



ILAG Flächenmanagement Ortsteil Grüningen

INHALTSVERZEICHNIS

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

ANLAGEN

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



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

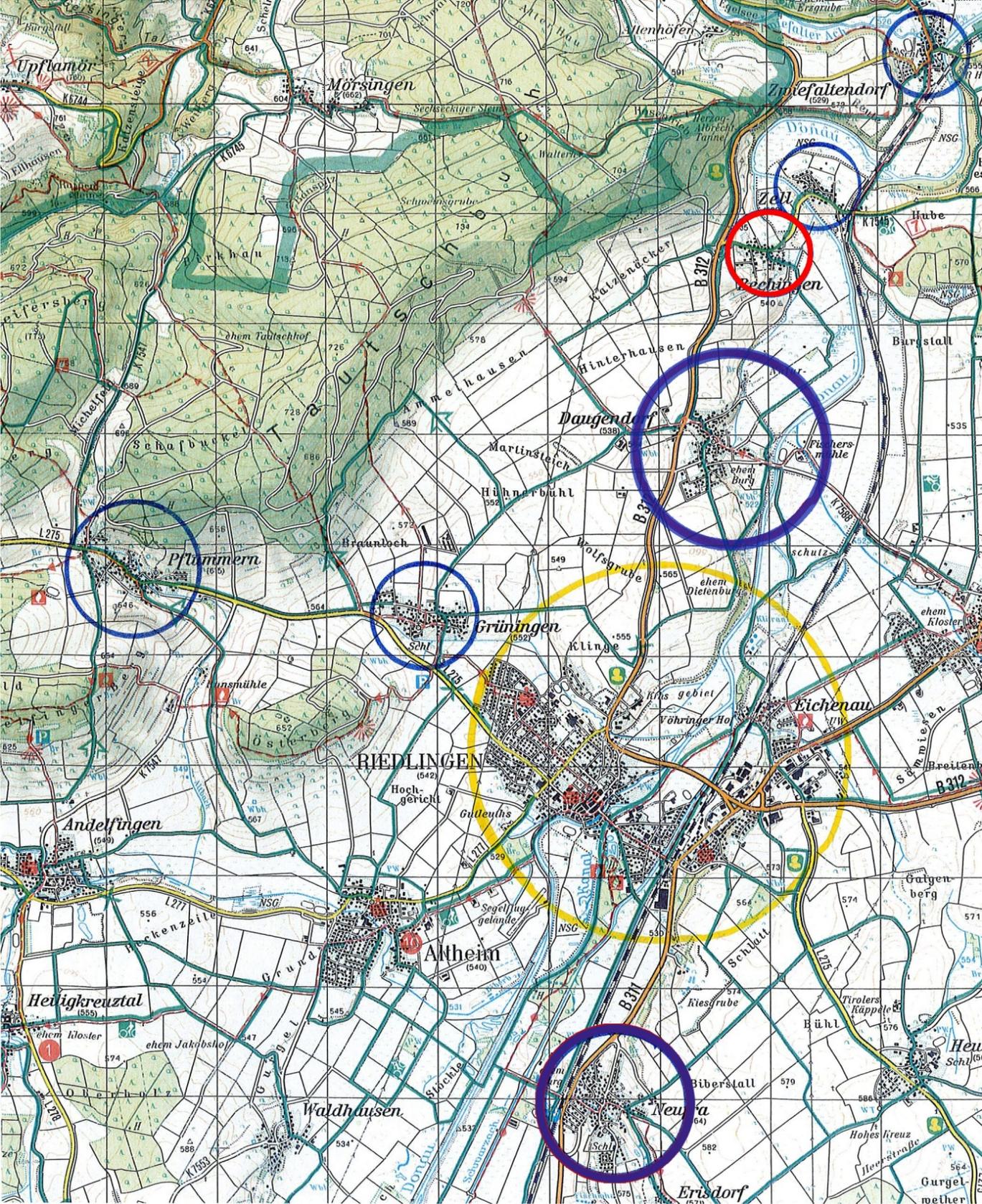


Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM
UND VERBRAUCHERSCHUTZ



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

Grünigen



1. Allgemeine Aufgabenstellung / Projektziele

Die Initiative der LEADER Aktionsgruppe unterstützt Gemeinden, um die Entwicklungspotentiale und Entwicklungsmöglichkeiten ihres Gebiets zu nutzen.

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

2. Ortsgeschichte /Beschreibung der Gemeinde / Altersstruktur und Einwohnerzahlen

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

„Auch in dem der Stadt am nächsten gelegenen Dorf („Grüningen, dessen Gemarkungsgrenze von der ausgreifenden Neubautätigkeit Riedlingens bereits erreicht wird, setzt der Baukomplex Schloss und Kirche, umgeben von einem weitläufigen Park mit altem Baumbestand, den architektonischen Akzent. Zwischen diesem und der Ausfallstraße nach Riedlingen stehen einige Gebäude, darunter das ehemalige Schul- und Rathaus in dem heute der Kindergarten und die Ortsverwaltung untergebracht sind, sowie die nach dem 2-Weltkrieg errichtete Raiffeisenbank mit Lagerhaus. Der lang gestreckte Ortskern nördlich der Parkstraße hat einen leiterförmigen Grundriss. Es fällt auf dass die größten bäuerlichen Anwesen unmittelbar nördlich an den Schlossbereich anschließen, während im östlichen Dorf im Umkreis des Adlerberges (der Name stammt von der Wirtschaft zum Adler) eine wesentlich dichtere Bebauung mit Kleinbauernstellen und Seldnerhäuschen festzustellen ist. Die Beobachtung, dass sich das östliche Dorf vermutlich aus zwei Siedlungszellen zusammensetzt, wird durch zwei Burgen, das Obere Schloss und das Untere Schloss, das im östlichen Dorfteil auf einer künstlichen Aufschüttung liegt, gestützt. Zu Füßen des Unteren Schlosses speist die Blasiusquelle, die stärkste Quelle im Stadtgebiet, den Dorfweiher. Westlich des Weihers nehmen die Baulichkeiten des Gutshofs Stehle ein größeres Areal ein. Bis vor kurzem überschritt die Bautätigkeit nur unwesentlich den alten Etherbezirk. Erst im Laufe der siebziger Jahre entstanden am westlichen und östlichen Ortsrand kleinere Neubaugebiete. Dadurch ist der Friedhof mit der Gottesacker-Kapelle, bis dahin außerhalb des Ortes in Richtung Pflummern gelegen, von der Bebauung erreicht worden. Etwa 700 m nördlich von Grüningen stellen fünf lang gestreckte, von Pappelreihen gesäumte Holzhallen, in denen Geflügelzucht betrieben wird, heute einen eigenständigen Siedlungsteil dar. Südlich des Dorfes, an der Einmündung der Riedlinger Straße in die L 275, bildet die von drei sehr alten, aber leider ruinösen Lindenbäumen beschattete Schutzengelkapelle eine hübsche Wegmarke am Rande der viel befahrenen Straße.“

Der Teilort Grüningen liegt ca. 2 km westlich von Riedlingen.

Als besonders herausragende Objekte im Ortskern können das Schloss, die St. Blasiuskirche und die ehemalige Schule, in der jetzt der Kindergarten, die Ortsverwaltung und verschiedene Vereine untergebracht sind, bezeichnet werden. Da Grüningen schon früh in den Genuss einer Ortsumgehung kam, führt die L 275 von Riedlingen in Richtung Gammertingen am Ort vorbei. Grüningen liegt großräumlich gesehen im Verkehrsschatten, da sowohl in die Kreisstadt Biberach ca. 25 – 30 min. und in die nächst größeren Städte Reutlingen und Ulm ca. 55 min. mit dem Auto zurückzulegen sind, um eine Autobahn / Schnellstraße zu erreichen.

