

Räumliche Fachplanung in der ländlichen Entwicklung



Markt Burtenbach



ENDBERICHT

Projekt-Nr.
367-405-KCK

17. September 2018

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	3
Abkürzungsverzeichnis	4
1 Einführung	5
1.1 Anlass	5
1.2 Aufgabe und Funktion	5
1.3 Vorgehensweise und Planungsinhalte	6
1.4 Beteiligte Akteure und Bürgerbeteiligungsprozess	7
1.5 Räumliche Lage & Kurzbeschreibung	9
1.6 Untersuchungsraum	12
2 Bürgermitwirkung	14
3 Bestandsaufnahme	16
3.1 Grundlagen und Stand der örtlichen Planung und Entwicklung	16
3.1.1 Bauleitplanung	16
3.1.2 Sonstige Planungen	17
3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme	18
3.2.1 Topographie	18
3.2.2 Nutzungen & Infrastruktur	18
3.2.3 Verkehr	21
3.2.4 Gebäudestruktur & Orts-/Landschaftsbild	23
3.2.5 Gemeinschaftsleben und Dorfkultur	26
3.2.6 Grünordnung/Dorfökologie	27
3.3 Einsichtnahme von vier Gebäuden westlich der Hauptstraße – Städtebauliche Bewertung Gebäudezustand nach Augenschein/Checkliste	27
4 Bewertung	30
4.1 Stärken und Schwächen	30
4.2 Potenziale und Herausforderungen	33
4.3 Handlungsfelder und Entwicklungsziele	35
5 Ortsräumlich-grünordnerisches Konzept mit Maßnahmenkatalog	41
5.1 Bereich A: Bohnacker-Areal / Alte Schule	43
5.1.1 Dorfgemeinschaftshaus	43
5.1.2 Ehemalige Schule	43
5.1.3 Historische Dorfwirtschaft ‚Zum Lamm‘	43
5.2 Bereich B: Schertlinhäuser / Kirchberg	46
5.2.1 Ehemaliges Altenheim	46
5.2.2 Kirchhof	46
5.2.3 Rathaus / Kriegerdenkmal	46
5.3 Bereich C: Schertlinpark / Johanneskirche	49
5.3.1 Parkanlage Schertlinpark	49
5.3.2 Kirche und Kirchenmauer	49
6 Fazit und Ausblick	51
7 Quellen	54
8 Anlagen	56
9 Verfasser	57

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Projektbausteine	6
Abbildung 2: Ablauf und Inhalt Bürgerbeteiligungsprozess	8
Abbildung 3: Steckbrief Markt Burtenbach	9
Abbildung 4: Raumstrukturkarte aus der Region Donau-Iller	9
Abbildung 5: Untersuchungsgebiet in historischer Karte (1824)	10
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung seit 1840	11
Abbildung 7: Bevölkerung nach Altersgruppe	11
Abbildung 8: Untersuchungsgebiet im Luftbild	13
Abbildung 9: Untergliederung des Untersuchungsgebiets in drei Teilräume zur Bearbeitung in Arbeitsgruppen	15
Abbildung 10: Bestandsaufnahme und -bewertung zu Eigentumsverhältnissen	19
Abbildung 11: Bestandsaufnahme und -bewertung zu Nutzungen, Funktionen und Verkehr	22
Abbildung 12: Bestandsaufnahme und -bewertung von Gebäudestruktur, Bauzustand und Ortsbild	24
Abbildung 13: Bestandsaufnahme und -bewertung zu Gemeinschaftsleben und Dorfkultur	28
Abbildung 14: Bestandsaufnahme und -bewertung zu Grünordnung und Dorfökologie	29
Abbildung 15: Übersicht zu Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets	31
Abbildung 16: Stärken und Schwächen aus Bestandsaufnahme und -bewertung	32
Abbildung 17: Potenziale für Ortsraum und Grünordnung/Dorfökologie	34
Abbildung 18: Entwicklungsziele für das Ortszentrum	35
Abbildung 19: Ortsräumlich-grünordnerisches Konzept	42
Abbildung 20: Maßnahmenkonzept Bereich A	45
Abbildung 21: Maßnahmenkonzept Bereich B	48
Abbildung 22: Maßnahmenkonzept Bereich C	50
Abbildung 23: Übersicht Kostenaufteilung nach Maßnahmenkategorien in den Teilbereichen	52

Abkürzungsverzeichnis

AK	Arbeitskreis
ALE	Amt für Ländliche Entwicklung
BauGB	Baugesetzbuch
Bgm.	Bürgermeister
BLfD	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
DorfR	Dorferneuerungsrichtlinien
€	Euro
ELER	Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
e. V.	eingetragener Verein
evtl.	eventuell
FFH	Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet
Flurst.	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
ggf.	gegebenenfalls
ha	Hektar
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
Hrsg.	Herausgeber
i. d. F.	in der Fassung
insbes.	insbesondere
km	Kilometer
LfStat	Bayerisches Landesamt für Statistik
LKG	Landeskirchliche Gemeinschaft
LSG	Landschaftsschutzgebiet
m	Meter
m ²	Quadratmeter
Mio.	Millionen
Nr.	Nummer
NSG	Naturschutzgebiet
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
rd.	rund
S.	Seite
SPA	Vogelschutzgebiet (<i>engl.</i> : Special Protection Area)
StMELF	Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
tlw.	teilweise
u. a.	unter anderem, und andere
usw.	und so weiter
v. a.	vor allem
VLE	Verband für Ländliche Entwicklung
VVM	Verkehrsverbund Mittelschwaben GmbH
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Einführung

1.1 Anlass

Nach der Eröffnung der Ortsumfahrung im Jahr 2015 möchte sich der Markt Burtenbach verstärkt für die Innenentwicklung und Dorferneuerung einsetzen. Neben dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt die Gemeinde derzeit über kein städtebauliches oder grünordnerisches Gesamtkonzept, welches eine angestrebte räumlich und sachlich differenzierte, langfristige Entwicklungsplanung beinhaltet und der Koordinierung der städtebaulichen, soziokulturellen und grünordnerischen Maßnahmen dient. Daher beschloss die Marktgemeinde im September 2016 in Begleitung des Verbands für Ländliche Entwicklung Schwaben ein räumlich begrenztes Rahmenkonzept zur nachhaltigen Entwicklung des Ortszentrums und des angrenzenden Schertlinparks zu erstellen.

1.2 Aufgabe und Funktion

Das vorliegende räumlich begrenzte Rahmenkonzept soll als räumliche Fachplanung in der Ländlichen Entwicklung der nachhaltigen Entwicklung des Ortszentrums dienen. Es entstand auf Grundlage eines leitbildbezogenen, querschnittsorientierten Planungsprozesses mit Beteiligung der Bürgerschaft. Das Ergebnis ist ein Leitbild zur Aufwertung des Ortszentrums als Aushängeschild Burtenbachs und Stärkung als Mittelpunkt des dörflichen Lebens. Im Zuge der Umsetzung sollen aufbauend auf vorhandenen Stärken und Potenziale das Dorfzentrum weiterentwickelt, Missstände behoben und neue Impulse gesetzt werden. Dabei hat das Konzept jedoch einen informellen Charakter und ist rechtlich nicht verbindlich. Es schafft also kein Baurecht oder lässt dieses automatisch aus sich ableiten. Es dient dem Markt Burtenbach aber für die Entwicklung des Ortszentrums als Leitlinie und Richtschnur, indem es Entwicklungspotenziale zu dessen Aktivierung und Attraktivitätssteigerung aufzeigt und gemeindliche Entwicklungsabsichten definiert und konkretisiert. Das Entwicklungskonzept stellt somit eine Hilfestellung für künftige Entscheidungen bei konkreten Planungs- und Bauabsichten der öffentlichen Hand und privater Vorhabenträger dar und bildet die Grundlage für weitere städtebauliche Planungen sowie für die Beantragung von Mitteln aus Förderprogrammen.

1.3 Vorgehensweise und Planungsinhalte

Das vorliegende Konzept entstand nach Maßgabe des Leitfadens „Räumliche Fachplanung in der Ländlichen Entwicklung“ im Zuge eines leitbildbezogenen, querschnittsorientierten Planungsprozesses für die Dorferneuerung mit langfristiger Gesamtstrategie. Unter Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern wurden die örtlichen Gegebenheiten erfasst und bewertet, Handlungsfelder und Entwicklungsziele definiert und ein Zielkonzept mit konkreten Maßnahmen entwickelt.

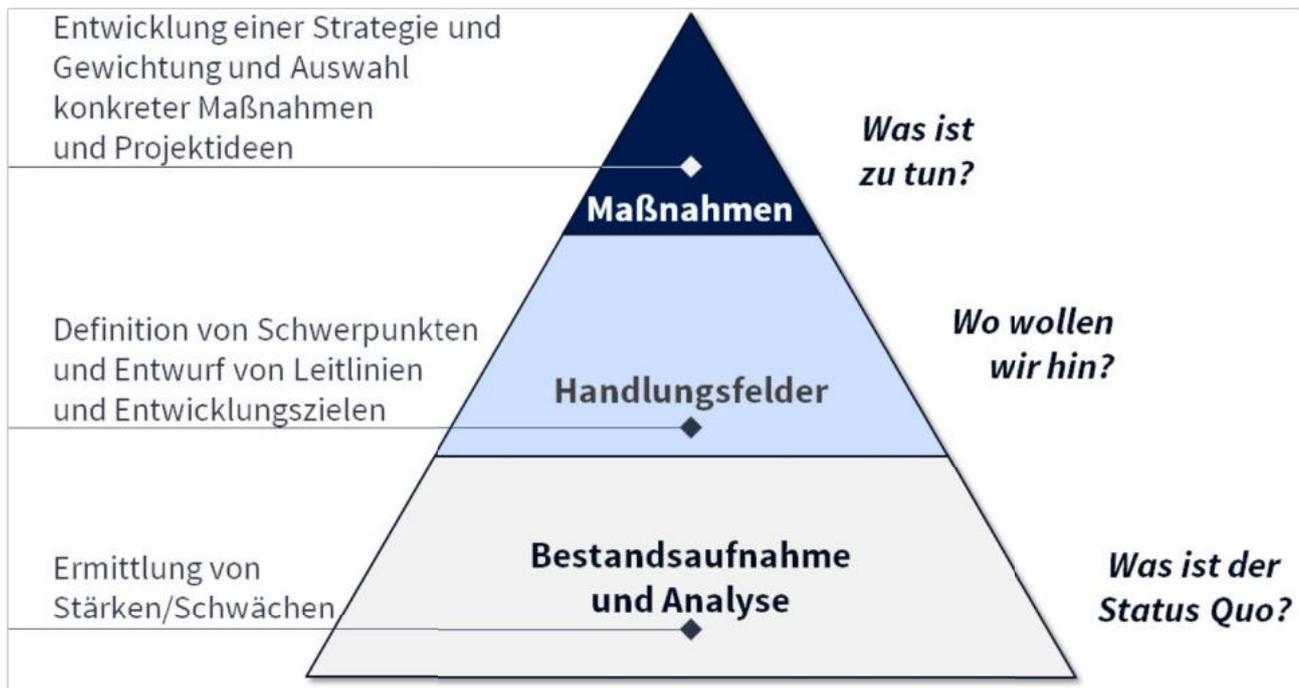


Abbildung 1: Projektbausteine
Quelle: Kling Consult 2018

Inhaltlich gliedert sich die Planung in zwei fachliche Teilpläne, die jedoch integriert bearbeitet wurden und so ein umfassendes Rahmenkonzept entstehen ließen: Die „Ortsräumliche Planung“ für das gesamte Plangebiet sowie die „Planung zur Grünordnung / Dorfökologie“ für den östlichen Teilbereich des Plangebiets.

Für die „Ortsräumliche Planung“ wurden die Nutzung und Funktion von Gebäuden und Flächen, der Verkehr, Gebäudestruktur und Ortsbild, Innenentwicklungspotenziale sowie Aspekte des Gemeinschaftslebens und der Dorfkultur untersucht, bewertet und Maßnahmen – bspw. für gestalterische Um- und Ausbaumaßnahmen – vorgeschlagen. Vier Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden besonders in Augenschein genommen und in ihrem Zustand städtebaulich bewertet (siehe Anlage 11 zum Endbericht).

1.4 Beteiligte Akteure und Bürgerbeteiligungsprozess

Das Konzept wurde von Kling Consult in enger Zusammenarbeit mit dem Markt Burtenbach und dem Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben (insbes. Sachgebiete Dorferneuerung und Bauwesen sowie Landespflege) erarbeitet:



Markt Burtenbach

Hauptstraße 34a
89349 Burtenbach

Tel.: 08285 9998-0
Fax: 08285 9998-66

E-Mail: rathaus@burtenbach.de
www.burtenbach.de

vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister Roland Kempfle



Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben

Dr.-Rothermel-Straße 12
86381 Krumbach

Tel.: 08282 92-0
Fax: 08282 92-255

E-Mail: poststelle@ale-schw.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de/schwaben

vertreten durch
Herrn Lothar Birzle



Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH

Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Tel.: 08282 994-0
Fax: 08282 994-110

E-Mail: kc@klingconsult.de
Web: <http://www.klingconsult.de>

vertreten durch
Frau Dr. Susanne Wolf

Darüber hinaus konnten sich Bürgerinnen und Bürger und Vereine und Institutionen im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses mit einbringen, der zur Aktivierung neuer Impulse aus der Bürgerschaft und Stärkung der Bürgermitwirkung sowie zur Steigerung der Akzeptanz in die Planungen integriert wurde. Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurde ein Arbeitskreis gebildet, in dem interessierte Bürgerinnen und Bürger aktiv mitwirkten. Die Veranstaltungsreihe im Rahmen der Bürgerbeteiligung setzt sich zusammen aus einer Auftaktveranstaltung, zwei Arbeitskreis-Sitzungen sowie einer Abschlussveranstaltung. Grundlage der Arbeit in den Arbeitskreissitzungen bildete die von Kling Consult durchgeführ-

te Bestandsaufnahme im Rahmen von Ortsbesichtigungen im Oktober 2017. Auf sie aufbauend wurden in den Arbeitskreissitzungen gemeinsam mit der Bürgerschaft Stärken und Mängel analysiert und bewertet und Herausforderungen und Entwicklungspotenziale aufgedeckt. Anschließend wurden Handlungsfelder und Entwicklungsziele definiert und ein Ortsräumlich-grünordnerisches Konzept mit dazugehörigem Maßnahmenkatalog erarbeitet.

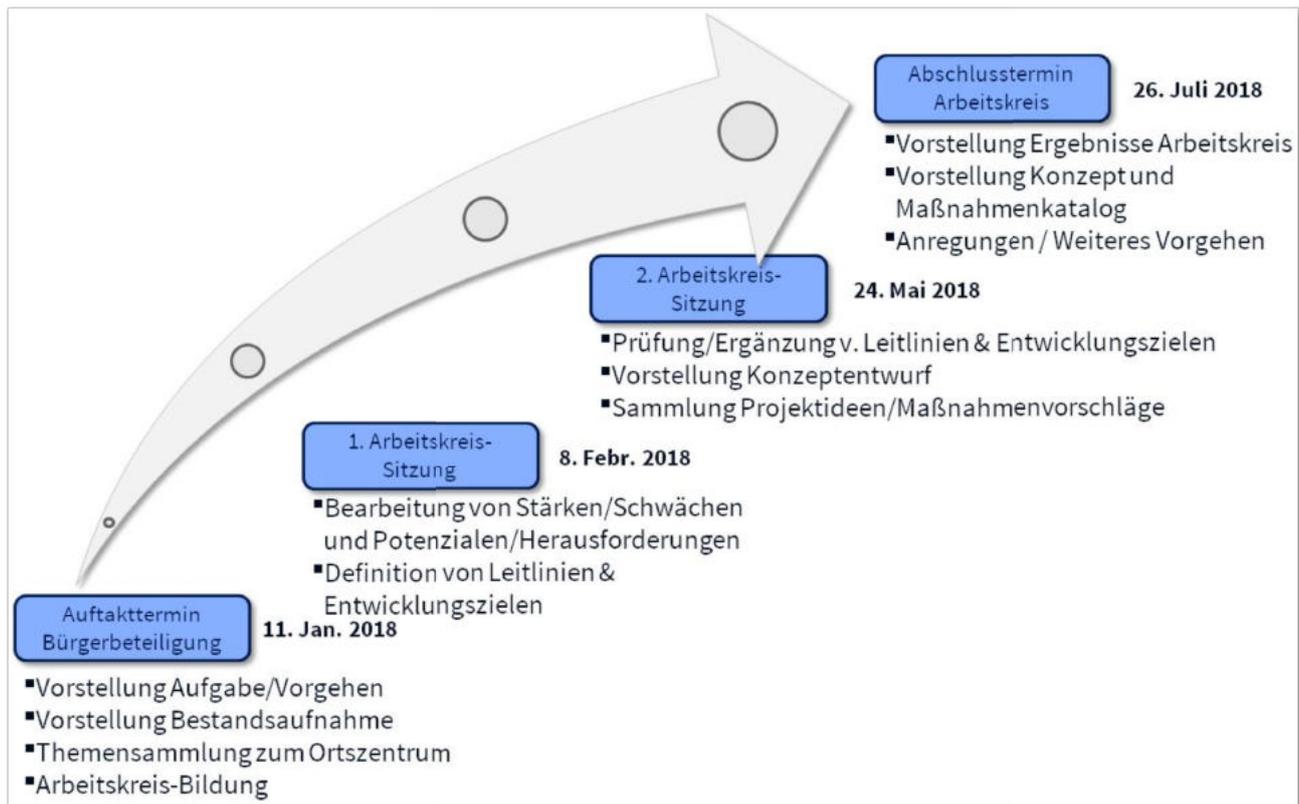


Abbildung 2: Ablauf und Inhalt Bürgerbeteiligungsprozess
Quelle: Kling Consult 2018

Bei der „Planung zur Grünordnung / Dorfökologie“ wurden Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, öffentlichen Wegen etc. untersucht und bewertet. Ermittelt wurde der Raum insbesondere hinsichtlich des Vorkommens von Dorfbiotopen, dem Orts- und Landschaftsbild und spezifischer Nutzungen. Basierend auf der Bewertung wurden entsprechende Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung im Planungsgebiet erarbeitet.

