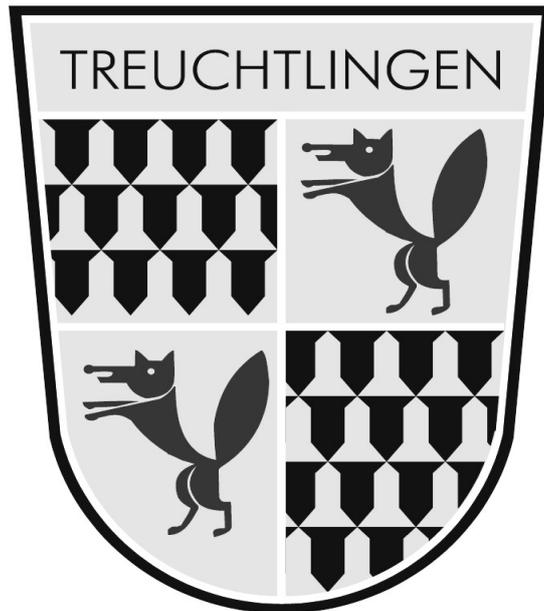


# Stadt Treuchtlingen

## Dorferneuerungsplan zum vereinfachten Dorferneuerungsverfahren



Abbruch und Revitalisierung einer ehemaligen  
landwirtschaftlichen Hofstelle im Ortskern von  
Auernheim

## Entwurf

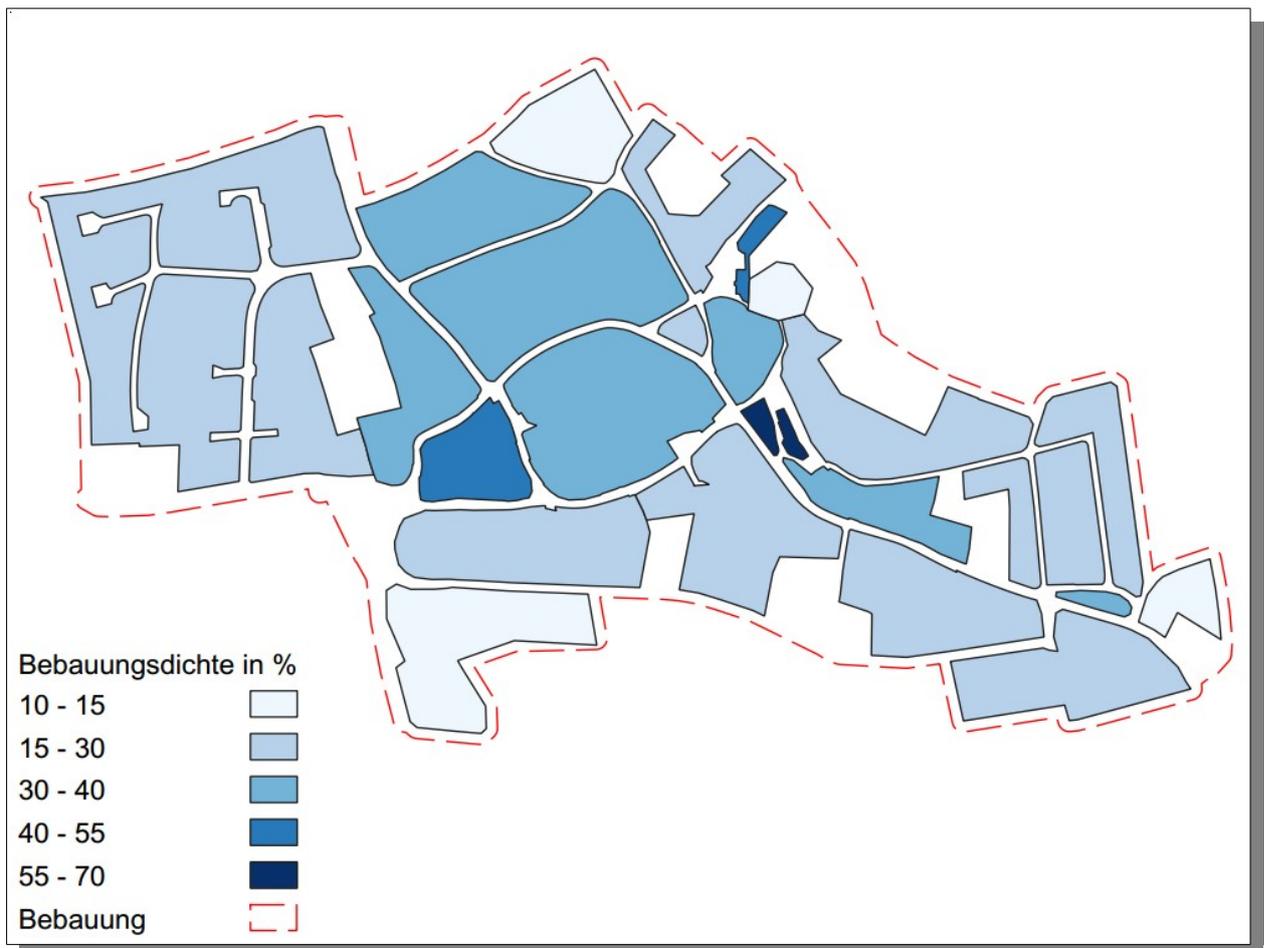
Stand 29.10.2021

## **Inhalt**

1 Bestandsaufnahme.....	3
1.1. Bevölkerungsstruktur.....	4
1.1 Bevölkerungsentwicklung.....	6
1.2 Leerstände und vorhandener Infrastruktur.....	7
2 Ziele.....	7
3 Maßnahmen zur Umsetzung der Zielvorstellungen.....	8
3.1 Nachverdichtung im Innenbereich.....	8
3.2 Krauss-Anwesen als konkrete Maßnahme.....	8
4 Beteiligung der Bürger.....	12
5 Aufstellungsvermerk.....	12

## 1 Bestandsaufnahme

Das Haufendorf liegt acht Kilometer westlich von Treuchtlingen auf dem Kamm des Hahnenkamms in der Südlichen Frankenalb. Zur Gemarkung gehören das Dorf Schlittenhart und die Weiler Freihardt, Hagenhof und Wieshof.