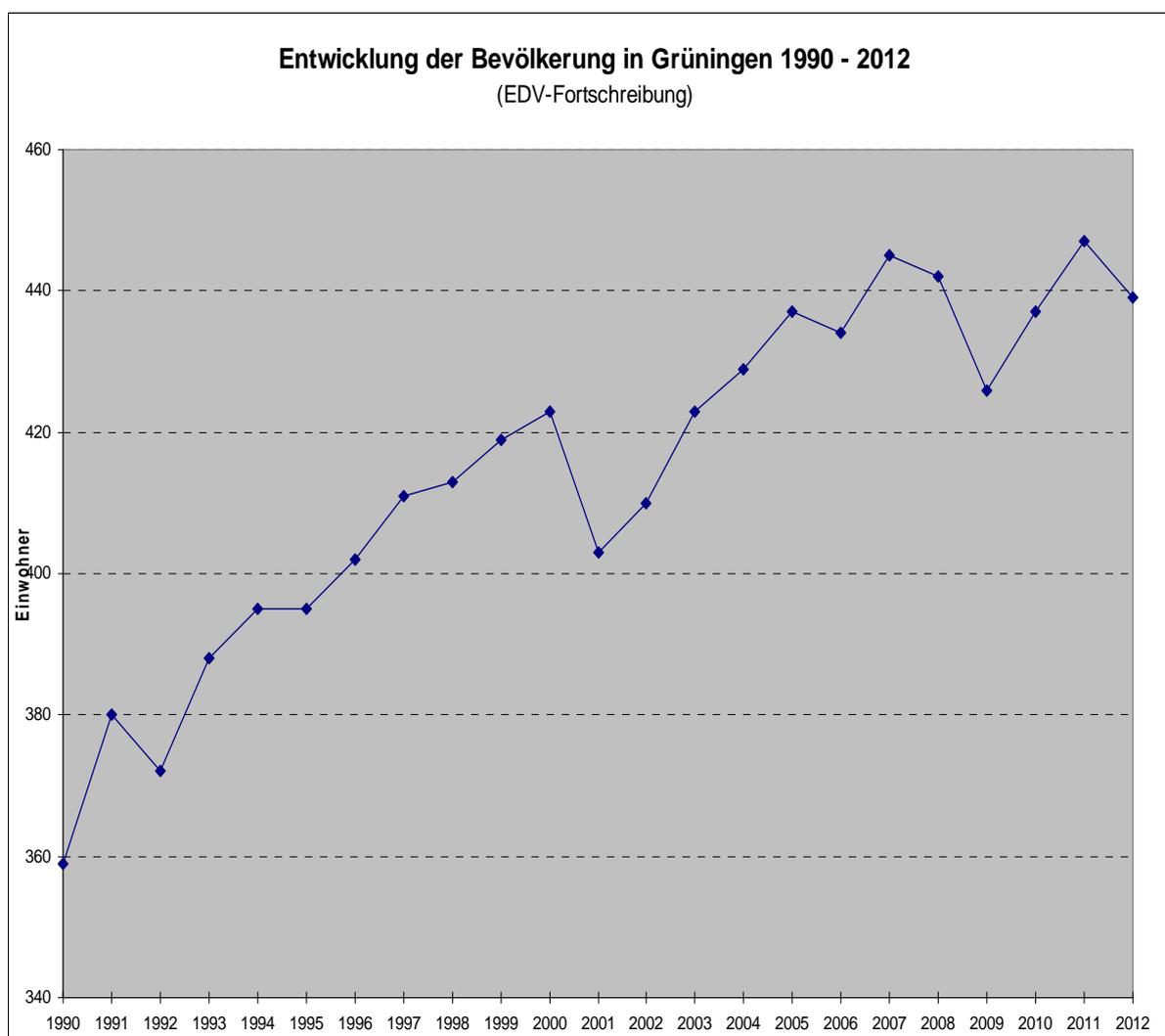
Mit einer Gesamtfläche von 711 ha entspricht der Anteil des Teilorts Grüningen ca. 10,95 % der Gesamtfläche der Stadt Riedlingen.

Grüningen war früher hauptsächlich von der Landwirtschaft geprägt. Daneben gab es noch einen Einkaufsladen, einige kleinere Handwerksbetriebe sowie im Bereich der Grundversorgung zwei Gaststätten.

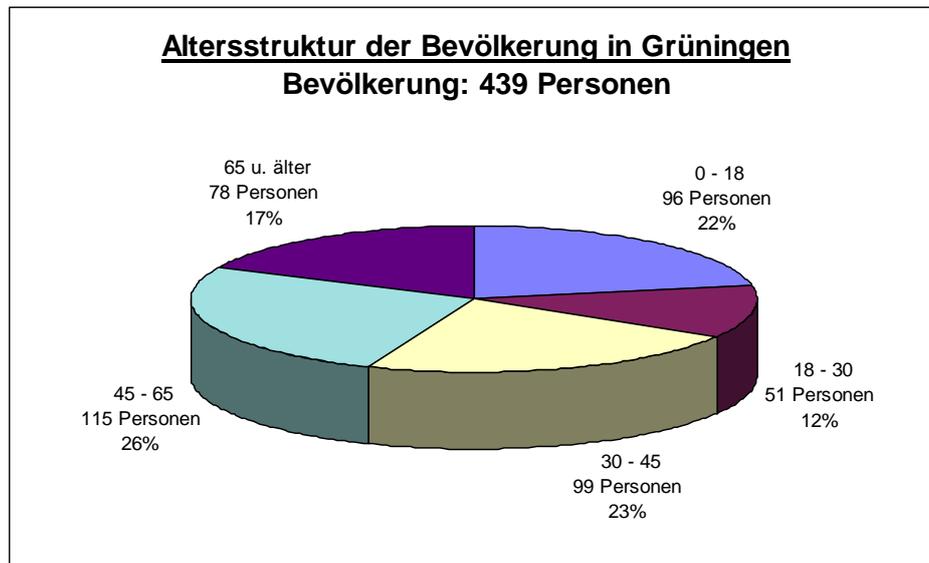
Zwischenzeitlich gibt es am Ort noch drei entwicklungsfähige Landwirtschaftsbetriebe im Vollerwerb, eine Gaststätte, einen Hofladen mit Biowaren, eine Zimmerei mit Gerüstbau, eine Schreinerei, einen Elektriker, einen Friseur und einen Heizungsbauer.

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

Grüningen hat derzeit 439 Einwohner (Stand: 31.12.2012). Die Einwohnerzahl ist im Vergleich zum Vorjahr (447 Einwohner) wieder etwas gesunken.