1.5 Räumliche Lage & Kurzbeschreibung



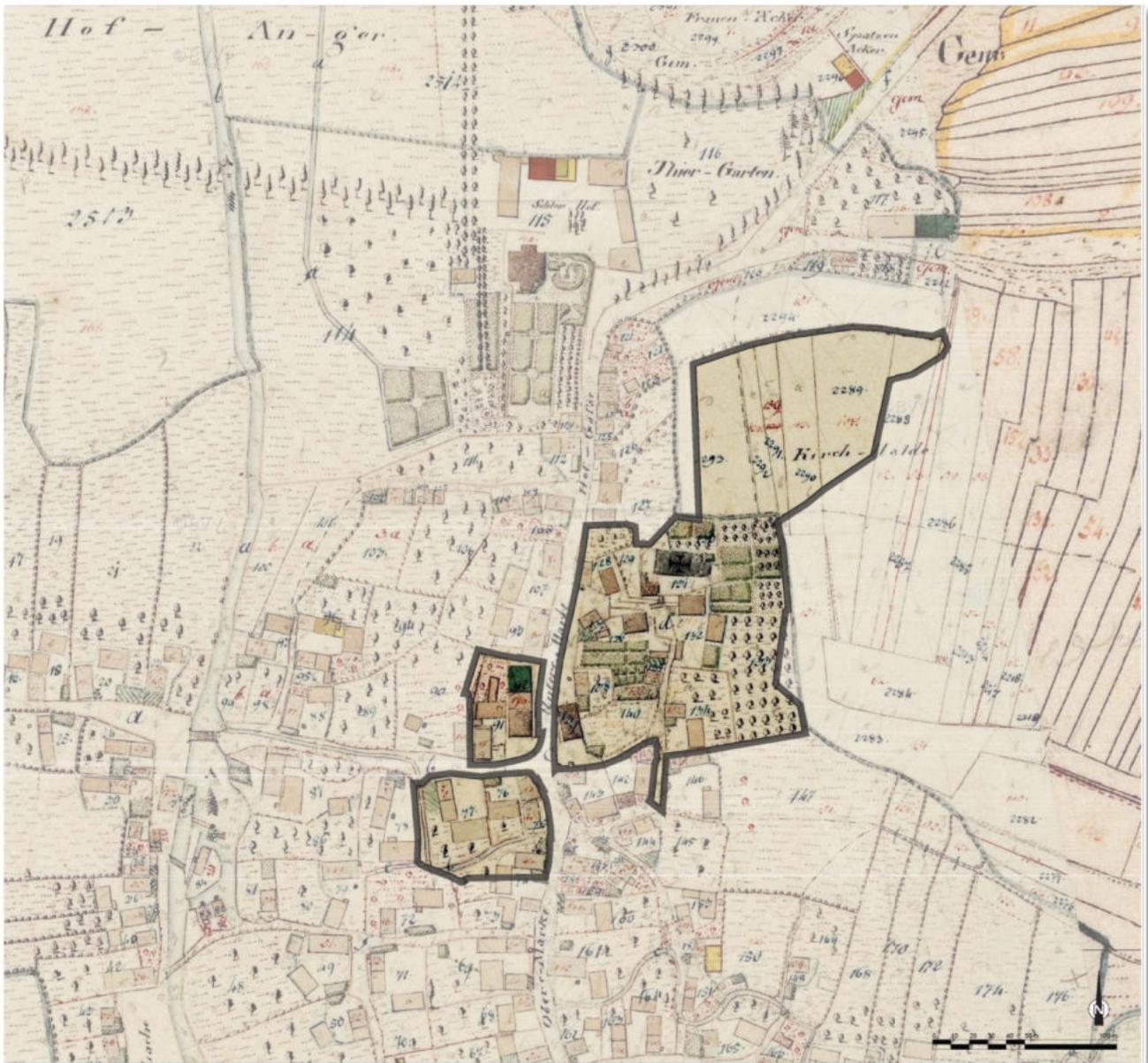
**Abbildung 3: Raumstrukturkarte aus der Region Donau-Iller
 (Quelle: Regionalverband Donau-Iller)**

Die Marktgemeinde Burtenbach liegt am östlichen Hang des Mindeltals im Osten des Landkreises Günzburg, am Rande des Naturparks „Augsburg Westliche Wälder“. Im ländlichen Raum zwischen den Verdichtungsräumen Ulm/Neu-Ulm und Augsburg gelegen, gehört Burtenbach als Kleinzentrum¹ zum bayerischen Teil der landesübergreifenden Planungsregion Donau-Iller. Neben dem Hauptort Burtenbach gehören die beiden 1978 eingegliederten bis dato eigenständigen Gemeinden Kemnat und Oberwaldbach zur Einheitsgemeinde Burtenbach. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden Jettingen-Scheppach, im Osten Dinkelscherben, im Süden Münsterhausen, im Südwesten Neuburg und im Westen Kammeltal.

Bundesland	Bayern
Region	Donau-Iller
Landkreis	Günzburg
Einwohner	3.605 (davon Ortsteil Burtenbach: 2.461)
Größe	3.764 ha
Höhe	501 m
Naturraum	Donau-Iller-Lech-Platten
Schutzstatus	Naturpark „Augsburg Westliche Wälder“

**Abbildung 4: Steckbrief Markt Burtenbach
 (Quelle: Kling Consult 2018)**

¹ Gemäß Regionalplan Donau-Iller ist Burtenbach ein Kleinzentrum. Dies entspricht jedoch nicht der Darstellung im LEP Bayern, sodass Burtenbach von der Verbindlichkeitserklärung ausgenommen ist.


ZEICHENERKLÄRUNG
 Grenze des Untersuchungsgebietes

**Abbildung 5: Untersuchungsgebiet in historischer Karte (1824)
(Quelle: Kling Consult 2017)**

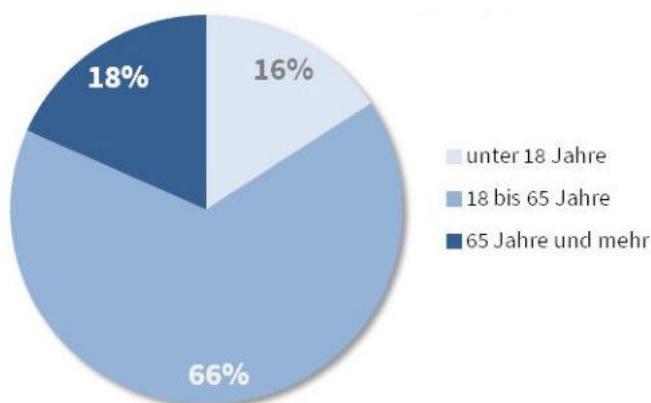
Erste Siedlungszeugnisse stammen aus dem 8. Jahrhundert n. Chr. Der Ort gehörte ab dem 13. Jahrhundert abwechselnd der Herrschaft von Eberstall, den Herren von Berg (Burgau), der Markgrafschaft und den Herzögen von Baiern. Burtenbach erhielt 1471 das Marktrecht, im Jahre 1532 wurde der Ort von Sebastian Schertlin erworben. Dieser war es auch, der den Ort durch die Einführung der Reformation und die Errichtung mehrerer Bauten wie Schloss (1556)(1740 nach Brand neu erbaut) und Rathaus (1558), die tlw. noch heute im historischen Ortskern zu sehen sind, maßgeblich prägte.

Die Marktgemeinde hat insgesamt rd. 3.400 Einwohner. Bereits im Jahre 1840 lag die Bevölkerungszahl bei rd. 2.300. Nach anfänglicher Stagnation war die Bevölkerungsentwicklung des letzten Jahrhunderts durch einen raschen Anstieg v. a. während des 2. Weltkriegs und den darauffolgenden Jahren geprägt, mit einem Höchststand um 1950. In den 1950er Jahren ging die Einwohnerzahl dann zunächst zurück, bevor die Entwicklung ab den 1960er Jahren wieder in einem bis heute andauernden geringfügigen, aber stetigen Wachstum begriffen war.

Jahr	1840	1900	1925	1950	1961	1970	1987	2011	2016
Bevölkerung	2.309	1.997	2.085	3.525	2.595	2.721	2.990	3.303	3.402

**Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung seit 1840
(Quelle: Kling Consult 2018; Daten: LfStat 2018)**

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt in Burtenbach wie auch in anderen Gemeinden Bayerns und Deutschlands kontinuierlich an. Derzeit liegt es mit 43,5 Jahren geringfügig über dem Durchschnitt im Landkreis Günzburg (43,3 Jahre), jedoch unter jenen im Regierungsbezirk Schwaben (43,7 Jahre) und in Bayern (43,6 Jahre).



**Abbildung 7: Bevölkerung nach Altersgruppe
(Quelle: Kling Consult 2018; Daten: LfStat 2018)**

Für den Autoverkehr besteht durch die Nähe zur nördlich gelegenen Autobahn A 8 (Stuttgart-München) und zur B 300 sowie durch die St2025, die seit der Eröffnung der Umfahrung im Jahr 2015 östlich des Siedlungskerns verläuft, eine gute überörtliche Anbindung. Als wichtigste innerörtliche Verkehrsachse verläuft in Nord-Süd-Richtung die Hauptstraße durch das Ortszentrum, auf die von Westen kommend auf Höhe des Rathauses die Mühlestraße trifft.

Der Ort zeichnet sich als beliebter Wohn- und Wirtschaftsstandort aus. Die Wirtschaft ist neben der Firma Kögel Fahrzeugbau als dominierendem Arbeitgeber geprägt von landwirtschaftlichen Betrieben und kleinen und mittelständischen Unternehmen im produzierenden und Dienstleistungsbereich. Im Ort gibt es zwei Bäckereien und einen Lebensmitteldiscounter, zwei Bankfilialen sowie einen Zahn- und einen Allgemeinarzt und einen Physiotherapeuten. Seit deren Schließung gibt es keine Apotheke und Metzgerei mehr im Ort. Der Tourismus spielt in Burtenbach eine untergeordnete Rolle. Es gibt lediglich einen Beherbergungsbetrieb mit 9 oder mehr Gästebetten (vgl. Begründung zum FNP (2017)).

Der Hauptort Burtenbach verfügt über einen gemeindlichen Kindergarten/eine gemeindliche Kindergruppe „Haus der kleinen Hände“ mit rd. 100 Plätzen. Ferner gibt es eine Grundschule. Aufgrund seiner Historie ist der Markt Burtenbach bis heute stark evangelisch geprägt. Die evangelische Pfarrkirche, die innerhalb des Untersuchungsgebiets liegt, ist eines von mehreren denkmalgeschützten Gebäuden

im Ort. Darüber hinaus gibt es die Landeskirchliche Gemeinschaft (LKG) mit eigenem Gemeindehaus sowie die katholische Kirche mit eigener Pfarrkirche St. Franziskus. In der 1968 geschlossenen alten Schule im Hauptort gibt es eine Gemeindebücherei sowie ein Jugendzentrum (derzeit inaktiv). Eine Vielzahl von Vereinen gestaltet das Dorfleben aktiv mit und stellt einen wichtigen Faktor für die Dorfgemeinschaft dar (vgl. Kap. 3.2.5). Eine besonders wichtige Funktion erfüllt die Freiwillige Feuerwehr Burtenbach. Das intakte Gemeinschaftsleben spiegelt sich auch in zahlreichen Dorffesten und Veranstaltungen wie dem Maifest, dem Kräutertag im Schertlinpark, dem Mindelfest, dem Weinfest und dem Weihnachtsmarkt wider. Mit der Burggrafenhalle verfügt die Marktgemeinde am Hauptort über eine Mehrzweckhalle, die nicht nur für den Schul- und Vereinssport sondern auch für Veranstaltungen wie Konzerte, Theater, Bälle, Hochzeiten etc. genutzt werden kann. Sie wird vom Gasthof zum Burggrafen bewirtet – einer von drei Gaststätten im Ort.

1.6 Untersuchungsraum

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums richtet sich nach der Grenze des Fördergebiets des Amts für Ländliche Entwicklung (ALE) Schwaben. Der Untersuchungsraum hat eine Gesamtgröße von ca. 2,9 ha und umfasst das Ortszentrum rund um den Kreuzungsbereich Hauptstraße/Mühlstraße mit dem im Nordosten angeschlossenen Schertlinpark. Der zentrale Ortsbereich ist geprägt durch Rathaus, Marktplatz, ehemalige Schule, Johanneskirche mit Pfarrhaus sowie mehrere ortsbildprägende und teilweise denkmalgeschützte Wohnhäuser und landwirtschaftliche Hofstellen. Darüber hinaus ist das Haus I der Rummelsberger Diakonie, ein leer stehendes ehemaliges Altenheim, städtebaulich prägend.



ZEICHENERKLÄRUNG

 Grenze des Untersuchungsgebietes

**Abbildung 8: Untersuchungsgebiet im Luftbild
(Quelle: Kling Consult 2017)**

2 Bürgermitwirkung

In den Planungsprozess war eine Bürgerbeteiligung mit insgesamt vier Veranstaltungen integriert. Kling Consult übernahm als Planungsbüro deren Leitung und Koordination und wirkte aktiv an ihnen mit. Die Ergebnisse der einzelnen Sitzungen wurden durch Niederschriften dokumentiert, für die Bürgerinnen und Bürger aufbereitet und Ihnen über die Internetpräsenz der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Anregungen wie Änderungen oder Ergänzungen wurden in Abstimmung mit der Marktgemeinde Burtenbach und dem Amt für Ländliche Entwicklung in den weiteren Planungsprozess integriert und bei darauffolgenden Sitzungen im Arbeitskreis wieder aufgegriffen.

Die wichtigsten Inhalte der einzelnen Termine im Rahmen der Bürgerbeteiligung im Überblick:

- **Auftaktveranstaltung** am Donnerstag, 11. Januar 2018

Im Rahmen der Veranstaltung wurden Hintergründe der Planung erläutert. Neben dem Anlass wurde auch die genaue Aufgabenstellung und die Vorgehensweise vorgestellt. Den Bürgerinnen und Bürgern wurden die Ergebnisse einer ersten Bestandsaufnahme (vgl. Kap. 3) durch Kling Consult inklusive einer ersten Analyse präsentiert. Abschließend hatten die Veranstaltungsteilnehmerinnen und -teilnehmer die Gelegenheit besondere Interessen und Wünsche für den weiteren Prozess zu äußern und Themenschwerpunkte zu setzen.

- **1. Arbeitskreis-Sitzung** am Donnerstag, 8. Februar 2018

In der 1. Arbeitskreis-Sitzung wurden die wesentlichen Inhalte der Bestandsaufnahme nochmals wiederholt und drei Arbeitsgruppen für Teilbereiche des Untersuchungsgebiets gebildet (siehe Abbildung 9). Die Teilbereiche, die zur Bearbeitung in den Arbeitsgruppen dienten, werden auch zur Strukturierung der Ergebnisse der Bewertung sowie bei der Vorstellung des Ortsräumlich-grünordnerischen Konzepts mit Maßnahmenkatalog beibehalten. Die Gruppen definierten für die jeweiligen Bereiche Stärken und Schwächen sowie Potenziale und Herausforderungen und leiteten daraus Handlungsfelder und Entwicklungsziele ab.

- **2. Arbeitskreis-Sitzung** am Donnerstag, 24. Mai 2018

In der 2. Arbeitskreis-Sitzung wurden die definierten Entwicklungsziele nochmals überprüft und ergänzt. Ein basierend auf den Ergebnissen der Auftaktveranstaltung und der 1. Arbeitskreis-Sitzung von Kling Consult entworfener Konzeptentwurf mit zugehörigem Maßnahmenkatalog wurde präsentiert und diskutiert. Die einzelnen Projektideen und Maßnahmenvorschläge für die Teilräume sowie deren Ausgestaltung wurden gemeinsam bzw. in Arbeitsgruppen diskutiert und Prioritäten vergeben.

- **Abschlussveranstaltung** am Donnerstag, 26. Juli 2018

Im Rahmen der Abschlussveranstaltung wurde nochmals ein Resümee der Veranstaltungsreihe gezogen, die Ergebnisse in Form des ausgearbeiteten Ortsräumlich-grünordnerischen Konzepts mit zugehörigem Maßnahmenkatalog vorgestellt und ein Ausblick über das weitere Vorgehen gegeben.

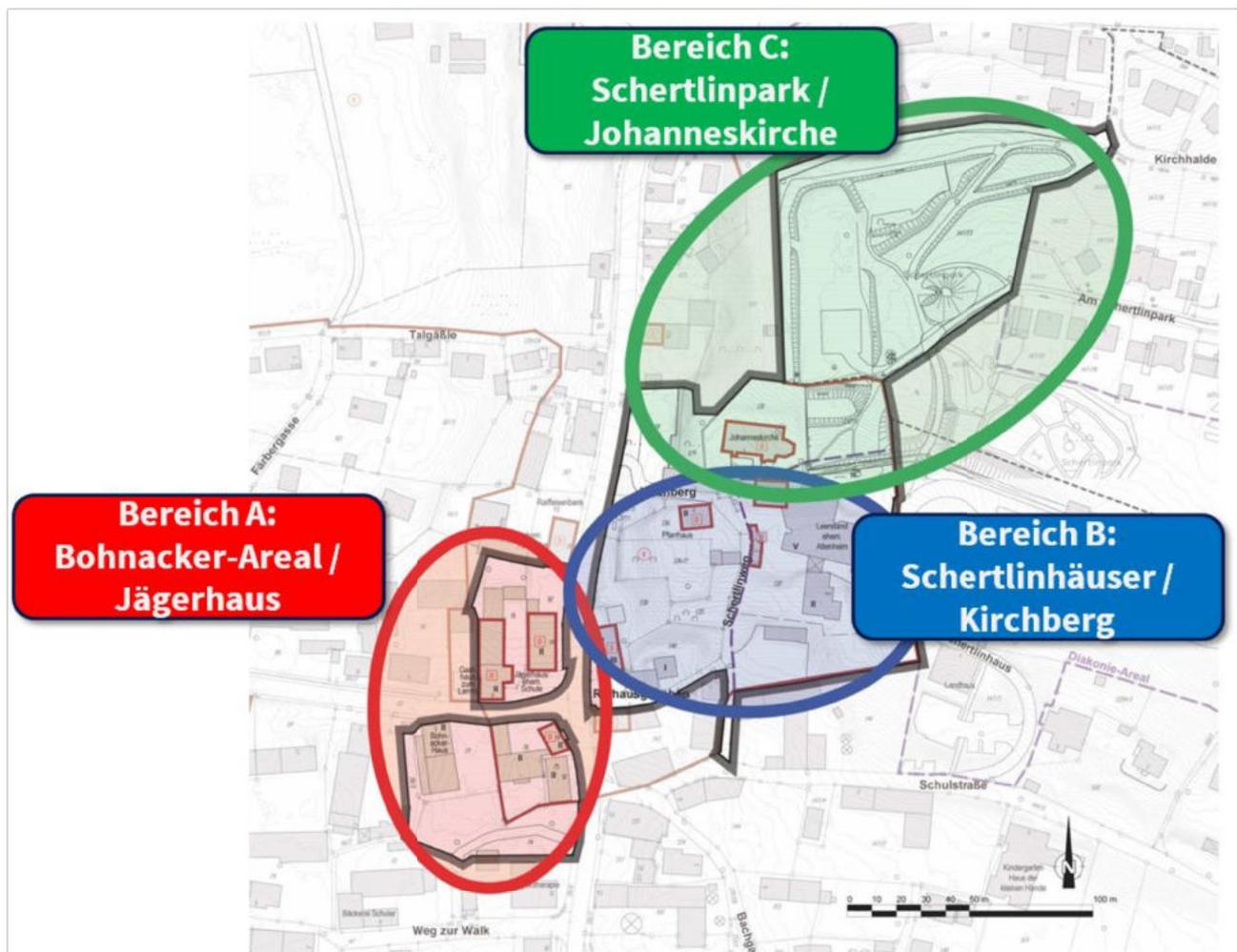


Abbildung 9: Untergliederung des Untersuchungsgebiets in drei Teilräume zur Bearbeitung in Arbeitsgruppen (Quelle: Kling Consult 2018)

3 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme im Rahmen der ortsräumlichen Planung sowie der Planung Grünordnung/Dorfökologie umfasst mehrere Bestandteile, die im Einzelnen im Leitfaden Räumliche Fachplanung in der Ländlichen Entwicklung aufgeführt sind. Dazu zählen u. a. Untersuchungen zur Gebäude- und Flächennutzung, Siedlungs- und Gebäudestruktur, Orts- und Landschaftsbild, Infrastruktur und Verkehr, Gemeinschaftsleben und Dorfkultur und Naturraum.

3.1 Grundlagen und Stand der örtlichen Planung und Entwicklung

Zunächst wurde das Vorliegen bzw. die Inhalte von Planungen mit Rechtswirkungen, informellen Planungen, Gutachten, Fachplanungen und -konzepten, Vorgaben aus Gemeinderatssitzungen und Planungen und Maßnahmen der Gemeinde und Träger öffentlicher Belange für das Untersuchungsgebiet überprüft. Diese fanden gemeinsam mit den Anregungen aus der Bürgerbeteiligung Eingang in den weiteren Planungsprozess. Die Vorprüfung lieferte u. a. Aussagen zu den folgenden Themen.

3.1.1 Bauleitplanung

- **Flächennutzungsplan**

Der Markt Burtenbach verfügt neben dem Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 22.05.1984, derzeit über kein städtebauliches oder grünordnerisches Gesamtkonzept. Der größte Teil des Untersuchungsgebiets trägt gemäß Flächennutzungsplan den Charakter eines Dorfgebietes (MD) nach BauNVO. Der Marktplatz sowie die Umgebung um Johanneskirche und das Pflegeheim der Rummelsberger Diakonie sind als Flächen für Gemeindebedarfseinrichtungen ausgewiesen. Als Grünfläche wird im Flächennutzungsplan innerhalb des Untersuchungsraums lediglich der Schertlinpark dargestellt. Auf der östlichen Seite der Hauptstraße verläuft vom Rathaus im Süden bis zum Parkplatz an der Einfahrt zum Kirchberg im Norden ein Streifen, der als Fläche für die Landwirtschaft mit Acker- oder Grünlandnutzung ausgewiesen wird. Außerhalb des Untersuchungsgebiets schließen sich im Osten und Nordosten des Schertlinparks Wohnbauflächen (W) an. Ferner werden weitere Bereiche als Sonderbaufläche (SO) für betreutes Wohnen und Alterspflege ausgewiesen.