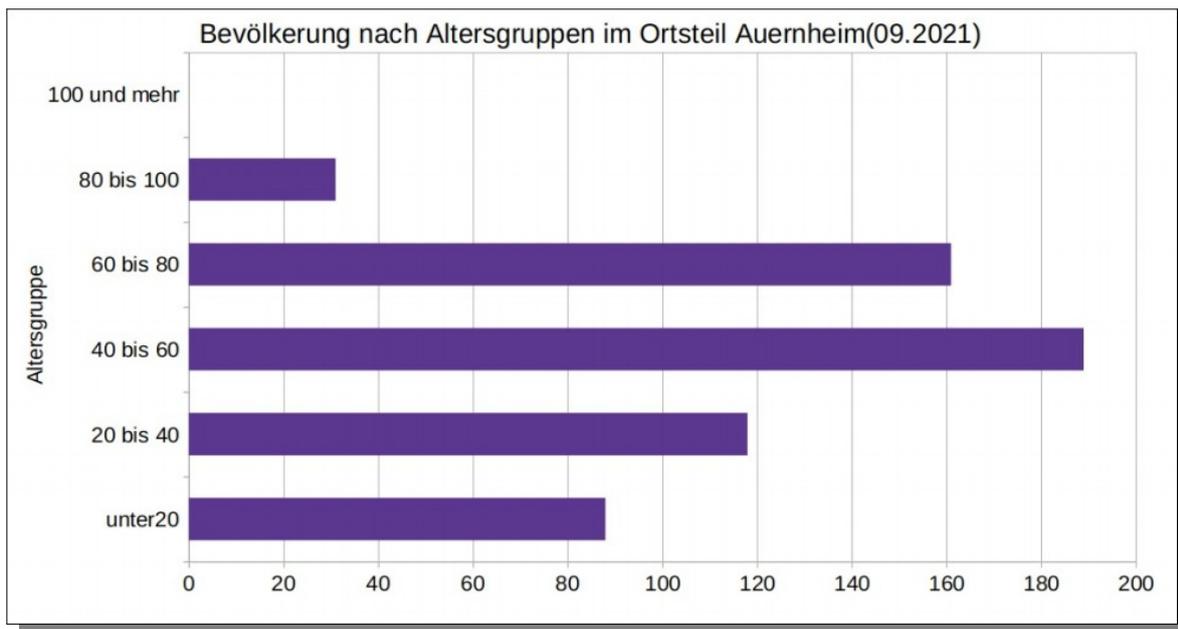


Die höchste Bauungsdichte findet sich erwartungsgemäß im Bereich des Ortskerns, wo sich auch noch einige typische Dreiseithöfe befinden. Im weiteren Bereich um den Ortskern herrscht in Auernheim eine eher moderate Bauungsdichte. Viele der Anwesen im Ortskern verfügen zudem noch über ausgedehnte Grün- und Gartenflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke.

In den Bereichen abseits des Ortskerns, in denen Auernheim in den vergangenen Jahrzehnten gewachsen ist, wurden vorwiegend Einfamilienhäuser errichtet. In diesen Bereichen ist die Bauungsdichte folglich am niedrigsten.