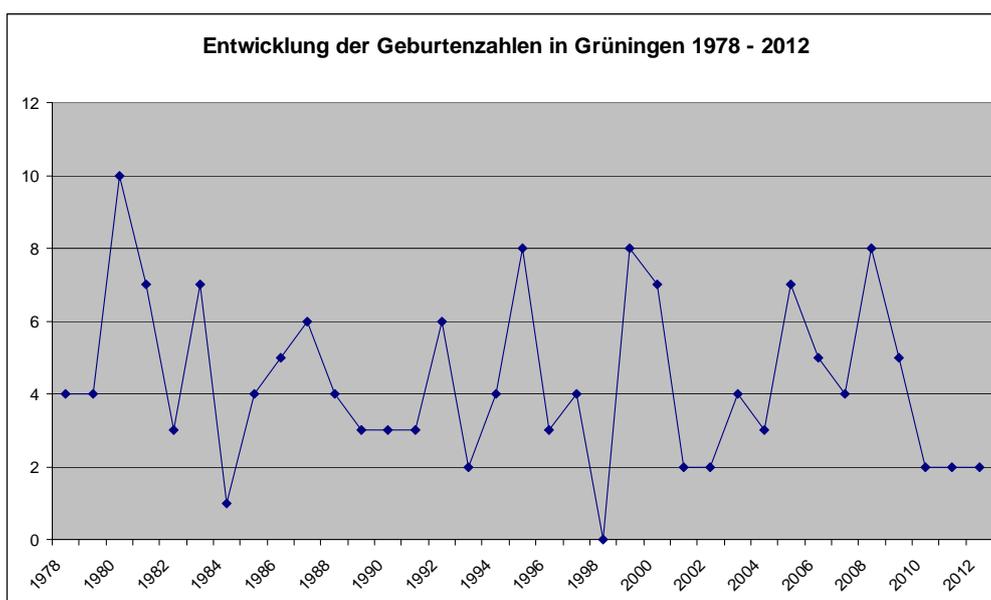


Die nachstehende Altersstruktur der Bevölkerung von Grüningen (Stand: 31.12.2012) zeigt auf, dass 22 % der Bevölkerung unter 18 Jahre alt und 17 % der Bevölkerung 65 Jahre und älter sind.



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

Nachstehend ist die Entwicklung der Geburtenzahlen dargestellt. Hier wird ebenfalls deutlich, dass die Spitze 1980 mit 10 Geburten erreicht wurde und dass die Geburtenzahl insgesamt eher rückläufig ist. Im Jahre 2012 gab es nur 2 Geburten.



In Grüningen gibt es seit Jahrzehnten einen Kindergarten. Diesen Kindergarten besuchen neben den Kindern aus Grüningen auch einige Kinder aus Riedlingen, die entweder einen Bezug zum Ort haben oder in der Grüninger Siedlung wohnen. Ohne diese Kinder aus Riedlingen könnte der Kindergarten in Grüningen auf Dauer nicht gehalten oder nur als Kleingruppe geführt werden. Die Kinder aus Grüningen besuchen die Grundschule und die weiterführenden Schulen in der Kernstadt Riedlingen.

Grüningen ist besonders mit dem Nachbarort Daugendorf eng verflochten. Insbesondere verstärken die Grüninger den Daugendorfer Fanfarenzug, die Narrenzunft und den Sportverein.

An öffentlichen Räumen steht das Haus der Vereine in der Lindengasse für die Landjugend und den Musikverein zur Verfügung, in diesem Gebäude ist auch die Feuerwehr untergebracht. Zudem sind in der ehemaligen Schule in der Parkstraße der Kirchenchor, Sportkurse und eine Krabbelgruppe untergebracht. Dort ist im Dachgeschoss auch ein größerer Raum, der für Versammlungen und für Gymnastik von sämtlichen Vereinen genutzt werden kann. In diesem Gebäude ist auch die Ortsverwaltung beheimatet. Da dieser Raum für Großveranstaltungen nicht ausreicht, wurde über ein langjähriges Nutzungsrecht die Schlossscheune Grüningen als Veranstaltungsraum mit einem Zuschuss aus dem LEADER+ - Förderprogramm renoviert.

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

Zudem sollen die bestehenden Arbeitsplätze am Ort (Zimmerei, Schreinerei, Elektriker, ...) gehalten und gerade auch dem einzig verbleibenden Gastronomiebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten am Ort aufgezeigt und geboten werden. Hier ist es besonders erstrebenswert, den Tourismus an und auf der Donau weiter zu fördern und zu unterstützen, damit die gesamte Wirtschaft entsprechend davon profitiert.

3. Aufgabenstellung und Schwerpunkte der Entwicklung

Um der zukünftigen Ortsentwicklung gerecht zu werden, wurde im Vorfeld eine Bestandsaufnahme des gesamten Teilorts vorgenommen. Die Systematik ist für alle Teilorte ähnlich aufgebaut und ist in den beigefügten Lageplänen und in der Fotodokumentation schlüssig dargestellt. Ein Meilenstein in der Entwicklung des Teilorts Grüningen bedeutete die Gebietsreform aus den Jahren 1972 bis 1974. Die ursprünglich eigenständige Gemeinde wurde in die Stadt Riedlingen integriert. Der gesellschaftliche Wandel dieses Teilortes stellt eine durchaus „normale“ Entwicklung vieler Gemeinden in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts dar. Althergebrachte handwerkliche Berufe oder kleine, eigenständige landwirtschaftliche Betriebe gibt es in dieser Form nicht mehr. Dadurch wurden die örtlichen Räume und Nutzungen grundlegend verändert.

Die öffentlichen Gebäude wurden in den letzten beiden Jahrzehnten auf ein Optimum reduziert. Die Stadtverwaltung ist bemüht, den Bedarf und notwendige Nutzungen in wenige Einheiten zu konzentrieren.

Dadurch können finanzielle Ressourcen der Gemeinde eingespart werden. In der Hauptsache geht es um eine zeitgemäße Bewirtschaftung dieser Gebäude, hauptsächlich mit regenerativen Energien.

4. Vorgehensweise und Arbeitssystematik

a. Öffentlichkeitsarbeit / Gremien

Die erste Besprechung mit den Ortsvorstehern fand am 04.08.2011 statt. Hier wurden mögliche Projekte zur Förderung ILAG vorgeschlagen. Es wurde beschlossen einen gemeinsamen Antrag für die Teilorte Bechingen, Neufra, Pflummern, Daugendorf und Grüningen zur Erstellung eines Bauflächenkatasters zu stellen. Daraufhin wurden Angebote eingeholt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Erläuterung der Erhebungen und des Kartenmaterials

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

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

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

Bausubstanz

Im Teilort ist die vorhandene Bausubstanz in einem überwiegend zufrieden stellenden Zustand. Bei ca. 35% der Gebäude sind substanzielle Sanierungsmaßnahmen erforderlich. 80% der bestehenden Gebäude haben große Defizite bezüglich der EnEV, so dass Sanierungsmaßnahmen erforderlich wären. Nur ganz wenige Gebäude weisen erhebliche Mängel auf, bzw. sind nicht mehr sanierungsfähig. Im Ortskern wurden bereits einige Neubauten errichtet. Einige Altbauten wurden umfassend umgebaut und saniert. Diese Entwicklung sollte zukünftig verstärkt unterstützt werden. Sie dient der Strukturhaltung in der Ortsmitte und gewährleistet eine Kontinuität in der dörflichen Entwicklung. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft stehen derzeit einige Gebäude bzw. Gebäudeteile leer. Leerstand bedeutet auch „Unternutzung“ z. B. bei großen Ökonomiegebäuden (Schuppen und Scheunen) die nur noch als Garage oder Abstellraum genutzt werden. Die Zahl der Leerstände liegt derzeit bei 30 Anwesen.

Dorfstrukturen/Raumbildungen/Einzelgebäude

Das Dorfbild wird durch die Kirche und das Schloss mit seinen Nebengebäuden dominiert. Dazu zählt auch der Schlosspark mit seinem alten Baumbestand. Für ein Dorf dieser Größenordnung gibt es verhältnismäßig viele Baudenkmale, Schloss und Kirche nach § 12 DSchG und weitere 7 Kulturdenkmale nach § 2 DSchG. Der Ortskern ist geprägt durch weitere Einzelgebäude und Anwesen mit gewachsenem historischem Charakter. Im gesamten Ortskern gibt es nur wenige Leerflächen. Der östliche Bereich ist gekennzeichnet durch eine stark verdichtete Bauweise mit zum Teil „gefangenen“ Grundstücken. Im westlichen Dorfbereich sind die Grundstücke weitläufiger. Am nördlichen und östlichen Ortsrand befinden sich attraktive Grundstücke mit guter Aussichtslage. Hier befinden sich bereits einige Neubauten.