- **Bebauungspläne**

Das Untersuchungsgebiet umfasst nahezu vollständig unbeplante Innenbereiche (§ 34 BauGB). Lediglich für den Schertlinpark gibt es einen Bebauungsplan, rechtskräftig seit 29.04.2008. In diesem wird der Schertlinpark als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt. Östlich des Parks wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO) und südöstlich ein Sondergebiet (SO) (gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen + Altenpflege“ festgelegt. Die Aufstellung des Bebauungsplan Schertlinpark verlief nicht ohne Konflikte: Als der Gemeinderat im Jahr 2006 ein Konzept zur Bebauung des Schertlinparks beschloss, regte sich in der Bevölkerung Widerstand, die Interessengemeinschaft „Rettet den Schertlinpark“ wurde gegründet. Letztlich änderte die Marktgemeinde die Pläne und beschloss im Jahr 2008 einen Bebauungsplan, der eine Bebauung im östlichen und den Erhalt des alten Baumbestandes im westlichen Teil vorsieht.

3.1.2 Sonstige Planungen

- **Rathaussanierung**

Im Jahr 2015 wurde die Generalsanierung des denkmalgeschützten Rathauses beschlossen. Der Abschluss der Baumaßnahmen, die seit 2016 andauern und ein Investitionsvolumen von rd. 3 Mio. € umfassen, ist noch für das Jahr 2018 geplant. Im Zuge der Sanierung werden auch die Außenanlagen umgestaltet.

- **Fassadensanierung Johanneskirche**

Noch während des Planungsprozesses wurde mit der Sanierung der Fassade der im Jahre 1560 erbauten Johanneskirche begonnen. Die Maßnahme, die ca. 500.000 € kostet, wird durch die Gemeinde mit 10 % bezuschusst.

- **Machbarkeitsstudie für das ehemalige Altenheim „Haus I“ der Rummelsberger Diakonie**

Für das seit 2011 leer stehende ehemalige Altenheim „Haus I“ der Rummelsberger Diakonie wurde im Jahr 2016 im Auftrag der Marktgemeinde eine Machbarkeitsstudie für eine Nachnutzung der Flächen erstellt. Der Leerstand umfasst die Gebäude Schertlinhaus Nrn. 5, 6, 7 und 8. Die Studie wägt verschiedene Varianten ab, die von sozialem Wohnungsbau über Mutter-Kind- bzw. Familien-Kur und andere therapeutische Einrichtungen, ein Familienhotel, ein Erholungs- und Treffheim für dezentral strukturierte Vereine und Verbände, ein Fahrradhotel bis hin zum Abbruch und der Neuerschließung des Grundstücks reichen. Aus der Studie wurden bislang keine konkreten Maßnahmen abgeleitet.

- **Pflegevereinbarung Schertlinpark**

Im Jahr 2010 wurde zwischen der Marktgemeinde Burtenbach und der Kreisgruppe Günzburg des Bund Naturschutz ein Pflegevertrag über 20 Jahre abgeschlossen. Der Bund Naturschutz zeichnet verantwortlich für Baumpflege- und Sanierungsmaßnahmen.

- **Stellplatzsatzung**

Zur Steuerung des Stellplatzangebots wurde am 9. Juli 2018 eine Stellplatzsatzung beschlossen. Darin wird verbindlich geregelt, dass für Ein- oder Mehrfamilienhäuser ein Stellplatz pro 50 m² Wohnfläche errichtet werden muss. Flächen vor Garagen oder Carports gelten dabei nicht als Plätze.

3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

3.2.1 Topographie

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Hangleite der Riedelrücken der Iller-Lech-Schotterplatten und weist besonders im östlichen Teil eine starke Hangneigung auf, wobei das Gelände von Südwesten nach Nordosten ansteigt (vgl. Abbildung 11).

3.2.2 Nutzungen & Infrastruktur

• Grundstücke in Gemeindeeigentum

Ein großer Teil der Grundstücke im Untersuchungsgebiet befindet sich im Besitz der Marktgemeinde. Dazu zählen Flurstücke mit öffentlichen Gebäuden, Straßen und Plätzen:

- 74 (Marktplatz mit WC-Anlage)
- 139/5 (Kriegerdenkmal)
- 128 (Parkplatz unterhalb der Kirche)
- 132/2 (Verkehrsfläche Schertlinweg)
- 139/4 (Verkehrsfläche Kirchberg)
- 140/3 (Verkehrsfläche Rathausgäßchen)
- 147/23 (Schertlinpark)

sowie Flurstücke mit Wohnhäusern, Gärten und öffentlich genutzten Gebäuden:

- 75 (Wohnhaus Hauptstraße 40)
- 77 (ehemalige Bohnacker-Hofstelle Mühlstraße 1)
- 92 (ehemalige Schule Hauptstraße 36 – auch als Jägerhaus bezeichnet)
- 135 (Garten am Schertlinweg)
- 138 (Rathaus Rathausgäßchen 1).

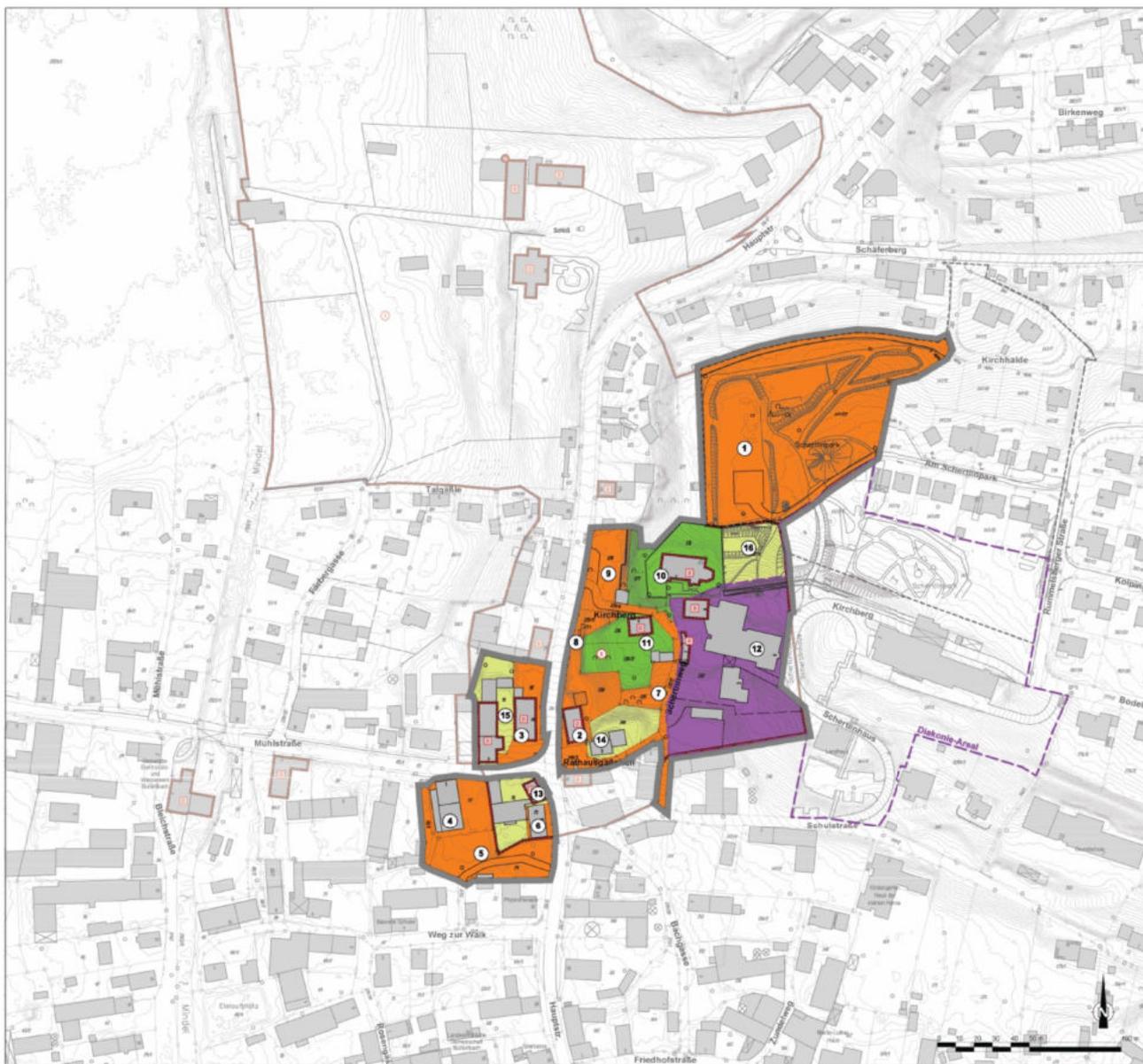
• Grundstücke in Kircheneigentum

Die evangelische Kirche ist Eigentümerin der Grundstücke der Johanneskirche sowie des Pfarrhauses, Flurstücke der Nummern

- 129 (Johanneskirche)
- 131 (Johanneskirche)
- 136 (Pfarrhaus)
- 136/2 (Pfarrhaus).

• Grundstücke im Eigentum der Rummelsberger Diakonie

Der Rummelsberger Diakonie gehört das Flurstück Nr. 132, auf dem sich das ehemalige Altenheim „Haus I“ mit den leer stehenden Gebäuden Schertlinhaus Nrn. 5, 6, 7, 8 sowie mehrere Garagen befinden. Im Norden des Flurstücks verläuft außerdem ein Laubengang, der als fußläufige Verbindung des Diakoniezentrum im Osten zum Kirchhof der Johanneskirche dient.



ZEICHENERKLÄRUNG

— Grenze des Untersuchungsgebietes

Grundstückseigentümer

- Gemeinde
- ① Schertlingpark
- ② Rathaus
- ③ Jägerhaus/ehem. Schule
- ④ Bohnacker-Haus
- ⑤ Marktplatz
- ⑥ Hauptstr. 40 (Wohnhaus)
- ⑦ Kräutergärten
- ⑧ Kriegerdenkmal
- ⑨ Parkplatz Hauptstraße
- Kirche
- ⑩ Johanneskirche
- ⑪ Pfarrhaus

- Rummelsberger Diakonie
- ⑫ ehem. Haus I
- Privat
- ⑬ Hauptstr. 36 (Wohnhaus)
- ⑭ Rathausgässchen 3 (Wohnhaus)
- ⑮ Gasthaus zum Lamm
- ⑯ Buchenwäldchen

- Denkmalschutz**
- Ensemble - Ortskern Burtenbach (E-7-74-122-1)
 - Baudenkmal

- Rechtsverbindliche Planungen**
- Geltungsbereich Bebauungsplan Schertlingpark (rechtsverb. mit Bekanntmachung v. 29.04.2008)

**Abbildung 10: Bestandsaufnahme und -bewertung zu Eigentumsverhältnissen
 (Quelle: Kling Consult 2018)**

• Grundstücke in Privateigentum

Zu den Flurstücken in Privateigentum zählen

- 76 (Wohnhaus Hauptstraße 38)
- 91 (Wohn- und Wirtshaus ‚Zum Lamm‘)
- 132/4 (Buchenwäldchen östlich der Johanneskirche)
- 140 (Wohnhaus Rathausgäßchen 3).

Hinsichtlich ihrer Nutzung lassen sich bei den Gebäuden folgende Typen unterscheiden: Öffentlich und kirchlich genutzte Gebäude, Wohngebäude, Gastronomie, das ehemalige Pflegeheim „Haus I“ der Rummelsberger Diakonie sowie zahlreiche Nebengebäude (Garagen/Werkstätten sowie landwirtschaftliche Nebengebäude). Die Klassifizierung basiert nicht auf der tatsächlichen Gebäudenutzung, sondern auf deren äußerer Gestaltung.

Von hervorragender Bedeutung sind v. a. die öffentlichen und kirchlichen Nutzungen. Dazu gehören das Rathaus, als Sitz der Gemeindeverwaltung, die ehemalige Schule, die Gemeindebücherei und Jugendhaus (derzeit inaktiv) beherbergt, der Gewölbesaal der ehemaligen Bohnacker-Hofstelle sowie Johanneskirche und Pfarrhaus, als Zentrum der evangelischen Kirchengemeinde Burtenbachs mit besonderer kulturhistorischer Bedeutung für den Ort. Von Bedeutung ist auch die historische Dorfwirtschaft ‚Zum Lamm‘ in der Mühlstraße, die nach jahrzehntelangem Leerstand wiederbelebt wurde, aktuell jedoch nur sporadisch geöffnet ist.

Bei der Flächennutzung spielt natürlich auch der öffentliche Raum eine wichtige Rolle. Hier sind der Marktplatz, der nicht nur als Parkplatz, sondern auch als Standort für Maifest, Weihnachtsmarkt und andere öffentliche Veranstaltungen dient, der Schertlinpark, der eine besondere Funktion als innerörtliche Grünfläche und Erholungsraum einnimmt und das Kriegerdenkmal zu erwähnen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere leer stehende Gebäude und Gebäudeteile, die eine negative Wirkung auf das Erscheinungsbild des Ortskerns haben. Dazu zählen die ehemaligen Verkaufsräume der Metzgerei Tögel im Gebäude des Gasthauses ‚Zum Lamm‘, Gebäudeteile der ehemaligen Bohnacker-Hofstelle und v. a. der Leerstand des ehemaligen Altenheims „Haus I“ der Rummelsberger Diakonie, welcher aufgrund der großen Kubatur besonders prägend für das Dorfzentrum ist.

3.2.3 *Verkehr*

- **Motorisierter Individualverkehr**

Die Hauptstraße stellt die Hauptverkehrsachse im Ort dar. Über sie verlief bis zur Eröffnung der Umgehungsstraße im Jahr 2015 die St2025. Mit der Fertigstellung der Umgehungsstraße ist das Verkehrsaufkommen im Ort zurückgegangen. Auf Höhe des Rathauses befindet sich der Kreuzungsbereich der Hauptstraße mit der aus Westen kommenden Mühlstraße, die als Verbindungsstraße zum Ortsteil Kemnat fungiert. Die übrigen Straßen im Ortszentrum sind Erschließungsstraßen. Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind dies die Straßen Kirchberg, Rathausgäßchen und Schertlinweg. Bedeutend für mögliche Vorhaben im Bereich des ehemaligen Altenheims „Haus I“ der Rummelsberger Diakonie ist außerdem die Privatstraße „Schertlinhaus“, die sich im Eigentum der Diakonie befindet.

- **Fuß- und Radverkehr**

Für Fußgänger gibt es an der Haupt- und Mühlstraße jeweils beidseitige Bürgersteige, eine Verbindung zwischen Marktplatz und Mühlstraße westlich („hinter“) und östlich („vor“) der Gebäude der ehemaligen Bohnacker-Hofstelle und von der Ecke Rathausgäßchen/Schertlinweg nach Süden zur Schulstraße. Der Kirchhof kann über eine nicht barrierefreie Treppenanlage vom Kirchberg bzw. dem Schertlinweg im Süden fußläufig erreicht werden. Von Osten verläuft der einzige barrierefreie Zugang zur Johanneskirche über eine Rampe auf dem Grundstück der Rummelsberger Diakonie (Flurstück Nr. 132). Der Laubengang, der als fußläufige Verbindung zwischen dem Pflegeheim im Osten und der Johanneskirche im Westen dient, ist gesperrt, sodass der Schertlinpark von Süden aus nicht zugänglich ist. Lediglich von der Kirchhalde im Nordosten und dem Wohngebiet „Am Schertlinpark“ im Osten ist er erreichbar. Für Radfahrer ist das Untersuchungsgebiet insbesondere aufgrund der starken Hangneigung im östlichen Teil, wenig attraktiv. Radwege gibt es keine.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Im Ortszentrum und dessen näherem Umfeld gibt es drei Bushaltestellen, die den Hauptort überörtlich anbinden: „Ortsmitte“, „Mindelbrücke“ und „Schule“. Sie werden von den Linien 830 „Thannhausen – Jettingen“, 845 „Ursberg – Hagenried“ sowie 871 „Ichenhausen – Günzburg“ bedient (VVM 2018).

- **Ruhender Verkehr**

Neben einigen Einzelstellplätzen für Pkw befinden sich drei größere Parkplätze im Untersuchungsgebiet. Diese liegen am Kirchberg westlich („unterhalb“) der Johanneskirche, nördlich der ehemaligen Schule und im Bereich des Marktplatzes. Sie bieten insgesamt Platz für rd. 30 Pkw. Weitere Plätze gibt es auf dem Bohnacker-Areal. Für Radfahrer gibt es keine öffentlichen Abstellanlagen.

3.2.4 Gebäudestruktur & Orts-/Landschaftsbild

• Denkmalschutz – Ensemble

Mit Ausnahme des Schertlinparks und der ehemaligen Bohnacker-Hofstelle befindet sich nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles des Ortskerns Burtenbach (Ensemble Nr. E-7-74-122-1). Dieses umfasst neben dem Schloss den Ortskern beidseits der Hauptstraße mitsamt des Bereichs Kirchberg. Es ist durch Marktplatz (Marktrecht seit dem 15. Jahrhundert), Rathaus und stattliche Wohn- und Gasthäuser aus dem 17. und 18. Jahrhundert gekennzeichnet. Mit der Kirche und dem Schertlinhaus liegt auch der „alte Herrschaftsmittelpunkt des Ortes“ darin. Das Ensemble unterliegt einem besonderen Schutz, da hier mehrere Gebäude im Zusammenhang eine besondere städtebauliche, kulturelle bzw. ästhetische Qualität entfalten, wobei die Wirkung der Gebäudegruppe über die des Einzelgebäudes hinausgeht (BLfD 2018).