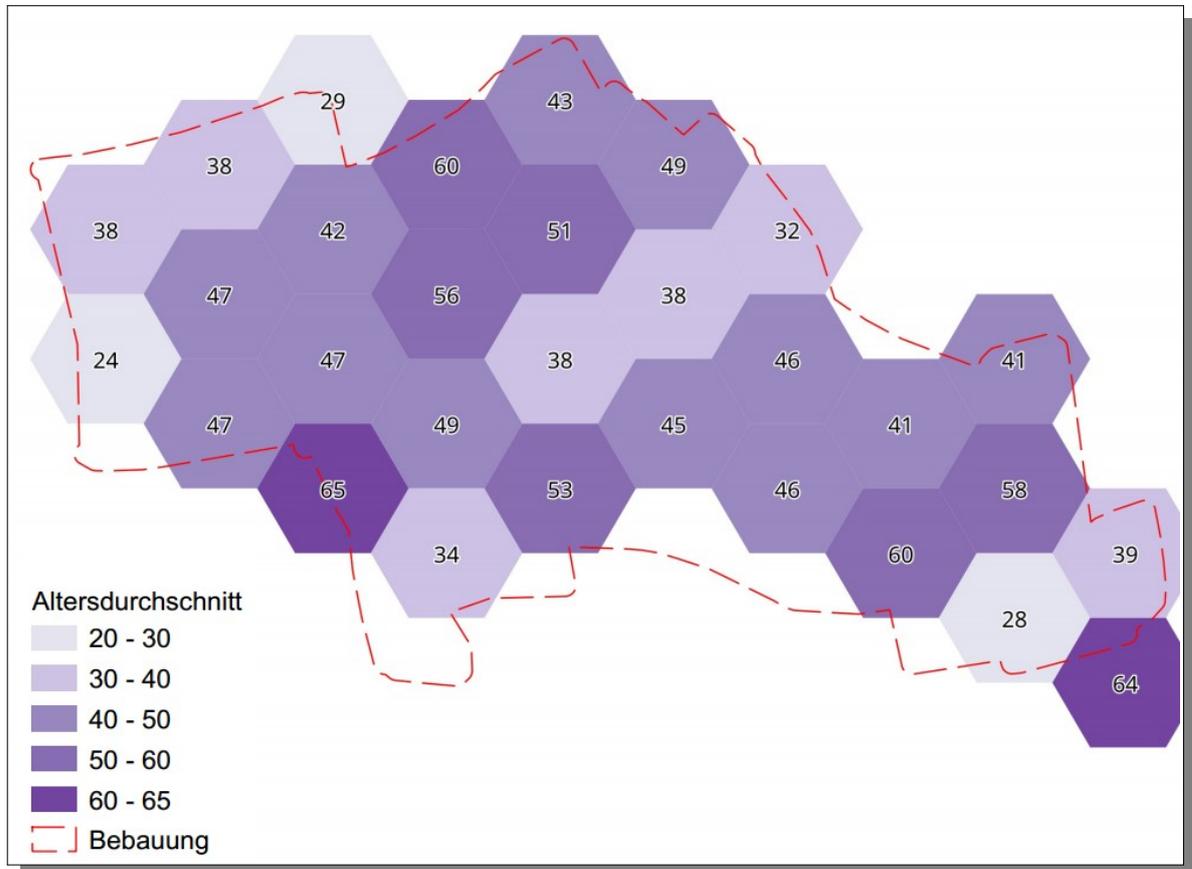
## 0.1. Bevölkerungsstruktur

Basierend auf den demografischen Daten des Statistischen Bundesamts ist von moderaten Veränderungen bei der Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung bis 2060 sowie einem positiven Wanderungssaldo auszugehen. Dies wird zu einem weiter stark zunehmenden Anteil der 60-Jährigen und Älteren führen. Während sich der Anteil der unter 20-Jährigen nicht weiter verringert, wird der Anteil der 20- bis unter 67-Jährigen zwischen 2018 und 2060 weiter abnehmen.



Die Bevölkerungsstruktur Auernheims gleicht im Wesentlichen der Struktur der Stadt Treuchtlingen und seinen übrigen Ortsteilen. Der Anteil der jüngeren Altersgruppen bis 20 Jahre sowie 20 bis 40 Jahre hat in der Vergangenheit beständig abgenommen. Auch in Auernheim bestätigt sich daher der bundesweite Trend zur Überalterung der Gesellschaft.

Eine differenzierte Aussage zur Struktur der Altersgruppen für Auernheim bietet die Darstellung, wie sich die Altersstruktur im Ort in räumlicher Hinsicht verteilt.



Hierbei zeigt sich deutlich, dass in Gebieten, in denen in den vergangenen Jahren wenig Bautätigkeit stattgefunden hat, das Durchschnittsalter der Bewohner über dem Alter der Bereiche liegt, in denen bereits in der Vergangenheit vermehrt Wohnraum geschaffen bzw. modernisiert wurde.

Diese Thematik zeigt sich besonders deutlich anhand der Baugebiete im westlichen Bereich Auernheims. Aber auch in verschiedenen Bereichen des Ortskerns wurden bereits immer wieder Anwesen durch jüngere Generationen übernommen und anschließend grundlegend saniert oder gar abgebrochen und neu bebaut, sodass sich diesbezüglich das Durchschnittsalter der Bewohner entsprechend verringert hat.