Infrastruktur/Gewerbe/Gemeinde/Vereine

Durch seine gute Lage ist die innerörtliche Verkehrsbelastung relativ gering. Die Landstraße wird außerhalb der Ortslage Richtung Riedlingen bzw. Pflummern geführt. Der Gemeindeverbindungsweg nach Daugendorf nimmt überwiegend den innerörtlichen Verkehr auf. Im Dorf gibt es 5 Handwerksbetriebe sowie 2 Hühnerfarmen, 3 Dienstleister, 1 Gaststätte mit Fremdenzimmer und die Schlossscheune (für Veranstaltungen und Feiern). Dadurch gibt es im Ort nur wenige Arbeitsplätze und die Mehrzahl der Bewohner pendelt zu den Arbeitsplätzen in den nahe gelegenen Städten. Vom einst dominierenden Berufsstand im Dorf, der Landwirtschaft, sind nur 6 Betriebe übrig geblieben. 4 davon halten noch Tiere, bei mind. 3 Betrieben gibt es nur noch sehr geringe Aktivitäten.

Die öffentliche Infrastruktur konzentriert sich auf 2 Gebäude. Die Ortsverwaltung mit Kindergarten und multifunktionalen Raum im Dachgeschoss und das Haus der Vereine mit Teilortsfeuerwehr. In diesen Gebäuden finden umfangreiche dörfliche Vereinsaktivitäten statt, wie z. B. Musikverein, Landjugend, Feuerwehr, Chor usw.

Ökologie/natürliche Gegebenheiten

Die für die oberschwäbische Landschaft typischen Streuobstwiesen sind nur noch in Teilbereichen als Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft vorhanden. Im Norden und im Osten fehlt die Ortsrandeingrünung fast völlig. Im südlichen Teil befindet sich das Areal des Schlossparks. Dieser ist ortsprägend, allerdings befindet er sich in einem desolaten Zustand. Die Eingrünung der Straßenräume weist deutliche Lücken auf und besonders im Bereich der Lindengasse ist Handlungsbedarf gegeben.

5. Schlussfolgerungen und mögliche Potentiale

Flächenpotentiale

Entwicklungsziele und Projekte

Ökologie

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

Grünungen kann der vergleichsweise starken Nachfrage nach Bauplätzen auch längerfristig entsprechen, sofern die innerörtlichen Ressourcen genutzt werden:

- 15 sofort bebaubare Bauplätze (inkl. Erweiterung Baugebiet „Gottesacker“)
- Bis zu 35 innerörtliche, in Privatbesitz befindliche Leerflächen, die sich für eine Wohnbebauung eignen würden. Hier liegen bei entsprechendem finanziellem Anreiz durch Zuschüsse und Eingreifen der Kommunalpolitik für die Zukunft große Potentiale.
- Bis zu 13 Ökonomiegebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Zwar gibt es fast immer eine Nutzung als Lager oder Abstellraum, die Gebäude sind jedoch überwiegend untergenutzt. Sie böten auf Grund der oft großzügigen Grundstückssituation die Möglichkeit kostengünstige Reihen- oder Doppelhäuser als maßstäbliche Ersatzbauten zu errichten.
Bei ortsbildprägenden Bauwerken müssten höhere Förderungen für eine Umnutzung vorgesehen werden bzw. wäre ein Erwerb durch die Kommune denkbar.

Somit besteht in Grünungen ein potential von 60-70 Wohnungen, was für die Zukunft eine enorme Einsparung an Bauland bedeutet.

Auf Grund der fehlenden Durchgangsstraße und der Nähe zu Riedlingen ist davon auszugehen, dass auch künftig ein erheblicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht.

Unterstützt werden sollte die Erschließung der innerörtlichen Wohnpotentiale durch Maßnahmen, die neben den bereits vorhandenen Ressourcen das Dorf lebens- und liebenswert machen:

Als **Leitprojekt** kann eine Sanierung des Schlossparks dienen. Die verwilderte und derzeit nicht nutzbare Grünanlage würde zusammen mit dem Ensemble Schloss/Kirche/Pfarrhaus zum Vorzeigeobjekt werden. Eine Einbindung der Bevölkerung in Planung und Ausführung („bürgerliches Engagement“) sowie die spätere Nutzbarkeit für die Grüninger wäre für das kleine Dorf eine Attraktion und würde eine Stärkung der Dorfgemeinschaft bedeuten.

Als **bauliches Leitprojekt** kann das derzeit zum Verkauf stehende ortsbildprägende Anwesen Parkstraße 12 dienen.

Das aus herrschaftlichem Wohnhaus, großem Ökonomiegebäude und Nebengebäuden bestehende, unbedingt erhaltenswerte Ensemble befindet sich insgesamt in schlechtem Bauzustand.

Ein potentieller Investor sollte für eine Sanierung/Umnutzung eine Sonderförderung erhalten. Auch könnte über eine Einbeziehung der Bevölkerung über neue Nutzungen nachgedacht werden.

Um die wenigen vorhandenen Arbeitsplätze im Dorf zu halten, sollte im Bereich der ortsansässigen Zimmerei am südwestlichen Dorfrand Flächen für nicht störendes Gewerbe ausgewiesen werden. Dies würde dem Bestandschutz der Zimmerei dienen und böte die Möglichkeit für die Ansiedlung von weiteren Kleinunternehmern.

Die Verkehrssituation im Ort würde sich dadurch nicht ändern, da die Flächen direkt am Ortseingang, in der Nähe der Landstraße liegen.

Auch eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung wäre weitgehend ausgeschlossen.

Eine weitere Erhöhung der Wohnqualität kann durch eine Gestaltung der Straßenräume in der Parkstraße, Lindengasse, Adlerberg und Schreiber-gasse erreicht werden. Die überbreiten, oft von Hauskante zu Hauskante reichenden Asphaltflächen sollten reduziert und aufgegliedert werden. Auch bei der Straßenrandeingrünung gibt es noch erheblichen Nachholbedarf.

Aus ökologischer Sicht größtes Manko ist die weitgehend fehlende Ortsrandeingrünung.

Hier sollte durch gezielten Erwerb von Geländestreifen entlang der Grenzen des Flächennutzungsplan ein Lückenschluss im Ökosystem erfolgen.

Grüningen wurde bereits im Strukturprogramm Ländlicher Raum (PLR) schwerpunktmäßig im Zeitraum von 1991 - 1995 gefördert. Aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum konnte danach die städtische Wohnung in der ehemaligen Schule, der Einbau einer Wohnung in ein Ökonomiegebäude und der Einbau eines Friseursalons unterstützt werden.

In Grüningen wurde in den Jahren 2000-2012 ein privat gewerbliches Projekt mit einer Fördersumme von ca. 4.000 Euro im ELR gefördert.

In kommunale Maßnahmen flossen in den Jahren 2000-2012 insgesamt fast 200.000 Euro (u.a. Einbau von Vereinsräumen beim Umbau des ehem. Rathauses).

Die Stadtverwaltung hat in den zurückliegenden 10 – 15 Jahren den Schwerpunkt der Ortsentwicklung u. a. auch auf öffentliche Infrastrukturmaßnahmen gelegt. Der Bau des Hauses der Vereine und die grundlegende Sanierung des Rathausgebäudes seien hier vordringlich genannt. Die Gestaltung von Freiflächen und Kinderspielplätzen runden diese Bestrebungen ab. Bei allen öffentlichen Gebäuden wurde ein besonderes Augenmerk auf die Nachhaltigkeit in der Wahl der Baustoffe und an die ökologische Verträglichkeit in der Gebäudenutzung und der damit verbundenen Folgekosten gelegt.