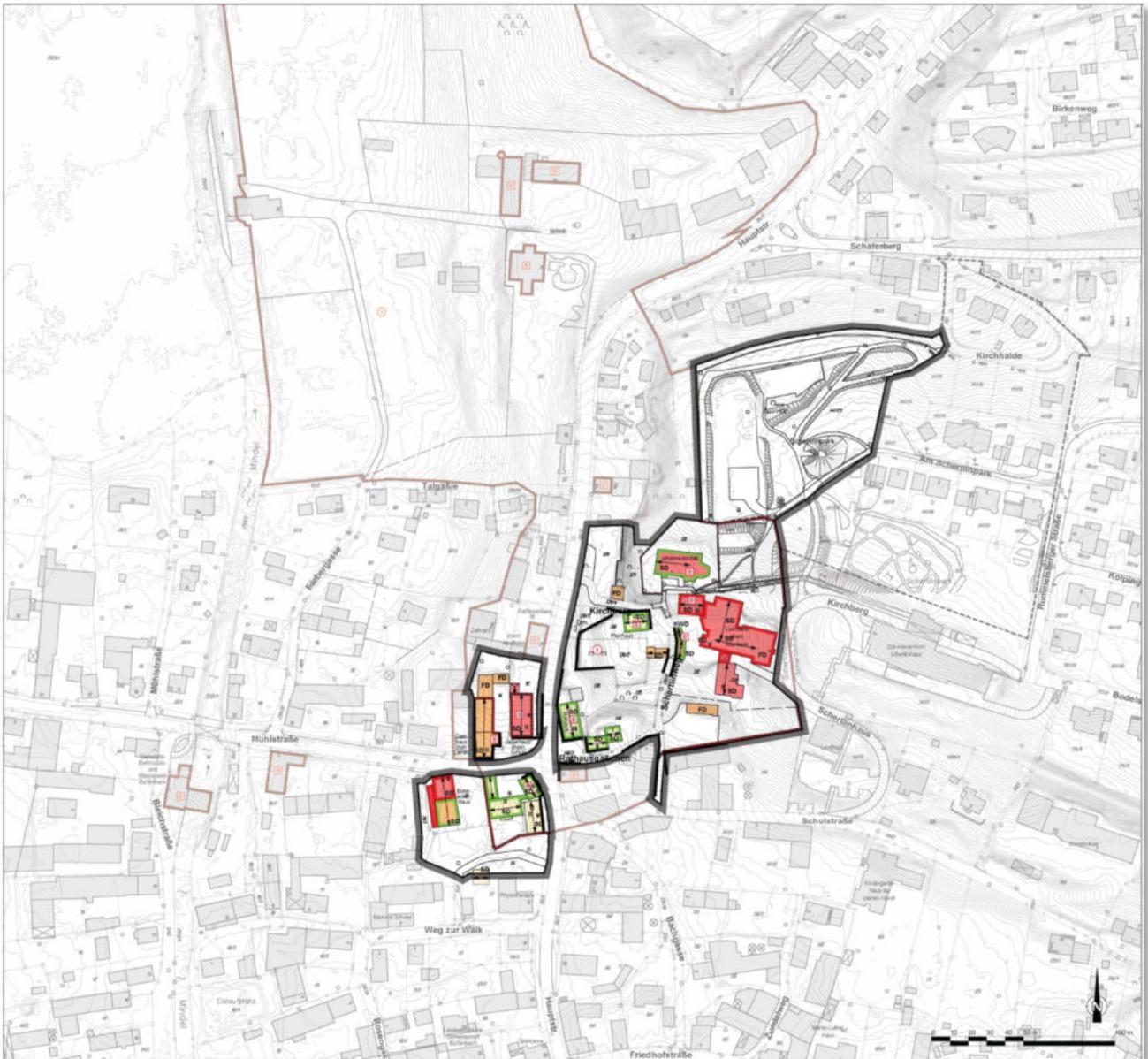
• Denkmalschutz – Einzelbaudenkmäler

Der Charakter des Dorfzentrums wird insbesondere durch die zahlreichen Baudenkmäler geprägt. Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind dies

- das ehemalige **Schulgebäude** Hauptstraße 36 – auch als Jägerhaus bezeichnet: Ein zweigeschossiger stattlicher Satteldachbau aus dem 17./18. Jahrhundert in Ecklage mit Gesimsgliederung und hohem Sockel mit geböschten Stützpfeilern, dessen inneres jedoch stark überformt ist (Baudenkmal Nr. D-7-74-122-6),
- das zweigeschossige **Wohnhaus** Hauptstraße 38: Ein giebelständiger Satteldachbau mit Gurtgesims aus dem 17./18. Jahrhundert (Baudenkmal Nr. D-7-74-122-7).
- die **Pfarrkirche St. Johannes** („Johanneskirche) am Kirchberg 1: Eine evangelisch-lutherische Saalkirche mit eingezogenem Chor. Bis 1980 trug sie den Namen St. Anna. Sie wurde 1562 unter Einbeziehung eines spätgotischen Vorgängerbaus und des Turms von 1541 neu errichtet. Der Turmoberteil mit Zwiebel stammt aus dem Jahr 1688. Die Kirche wird von einer mittelalterlichen Friedhofsbefestigung, die 1562 ausgebaut wurde, umgeben (Baudenkmal Nr. D-7-74-122-8),
- das **Pfarrhaus** am Kirchberg 2: Ein zweigeschossiger Giebelbau mit hohem Sockel, im Kern aus dem 17./18. Jahrhundert, 1833 weitgehend erneuert (Baudenkmal Nr. D-7-74-122-9),
- das **Gasthaus** zum Lamm in der Mühlstraße 2: Ein zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern aus dem 17./18. Jahrhundert mit Erweiterung im 19. Jahrhundert (Baudenkmal Nr. D-7-74-122-10),
- das **Rathaus** im Rathausgäßchen 1: Ein traufständiger dreigeschossiger Satteldachbau mit kräftiger Profigliederung, Erkertürmen und Schweifgiebeln, der im Kern aus dem Jahr 1558 stammt und im 20. Jahrhundert barockisierend überarbeitet wurde (Baudenkmal Nr. D-7-74-122-12),
- das ehemalige **Amtshaus Schertlinhaus 8** mit **Torhaus Schertlinhaus 7**: Das ehemalige Amtshaus ist ein ehemals stattlicher Giebelbau, dessen Erdgeschoss aus dem 16./18. Jahrhundert stammt, die Obergeschosse wurden modern erneuert. Das Torhaus und der Torbogen (im Zuge der Erneuerung der Stützmauer am Kirchenaufgang 2001 abgerissen und seither nicht wieder hergestellt), stammen ebenfalls aus dem 16./18. Jahrhundert (Baudenkmal Nr. D-7-74-122-13).

• Denkmalschutz – Bodendenkmäler

Im Untersuchungsgebiet gibt es außerdem ein Bodendenkmal (Denkmal Nr. D-7-7628-0065). Es handelt sich um mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der evangelisch-lutherischen Pfarrkirche St. Johannes (ehemals St. Anna).



ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des Untersuchungsgebietes	Baulicher Zustand		gut
Gestaltwert			mittel	
	Gebäude mit beispielhaftem Gestaltwert		sanierungsbedürftig	
	Gebäude mit gestalterischem Optimierungsbedarf	Denkmalschutz		Ensemble - Ortskern Burtenbach (E-7-74-122-1)
II	Geschosszahl		Baudenkmal	
	Firstichtung	Rechtsverbindliche Planungen		Geltungsbereich Bebauungsplan Schertlinpark (rechtsverb. mit Bekanntmachung v. 29.04.2006)
SD	Dachform			
	SD - Satteldach			
	FD - Flachdach			
	WD - Walmdach			
	KWD - Krüppelwalmdach			
	Stützmauer			
	Wichtige Raumkanten			

Abbildung 12: Bestandsaufnahme und -bewertung von Gebäudestruktur, Bauzustand und Ortsbild (Quelle: Kling Consult 2018)

- **Gestaltwert**

Unter den Gebäuden sind zahlreiche ortsbildprägende, die durch ihre stattliche Bauweise bzw. durch ihren beispielhaften Gestaltwert maßgeblich zum typischen Erscheinungsbild des Ortszentrums Burtenbachs beitragen. Größtenteils weisen die Gebäude typische regionale Elemente wie Fensterläden, Sprossenfenster, einfache Putzfassaden und ausgewogene Proportionen auf. Hinsichtlich ihres Gestaltwertes können einige Gebäude im Untersuchungsgebiet den Kategorien von „Gebäuden mit beispielhaftem Gestaltwert“ und „Gebäuden mit gestalterischem Optimierungsbedarf“ zugeordnet werden.

Zu den positiv bewerteten Gebäuden zählen Johanneskirche und Pfarrhaus (Kirchberg 1 und 2), das Torhaus (Schertlinhaus 7), das Rathaus (Rathausgäßchen 1), das Wohnhaus Rathausgäßchen 3 mit Nebengebäude, das Wohnhaus Hauptstraße 38 mit Nebengebäuden sowie das Gewölbe der ehemaligen Bohnacker-Hofstelle (Mühlstraße 1).

Zu den Gebäuden mit gestalterischem Optimierungsbedarf zählen das leer stehende Wohnhaus der ehemaligen Bohnacker-Hofstelle mit angegliederter Garage (Mühlstraße 1), das ehemalige Amtshaus Schertlinhaus und leer stehende ehemalige Altenheim „Haus I“ der Rummelsberger Diakonie (Schertlinhaus 6 und 8).

- **Gebäude- und Raumstruktur**

Insgesamt ist das Ortszentrum Burtenbach geprägt durch eine typische Straßenrandbebauung mit vorherrschend giebelständiger Anordnung der Gebäude zur Hauptstraße hin. Die Gebäude im Untersuchungsgebiet verfügen meist über Satteldächer und sind i. d. R. zwei- und mehrgeschossig. Außergewöhnlich und besonders hervorstechend ist der Bau des leer stehenden ehemaligen Altenheims „Haus I“ der Rummelsberger Diakonie aufgrund seiner großen Kubatur, der baulichen Gestaltung und der Kombination aus Pult- und Flachdächern.

Wichtige Raumkanten gibt es u. a. im Kreuzungsbereich von Haupt- und Mühlstraße durch die Gebäude Hauptstraße 36 (ehemalige Schule), Rathausgäßchen 1 (Rathaus) und 3 (Wohnhaus), Hauptstraße 33 (Wohnhaus), Hauptstraße 40 (Wohnhaus) und 38 (Wohnhaus) sowie Mühlstraße 2 (Gasthaus ‚Zum Lamm‘). Außerdem bestehen durch den starken Geländeabfall und die Stützmauern Raumkanten rund um das Pfarrhaus und die Flurstücke Nrn. 136 und 136/2. Eine Sichtachse bietet sich u. a. in Nord-Süd-Richtung entlang des Schertlinwegs.

- **Baulicher Zustand**

Unabhängig von der das Ortsbild prägenden Gestaltung, ist der bauliche Zustand der Gebäude zu bewerten. Hier kann unterschieden werden zwischen Gebäuden in einem guten, einem mittleren baulichen Zustand sowie sanierungsbedürftigen Gebäuden.

In einem augenscheinlich guten baulichen Zustand befinden sich die Gebäude der Hauptstraße Nr. 38 mit Nebengebäuden und Nr. 40, das Gebäude des Rathausgäßchens 3 mit Nebengebäude sowie das Pfarrhaus (Kirchberg 2). Nach dessen umfangreicher Sanierung, die noch im Jahr 2018 abgeschlossen werden soll, zählt hierzu auch das Rathaus (Rathausgäßchen 1).

In einem augenscheinlich mittleren baulichen Zustand befinden sich das Gasthaus ‚Zum Lamm‘ mit Nebengebäuden (Mühlstraße 2), das Gewölbe der ehemaligen Bohnacker-Hofstelle (Mühlstraße 1) sowie die Nebengebäude der Garagen des ehemaligen Altenheims „Haus I“ der Rummelsberger Dia-

konie, der Garage des Pfarrhauses (Kirchberg 2) und die Garagen am Parkplatz im Bereich Hauptstraße/Kirchberg.

Sanierungsbedürftig sind augenscheinlich die Johanneskirche mit Kirchenmauer (Kirchberg 1) (Anm.: Die Bestandsaufnahme erfolgte im Oktober 2017. Zwischenzeitlich wurde mit der Sanierung der Fassade des Kirchenbaus begonnen.), das leer stehende Altenheim „Haus I“ der Rummelsberger Diakonie mit den Gebäuden Schertlinhaus 5, 6, 7 und 8, die ehemalige Schule (Hauptstraße 36) sowie das Wohnhaus und die angegliederte Garage der ehemaligen Bohnacker-Hofstelle (Mühlstraße 1). Bei den Gebäuden in schlechtem Bauzustand, die über das gesamte Gebiet verteilt sind, handelt es sich zum überwiegenden Teil um Leerstände. Den ortsbildprägenden Gebäuden mit Sanierungsbedarf kommt bezüglich der Innenentwicklung besondere Bedeutung zu.

3.2.5 Gemeinschaftsleben und Dorfkultur

Zu den Einrichtungen mit Bedeutung für das Gemeinschaftsleben und die Dorfkultur im Untersuchungsgebiet gehören

- das Rathaus als Verwaltungssitz,
- der Marktplatz als öffentlicher Veranstaltungsort mit WC-Anlage,
- die Johanneskirche als Zentrum der örtlichen evangelischen Kirchengemeinde,
- der Schertlinpark als öffentliche Parkanlage und Veranstaltungsort,
- das Gewölbe der ehemaligen Bohnacker-Hofstelle und dessen Vorplatz mit sporadischer Nutzung für Veranstaltungen,
- das Gasthaus ‚Zum Lamm‘ als historisches Wirtshaus mit sporadischen Öffnungszeiten,
- die ehemalige Schule mit Gemeindebücherei und Jugendzentrum (derzeit inaktiv).

Zu den im Untersuchungsgebiet regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen gehören u. a.

- das Maifest auf Marktplatz und ehemaliger Bohnacker-Hofstelle,
- der Weihnachtsmarkt auf dem Marktplatz,
- das Weinfest im Bohnacker-Gewölbe,
- das Kräuterfest im Scherlinpark,
- der Faschingsauftakt mit Fahrzeugweihe im Bohnacker-Gewölbe.

Für das Gemeinschaftsleben relevante Nutzungen im Umfeld sind darüber hinaus das Pflegeheim der Rummelsberger Diakonie, Kindergarten, Grundschule, öffentliche Spielplätze, Arztpraxen und eine Bäckerei.

Die Burtenbacher Vereine verfügen weitestgehend über eigene Vereinsheime, Trainingsstätten und sonstige Versammlungsstätten. Zu den wichtigsten Vereinen, Verbänden und sonstigen Gruppen vor Ort zählen

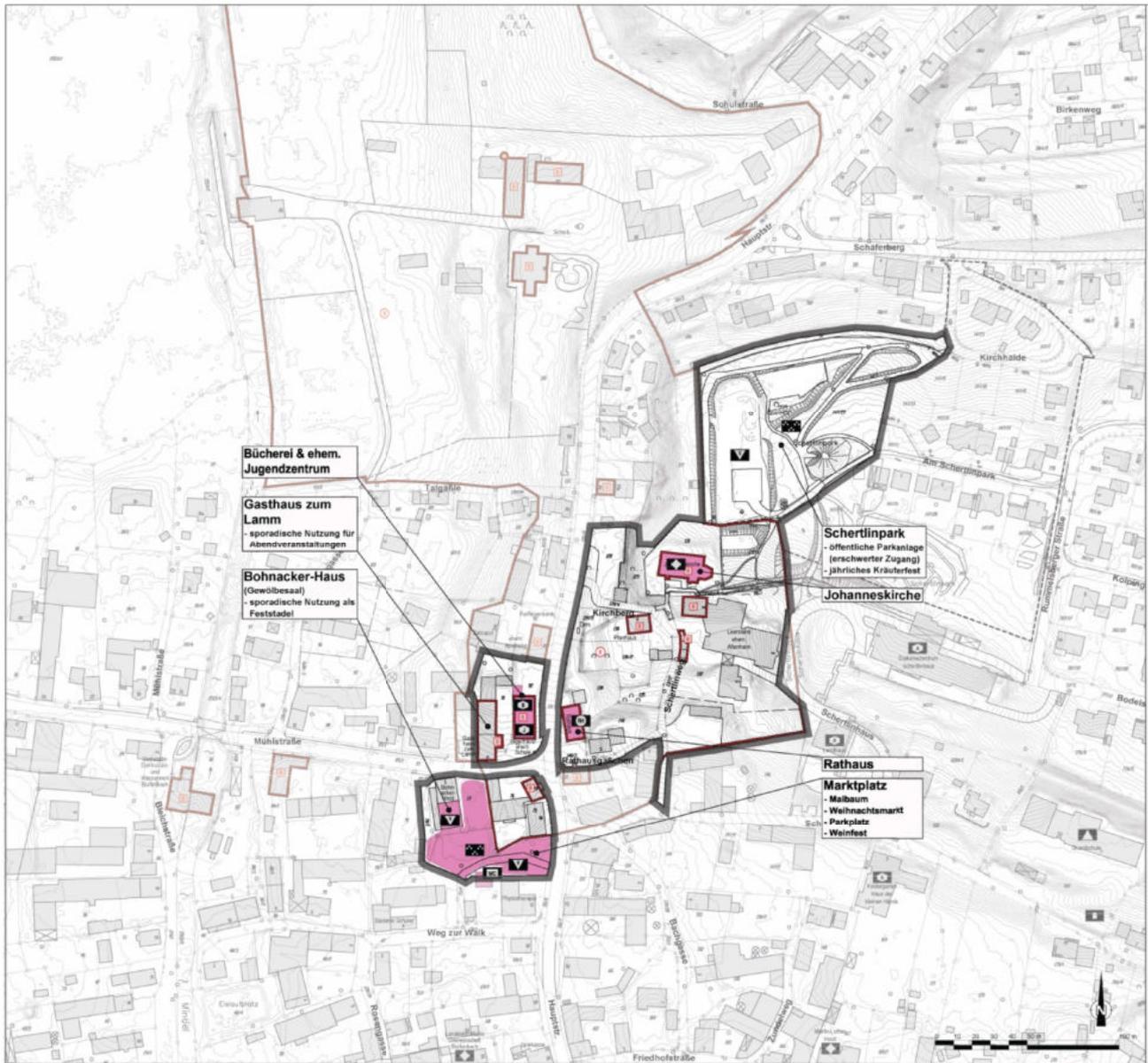
- die Bambini Spielgruppe
- der BUND Naturschutz in Bayern e. V.
- die Burtenbacher Lausbuaba e. V.
- der FC Mindeltal e. V.
- der Frauenkreis
- die Freiwillige Feuerwehr Burtenbach
- der Gesangsverein
- der Kirchenchor
- der Kleintierzuchtverein
- der Musikverein Burtenbach
- der Obst- und Gartenbauverein
- der Schützenverein e. V.
- die Spielgruppe
- der TSV Burtenbach e. V.

3.2.6 Grünordnung/Dorfökologie

Im Untersuchungsraum, der im Mindeltal und der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten liegt, befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- oder großräumige Schutzgebiete (NSG, LSG, FFH, SPA). Die Teilbereiche östlich der Hauptstraße gehören zum Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. Bei der Bestandsaufnahme vor Ort wurden Erhebungen zur Grünordnung und Dorfökologie durchgeführt: Ökologisch besonders wertvoll und erhaltenswert ist v. a. der alte Baumbestand im Schertlinpark. Prägende Einzelbäume, die aus grünordnerischer Sicht zu erhalten sind, wurden mit Artangabe, Größe und Kronendurchmesser erfasst und in der Planzeichnung (vgl. Abbildung 14) dargestellt. Ebenso störende Nadelgehölze. Zu erhaltende und erhaltenswürdige Einzelbäume gemäß Bebauungsplan Schertlinpark wurden nachrichtlich übernommen. Im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets, der insgesamt einen größeren Baum- und Strauchbestand aufweist, wurden zudem erhaltenswürdige zusammenhängende Baum-/Strauchbestände aufgenommen. Bei nicht versiegelten Freiflächen wurde zwischen Grünflächen und teilversiegelten Flächen der Kategorie Parkplatz/Schotter/Rasengitter unterschieden und ökologisch besonders wertvolle Flächen gekennzeichnet. Letztere befinden sich v. a. im Kirchengrundstück, auf Teilbereichen des Grundstücks des ehemaligen Altenheims „Haus I“ der Rummelsberger Diakonie sowie an der ehemaligen Bohnacker-Hofstelle.

3.3 Einsichtnahme von vier Gebäuden westlich der Hauptstraße – Städtebauliche Bewertung Gebäudezustand nach Augenschein/Checkliste

Bei der Bestandsaufnahme wurde zusätzlich eine Bewertung von vier Gebäuden westlich der Hauptstraße hinsichtlich ihres baulichen Zustands vorgenommen. Diese Bewertung erfolgte nach Augenschein und anhand einer Checkliste (vgl. Anlage 11 zum Endbericht).