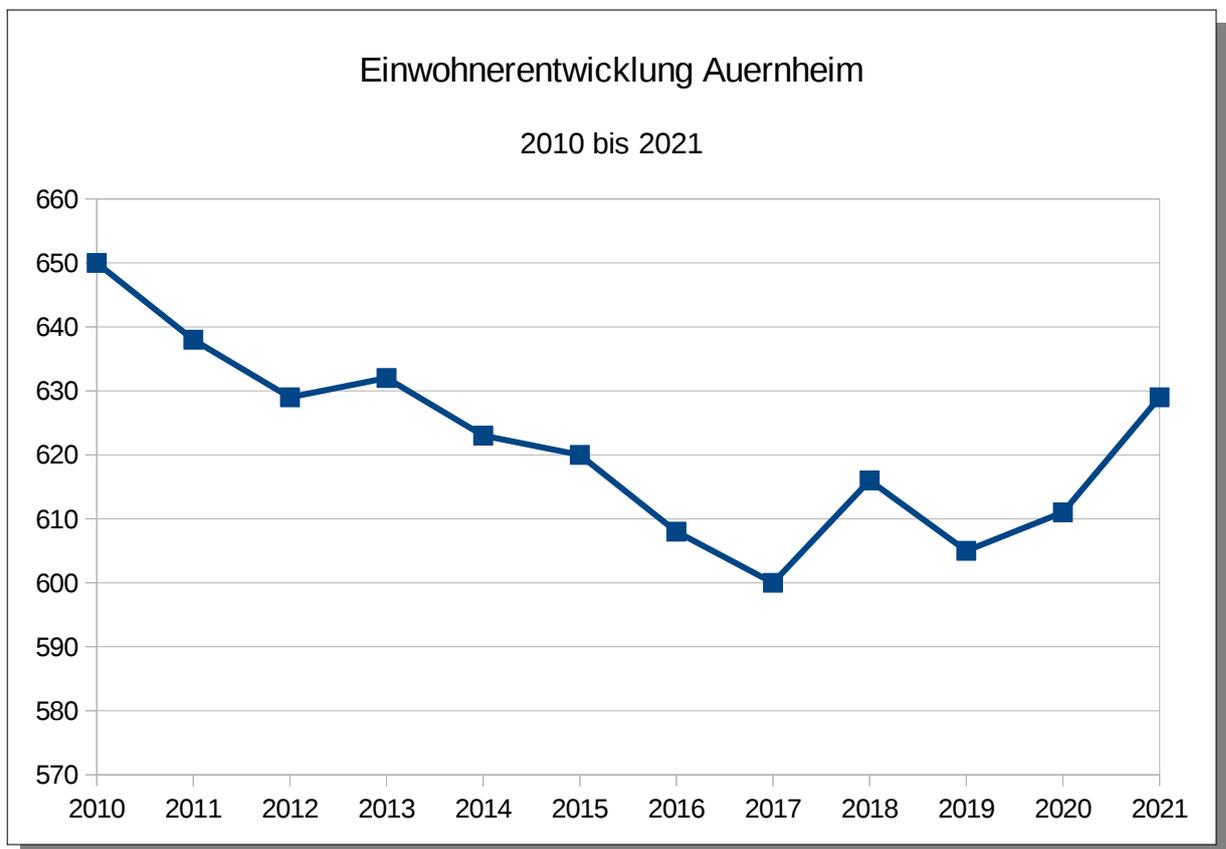
Gerade um den Ortskern lebendig und lebenswert zu halten, ist es deshalb wichtig durch die Sanierung von alter Bausubstanz und der Reaktivierung von Potenzialflächen attraktive Wohn- und Arbeitsbedingungen für die jüngere Bevölkerung zu schaffen.

## 1.1 Bevölkerungsentwicklung

Zum Stichtag des 31.07.2021 hat Auernheim 629 Einwohner. Nach Jahren des kontinuierlichen Rückgangs zeigt sich seit dem Tiefpunkt der Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2017 wieder ein Aufwärtstrend bei der Einwohneranzahl.

Diese Entwicklung geht mit der verstärkten Bautätigkeit im Baugebiet „Am Wiedlein“ und der Schließung von Baulücken im Ort einher.

Der hieraus entstandene Zuzug von jungen Familien war in dieser Zeit höher als die Abwanderung. Zudem lag die Geburtenrate über der Zahl der Sterbefälle, sodass Auernheim seit 2017 wieder um 29 Einwohner gewachsen ist.

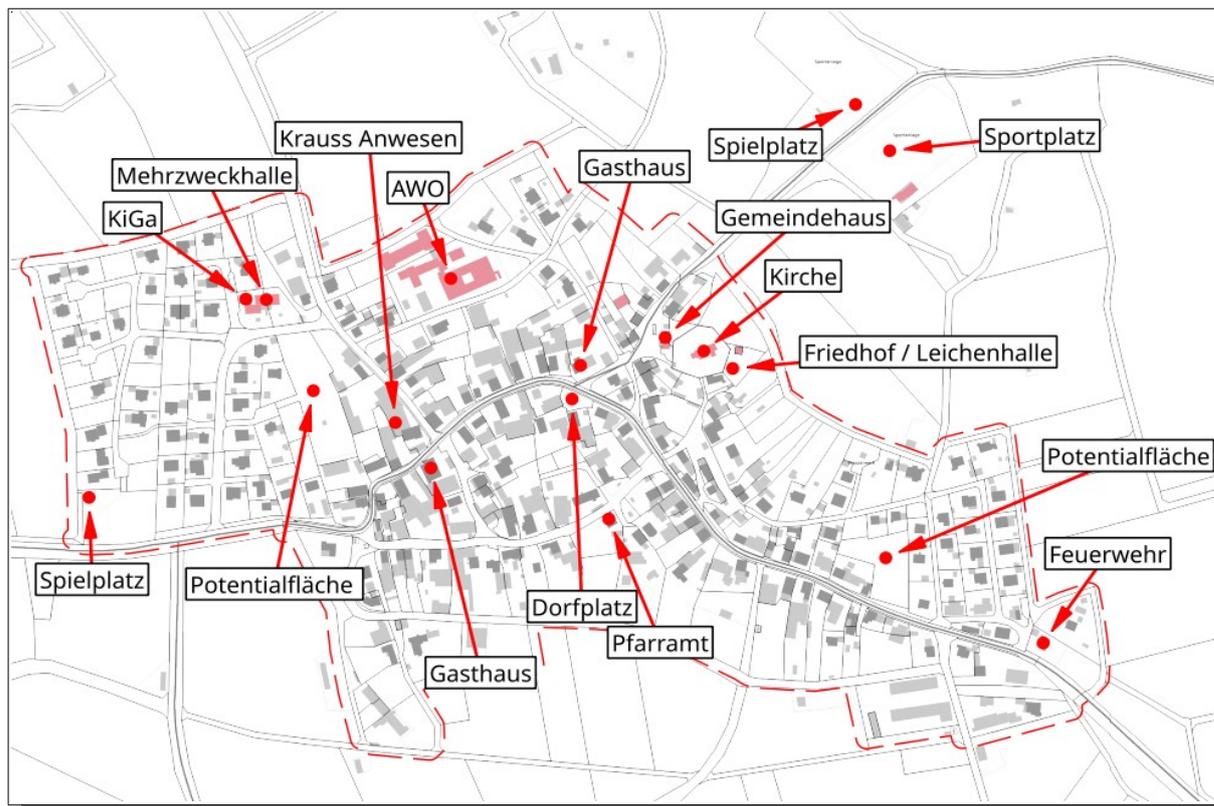


Im Demografie-Spiegel für Bayern liegt Auernheim in einem durchschnittlichen Bereich, für den in der Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2039 Veränderungen von -2,5 % bis + 2,5 % angenommen werden. Aufgrund dieser demografischen Ausgangslage ist es umso wichtiger, Auernheim als Wohn- und Arbeitsort infrastrukturell zu stärken und hierbei vorhandene Innenentwicklungspotentiale zu identifizieren und zu aktivieren.