6. Schlussbemerkung

Aufgrund der oben geschilderten Sachverhalte sollte es in den nächsten Jahren einige zielgerichtete Projekte für die Dorfentwicklung geben.

Die Gestaltung des historischen Schlossparks als Naherholungszone für die Bevölkerung hätte dabei eine Schlüsselrolle. Zum einen wird die Attraktivität der Gemeinde gesteigert. Zum anderen ist die Kombination mit dem Landgasthof, dem Schloss und der kulturellen Nutzung der Scheune eine Steigerung der Attraktivität für das Dorfleben und für die benachbarte Umgebung.

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

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

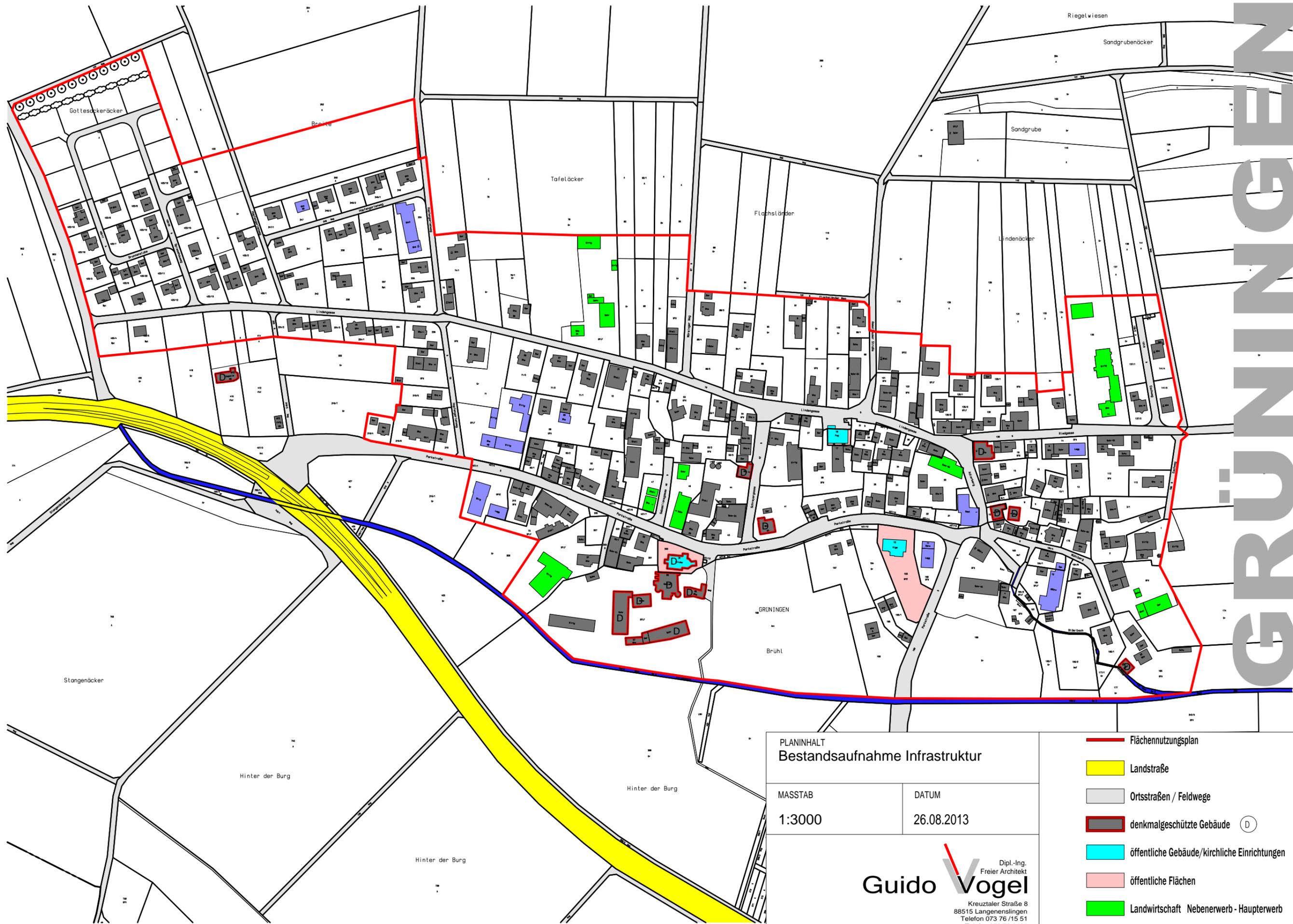
Die Bestandsaufnahme, und das zeigen die Reaktionen der Bevölkerung, trägt wesentlich dazu bei, dass bei der gesamten Bevölkerung ein besseres Problembewusstsein entstanden ist.

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

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

Anlagen:

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

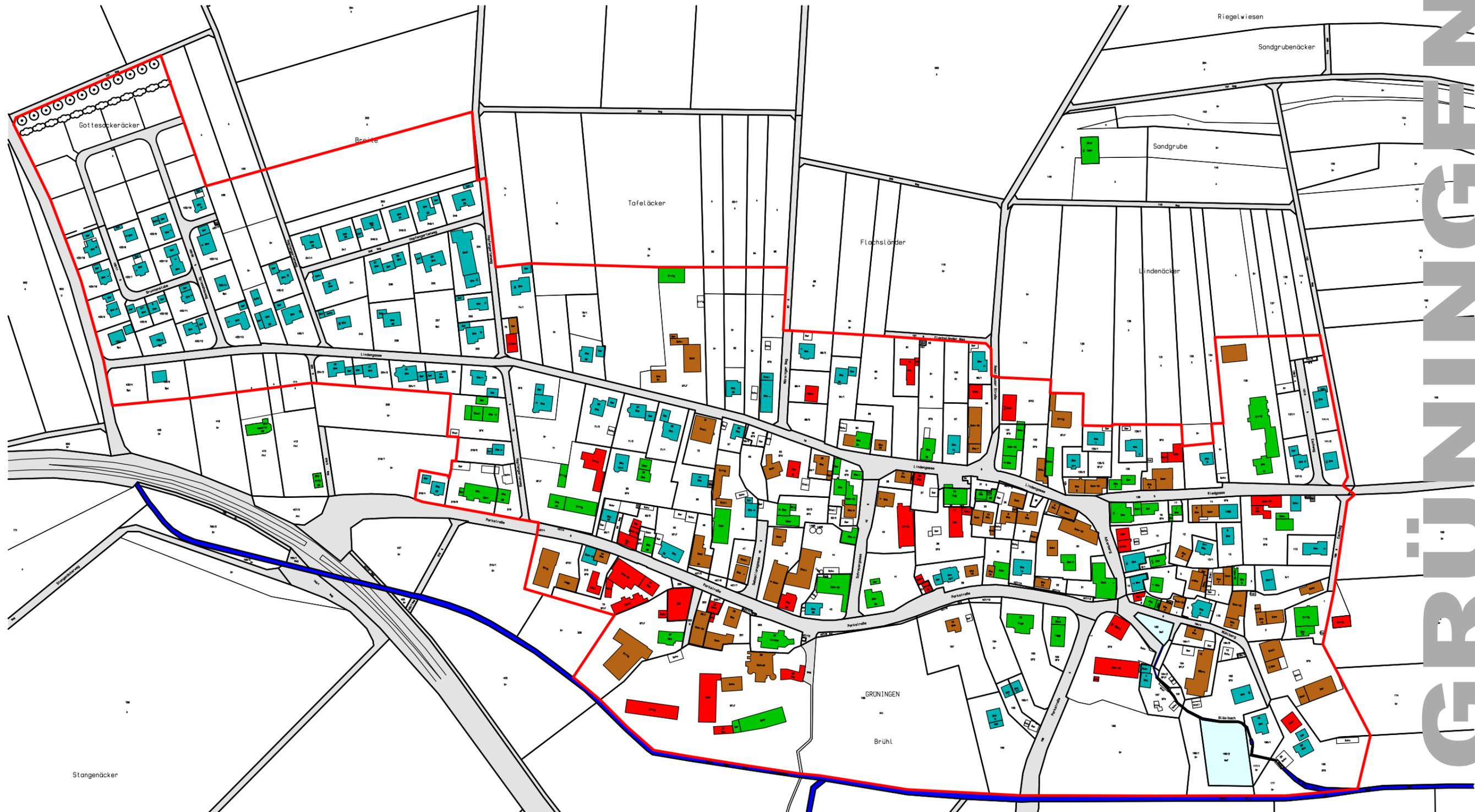


PLANINHALT
Bestandsaufnahme Infrastruktur

MASSTAB	DATUM
1:3000	26.08.2013

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

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



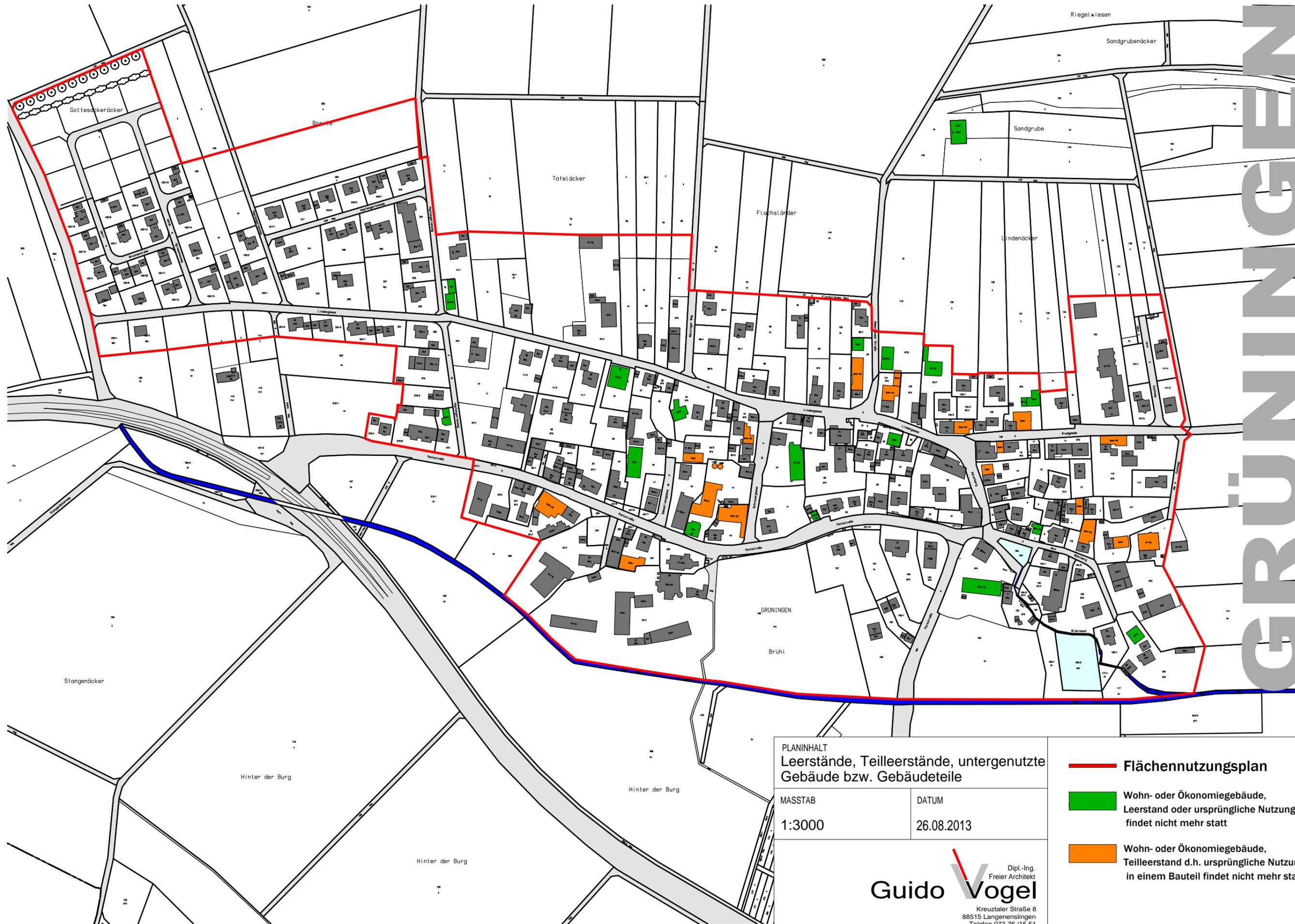
PLANINHALT
Erhebung der Bausubstanz nach
Einschätzung von außen

MASSTAB
1:3000

DATUM
26.08.2013

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

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



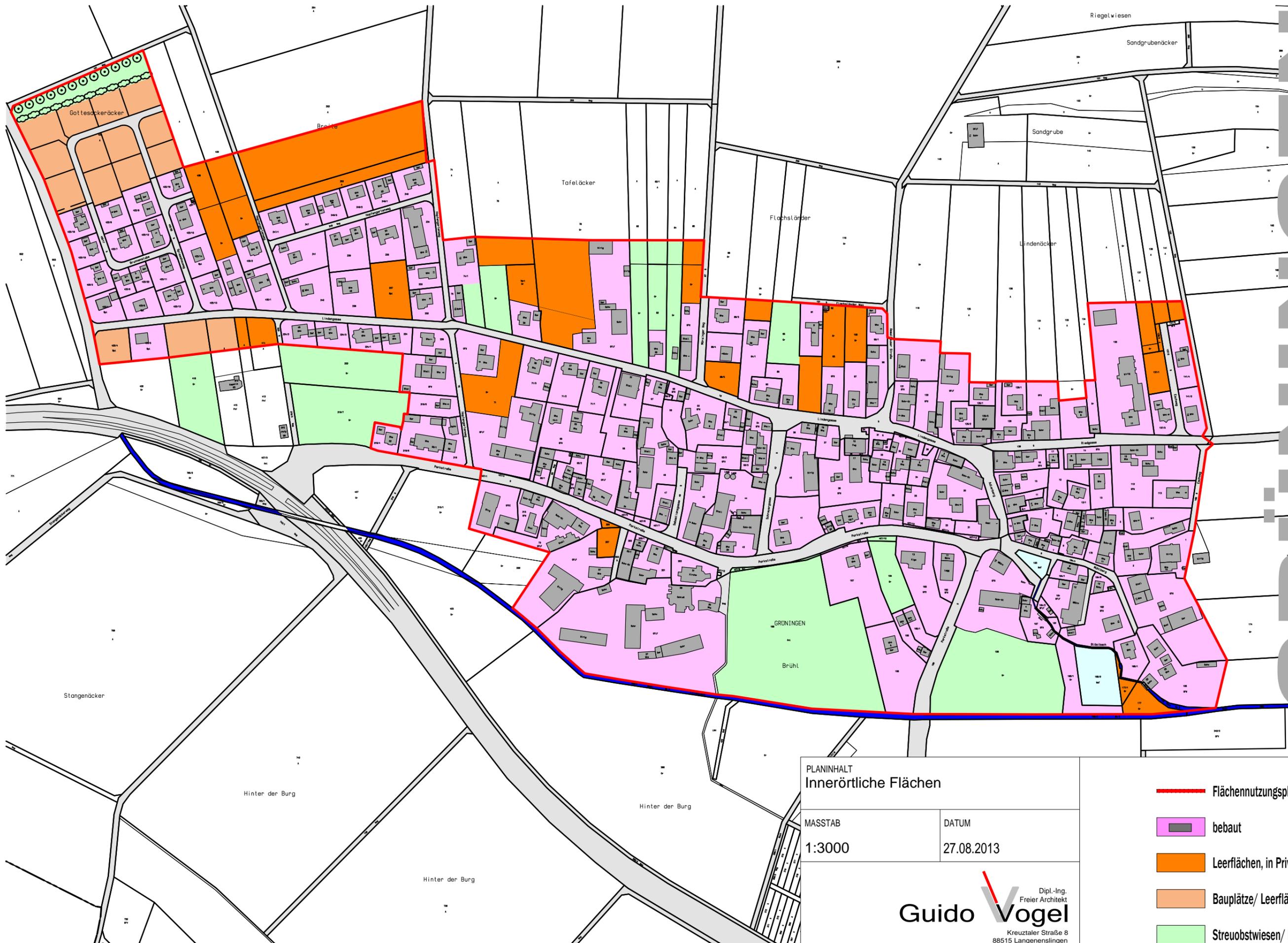
PLANINHALT
Leerstände, Teilleerstände, untergenutzte
Gebäude bzw. Gebäudeteile