ZEICHENERKLÄRUNG

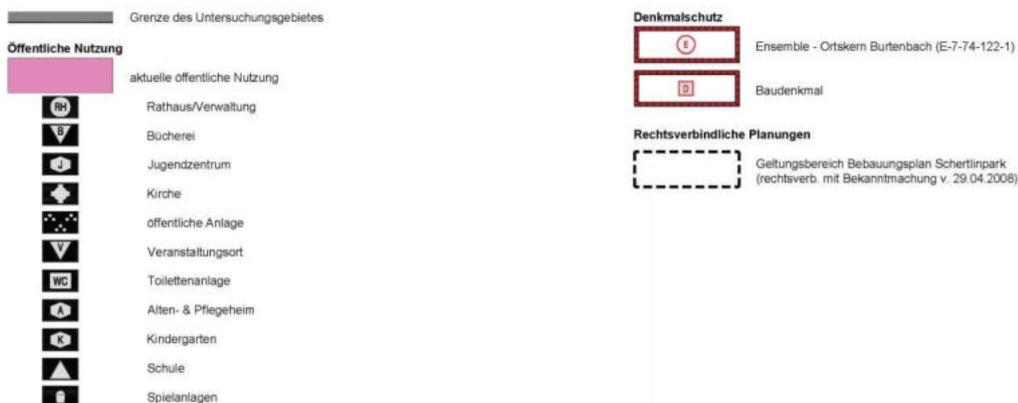
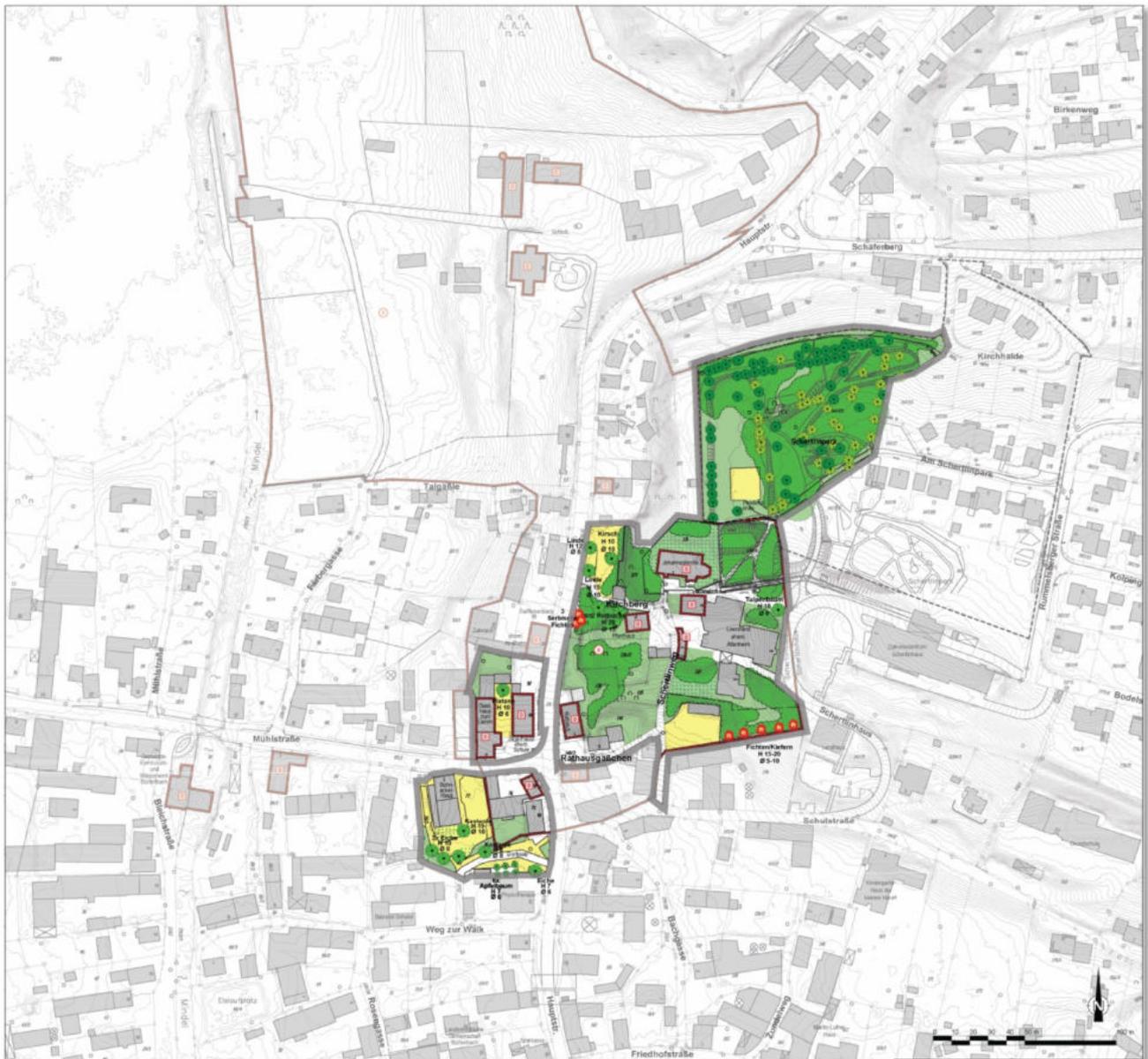


Abbildung 13: Bestandsaufnahme und -bewertung zu Gemeinschaftsleben und Dorfkultur
(Quelle: Kling Consult 2018)



ZEICHENERKLÄRUNG

 Grenze des Untersuchungsgebietes

Baum- und Strauchbestand

-  Einzelbaum zu erhalten gemäß BBP Schertlinpark
-  Einzelbaum erhaltenswürdig gemäß BBP Schertlinpark
-  **Platane**
H 10 prägender Einzelbaum zu erhalten mit Artangabe, Größe und Kronendurchmesser
Ø 6
-  Nadelgehölze störend
-  zusammenhängende Baum-/Strauchbestände - erhaltenswürdig

Gestaltung von Freiflächen

-  Grünflächen
-  ökologisch wertvolle Fläche
-  Parkplatz/Schotter/Rasengitter

Denkmalschutz

-  Ensemble - Ortskern Burtenbach (E-7-74-122-1)
-  Baudenkmal

Rechtsverbindliche Planungen

-  Geltungsbereich Bebauungsplan Schertlinpark (rechtsverb. mit Bekanntmachung v. 29.04.2008)

**Abbildung 14: Bestandsaufnahme und -bewertung zu Grünordnung und Dorfkölogie
 (Quelle: Kling Consult 2018)**

4 Bewertung

Bei der Bestandsbewertung wurden u. a. funktionale, gestalterische und denkmalpflegerische Aspekte der Siedlungsstruktur, Aspekte des Naturhaushalts, des Orts- und Landschaftsbilds sowie kulturelle und siedlungs- und nutzungsgeschichtliche Aspekte berücksichtigt. Zunächst wurden Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets bzw. dessen Teilräume ermittelt, aus denen Entwicklungspotenziale abgeleitet wurden.

Ferner wurden vier Gebäude westlich der Hauptstraße in ihrem baulichen Zustand nach Augenschein bewertet.

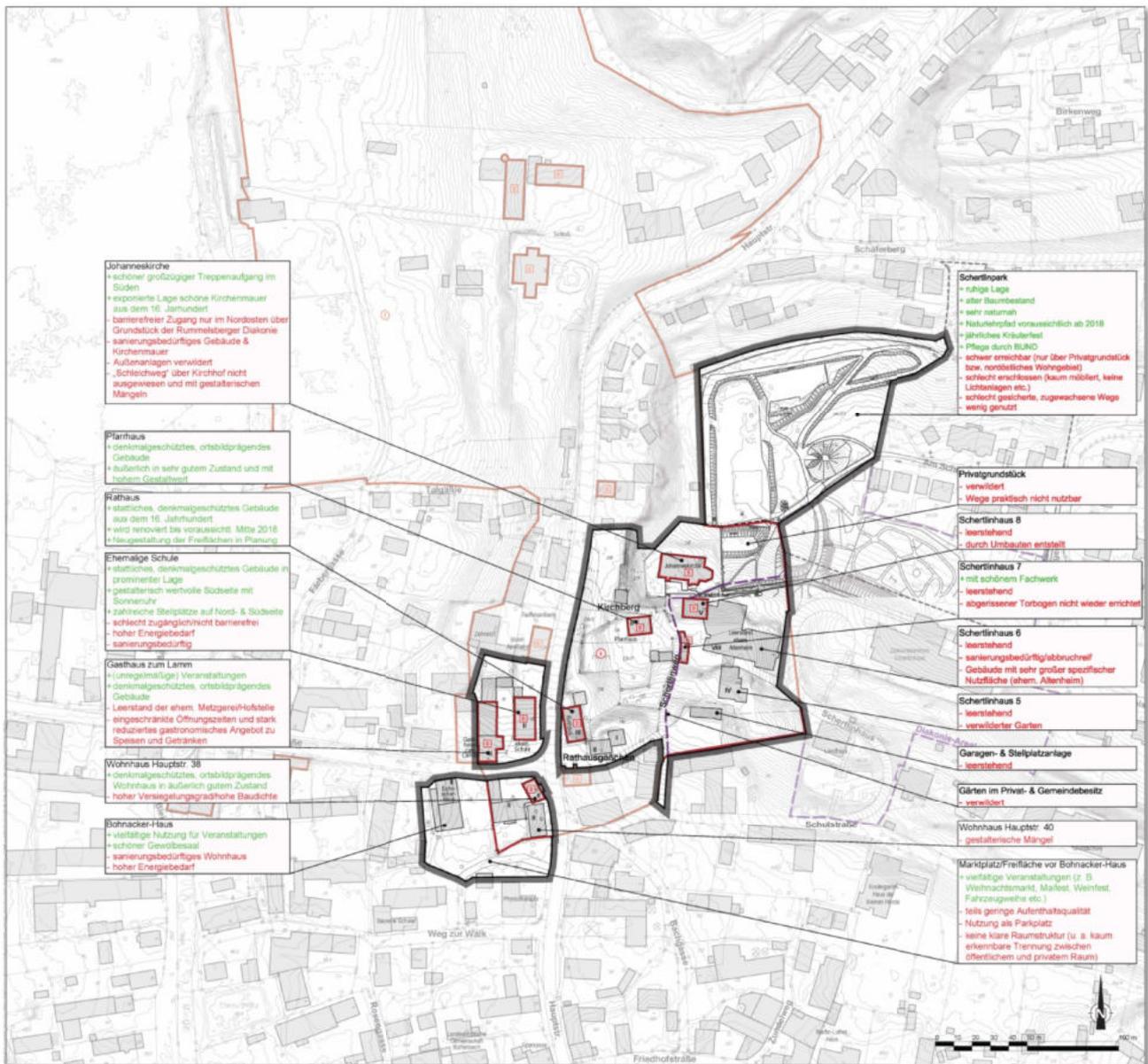
4.1 Stärken und Schwächen

Burtenbach ist insgesamt ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort. Das Ortszentrum zeichnet sich durch zahlreiche denkmalgeschützte, stattliche und ortsbildprägende Gebäude aus. Viele der Gebäude im Untersuchungsgebiet haben einen hohen Gestaltwert und befinden sich in einem äußerlich guten baulichen Zustand. Erste Maßnahmen zur Aufwertung des Gebiets wurden bereits angegriffen. Es gibt vielfältige Nutzungen, u. a. auch für öffentliche Veranstaltungen. Ein Großteil des Vereins- und Dorfgemeinschaftslebens spielt sich im historischen Ortskern ab. Mit dem Schertlinpark verfügt Burtenbach über eine besonders wertvolle öffentliche Grünanlage.

Mängel bestehen hinsichtlich leer stehender und sanierungsbedürftiger bzw. abbruchreifer Gebäude und gestalterischer Defizite. Freianlagen sind tlw. wenig gepflegt und „verwildert“ und es fehlen klare Raumkanten und -strukturen, sodass die Aufenthaltsqualität dort insgesamt gering ist. Ein Problem stellt außerdem die schlechte Zugänglichkeit und mangelhafte Barrierefreiheit öffentlicher Räume und Gebäude dar, was u. a. auf Eigentumsstrukturen und die topographischen Gegebenheiten zurückzuführen ist. Das ÖPNV-Angebot zur überörtlichen Anbindung Burtenbachs und die nachhaltige Mobilität insgesamt sind ausbaufähig.

Stärken	Schwächen (Mängel)
Bereich A: Bohnacker-Areal / Alte Schule	
<ul style="list-style-type: none"> • mehrere denkmalgeschützte, stattliche und ortsbildprägende Gebäude in äußerlich gutem baulichem Zustand und mit hohem Gestaltwert (z. B. schöner Gewölbesaal der ehemaligen Bohnacker-Hofstelle, ehemalige Schule etc.) • zahlreiche Stellplätze • große Nutzungsvielfalt (z. B. Gastronomie, öffentliche Einrichtungen und Veranstaltungen, Wohnen usw.) 	<ul style="list-style-type: none"> • hoher Versiegelungsgrad / hohe Baudichte • sanierungsbedürftige Gebäude mit hohem Energiebedarf • gestalterische Defizite • geringe Aufenthaltsqualität • mangelhafte räumliche Gliederung • tlw. schlechte Zugänglichkeit / mangelhafte Barrierefreiheit • unzureichende Nutzung / fehlendes Nutzungskonzept / Leerstände
Bereich B: Schertlinpark / Johanneskirche	
<ul style="list-style-type: none"> • mehrere denkmalgeschützte, stattliche und ortsbildprägende Gebäude in äußerlich gutem baulichem Zustand und mit hohem Gestaltwert (z. B. Rathaus und Pfarrhaus) • erste Maßnahmen in Umsetzung (z. B. Sanierung Rathaus und Fassade Johanneskirche) • zahlreiche Stellplätze 	<ul style="list-style-type: none"> • sanierungsbedürftige bzw. abbruchreife Gebäude mit hohem Energiebedarf (z. B. ehemaliges Altenheim) • gestalterische Defizite • geringe Aufenthaltsqualität • tlw. schlechte Zugänglichkeit / mangelhafte Barrierefreiheit • schlecht gepflegte, verwilderte Gärten und Außenanlagen • hohe Leerstandquote / fehlendes Nutzungskonzept / unzureichende Nutzung • sanierungsbedürftige bzw. abbruchreife Gebäude
Bereich C: Schertlinhäuser / Kirchberg	
<ul style="list-style-type: none"> • große naturnah gestaltete Parkanlage mit altem Baubestand in ruhiger Lage • jährliches Kräuterfest • denkmalgeschützte, ortsbildprägende Johanneskirche mit Kirchenmauer • erste Maßnahmen in Umsetzung (z. B. Sanierung Fassade Johanneskirche, Parkpflege durch BUND, Einrichtung Naturlehrpfad) 	<ul style="list-style-type: none"> • sanierungsbedürftige Kirche und Kirchenmauer • schlecht gepflegte, verwilderte Park- und Außenanlagen • geringe Aufenthaltsqualität • tlw. schlechte Zugänglichkeit / mangelhafte Barrierefreiheit • unzureichende Nutzung / fehlendes Nutzungskonzept

Abbildung 15: Übersicht zu Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets
 (Quelle: Kling Consult 2018)



ZEICHENERKLÄRUNG

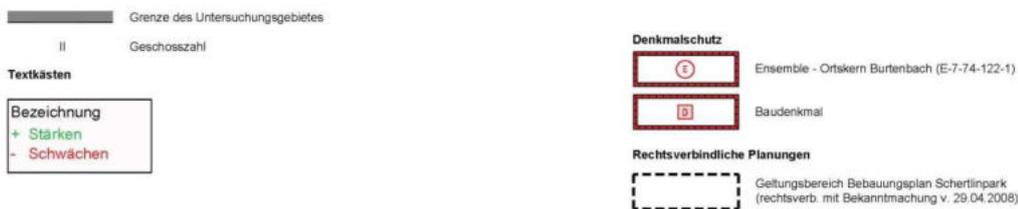


Abbildung 16: Stärken und Schwächen aus Bestandsaufnahme und -bewertung
(Quelle: Kling Consult 2018)

Hinweis: Pläne liegen im Originalmaßstab als Anlage bei.

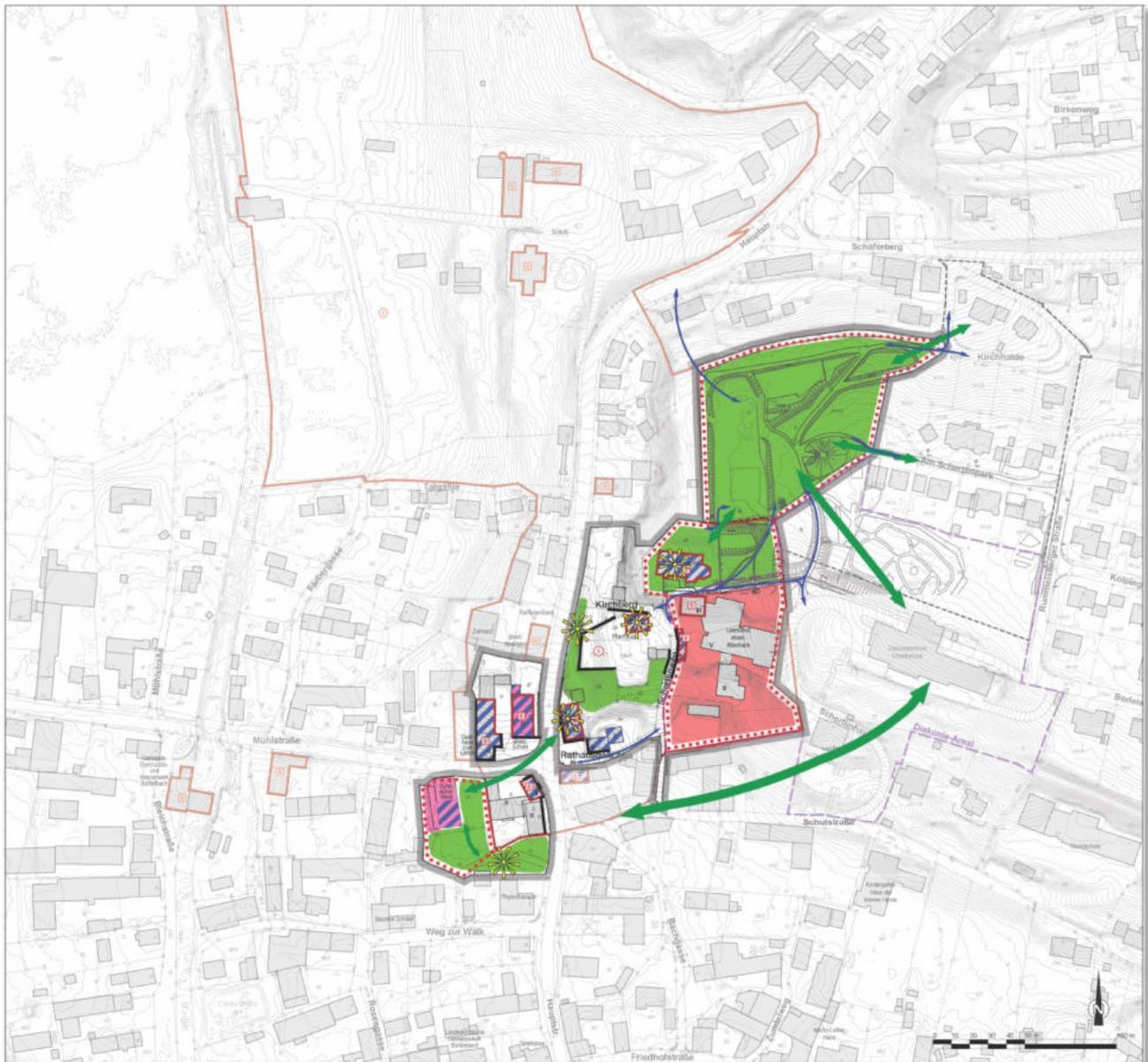
4.2 Potenziale und Herausforderungen

Aus den genannten Stärken und Schwächen ergeben sich verschiedene Entwicklungspotenziale für das Ortszentrum. Entwicklungsschwerpunkte stellen v. a. die ehemalige Bohnacker-Hofstelle, der Bereich rund um das ehemalige Altenheim „Haus I“ der Rummelsberger Diakonie und das nördlich daran anschließende Kirchenareal mit der Parkanlage Schertlinpark dar.

Möglichkeiten zur Innenentwicklung ergeben sich u. a. durch die Änderung baulicher Nutzungen, die Stärkung der öffentlichen Nutzung im Zuge von Umstrukturierungen bei gemeindeeigenen Gebäuden und durch die Aufwertung von Freiflächen und Landschaftsraum. Dabei können verschiedene Nutzungen miteinander verknüpft werden, wofür insbesondere neue Wegeverbindungen eingerichtet bzw. bestehende gestärkt und barrierefrei ausgebaut werden sollten. Chancen für die Weiterentwicklung des Ortszentrums bieten insbesondere denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle und erhaltenswerte Gebäude sowie wichtige Identifikationspunkte, die nicht nur bedeutend für die Identifizierung der Bewohner mit ihrem Dorf, sondern auch für die Außenwahrnehmung sind.