## 1.2 Leerstände und vorhandener Infrastruktur

In Auernheim gibt es grundsätzlich wenig bis keine Leerstände im Ortskern. Auernheim verfügt mit dem Gasthaus „Weberndorfer“ über eine Gastronomie, welche Besucher wie Einheimische gerne in Anspruch nehmen.

Eine große Einrichtung im Ort ist das „AWO-Haus Auernheim“. Es ist eine beschützende Einrichtung die in zwei Bereiche gegliedert ist. Der Eingliederungsbereich richtet sich an psychisch Langzeiterkrankte, im gerontopsychiatrisch Pflegebereich finden psychisch Erkrankte pflegebedürftige Personen ein Zuhause.



Die evangelische Kirchengemeinde verfügt neben der St. Georgs Kirche und dem Friedhof auch über ein Gemeindehaus sowie das Pfarramt. Darüber hinaus betreibt die evangelische Kirche in Auernheim einen Kindergarten.

Für größere Veranstaltungen im Ort nutzt die Dorfgemeinschaft den Saal im Gasthaus „Weberndorfer“ oder die städtische Mehrzweckhalle.

Auernheim ist somit ein Ortsteil mit sporadischer Grundausrüstung, welcher allerdings noch über eine regelmäßige ÖPNV-Anbindung im Zeitraum von 06.00 bis 18.00 Uhr verfügt. Danach besteht grundsätzlich stündlich die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Anruf-Sammel-Taxis.

Die Teilgrundversorgung und Infrastrukturangebote dienen der örtlichen Versorgung. Angebote zur Lebensmittelgrundversorgung bzw. Angebote für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf sowie Bildungseinrichtungen bietet das Mittelzentrum Treuchtlingen.

## **2 Ziele**

Ziel der Stadtentwicklung ist es, ressourcenschonende Konzepte für den Ausbau und die Aufwertung der Innenstadt zu schaffen – schließlich ist das der Ort, an dem sich viele Menschen aufhalten und an dem sie leben. Dazu gehört auch die Schaffung von Wohnraum und Kulturangeboten für Bewohner und Touristen. Die Stadtentwicklung richtet sich dabei unter anderem nach der demografischen Entwicklung. Städte werden aufgrund des demografischen Wandels immer größer: Mehr und mehr Menschen ziehen vom Land in die Stadt. Bei der Stadtentwicklung stehen deshalb die Bedürfnisse der Menschen im Vordergrund, die sich im öffentlichen Raum bewegen. Konkrete Punkte zur Umsetzung werden unter dem Punkt 3 genauer dargestellt.

## **3 Maßnahmen zur Umsetzung der Zielvorstellungen**

Auernheim zeigt hierbei gewachsene Dorfstrukturen von einigen Hofstellen, aber auch noch einige „grüne Lungen“ im Ortskern. Im Rahmen des ausgearbeiteten Dorferneuerungsplanes sind zum aktuellen Zeitpunkt zwei Aufgabenstellungen aufgeführt, um das Dorf in einer Form weiterzuentwickeln:

- Nachverdichtung im Innenbereich (Grünflächen)
- Nachverdichtung von brachen Hofflächen (z. B. Krauss-Anwesen)