MASSTAB
1:3000

DATUM
26.08.2013

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

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



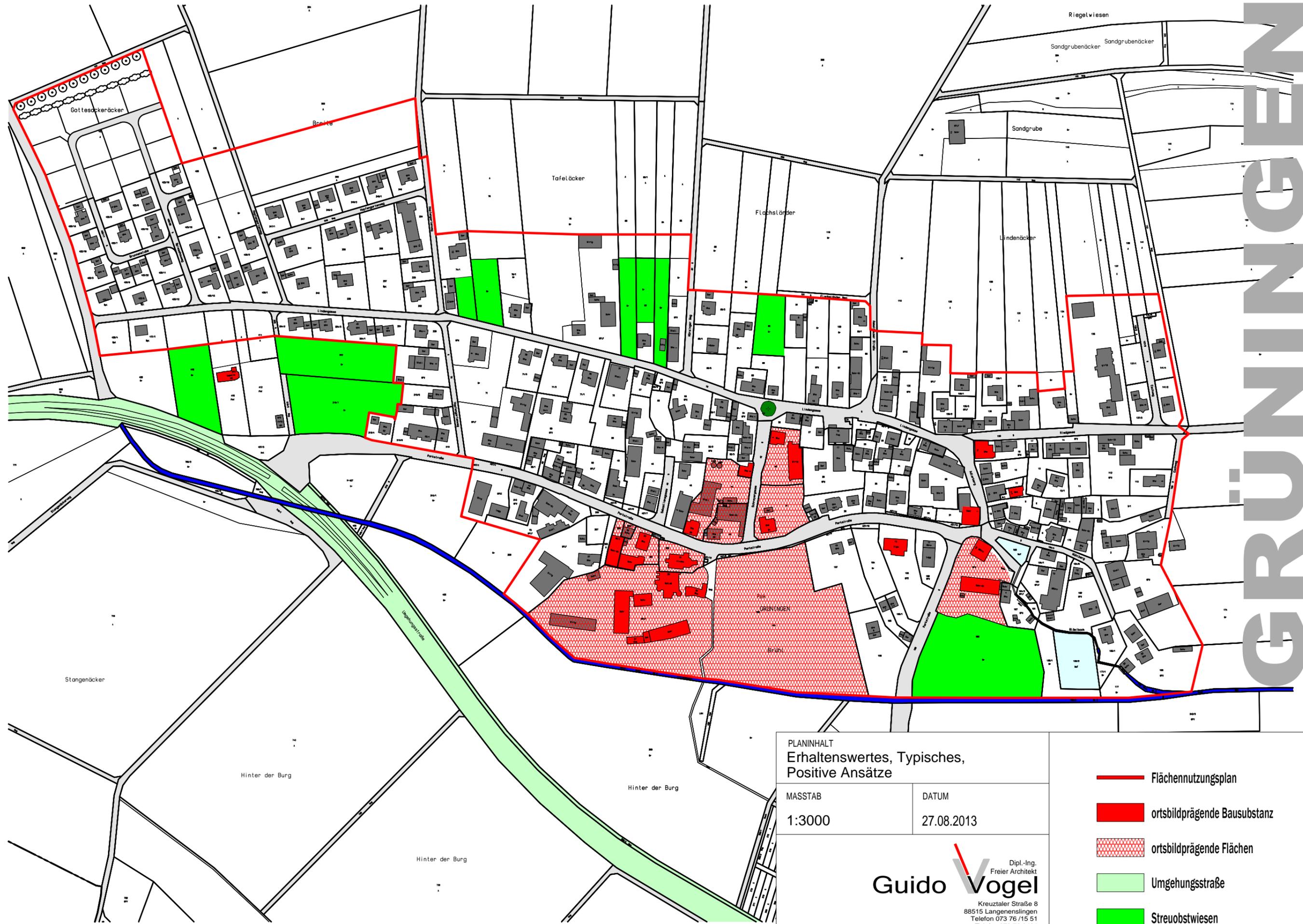
PLANINHALT
Innerörtliche Flächen

MASSTAB
1:3000

DATUM
27.08.2013

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

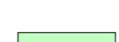
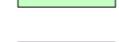
- Flächennutzungsplan
- bebaut
- Leerflächen, in Privatbesitz
- Bauplätze/ Leerflächen
- Streuobstwiesen/ Park