Neben den Entwicklungspotenzialen, die das Untersuchungsgebiet aufweist, birgt dieses auch einige besondere Schwierigkeiten für künftige Entwicklungen:

Allen voran sind hier die Eigentumsverhältnisse zu benennen. Sie erschweren die öffentliche Erschließung von Infrastrukturen und Anlagen wie z. B. dem Schertlinpark und der Johanneskirche und schränken somit den kommunalen Handlungsspielraum ein. Im Untersuchungsgebiet gibt es mehrere sanierungsbedürftige Gebäude in privater Hand, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Oftmals scheitern bauliche Maßnahmen zur Instandsetzung oder Nachnutzung leer stehender Gebäude und ungenutzter Flächen an der fehlenden Initiative der Eigentümer, dem mit den Maßnahmen verbundenen Arbeits- und Kostenaufwand oder überhöhten Erlösvorstellungen für die Veräußerung von Gebäuden und Grundstücken. Zudem bevorzugen Bauinteressenten und Investoren aus Kostengründen meist städtebaulich nicht integrierte Randbereiche gegenüber innerörtlichen Lagen. Bei Entwicklungen im Bestand sind – egal ob Sanierungsmaßnahme, Nachverdichtung oder Flächenrecycling durch Abriss und Neubau – die Gegebenheiten des bebauten und unbebauten Umfelds und eine Vielzahl damit verbundener Belange zu berücksichtigen. Beispielsweise können Nutzungskonflikte eine Hürde darstellen, z. B. wenn öffentliche Einrichtungen mit starkem Publikumsverkehr neben Wohngebäuden angesiedelt sind. Bei Maßnahmen und Investitionen der öffentlichen Hand sind für den Einzelfall Bedarf bzw. Erforderlichkeit zu prüfen und eine Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen zu machen. Im konkreten Fall stellt außerdem die Topographie eine besondere Herausforderung für die Weiterentwicklung des östlichen Teils des Untersuchungsgebietes dar.



ZEICHENERKLÄRUNG

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Grenze des Untersuchungsgebietes |  | Ensemble - Ortskern Burtenbach (E-7-74-122-1) |
|  | Geschosszahl |  | Baudenkmal |
|  | Entwicklungsschwerpunkt |  | Rechtsverbindliche Planungen |
|  | Potenzialflächen zur Stärkung innerörtlicher Entwicklung durch Änderung baulicher Nutzung | | Geltungsbereich Bebauungsplan Schertlinpark (rechtsverb. mit Bekanntmachung v. 29.04.2008) |
|  | Potenzialflächen zur Stärkung öffentlicher Nutzung durch Umstrukturierung gemeindeeigener Gebäude | | |
|  | Schwerpunkt zur Aufwertung von Freiflächen/Landschaftsraum | | |
|  | Verknüpfung von Nutzungen | | |
|  | Einrichtung/Stärkung bestehender Wegeverbindungen, barrierefreier Ausbau | | |
|  | Identifikationspunkt | | |
|  | stadtebaulich erhaltenswerte Gebäude | | |
|  | Wichtige Raumkanten | | |

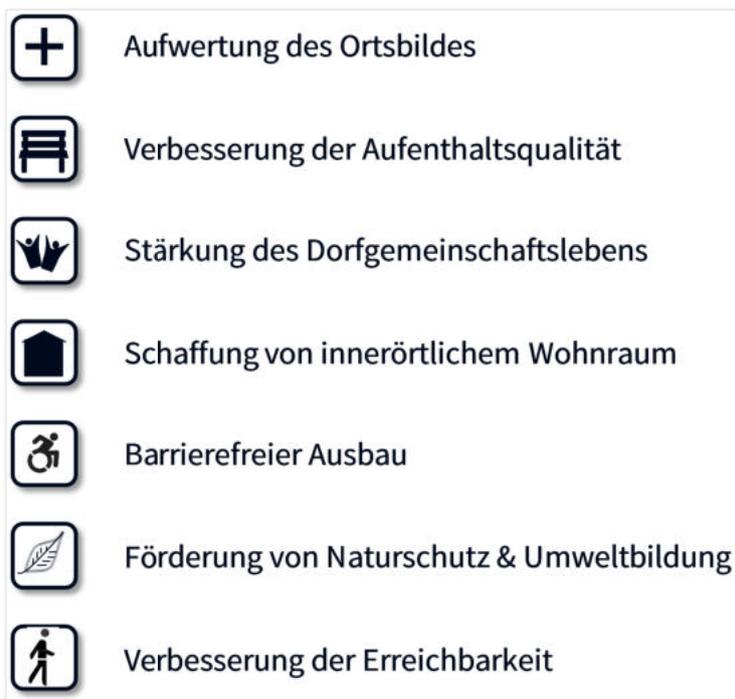
Abbildung 17: Potenziale für Ortsraum und Grünordnung/Dorfökologie
(Quelle: Kling Consult 2018)

4.3 Handlungsfelder und Entwicklungsziele

Aus der vorausgegangenen Bestandsaufnahme und Bewertung von Stärken und Schwächen sowie den daraus resultierenden Potenzialen und Herausforderungen ergeben sich mehrere Handlungsfelder. Dies sind

- Wohnen
- Mobilität
- Ortsbild
- Dorfkultur
- Natur.

Als Leitlinie für die künftige Entwicklung des Ortszentrums wurden sieben Entwicklungsziele definiert. Im Folgenden wird erläutert, weshalb diese Ziele verfolgt werden sollen, wozu sie dienen, was sie beinhalten und in welchem Verhältnis sie zueinander stehen.



**Abbildung 18: Entwicklungsziele für das Ortszentrum
 (Quelle: Kling Consult 2018)**

Aufwertung des Ortsbildes

Ein attraktives Ortsbild im Zentrum fördert die Identifikation der Einwohner mit ihrem Dorf und dessen Geschichte und steigert die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort und Lebensraum. Ein wirtschaftlicher Nutzen kann auch aufgrund der Steigerung der touristischen Anziehungskraft durch eine positive Wahrnehmung der Gemeinde nach außen hin gezogen werden. Durch Aufträge für die Umsetzung konkreter Maßnahmen wird außerdem die örtliche Wirtschaft durch Aufträge an Handwerk und Baugewerbe gefördert.

Bei der Weiterentwicklung des Ortsbildes sollte die spezifische Identität und der eigenständige Charakter des Dorfes bewahrt werden. Von Bedeutung sind insbesondere der Erhalt und die gestalterische Verbesserung des historischen Dorfkerns und historischer Bausubstanz, die die Geschichte des Ortes widerspiegelt, mit ihren besonderen identitätsstiftenden Elementen. Bei der Ortsbildgestaltung sollten besondere lokale Eigenheiten und Alleinstellungsmerkmale nach Möglichkeit gezielt hervorgehoben und moderne Elemente derart integriert werden, dass sich insgesamt ein stimmiges Gesamtbild ergibt.

Bei der Aufwertung des Ortsbildes geht es vorrangig um die Erhaltung und Bewahrung sowie die qualitätvolle Wiederherstellung und nachhaltige Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns. Entsprechend sind vor allem denkmalgeschützte, ortsbildprägende und kulturhistorisch wertvolle Gebäude und Ensembles zu erhalten und aufzuwerten. Sie können außerdem durch freigehaltene Blickachsen besonders in Wert gesetzt werden. Auch öffentliche und private Freiflächen und Grünanlagen leisten einen wichtigen Beitrag für ein positives Gesamtbild. Einen negativen Einfluss auf das Ortsbild haben neben sanierungsbedürftigen Gebäuden und nicht gepflegten Grünflächen insbesondere Baulücken, Brachflächen und Leerstände, sodass dem Flächen- und Leerstandsmanagement eine besondere Bedeutung zukommt. Leer stehende Gebäude sind wieder nutzbar zu machen und entsprechende Um- bzw. Nachnutzungen zu finden. Ggf. sind auch Gebäude abzureißen. Innerörtliche Brachflächen sowie ungenutzte Baulücken sollten bebaut oder angemessen gestaltet werden (Flächenrecycling). Neubauten sollten sich am regionaltypischen Baustil anlehnen. Durch eine Konzentration möglichst vieler Nutzungen und Funktionen im Ortskern wird die Ortskernqualität gesteigert und das Dorfzentrum belebt und gleichzeitig Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden.

Die Aufwertung des Ortsbildes steht daher u. a. in engem Zusammenhang mit den Zielen der „Verbesserung der Aufenthaltsqualität“, der „Förderung von Naturschutz & Umweltbildung“ sowie der „Stärkung des Dorfgemeinschaftslebens“.

Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Eine hohe Aufenthaltsqualität sorgt für ein vitales Dorfzentrum, stärkt die Erholungsfunktion und leistet einen direkten Beitrag zur Steigerung der Attraktivität einer Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort und Lebensraum insgesamt. Attraktive innerörtliche Platzräume können sich als Kommunikations- und Treffpunkte positiv auf das Dorfgemeinschaftsleben auswirken.

Die hohe Aufenthaltsqualität wird erreicht durch eine landschaftlich und städtebaulich attraktive Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums, die Anforderungen an Ästhetik und Funktionalität verschiedener Bevölkerungsgruppen entspricht und zum Verweilen einlädt.

Bei der Neuordnung und gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raums sollte z. B. darauf geachtet werden, dass Sitzmobiliar in ausreichender Zahl vorhanden ist, besonders enge und schlecht ein-

sehbare Bereiche hinreichend ausgeleuchtet sind (z. B. durch Laternen) und Freianlagen qualitativ bspw. mit Wasserspielen, Spielanlagen für Kinder und Jugendliche, Pflanztrögen etc. ausgestattet werden. Für Aufenthaltsbereiche sollten ausreichende Abstände zum Straßenverkehrsraum für den Kfz-Verkehr eingehalten werden. Nach Möglichkeit können auch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung ergriffen werden.

Das Ziel der Verbesserung der Aufenthaltsqualität steht u. a. in engem Zusammenhang mit den Zielen der „Aufwertung des Ortsbilds“, der „Stärkung des Dorfgemeinschaftslebens“, aber auch der „Förderung von Naturschutz & Umweltbildung“ sowie in Hinblick auf Neugestaltung des Straßenverkehrsraums der „Verbesserung der Erreichbarkeit“.



Stärkung des Dorfgemeinschaftslebens

Ein aktives, gut funktionierendes Dorfgemeinschaftsleben wirkt integrativ und inklusiv, stärkt den gesellschaftlichen Zusammenhalt und befördert die Identifikation der Einwohner mit ihrer Gemeinde. Dörfer mit einem hohen Maß an bürgerschaftlichem Engagement und einem aktiven Vereinsleben, haben eine hohe Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort und Lebensraum insgesamt.

Zur Stärkung der Bedeutung des Ortszentrums für das Dorfgemeinschaftsleben und Entwicklung eines lebendigen Dorfkerns soll die Infrastruktur verbessert und Nutzungen und Funktionen gebündelt werden. Die Gemeinde sollte ein möglichst vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot zur Verfügung stellen, das eine breite Bevölkerung anspricht und diese dazu anstiftet, sich aktiv mit einzubringen. Wichtig ist auch, dass für engagierte Bürger, Gruppen und Vereine entsprechend geeignete Veranstaltungsräume bereitgestellt werden. Dies kann u. a. durch die Neuordnung/Umstrukturierung öffentlicher Gebäudenutzungen erreicht werden. Außerdem wird das Dorfgemeinschaftsleben auch durch die Neuordnung und -gestaltung innerörtlicher Platzräume als Kommunikations- und Treffpunkte gestärkt. Durch Kooperationen mit Nachbargemeinden können Synergie-Effekte erzielt werden. Die Gemeindekasse kann durch die Förderung bürgerschaftlichen Engagements und die enge Zusammenarbeit mit Organisationen und Vereinen auch finanziell entlastet werden.

Das Ziel der Stärkung des Dorfgemeinschaftslebens hängt zusammen mit dem Ziel der „Aufwertung des Ortsbildes“ und der „Verbesserung der Aufenthaltsqualität“. Da die Bündelung von Einrichtungen in der Ortsmitte einen Beitrag zu einem lebendigem und attraktiven Dorfkern leistet, besteht außerdem ein Zusammenhang mit dem Ziel der „Schaffung von innerörtlichem Wohnraum“, für den ein aktives Zentrum besondere Anreize schafft. Da alle Bevölkerungsgruppen erreicht werden sollen, besteht ein direkter Zusammenhang mit dem Zielen „Barrierefreier Ausbau“ und „Verbesserung der Erreichbarkeit“ und durch die Berücksichtigung von Aspekten von Umwelt- und Naturschutz dabei, wird auch dem Ziel der „Förderung von Naturschutz & Umweltbildung“ Rechnung getragen.



Schaffung von innerörtlichem Wohnraum

Die Schaffung von zentralen, ortsverträglichen und kostengünstigen Wohnraumangeboten sorgt für eine Stärkung und Belebung des Ortszentrums. Durch gesteigerte Nachfrage wird die Effizienz zentraler Einrichtungen der Daseinsvorsorge mit der Stärkung der Wohnfunktion im Dorfkern erhöht. Durch Sanierung, Nachverdichtung und Flächenrecycling an städtebaulich integrierten innerörtlichen Standorten wird ein Beitrag zur Eindämmung des Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet und durch funktionale Mischung und verkürzte Wege ergibt sich eine Reduzierung der Belastung der Umwelt durch Kraftverkehr. Durch Angebote für einkommensschwache Bevölkerungsteile, betreutes Wohnen

für Senioren und Personen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen oder Asylsuchende, kann die soziale und kulturelle Integration und Inklusion gefördert werden. Angebote für junge Familien können einen Beitrag zur ökonomischen Entwicklung leisten.

Wo möglich sollte der Innen- gegenüber der Außenentwicklung Vorrang gegeben werden. Dabei sollte die Wohnfunktion im Ortszentrum vorrangig durch Instandsetzung sanierungsbedürftiger Wohngebäude und die Um-/Nachnutzung von innerörtlichen Gebäuden erfolgen, die aktuell einer anderen Nutzung unterliegen oder ohne Nutzung sind. Weitere Möglichkeiten sind die Nachverdichtung im Bereich von Baulücken und „Restflächen“ sowie das Flächenrecycling durch Abriss bestehender Gebäude an städtebaulich integrierten Standorten zur Schaffung von innerörtlichem Wohnraum. Dabei sollte stets auf eine funktionale Mischung geachtet werden, sodass u. a. Raum für die Versorgung und das Arbeiten im Ortszentrum vorgesehen wird. Um eine reibungslose Integration neuer Bewohner in die Dorfgesellschaft zu ermöglichen, ist eine moderate, sozialverträgliche und evtl. schrittweise Entwicklung des Wohnraumangebots groß angelegten Projekten gegenüber vorzuziehen. Es ist auch darauf zu achten, dass sich neu geschaffene Angebote an der örtlichen Nachfrage und den Anforderungen an die Wohnqualität orientieren, die bestimmte Zielgruppen an Wohnraum stellen. Dazu gehören großzügige Wohnungen mit viel Licht, Balkon/Terrasse, hoher Energieeffizienz, Barrierefreiheit etc.

Da die Stärkung der Wohnfunktion im Ortszentrum einen Beitrag zu einem belebten Ortszentrum leistet, ist das Ziel mit der Verbesserung der Aufenthaltsqualität verbunden. Werden bauliche Maßnahmen zur Schaffung von innerörtlichem Wohnraum ergriffen, gibt es außerdem Schnittmengen mit den Zielen „Förderung von Naturschutz & Umweltbildung“, „Barrierefreier Ausbau“, „Verbesserung der Erreichbarkeit“ und „Verbesserung des Ortsbildes“. Durch eine verstärkte Nachfrage von Angeboten und Infrastrukturen durch neue Bewohner erfolgt zudem eine „Stärkung des Dorfgemeinschaftslebens“.



Barrierefreier Ausbau

Ein weitestgehend barrierefreier Ausbau sichert die gesellschaftliche Teilhabe von Personen mit Beeinträchtigungen und besonderen Anforderungen und stärkt damit auch den sozialen Zusammenhalt.

Beim barrierefreien Ausbau ist die Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und Wahrnehmbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen, insbes. ältere und körperlich eingeschränkte Personen oder auch Personen mit Kleinkindern zu sichern. Dazu zählen neben Rampen und Zugangshilfen für Personen mit Gehbehinderungen, im Rollstuhl, mit Rollatoren und Kinderwagen ebenso wie optische, auditive und taktile Hilfsvorrichtungen.

Der öffentliche Raum und öffentliche Gebäude sind bei Sanierungen und Maßnahmen zu Um- und Neubau bzw. -gestaltung entsprechend zu konzipieren.

Das Ziel des barrierefreien Ausbaus ist u. a. verknüpft mit den Zielsetzungen der „Verbesserung des Ortsbildes“, der „Verbesserung der Aufenthaltsqualität“, der „Verbesserung der Erreichbarkeit“ und der „Stärkung des Dorfgemeinschaftslebens“. Auch bei der „Schaffung von innerörtlichem Wohnraum“ gibt es Verknüpfungen.



Förderung von Naturschutz & Umweltbildung

Das Ziel der Förderung von Naturschutz & Umweltbildung dient dazu, die ökologische Vielfalt zu bewahren, ökologische Defizite zu korrigieren und die Erholungsfunktion innerörtlicher Freiflächen und Grünanlagen zu stärken. Das unmittelbare Lebensumfeld der örtlichen Bevölkerung wird durch die Bereitstellung von naturnahen Erholungsräumen verbessert (Ortsbild und Aufenthaltsqualität) und damit die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort und Lebensraum insgesamt gesteigert. Die örtliche Wirtschaft profitiert nicht nur von der Verbesserung der weichen Standortfaktoren wie dem ansprechenden Wohnumfeld, der Umweltqualität und dem hohen Erholungs- und Freizeitwert, sondern kann auch direkt von Aufträgen für Handwerk und Baugewerbe profitieren. Durch Maßnahmen zur Umweltbildung kann eine Sensibilisierung der örtlichen Bevölkerung für Umweltbelange erfolgen, woraus wiederum Synergie-Effekte zum Schutz von Natur und Umwelt erzielt werden können. Durch den Schutz der Natur im Ort wird außerdem ein Beitrag zum globalen Umwelt- und Klimaschutz auf lokaler Ebene geleistet.

Das gemeindliche Handeln sollte sich insgesamt der Lösung ökologischer Fragestellungen widmen, ohne dabei aber soziale und ökonomische Aspekte der Nachhaltigkeit außer Acht zu lassen. Als Beitrag zum Arten- und Biotopschutz sollten ökologisch wertvolle Tier- und Pflanzenvorkommen geschützt bzw. angesiedelt und vorhandene Grünstrukturen und Biotope sowie innerörtliche Freiflächen als deren Lebensräume gesichert bzw. neu geschaffen werden. Durch bauliche und energetische Erneuerung von Gebäuden kann deren Energieverbrauch reduziert werden und durch die verstärkte Energiegewinnung über regenerative Energieträger bieten sich Möglichkeiten für zusätzliche Wertschöpfung in der Gemeinde. Durch zentrale Konzentration von Nutzungen und Funktionen, Wiedernutzbarmachung/Abriss leer stehender Gebäude und Entwicklung und Nachverdichtung auf innerörtlichen Frei- und Brachflächen wird der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert. Auch das Verkehrsaufkommen wird dadurch reduziert. Einen weiteren Beitrag zum Umwelt- und Naturschutz kann die Stärkung des Umweltverbundes am Modal Split bspw. durch die Verbesserung fußläufiger Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen oder auch die Reduzierung und Entsiegelung von Verkehrsflächen leisten. Die Umweltbildung und Sensibilisierung der Bevölkerung für Umweltbelange kann über Infotafeln, Veranstaltungen und Mitmachangebote gefördert werden. Dazu können auch Kooperationen zwischen Gemeinde, Vereinen und Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen eingegangen werden.

Das Ziel der Förderung von Naturschutz & Umweltbildung steht nicht für sich allein, sondern auch in Verbindung mit den Zielen der „Aufwertung des Ortsbilds“, „Verbesserung der Aufenthaltsqualität“, „Stärkung des Dorfgemeinschaftslebens“ zu betrachten. Aufgrund der engen Verbindung von Wohnen und Verkehr mit Umweltaspekten bestehen auch Zusammenhänge zu den Zielen „Schaffung von innerörtlichem Wohnraum“ und „Verbesserung der Erreichbarkeit“.



Verbesserung der Erreichbarkeit

Die Erreichbarkeit von Wohn- und Arbeitsplätzen und sonstigen Einrichtungen, die der Erfüllung menschlicher Grundbedürfnisse dienen, stellt einen wichtigen Standortfaktor dar. Für die ökonomische Entwicklung ist die Verbesserung der Erreichbarkeit zum einen aufgrund der verbesserten Anbindung von Betrieben förderlich, zum anderen aufgrund potenzieller Aufträge für ortsansässige Betriebe. Auch die Attraktivität als Wohnstandort wird gesteigert und bei einer entsprechenden Ausrichtung kann ein Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet werden.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit sollten alle Verkehrsmittel berücksichtigt werden: motorisierter Individualverkehr sowie Fußverkehr, Radverkehr und öffentliche Verkehrsmittel. Auf letztere ist in Hinblick auf Umwelt- und Klimaschutz ein besonderer Fokus zu legen. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit sind innerörtliche Straßenzüge und Wegeverbindungen soweit möglich an aktuellen und künftigen Anforderungen auszurichten. Die Mobilitätsgewohnheiten und -bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung müssen Berücksichtigung finden.

