststelle@bezreg-arnsberg.nrw.de)

Internet: <http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de>

### **Bezirksregierung Detmold**

Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung

Leopoldstraße 15, 32756 Detmold

Telefon: 05231 71-0

E-Mail: [poststelle@bezreg-detmold.nrw.de](mailto:poststelle@bezreg-detmold.nrw.de)

Internet: <http://www.bezreg-detmold.nrw.de>

### **Bezirksregierung Düsseldorf**

Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung

Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

E-Mail: [poststelle@bezreg-duesseldorf.nrw.de](mailto:poststelle@bezreg-duesseldorf.nrw.de)

Internet: <http://www.brd.nrw.de/index.jsp>

**Bezirksregierung Köln**

Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung  
Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln

Telefon: 0221 147-0

E-Mail: [poststelle@bezreg-koeln.nrw.de](mailto:poststelle@bezreg-koeln.nrw.de)

Internet: [http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/index.html](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/index.html)

**Bezirksregierung Münster**

Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung  
Domplatz 1-3, 48143 Münster

Telefon: 0251 411-0

E-Mail: [poststelle@bezreg-muenster.nrw.de](mailto:poststelle@bezreg-muenster.nrw.de)

Internet: <http://www.bezreg-muenster.nrw.de/startseite/index.html>





# Impressum

## Herausgeber

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft,  
Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW  
Referat Öffentlichkeitsarbeit

## Fachredaktion

Referat II-6 Integrierte ländliche Entwicklung

## Fachtext

Universität Bonn  
Institut für Geodäsie und Geoinformation  
Professur für Städtebau und Bodenordnung  
Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, Bernd Op't Eynde, Julia Langer

## Gestaltung

dot.blue – communication & design  
www.dbcd.de

## Bildnachweis

AWO Ostwestfalen-Lippe (Abb. 32, 33), Bauernhausbörse  
Minden-Lübbecke (Abb. 9, 12, 17, 36), Christoph Junge  
(Abb. 30, 31), Dorfgemeinschaft Ebbinghof Johannes  
Tiggas (Abb. 13, 14), DORV-Zentrum Völlinghausen  
(Abb. 24, 25), © Michael Faust – Fotolia.com (S. 97),  
Dr.-Ing. Michael Schaloske (Titelseite, Rückseite),  
Gemeinde Burbach (Abb. 15), Georg Schierling/pixelio.de  
(Abb. 18), Initiative Pro Bürgerbus NRW e.V. (Abb. 29),  
Naturhof Beyen (Abb. 21, 22, 23), Professur für Städtebau  
und Bodenordnung (Abb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 16, 26,  
28, 34, 35, 37), Verkehrsverein Elkeringhausen e. V.  
Edouard Leenaert (Abb. 19, 20)

## Druck

Gutenberg Druckerei GmbH, Bottrop

## Stand

März 2012



Ministerium für Klimaschutz,  
Umwelt, Landwirtschaft, Natur-  
und Verbraucherschutz  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Schwannstraße 3  
40476 Düsseldorf  
[www.umwelt.nrw.de](http://www.umwelt.nrw.de)