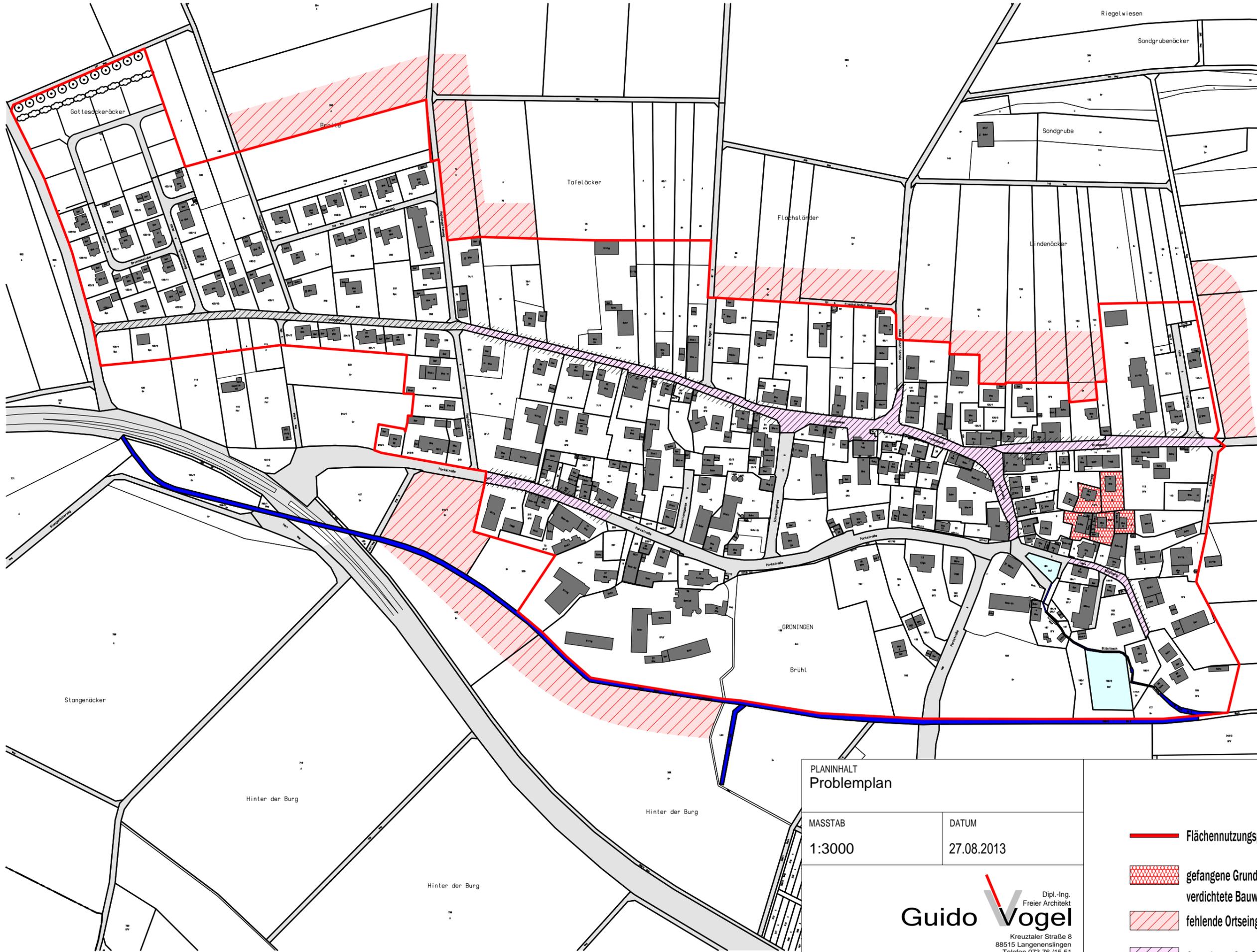
PLANINHALT
Erhaltenswertes, Typisches,
Positive Ansätze

MASSTAB	DATUM
1:3000	27.08.2013

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

-  Flächennutzungsplan
-  ortsbildprägende Bausubstanz
-  ortsbildprägende Flächen
-  Umgehungsstraße
-  Streuobstwiesen

GRÜNINGEN

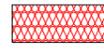


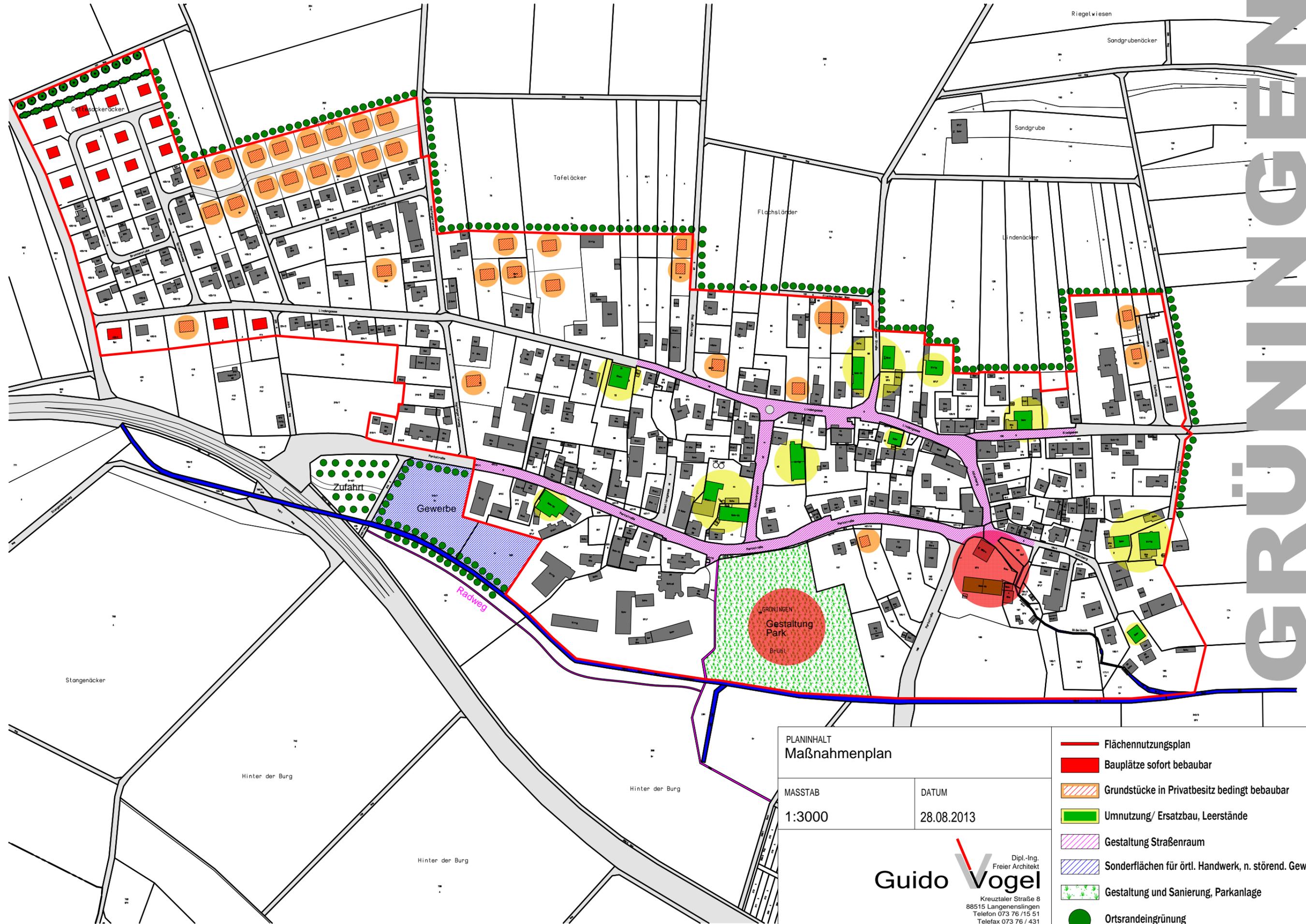
PLANINHALT
Problemplan

MASSTAB
1:3000

DATUM
27.08.2013

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

-  Flächennutzungsplan
-  gefangene Grundstücke, verdichtete Bauweise
-  fehlende Ortseingrünung
-  Gestaltung Straßenraum fehlt



PLANINHALT
Maßnahmenplan

MASSTAB
1:3000

DATUM
28.08.2013

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

-  Flächennutzungsplan
-  Bauplätze sofort bebaubar
-  Grundstücke in Privatbesitz bedingt bebaubar
-  Umnutzung/ Ersatzbau, Leerstände
-  Gestaltung Straßenraum
-  Sonderflächen für örtl. Handwerk, n. störend. Gewerbe
-  Gestaltung und Sanierung, Parkanlage
-  Ortsrandeingrünung

Fotodokumentation/ Bestandsaufnahme



Teilansicht
Landgasthof Adler



Bäuerliches Wohnhaus mit „untergenutzter“ Scheune



Teilansicht
Gehöfte in der Lindengasse,
fehlendes Begleitgrün an der Straße

Lindengasse ohne
Strassengbegleitgrün



Bauernhaus (Leerstand)



Rathaus und Kindergarten
mit Vorplatz

Ehemaliges Raiffeisen-
Lager nach Umbau



Umgenutzte Scheune
und Wohnhaus



Teilansicht Schloss



Teilansicht
Schloss und Kirche



Innenhofansicht Schloss



„untergenutzte“ Scheune

Neubau in der
Hauptstraße



„Klassisches“, ortsbildprägendes
Bauernhaus