Nutzungen und Funktionen, insbesondere vielfrequentierte öffentliche Einrichtungen, sollten möglichst im Ortszentrum konzentriert werden. Zur Förderung des Fußverkehrs sollten Straßen- und Wegeverbindungen möglichst barrierefrei ausgebaut werden. Die Wege sollten möglichst kurz sein und Barrieren wie starke Steigungen oder vielbefahrene Straßen umgangen oder leicht überwindbar ausgestaltet werden (z. B. durch die Einrichtung von Querungshilfen). Zur Förderung des Radverkehrs sind der Ausbau von Radwegen und die Einrichtung von Fahrradabstellplätzen mögliche Maßnahmen. Der Anteil des ÖPNV am Modal Split kann z. B. neben rein auf den ÖPNV-Betrieb ausgerichteten Maßnahmen wie die Senkung von Fahrpreiskosten oder verbesserte Fahrplankonzepte auch durch die Optimierung der räumlichen Verteilung von Haltestellen erhöht werden. Für den Kfz-Verkehr ist u. a. ein ausreichendes Stellplatzangebot bereitzustellen.

Das Ziel der Verbesserung der Erreichbarkeit ist verbunden mit den Zielen der „Aufwertung des Ortsbilds“, der „Verbesserung der Aufenthaltsqualität“, der „Stärkung des Dorfgemeinschaftslebens“, der „Schaffung von innerörtlichem Wohnraum“, dem „Barrierefreien Ausbau“ sowie der „Förderung von Naturschutz & Umweltbildung“.

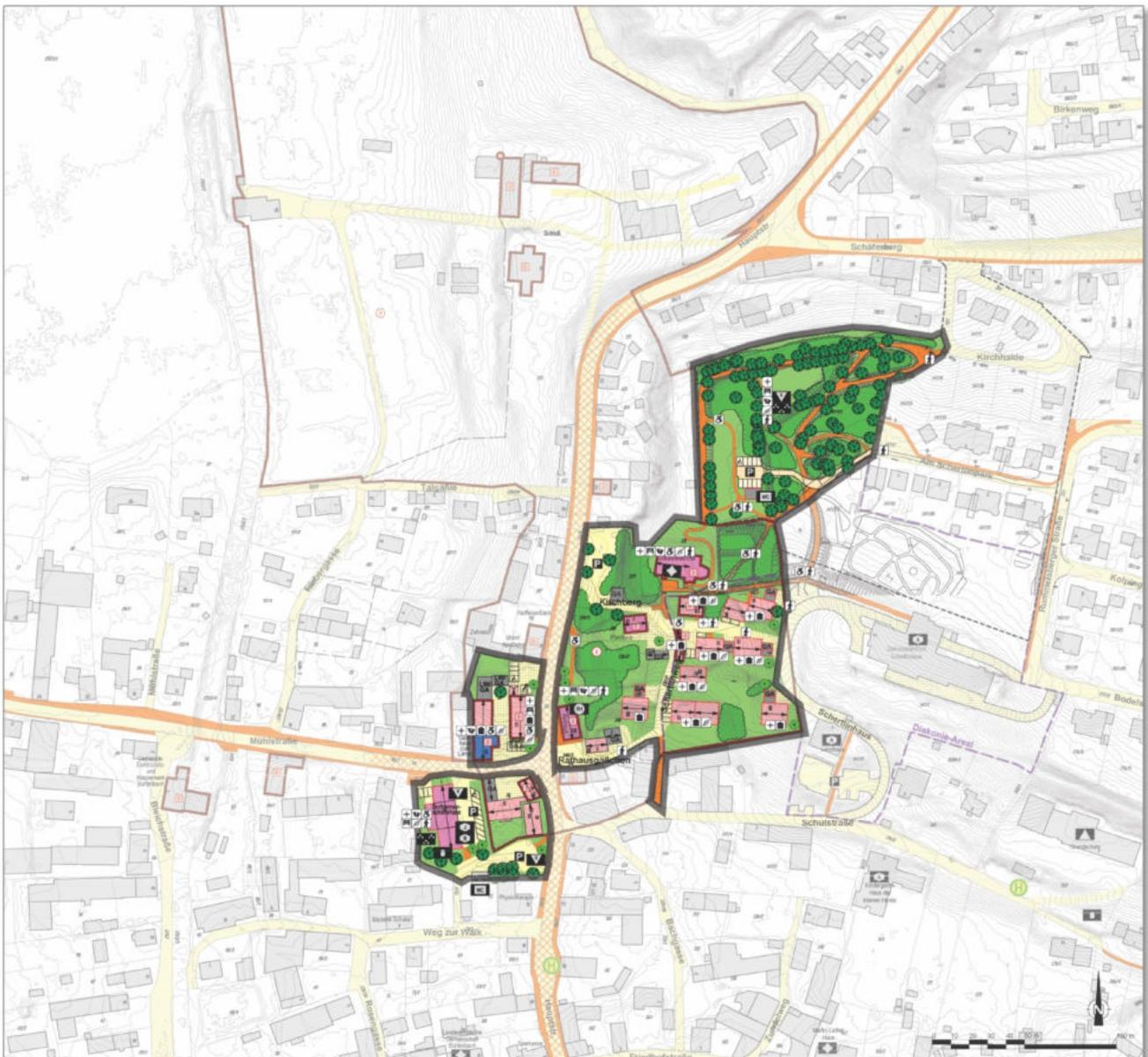
5 Ortsräumlich-grünordnerisches Konzept mit Maßnahmenkatalog

Mit der Umsetzung des ortsräumlich-grünordnerischen Konzepts und den einzelnen Projekten und Maßnahmen des dazugehörigen Maßnahmenkonzepts soll die Umsetzung der o. g. Ziele bewirkt werden.

Zur einfacheren Darstellung und Nachvollziehbarkeit wurden Einzelmaßnahmen im Maßnahmenkatalog für die drei Teilräume

- **Bereich A: Bohnacker-Areal/Alte Schule**
- **Bereich B: Schertlinhäuser/Kirchberg**
- **Bereich C: Schertlinpark/Johanneskirche**

zu übergeordneten Projekten zusammengefasst. Für die jeweiligen Maßnahmen und Projekte wurde eine überschlägige Schätzung zum Finanzbedarf vorgenommen. Für die einzelnen Projekte werden außerdem Träger und Akteure beschrieben und die Ziele aufgeführt, zu deren Umsetzung sie einen Beitrag leisten sollen.



ZEICHENERKLÄRUNG

<p> Grenze des Untersuchungsraums</p> <p> Geschlosszahl</p> <p> Firstichtung</p> <p> Gebäude neu</p> <p>Gebäudenutzung</p> <p> Wohnen</p> <p> öffentlich/kirchlich genutzte Gebäude</p> <p> Nebengebäude mit Differenzierung GA = Garage/Werkstatt LW = Landwirtschaft/Lager/ sonstige Nebengebäude</p> <p> Gastronomie</p> <p>Grünstrukturen</p> <p> Grünfläche</p> <p> Baumbestand</p> <p> Baum neu</p> <p> Gehölzstruktur</p>	<p>Verkehr</p> <p> Öffentliche Verkehrsfläche</p> <p> Privatstraße/Gebäudezufahrt</p> <p> Funktional-gestalterische Aufwertung Straßenraum</p> <p> Fußweg</p> <p> Parkplatz</p> <p> Behindertenparkplatz</p> <p> Bushaltestelle</p> <p>Entwicklungsziele</p> <p> Aufwertung des Ortsbildes</p> <p> Verbesserung der Aufenthaltsqualität</p> <p> Stärkung der Dorfgemeinschaft</p> <p> Schaffung von innerörtlichem Wohnraum</p> <p> Barrierefreier Ausbau</p> <p> Förderung von Naturschutz & Umweltbildung</p> <p> Verbesserung der Erreichbarkeit</p>	<p>öffentliche Nutzungen</p> <p> Rathaus/Verwaltung</p> <p> Bücherei</p> <p> Jugendzentrum</p> <p> Kirche</p> <p> öffentliche Anlage</p> <p> Veranstaltungsort</p> <p> Toilettenanlage</p> <p> Alten- & Pflegeheim</p> <p> Kindergarten</p> <p> Schule</p> <p> Spielanlagen</p> <p>Denkmalschutz</p> <p> Ensemble - Ortskern Burtenbach (E-7-74-122-1)</p> <p> Baudenkmal</p> <p>Rechtsverbindliche Planungen</p> <p> Geltungsbereich Bebauungsplan Schertlinpark (rechtsverb. mit Bekanntmachung v. 29.04.2008)</p>
--	---	---

Abbildung 19: Ortsräumlich-grünordnerisches Konzept (Quelle: Kling Consult 2018)

5.1 Bereich A: Bohnacker-Areal / Alte Schule

5.1.1 Dorfgemeinschaftshaus

Das Projekt umfasst den Abriss des leer stehenden Wohnhauses der ehemaligen Bohnacker-Hofstelle und der Garage und den Bau eines (barrierefreien) Dorfgemeinschaftshauses an gleicher Stelle. Weiter zu prüfen ist die Möglichkeit des Erhalts und der Sanierung des Gewölbesaals. Das Dorfgemeinschaftshaus soll ein Mehrgenerationen-Café beherbergen, Raum für den Umzug und die Erweiterung der Gemeindebücherei bieten und über Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume als sozialen Treffpunkt, die bei Bedarf z. B. der Dorfjugend oder dem Faschingsverein zur Verfügung gestellt werden können, sowie großzügige Lagerflächen verfügen. Im Außenbereich sollen die Grünflächen neu gestaltet, Bäume gepflanzt und Pflanzbeete angelegt werden. Auf der Gebäudevorfläche soll ein Hof mit mehreren Pkw-Stellplätzen angelegt werden, der gleichzeitig als Ort für öffentliche Veranstaltungen dient. Als weitere Maßnahmen sind die Einrichtung von Sitzmobiliar, Fahrradstellplätzen, eines Spielplatzes sowie die Neuanlage von Wegen vorgesehen.

5.1.2 Ehemalige Schule

Im Zuge der Projektumsetzung sollen die Nutzungen des Gebäudes für die Gemeindebücherei und das Jugendzentrum in das neue Dorfgemeinschaftshaus verlagert und das Gebäude einer gestalterischen wie energetischen Grundsanierung unterzogen werden (u. a. mit Fassade, Treppenhaus, Einbau einer Zentralheizung etc.). Soweit möglich soll ein barrierefreier Aus- und Umbau erfolgen und kleine, altersgerechte Wohnungen eingerichtet werden. Auch der Außenbereich mit Hoffläche und Grünanlagen soll neu gestaltet werden.

5.1.3 Historische Dorfwirtschaft ‚Zum Lamm‘

Für die historische Dorfwirtschaft „Zum Lamm“, die sich in Privatbesitz befindet, sieht das Konzept eine umfassende gestalterische und energetische Gebäudesanierung vor. Dazu gehören insbesondere die Renovierung des Saals, der barrierefreie Ausbau und auch die Sanierung und der Umbau des Wohnbereichs. Auch die Hoffläche soll neu gestaltet werden. Da es sich bei der historischen Dorfwirtschaft um eine private Einrichtung mit großer Bedeutung für das Gemeinschaftsleben und die Dorfkultur handelt, soll zur Förderung und Sicherstellung des Fortbestands ein Unterstützerverein gegründet werden. Eine Kooperation mit dem benachbarten neuen Dorfgemeinschaftshaus soll angestrebt werden.

Die nachfolgende Tabelle fasst für Bereich A: Bohnacker-Areal / Alte Schule nochmals stichpunktartig die o. g. Maßnahmen mit zugehöriger Kostenabschätzung, verfolgten Entwicklungszielen und zuständigen Akteuren/Trägern zusammen.

Bereich A Bohnacker-Areal / Alte Schule				
Projekt	Maßnahmen	Kosten- übersicht Netto- kosten in Euro	Verfolgte Ent- wicklungs- ziele	Akteure/ Träger
Bereich A Bohnacker-Areal / Alte Schule	P1 Dorf- gemein- schafts- haus <ul style="list-style-type: none"> • Abriss Bohnacker-Wohnhaus und Garage • Sanierung Gewölbesaal • Bau eines (barrierefreien) Dorfgemeinschaftshauses an gleicher Stelle • Einrichtung Mehrgenerationen-Café • Einrichtung von Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen als sozialer Treffpunkt (u.a. für Dorfjugend, Faschingsverein etc.) • Grünflächengestaltung • Einrichtung von Sitzmobiliar • Neuanpflanzung von Bäumen und Pflanzbeeten • Einrichtung eines Spielplatzes • Platzanlage und Pflasterung der Hoffläche • Neuanlage von Wegen • Einrichtung von Pkw-Stellplätzen • Einrichtung von Fahrradabstellplätzen • Umzug der Gemeindebücherei 	88.000		Markt Burtenbach
		93.170		
		1.144.000		
		28.600		
		28.600		
		11.491		
		7.370		
		2.508		
		33.000		
		113.509		
		4.235		
		0		
2.200				
k. A.				
Zwischensumme	1.556.683			
P2 Ehemalige Schule <ul style="list-style-type: none"> • gestalterische und energetische Gebäudesanierung (Fassade, Zentralheizung, Fenster, Treppenhaus, Aufzuganlage etc.) • Umbau und Einrichtung kleiner, altersgerechter Wohnungen • barrierefreier Ausbau • Neugestaltung Grünanlage • Platzanlage und Pflasterung der Hoffläche • Auslagerung Gemeindebücherei in neues Dorfgemeinschaftshaus 	1.412.400		Markt Burtenbach	
	k. A.			
	k. A.			
	7.476			
	65.604			
Zwischensumme	1.485.480			

P3 Historische Dorf- wirtschaft „Zum Lamm“	<ul style="list-style-type: none"> • gestalterische und energetische Gebäudesanierung • Renovierung Saal • barrierefreier Ausbau • Sanierung und Umbau Wohnbereich • Platzanlage und Pflasterung der Hoffläche • Gründung eines Unterstützervereins • Kooperation mit neuem Dorfgemeinschaftshaus 	831.820		Privat
		k. A. k. A. k. A. 35.662 k. A. k. A.		
Zwischensumme		867.482		
Gesamtkosten Bereich A Bohnacker-Areal / Alte Schule		3.909.644		

k. A. keine Angabe, da Maßnahme bereits in Umsetzung bzw. keine Kostenabschätzung möglich

**Abbildung 20: Maßnahmenkonzept Bereich A
(Quelle: Kling Consult 2018)**

5.2 Bereich B: Schertlinhäuser / Kirchberg

5.2.1 Ehemaliges Altenheim

Beim ehemaligen Altenheim handelt es sich um das aufwändigste und kostenintensivste aller Projekte (> 50 % der geschätzten Gesamtkosten). Es umfasst die Sanierung und den Umbau der leer stehenden denkmalgeschützten Gebäude Schertlinhaus Nrn. 7 und 8 zur Schaffung von innerörtlichem Wohnraum. Die ebenfalls leer stehenden Gebäude Schertlinhaus Nrn. 5 und 6, die seit der Schließung des Altenheims „Haus I“ der Rummelsberger Diakonie vor sieben Jahren leer stehen, sollen ebenso wie die südlich gelegenen Garagen abgerissen werden. So soll im Sinne der bayerischen Förderinitiative „Innen statt Außen“ Platz für eine Neubebauung des Bereichs mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Zur Anbindung des Wohngebiets ist im Norden eine Verbindungsstraße zwischen Kirchberg und Schertlinhaus vorgesehen. An deren westlichem Ende soll der im Zuge der Sanierung der Treppenanlage abgerissene Torbogen wiedererrichtet werden – mit Durchgängigkeit für den Verkehr. Vom östlichen Ende der neuen Verbindungsstraße bis zum südlichen Ende soll die Straße „Schertlinhaus“, die derzeit eine Privatstraße ist, als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden und die neuen Wohngebäude auch von Osten erreichbar gemacht werden. Auch die Erschließungsstraßen „Rathausgäßchen“, „Schertlinweg“ und „Kirchberg“ sollen baulich angepasst werden. Im Zuge der Bebauung wird auch eine entsprechende Neugestaltung der Freianlagen, u. a. mit zusätzlichen privaten und öffentlichen Fußwegen vorgenommen. Zur Umsetzung der Maßnahmen ist vorgesehen, dass der Markt Burtenbach das Flurstück Nr. 132 sowie Teile der Grundstücke Nrn. 135 und 140 erwirbt. Insgesamt besteht die Möglichkeit durch die Neubebauung der Flächen, die Sanierung bzw. den Abbruch von Bestandsgebäuden zumindest in Teilen gegenzufinanzieren.

5.2.2 Kirchhof

Das Projekt umfasst verschiedene Maßnahmen zur Neugestaltung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Kirchhofs. Dazu zählen die Einrichtung von Sitzmobiliar und die Neuanpflanzung von Bäumen und Pflanzbeeten. Von besonderer Bedeutung ist jedoch die Erschließung. Die durchgängige öffentliche Wegeverbindung zwischen Kirchberg und dem Diakoniezentrum Schertlinhaus soll gesichert werden. Neben der Neuanlage barrierefreier Wege zur Johanneskirche soll durch den Erwerb von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen oder durch die Einräumung des Wegerechts als Grunddienstbarkeit die öffentliche Erreichbarkeit gewährleistet werden.

5.2.3 Rathaus / Kriegerdenkmal

Das Projekt beinhaltet Maßnahmen zur Neugestaltung des Umfelds von Rathaus und Kriegerdenkmal. Dazu gehören die Einrichtung von Sitzmobiliar, die Neuanpflanzung von Bäumen und Anlage von Pflanzbeeten sowie Fußwegen. Noch während der Projektbearbeitung wurde im Zuge der Rathaussanierung mit der Freianlagengestaltung begonnen.

Die nachfolgende Tabelle fasst für Bereich B: Schertlinhäuser / Kirchberg nochmals stichpunktartig die o. g. Maßnahmen mit zugehöriger Kostenabschätzung, verfolgten Entwicklungszielen und zuständigen Akteuren/Trägern zusammen.