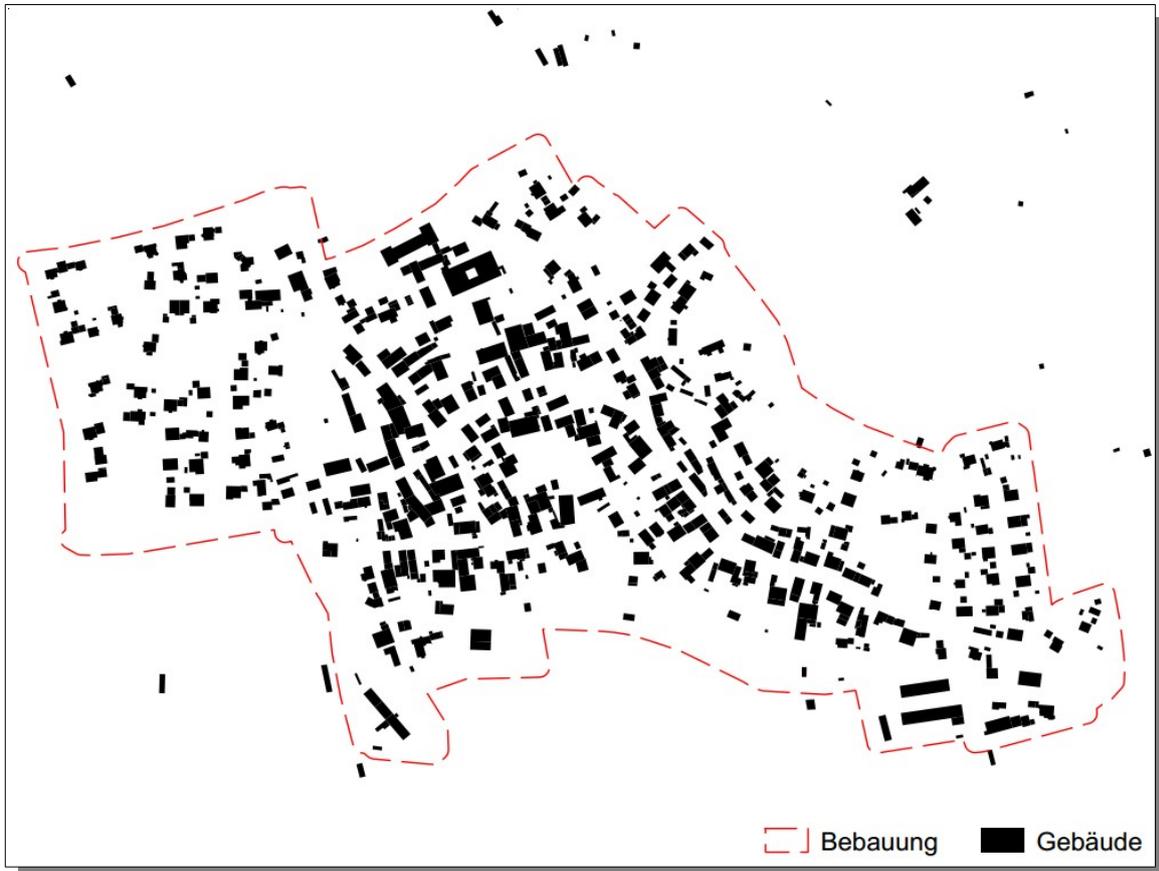
### **3.1 Nachverdichtung im Innenbereich**

Innenentwicklung ist jede bauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs und kann in verschiedenen Formen geschehen. Gemeint sind beispielsweise die Entwicklung neuer Stadtquartiere auf Konversions- oder Brachflächen oder die Entwicklung der inneren Peripherie (unterausgenutzte Flächen innerhalb der Stadtgrenzen), aber auch kleinteilige Nachverdichtung auf einzelnen oder mehreren Grundstücken, beispielsweise durch Aufstockung.

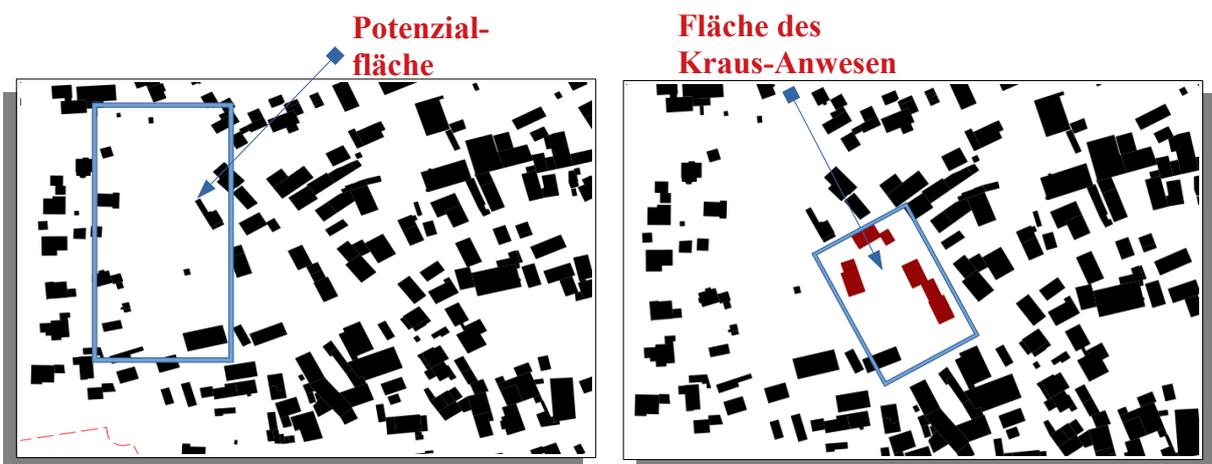
Innenentwicklung und Nachverdichtung sind auch aus ökologischen Gründen eine wichtige Antwort auf den Entwicklungsdruck in wachsenden Städten und Ballungsräumen. Sie tragen zum sparsamen Umgang mit Fläche bei, zu kurzen Wegen, zur Vermeidung von Verkehr und zur Verringerung des Verbrauchs an natürlichen Ressourcen.

### 3.2 Krauss-Anwesen als konkrete Maßnahme

Die Makrolage wird in dem dargestellten Schwarzplan aufgezeigt.



Ein Blick auf die Mikrolage des betrachteten Grundstücks zeigt folgende:



Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle besteht neben dem Wohnhaus auch aus einer Scheune, einem Stall sowie zwei Maschinenhallen und einer Güllegrube im rückwärtigen Bereich des Anwesens.

Im Bestand ergibt sich aktuell folgende Situation:

- Wohngebäude mit 232 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Schuppen südlich mit 89 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Maschinenhalle mit 363 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Stall mit 870 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Güllegrube mit 76 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Versiegelter Pflasterbereich mit 857 m<sup>2</sup> Grundfläche

Daraus errechnet sich die GFZ und die GRZ wie folgt:

$$\text{GRZ (I)} = (232+870) / 3256 = \mathbf{0,33}$$

$$\text{GRZ (II)} = (232+870+89+363+76+857) / 3256 = \mathbf{0,76}$$

$$\text{GFZ} = 232/3256 = \mathbf{0,07}$$

Aus der angeführten Aufzählung ist ersichtlich, dass ein Großteil des Geländes überbaut bzw. versiegelt ist.

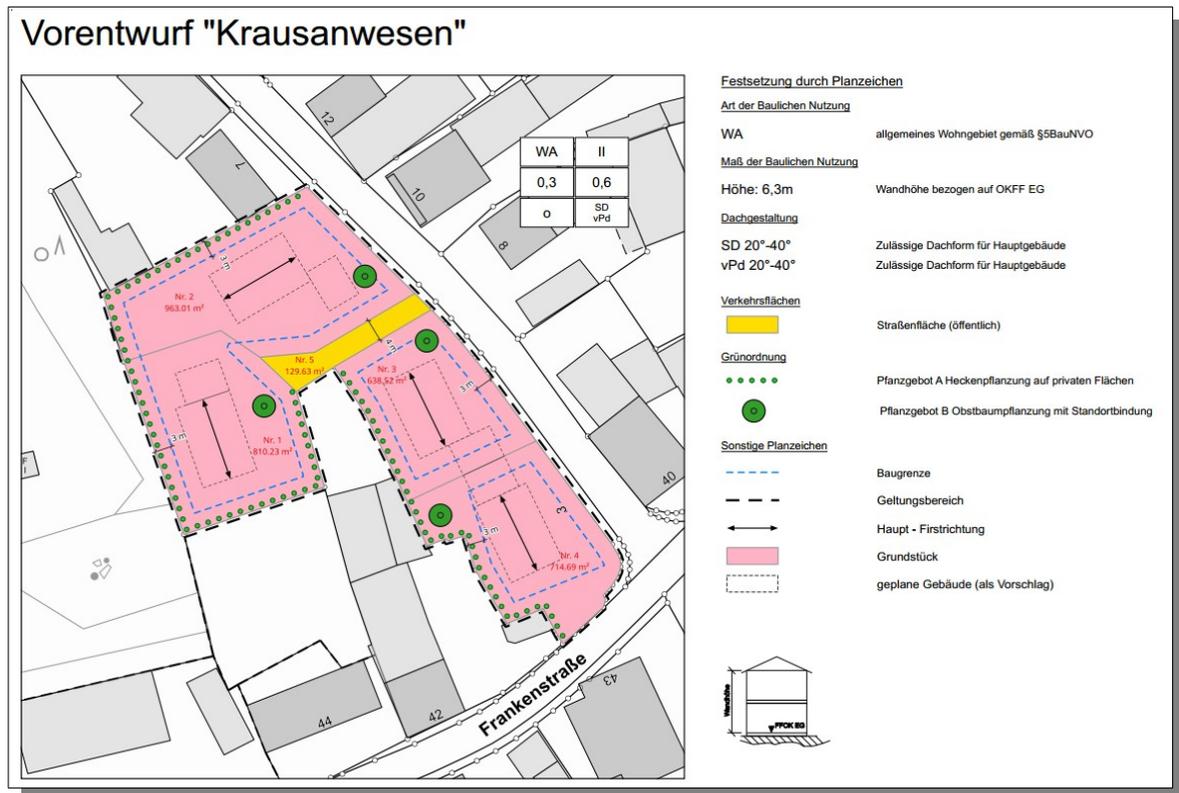
Aus städtebaulicher Sicht wäre an dieser doch exponierten Lage eine Wohnbebauung erstrebenswert. Hier würde die Stadt Treuchtlingen mit den Abbrucharbeiten der Bestandsbebauung in Vorleistungen gehen, um im Anschluss das Grundstück neu parzellieren zu können und die neuen Baugrundstücke potenziellen Bauerwerbern zur Verfügung zu stellen.

Geplant sind vier Grundstücke mit Größen von 640 – 960 m<sup>2</sup>.

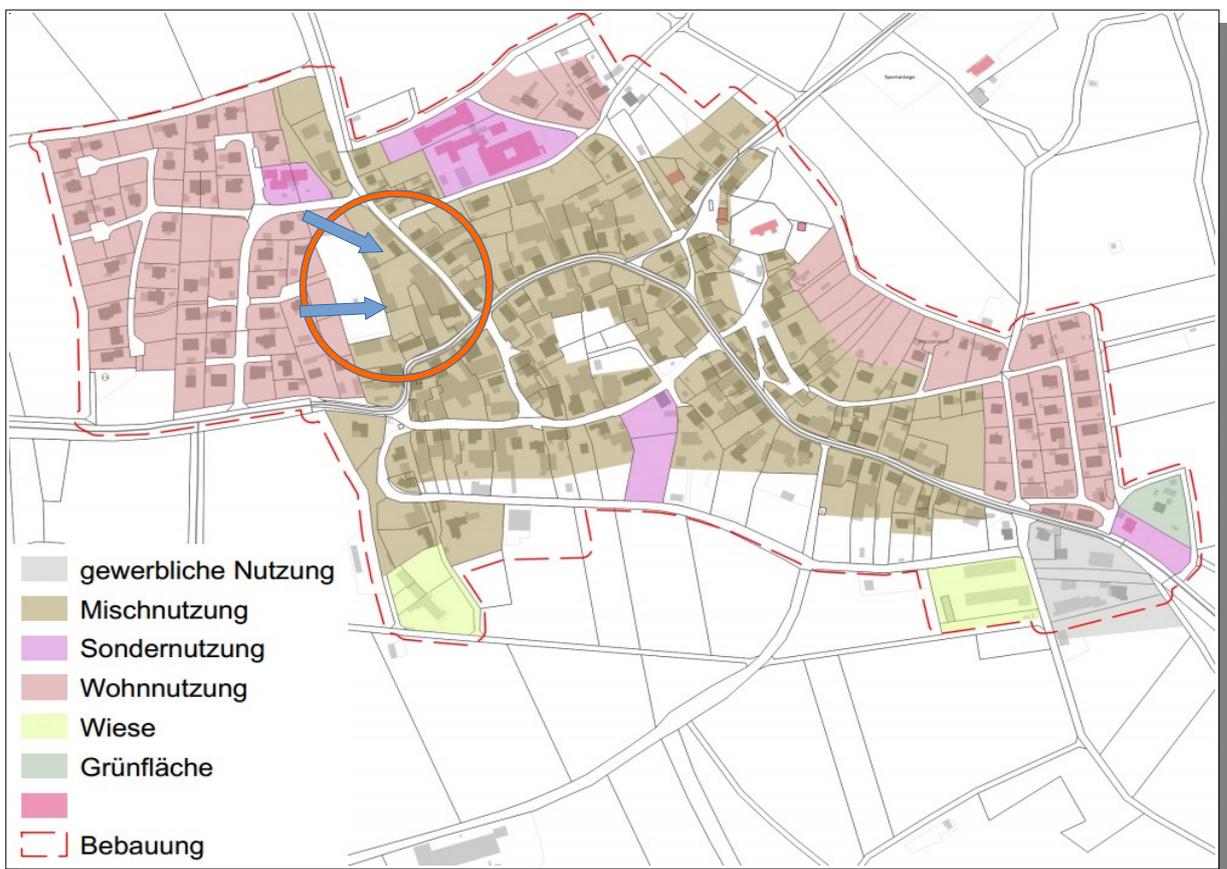
Bei einer festgesetzten GRZ von 0,30 würde die überplante Fläche insoweit sogar im Teilbereich flächenmäßig entsiegelt werden. Die Unterschiede bei der GFZ sind daher zu erklären, dass es sich im Bestand um landwirtschaftliche Nebengebäude handelt, welche in die Berechnung nicht mit eingehen. Für eine zukünftige Festsetzung von 0,60 spricht hier nichts entgegen, dass die Flächen der Wohnbebauung im Ortsinneren zugeführt werden.

Der Geltungsbereich des Umplanungsbereiches wird vollständig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um dieses ein wenig abzusetzen, ist eine umlaufende Eingrünung des Gebietes geplant.

# Dorferneuerungsplan für das vereinfachte Dorferneuerungsverfahren



Die unmittelbare Umgebung bzw. der gewachsene Ortskern sind als Mischgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen, bei der Neukonzeption des Krauss-Anwesen-Areals wurde bewusst ein WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.



#### **4 Beteiligung der Bürger**

Der Erwerb des ehemaligen Krauss-Anwesens geht im Wesentlichen auf die Ideen und Bestrebungen der Auernheimer Bürger zurück. Bereits 2014 gab es erste Impulse aus der Bevölkerung, welche durch den damaligen Ortssprecher und den Ortsausschuss konkretisiert wurden. Schon damals war es der Wille der Bevölkerung dieses Areal im Rahmen der geplanten Dorferneuerung einer positiven Entwicklung zuzuführen. Die Beteiligung der Auernheimer Bürger erfolgte daher durch die Einbeziehung des Ortssprechers sowie des Ortsausschusses im Rahmen verschiedener Abstimmungsgespräche über die weitere bauliche Entwicklung Auernheims.

Der Ortsausschuss hat hierzu verschiedene Ideen für die Nachnutzung des Areals entwickelt und diese Ideensammlung mit Schreiben vom 22.04.2015 an die Stadt Treuchtlingen herangetragen.

Diese Überlegungen waren Grundlage für die Ausarbeitungen der städtebaulichen Vorentwürfe für die zukünftige Bebauung des Areals.

Im Oktober 2017 konnten konkrete Verhandlungen mit der Erbgemeinschaft über den Erwerb des Anwesens aufgenommen werden.

Im Februar 2019 konnte die Stadt Treuchtlingen das Anwesen letztendlich erwerben. Seitdem hat sich auch der Treuchtlinger Stadtrat intensiv mit der zukünftigen Bebauung des Areals beschäftigt.

Nachdem es schon länger der Wille der Bevölkerung ist, die ehemalige Hofstelle im Rahmen des Dorferneuerungsverfahrens abubrechen und die zugrunde liegenden Entwicklungspotentiale zu aktivieren, hat der Stadtrat die Entscheidung getroffen, ein vereinfachtes Dorferneuerungsverfahren beim Amt für Ländliche Entwicklung zu beantragen.

Der Dorferneuerungsplan wurde im Oktober 2021 mit dem Ortsausschuss abgestimmt und vom Stadtrat am 25.11.2021 beschlossen. Zudem lag der Dorferneuerungsplan in der Zeit vom 29.10.2021 bis zum 25.11.2021 zur Einsicht im Rathaus sowie auf der Homepage der Stadt Treuchtlingen unter „Wohnen & Bauen“ laufende Verfahren öffentlich aus.

#### **5 Aufstellungsvermerk**

Stadtbauamt

Treuchtlingen, den 29.10.2021

.....

Treuchtlingen, den .....

.....

Dr. Dr. Kristina Becker

Erste Bürgermeisterin