Bereich B Schertlinhäuser / Kirchberg				
Projekt	Maßnahmen	Kosten- übersicht Netto- kosten in Euro	Verfolgte Ent- wicklungs- ziele	Akteure/ Träger
Bereich B Schertlinhäuser / Kirchberg	<p>P1 Ehemaliges Altenheim</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanierung denkmalgeschütztes Gebäude Schertlinhaus 7 und Umbau für Wohnnutzung • Sanierung denkmalgeschütztes Gebäude Schertlinhaus 8 und Umbau für Wohnnutzung • Abriss Garagen • Abriss Gebäude Schertlinhaus 5 • Abriss Gebäude Schertlinhaus 6 • Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern • Wiedererrichtung Torbogen am Schertlinhaus mit öffentlicher Durchgängigkeit für Verkehr • Neugestaltung Freianlagen • Einrichtung einer Verbindungsstraße zwischen Kirchberg und Schertlinhaus • Ausbau Rathausgäßchen zur Anbindung neuer Wohngebäude von Südwesten • Ausbau Schertlinweg zur Anbindung neuer Wohngebäude von Südwesten • Anlage sonstiger (privater) Fußwege und Platzgestaltung • Erwerb des Grundstücks Flurstück Nr. 132 • Teilerwerb Grundstücke Flurstück Nrn. 135 und 140 • Widmung der Straße "Schertlinhaus" als öffentliche Verkehrsfläche zur Anbindung neuer Wohngebäude von Osten 	196.020		<p>Rummelsberger Diakonie</p> <p>—</p> <p>Markt Burtenbach</p> <p>—</p> <p>Private</p>
		569.910		
		12.540		
		72.600		
		428.120		
		3.093.750		
		k. A.		
		191.664		
		114.037		
		102.300		
		102.300		
		54.714		
459.195				
42.570				
0				
Zwischensumme	5.439.720			
<p>P2 Kirchhof</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung Sitzmobiliar • Neuanpflanzung von Bäumen und Pflanzbeeten • Sicherung Wegeverbindung Kirchberg–Schertlinhaus (Laubengang) • Neuanlage barrierefreier Wege • Sicherung Wegerecht für die Öffentlichkeit 	6.600		<p>Evang. Kirchen- gemeinde</p>	
	19.910			
	27.500			
	23.100			
	0			
	Zwischensumme			77.110

P3 Rathaus / Krieger- denkmal	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung von Sitzmobiliar • Neuanpflanzung von Bäumen und Pflanzbeeten • Neuanlage von Wegen 	k. A.		Markt Burten- bach
		k. A.		
Zwischensumme		k. A.		
Gesamtkosten Bereich B Schertlinhäuser / Kirchberg		5.516.830		

k. A. keine Angabe, da Maßnahme bereits in Umsetzung bzw. keine Kostenabschätzung möglich

Abbildung 21: Maßnahmenkonzept Bereich B
(Quelle: Kling Consult 2018)

5.3 Bereich C: Schertlinpark / Johanneskirche

5.3.1 Parkanlage Schertlinpark

Im Zuge der Projektumsetzung sollen Erreichbarkeit, Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Parkanlage verbessert werden. Dazu ist vorgesehen, wie im Bebauungsplan Schertlinpark (rechtskräftig seit 29.04.2008) dargestellt, einen Parkplatz inkl. Behindertenparkplätze einzurichten, der von der Straße „Am Schertlinpark“ von Osten erreichbar sein soll. Außerdem ist ein barrierefreier Weg zwischen Schertlinpark und Johanneskirche vorgesehen. In der Parkanlage selbst sollen keine neuen Wege entstehen, alte jedoch in Stand gehalten werden. Im Anschluss an den neuen Parkplatz ist eine WC-Anlage geplant. Der südliche Teil soll außerdem mit Sitzmobiliar und Beleuchtung ausgestattet werden. Insgesamt jedoch sollen der naturnahe Charakter und der alte Baumbestand erhalten bleiben. Es ist ein Naturlehrpfad vorgesehen mit Schautafeln und Informationen zu Natur, Umwelt und Ortsgeschichte. Weitere Veranstaltungen mit Schwerpunkt Umweltbildung, wie sie bspw. in Form des jährlichen Kräutertags und Fledermausexkursionen bereits stattfinden, sollen den Park erlebbar machen. Baumpatenschaften können die Verbindung der örtlichen Bevölkerung zum Park stärken.

5.3.2 Kirche und Kirchenmauer

Für die Johanneskirche und die Kirchenmauer aus dem 16. Jahrhundert wird eine Sanierung vorgeschlagen (Anm.: Die Sanierung der Kirchenfassade wurde noch während der Projektbearbeitung umgesetzt.). Das Konzept sieht auch eine Neugestaltung der gesamten Außenanlagen mit der Neuanpflanzung von Bäumen und der Anlage von Pflanzbetten sowie der Einrichtung von Sitzmobiliar vor. Hierbei soll das vorhandene Bodendenkmal gesichert werden. Um die Kirche besser erreichbar zu machen soll eine barrierefreie Wegeverbindung zum Schertlinpark und dem dort neu angelegten Parkplatz geschaffen werden. Dazu ist ggf. ein Erwerb des Flurstücks Nr. 132/4 östlich der Kirche durch die Marktgemeinde erforderlich.

Die nachfolgende Tabelle fasst für Bereich C: Schertlinpark / Johanneskirche nochmals stichpunktartig die o. g. Maßnahmen mit zugehöriger Kostenabschätzung, verfolgten Entwicklungszielen und zuständigen Akteuren/Trägern zusammen.

Bereich C Schertlinpark / Johanneskirche				
Projekt	Maßnahmen	Kosten- übersicht Netto- kosten in Euro	Verfolgte Ent- wicklungs- ziele	Akteure/ Träger
Bereich C Schertlinpark / Johanneskirche	P1 Parkanlage Schertlin- park <ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung einer WC-Anlage • Erhalt des naturnahen Charakters und alten Baumbestandes • Einrichtung von Beleuchtung & Sitzmobiliar • Einrichtung eines Naturlehrpfads • Anbringen von Schautafeln mit Informationen zu Natur, Umwelt und Ortsgeschichte" • Instandhaltung von Fußwegen • Einrichtung eines Parkplatzes (mit Behindertenparkplätzen) • Einrichtung eines barrierefreien Weges Schertlinpark – Johanneskirche (über Flurstück Nr. 132/4) • Organisation (regelmäßiger) Veranstaltungen zur Umweltbildung • Einrichtung von Baumpatenschaften 	85.800 6.655 20.680 k. A. k. A. 65.252 34.122 14.850 k. A. k. A.		Markt Burtenbach – BUND Natur- schutz
		Zwischensumme		
Bereich C Schertlinpark / Johanneskirche	P2 Kirche und Kirchen- mauer <ul style="list-style-type: none"> • Sanierung der Kirchenfassade • Sanierung der Kirchenmauer • Neuanpflanzung von Bäumen und Pflanzbeeten • Einrichtung von Sitzmobiliar • Einrichtung eines barrierefreien Weges Schertlinpark – Johanneskirche über Kirchengelände • Sicherung des Bodendenkmals • Erwerb des Flurstücks Nr. 132/4 östlich der Kirche durch die Marktgemeinde (zur Einrichtung einer barrierefreien Wegeverbindung Schertlinpark – Johanneskirche) 	k. A. 34.650 * * 20.625 k. A. 45.760		Markt Burtenbach
		Zwischensumme		
Gesamtkosten Bereich C Schertlinpark / Johanneskirche		328.394		

k. A. keine Angabe, da Maßnahme bereits in Umsetzung bzw. keine Kostenabschätzung möglich

* siehe **P2 Kirchhof**

**Abbildung 22: Maßnahmenkonzept Bereich C
(Quelle: Kling Consult 2018)**

6 Fazit und Ausblick

- **Anmerkungen zur räumlichen und zeitlichen Gültigkeit**

Das vorliegende Konzept soll eine Richtschnur für die mittel- bis langfristige Entwicklung des Ortszentrums Burtenbach für einen Zeitraum von 3 bis 20 Jahren sein. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestandsaufnahme lediglich eine Momentaufnahme darstellt. Entwicklungen können zu einer Veränderung der Bewertungsgrundlage führen, ebenso können sich die Bewertungskriterien und der sozio-ökonomische Kontext verändern. Daher ist eine regelmäßig Überprüfung der Maßnahmen hinsichtlich ihrer Eignung zur Umsetzung der definierten Ziele sowie die Gültigkeit der Zieldefinitionen kontinuierlich vorzunehmen. Ggf. ist eine Fortschreibung des räumlichen Entwicklungskonzepts vorzunehmen.

Das Untersuchungsgebiet des vorliegenden Konzepts umfasst lediglich einen Teilraum Burtenbachs, der im Kontext mit den ihn umgebenden Gebieten zu sehen ist. Ein gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept, in dem eine räumliche Erweiterung der vorliegenden Untersuchung auf den gesamten Ort erfolgt, könnte eine wichtige Hilfe mit Leitlinien für die weitere städtebaulich-infrastrukturelle und grünordnerische Entwicklung Burtenbachs darstellen.

- **Nachhaltigkeit durch Innen- vor Außenentwicklung**

Die vorrangige Nutzung bestehender Reserven im Innenbereich ist nachhaltig, da so u. a. die Flächeninanspruchnahme im Ortsrandbereich und der motorisierte Individualverkehr reduziert werden, Erschließungskosten verringert und die Effizienz öffentlicher Infrastruktur verbessert werden. Daher soll in Burtenbach den Innenentwicklungsmaßnahmen gegenüber der Neuausweisung von Bauflächen am Ortsrand im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ein Vorrang eingeräumt werden. Dazu zählen Umnutzungen von Flächen und Gebäuden, die Renovierung und Sanierung von Bestandsgebäuden – insbes. denkmalgeschützter und ortsbildprägender – und deren Um- und Ausbau unter Berücksichtigung ortstypischer, charakteristischer Gestaltungselemente, der Abriss stark baufälliger, abbruchreifer Gebäude ohne realistische Nachnutzungsperspektive sowie Neubauten zur Schließung von Baulücken, zur Nachverdichtung und im Zuge von Flächenrecycling. Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebiets im Ortszentrum, können alle vorgeschlagenen Maßnahmen des vorliegenden Konzepts der Innenentwicklung zugerechnet werden.

- **Weitere Maßnahmen**

Über die im Konzept enthaltenen und im Maßnahmenkatalog aufgelisteten Projekte und Maßnahmen hinaus, kann es auch weitere Maßnahmen geben, die der nachhaltigen Entwicklung dienen und den definierten Entwicklungszielen entsprechen. Es wird bspw. für das Untersuchungsgebiet ebenso wie für den übrigen Ortsbereich Burtenbachs empfohlen, zur **Aufwertung des Ortsbilds** und **Verbesserung der Aufenthaltsqualität** öffentliche und private Gebäude zu sanieren und instandzusetzen. Zur Revitalisierung des Ortszentrums soll das **innerörtliche Wohnen** mit Angeboten für junge Familien sowie ältere Menschen gefördert werden, wobei jedoch die Dorfstruktur mit einer Mischung untereinander verträglicher Nutzungen erhalten bleiben soll und gesellschaftlichem Wandel (z. B. abnehmende Haushaltsgrößen) und geänderten Anforderungen (z. B. barrierefreier und altersgerechter Ausbau) Rechnung zu tragen ist. Auch übergeordnete und ortsungebundene Maßnahmen können wichtige Beiträge leisten. Dazu gehören u. a. Maßnahmen zur Weiterentwicklung und Förderung nachhaltiger Mobilität (z. B. durch Verbesserung der ÖPNV-Anbindung oder die Einrichtung von Lade-

stationen für Elektroautos) oder Maßnahmen zur Sicherung der Grundversorgung im Ortszentrum (z. B. durch mobile Angebote) sowie die Förderung des Dorfgemeinschaftslebens durch ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot.

- **Berücksichtigung von Belangen des Natur- und Umweltschutzes**

Auch wenn sich innerhalb des Untersuchungsgebiets keine klein- oder großräumigen naturschutzfachlichen Schutzgebiete befinden, ist bei der Umsetzung von Maßnahmen zu prüfen, ob diese negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt haben. Ggf. sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gem. BNatSchG und BayKompV durchzuführen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und bei Bauvorhaben ist je nach Umfang und Lage vorab eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen.

- **Hinweise zu Finanzbedarf und Förderfähigkeit von Maßnahmen und Projekten**

Bei den Kostenangaben zu einzelnen Maßnahmen und Projekten im Maßnahmenkatalog handelt es sich um überschlägige Schätzungen. Die genannten Summen sind Nettobeträge ohne Nebenkosten. Es ist zu beachten, dass es aufgrund von Preisschwankungen bei Planungs- und Materialkosten, Inflation sowie unvorhersehbarer Mehraufwände z. B. aufgrund von Altlasten, zu nicht unerheblichen Schwankungen beim Finanzbedarf kommen kann.

Teilbereich und Maßnahmenkategorie	Nettokosten in Euro
Bereich A Bohnacker-Areal / Alte Schule	
Bauliche Maßnahmen: Gebäude / Bauwerke	3.296.900
Bauliche Maßnahmen: Grünflächen	56.222
Bauliche Maßnahmen: Straßen / Wege / Plätze	201.100
Sonstige Maßnahmen	0
Summe Bereich A	3.554.222
Bereich B Schertlinhäuser / Kirchberg	
Bauliche Maßnahmen: Gebäude / Bauwerke	3.975.400
Bauliche Maßnahmen: Grünflächen	198.340
Bauliche Maßnahmen: Straßen / Wege / Plätze	385.410
Sonstige Maßnahmen	456.150
Summe Bereich B	5.015.300
Bereich C Schertlinpark / Johanneskirche	
Bauliche Maßnahmen: Gebäude / Bauwerke	109.500
Bauliche Maßnahmen: Grünflächen	24.850
Bauliche Maßnahmen: Straßen / Wege / Plätze	122.590
Sonstige Maßnahmen	41.600
Summe Bereich C	298.540
Gesamtkosten	8.868.062

**Abbildung 23: Übersicht Kostenaufteilung nach
Maßnahmenkategorien in den Teilbereichen
(Quelle: Kling Consult 2018)**

Grundsätzlich ist der überwiegende Teil der Maßnahmen gemäß der Dorferneuerungsrichtlinie DorfR 2017 förderbar. Auch private Maßnahmen sind ggf. förderfähig. Bei öffentlichen Maßnahmen besteht zusätzlich die Möglichkeit einer Förderung mit EU-Mitteln über die ELER-Richtlinie. Welche Maßnahmen in welcher Höhe gefördert werden können, hängt u. a. von der Finanzkraft der Gemeinde über die letzten drei Jahre ab und ist mit dem Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben abzustimmen.

- **Kommunales Leerstands- und Flächenmanagement**

Es wird angeregt, ein kommunales Leerstands- und Flächenmanagement für das Untersuchungsgebiet und weitere Ortsbereiche aufzubauen. Leerstände und Brachflächen können neben städtebaulichen Nachteilen aufgrund ihrer negativen Wirkung auf Investoren auch handfeste ökonomische Folgen für die Gemeinde haben. Durch die Erfassung bebaubarer innerörtlicher Flächen und Leerstände mit Kenndaten in einer Datenbank, Gespräche mit Grundstücks- und Immobilieneigentümern und die Schaffung einer Anlaufstelle für Interessenten, die die Kommunikation und Vermarktung übernimmt, können Brachflächen und leer stehende Gebäude und Räumlichkeiten gezielt einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ist ein klares Profil ablesbar bzw. liegt ein konkretes Nutzungskonzept für eine Immobilie oder einen Ortsbereich vor, können bestimmte Gruppen potenzieller Nutzer gezielt angesprochen werden. Auch temporäre Zwischennutzungen wie z. B. durch „interne Filialisierung“, bei der leer stehende Ladenlokale von ortsansässigen Unternehmen als Ausstellungsraum nutzen, sind möglich.

- **Neugestaltung Straßenraum Hauptstraße/Mühlstraße**

Ein mögliches Handlungsfeld, welches auch von den Bürgerinnen und Bürgern in den Arbeitskreissitzungen wiederholt zur Sprache gebracht wurde, stellt die künftige Gestaltung des Straßenraums der Hauptstraße sowie der Mühlstraße im Ortszentrum dar. Durch den Rückgang des Durchgangsverkehrs auf der Hauptstraße mit Fertigstellung der Umgehungsstraße, eröffnen sich neue Perspektiven zu deren Gestaltung. Zu prüfen sind Maßnahmen zur gestalterischen und funktionellen Aufwertung des Straßenraums insbes. der Hauptstraße im Bereich Marktplatz/Rathaus/Kreuzung Mühlstraße. Mögliche Maßnahmen könnten u. a. die Einführung einer Tempo-30-Anordnung oder die Einrichtung einer Begegnungszone unter Berücksichtigung der sich daraus ergebenden Anforderungen für Fußgänger, Radfahrer und den Kfz-Verkehr sein. Bei Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung muss jedoch auf die Praktikabilität für ansässige landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe geachtet werden.

7 Quellen

Fachgutachten

- Gruber W. & Riemer N. W. (2013): Häuser und Flurnamen unserer Heimat. Burtenbach
- Ingenieurbüro Degen (2001): Aufnahme des Gebäudezustandes als begleitende Maßnahme der bevorstehenden Wegbauarbeiten. Günzburg
- Ingenieurbüro Schwanse (2001): Wertschätzungsgutachten Sanierung Kirchentreppe Burtenbach. Krumbach
- Lux M. (2016): Machbarkeitsstudie Schertlinhaus Burtenbach. Neusäß
- Schäfer P. (2001): Gutachten über den derzeitigen Wert der sogenannten „Schertlinsmauer“, deren baulichen Zustand sowie deren Verkehrssicherheit in 89349 Burtenbach, die einen Teil der Grundstücke der Rummelsberger-Anstalten einfriedet. Neu-Ulm

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) , zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.07.1973 (BayRS IV S. 354)
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 7.08.2013 (GVBl. S. 517)
- Bebauungsplan Schertlinpark, rechtskräftig seit 29.04.2008
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Flächennutzungsplan Markt Burtenbach, rechtskräftig seit 22.05.1984
- StMELF (2017): Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR 2017). München
- StMELF (2013): Leitfaden Räumliche Fachplanung 2013. München

Sonstige Grundlagen

- Bauantrag vom 27.12.1967: Bauherr Markt Burtenbach, Vorhaben: Einbau eines Wählvermittlungsraumes der Deutschen Bundespost im alten Schulhaus
- Bauantrag Nr. 77/70 vom November 1969: Bauherr Markt Burtenbach, Vorhaben: Neubau von Garagen und einer Stützmauer (betrifft Neubau einer Doppelgarage im Norden des Rathauses (an Gebäude angebaut)
- Bauantrag Nr. 983/70 vom Juli 1970: Bauherr Scheel Erwin, Elektroinstallation, Vorhaben: Errichtung eines Verbindungsbaues (=Verbindungsbau zwischen Wohngebäude an Hauptstraße und Nebengebäude (Werkstätte) im Westen
- Bauantrag Nr. 101/71 vom Februar 1971: Bauherr Markt Burtenbach, Vorhaben: Umbau des Rathauses
- Bauantrag Nr. 743/72 vom April 1972: Bauherr Scheel Erwin, Vorhaben: Erstellung einer Einfriedungsmauer (betrifft Errichtung einer Einfriedungsmauer nach Süden gegenüber Grundstück Flurstück Nr. 74)
- Bauantrag Nr. 1011/98, Bauantrag vom Dezember 1998: Bauherr Markt Burtenbach, Vorhaben: Einbau einer Bücherei, eines Jugendraumes, eines Fahrschulraumes und 2 Archivräume im Ober-

geschoss des bestehenden ehem. Schulgebäudes (Nutzungsänderung), gemäß Genehmigungsbescheid vom 29.01.1999 (vereinfachtes Genehmigungsverfahren) sind für die neue Gebäudenutzung mind. 7 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen

- Bauantrag vom 08.01.2001: Bauherr Markt Burtenbach, Vorhaben: Nutzungsänderung im ehem. Schulgebäude (Änderung einer ehem. Dachwohnung zu Räumlichkeiten zum Jugendraum sowie eines Abstellraumes für die gemeindliche Bücherei)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) (2018): Baudenkmäler Burtenbach (geoportal.bayern.de), Stand: 31.07.2018
- Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat) (2018): Statistik kommunal 2017. Fürth
- BUND Naturschutz in Bayern e. V. (2018): Der Schertlinpark in Burtenbach (<https://guenzburg.bund-naturschutz.de/natur-vor-der-haustuer/schertlinpark-burtenbach.html>)
- Markt Burtenbach (1999): Plan zur Nutzungsänderung von ehemaligen Schulräumen eines Unterrichtsraumes für Fahrschule und Archivräume zur Bücherei und eines Jugendraumes
- Markt Burtenbach (2001): Plan zur Nutzungsänderung von einer ehemaligen Dachwohnung zu Räumlichkeiten zum Jugendraum sowie eines Abstellraumes für die gemeindliche Bücherei

8 Anlagen

- Anlage 1: Luftbild M 1:1.000
- Anlage 2: Historische Karte (1824) M 1:1.000
- Anlage 3: Eigentumsverhältnisse M 1:1.000
- Anlage 4: Nutzung/Funktion/Verkehr M 1:1.000
- Anlage 5: Gebäudestruktur/Bauzustand/Ortsbild M 1:1.000
- Anlage 6: Gemeinschaftslebe/Dorfkultur M 1:1.000
- Anlage 7: Grünordnung/Dorfökologie M 1:1.000
- Anlage 8: Stärken und Schwächen (Mängel) M 1:1.000
- Anlage 9: Potenziale – Ortsraum und Grünordnung/Dorfökologie M 1:1.000
- Anlage 10: Ortsräumliche-grünordnerisches Konzept M 1:1.000
- Anlage 11: Städtebauliche Bewertung Gebäudezustand von vier Gebäuden in Gemeinde-eigentum westlich der Hauptstraße

9 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 17. September 2018

Projektleitung:

Dipl.-Geogr.
Dr. Susanne Wolf

Bearbeiter:


M. Sc.
Maximilian Mayer

Markt Burtenbach, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister