

Gemeinde Denklingen

Vorbereitende Untersuchungen

Bericht zur Satzung über die
förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes „Ortskern“



SEP Jochen Baur
Architekten + Stadtplaner
Clemenstraße 30
80803 München

August 2020

1**Vorbereitende
Untersuchungen**

Mit Beschluss vom 29.01.2020 hat die Gemeinde Denklingen den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet. Das Projektteam SEP Jochen Baur Architekten + Stadtplaner, München und PLANWERK Stadtentwicklung, Nürnberg, hat in detaillierten Untersuchungen im Rahmen der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) die Bevölkerungsstruktur, die städtebauliche Entwicklung, die Gebäudestruktur, sowie die Verkehrs- und öffentlichen Freiräume untersucht. Es wurden Mängel und Probleme festgestellt, Bereiche mit Handlungsbedarf aufgezeigt sowie die wesentlichen Sanierungsziele festgelegt und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen.

Mit Beschluss vom 22.04.2020 wurde das Planungsbüro SEP Jochen Baur Architekten + Stadtplaner, München, mit der Erstellung eines Exzerptes aus dem vorliegenden ISEK auf Grundlage der darin gewonnenen Erkenntnisse und des darin vorgeschlagenen Sanierungsumgriffes beauftragt, das als Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes dienen soll. Die Kernaussagen des ISEK sind nach wie vor zutreffend.

2**Sanierungsgründe**

Die Notwendigkeit der Sanierung des Denklinger Ortskerns begründet sich durch vorhandene städtebauliche Missstände. Es wurden zahlreiche Probleme u.a. städtebaulicher, sozialer und wirtschaftlicher Art festgestellt, die sich folgendermaßen darstellen:

Städtebauliche Mängel

- Teilweise Leerstand / Unterauslastung ehemals landwirtschaftlich geprägter Gebäudesubstanz
- Gebäudeleerstände im Zusammenhang mit Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung
- Viele Baudenkmale weisen eine schlechte Bausubstanz auf
- Nördliche Hauptstraße weist mangelhafte Gestaltung auf
- Historische Kapelle St. Antonius ohne entsprechendes Umfeld
- Zu hohe Gebäude am nördlichen Ortsrand
- Solaranlagen auf den Dächern im historischen Ortskern beeinträchtigen das Ortsbild
- Einige wenige störende Gebäudeteile und Fassaden- bzw. Farbgestaltung im Ortskern
- Zu hohe Wirtschaftsgebäude an der Hauptstraße

Mängel im Grünbestand	<ul style="list-style-type: none">• Wenige Biotope im Ortskern• Zahlreiche Pflanzungen von nicht heimischen Hölzern in privaten Gärten• Fehlende Ortsrandeingrünung in den Gewerbegebieten und in den jüngeren Wohngebieten• Hoher Anteil von versiegelten Flächen in den Gewerbegebieten• z.T. umgestaltete Grün- und Freibereiche auf privaten Flächen, wie z. B. in der Bahnhofstraße
Funktionale Mängel	<ul style="list-style-type: none">• Trennende Wirkung des motorisierten Verkehrs innerhalb des Ortskerns auf der LL 16 (Leederer Straße und Bahnhofstraße) und der LL 17 (Hauptstraße)• Zu hohe Geschwindigkeit im Ortskern• Fehlende gesicherte Querungsmöglichkeiten in den Hauptverkehrsstraßen• Konfliktpunkt in der nördlichen Hauptstraße, im Kreuzungsbereich LL 16 und LL 17 bei der Kapelle St. Antonius• Manche Fußwege führen über Privatgrund und werden dennoch rege genutzt• Fehlender Gehweg auf der östlichen Seite der Hauptstraße• Zu enge Gehwege im zentralen Bereich mit zu steilem Gefälle• Radfahrer müssen mit dem motorisierten Verkehr mitfahren (50 km/ h)• Keine ausreichende Verbindung des ÖPNV zu den nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten• Öffentlicher Nahverkehr ist vor allem auf den Schülerverkehr ausgerichtet• Kein Personenverkehr auf der Bahnstrecke, keine Bahnanbindung in Denklingen• Drei ungesicherte Bahnübergänge
Mängel der sozialen Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">• Fehlendes Bewusstsein bei den Denklinger Senioren für zukünftige Folgen und Herausforderungen durch den demographischen Wandel• Keine Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für Senioren im Gemeindegebiet• Nachwuchsarbeit zur Begeisterung junger Menschen an Vereinstätigkeiten und –mitgliedschaft gestaltet sich schwierig• Räumlichkeiten der lokalen Vereine sind nicht mehr passend bzw. weisen Modernisierungsbedarfe auf

Wirtschaftliche Mängel

- Das Arbeitsplatzangebot in Denklingen ist stark von einem Unternehmen abhängig
- Es finden sich wenige Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde, trotz sehr hoher Pendlerströme in die Gemeinde
- Der Bedarf an kleineren Mietwohnungen für Mitarbeiter der örtlichen Unternehmen kann nicht gedeckt werden
- Ferienwohnungen werden hauptsächlich von Mitarbeitern und Monteuren der örtlichen Betriebe genutzt
- Als beliebte Radregion findet sich nur wenig Übernachtungsangebot in der Gemeinde
- Die touristische Vermarktung Denklingens ist eher gering

3

Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Zur allgemeinen Beteiligung der Denklinger Öffentlichkeit fand am 13.07.2017 im Denklinger Pfarrsaal eine Auftaktveranstaltung zum ISEK statt, die im Vorfeld umfangreich mit Plakataktionen und ortsüblicher Bekanntmachung angekündigt wurde. Die Auftaktveranstaltung wurde mangels Interesse der Öffentlichkeit und zu geringer Beteiligung vorzeitig abgebrochen.

Bezüglich der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des ISEK schließlich am 13. November 2017 Expertengespräche als „Denkfabrik“ in drei Themengruppen mit ausgewählten Vertretern aus Bürgern und Gemeindeverwaltung durchgeführt und die Ergebnisse in das ISEK eingearbeitet.

Für eine genaue Beschreibung der gemeinsam erarbeiteten Vorschläge wird auf die Protokolle der einzelnen Themengruppen „Ortsbild und Ortsentwicklung“, „Verkehr“ und „Miteinander“ vom 23.11.2017 verwiesen, die der Gemeinde vorliegen und den Teilnehmern der Expertenrunden zugesandt wurden.

Weiterhin wurden die öffentlichen Aufgabenträger durch die Gemeinde Denklingen aufgefordert, zum ISEK und dem darin vorgeschlagenen Sanierungsumgriff Stellungnahmen abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat abgewogen.

4**Sanierungsziele**

Folgende Sanierungsziele wurden festgelegt:

Städtebaulich

Handlungsfeld Ortsgestaltung und bauliche Entwicklung:

- Der Ortskern der Gemeinde Denklingen soll in seiner städtebaulichen Struktur bewahrt, aufgewertet und seine Aufenthaltsqualität verbessert werden.
- Die dörflichen Strukturen sollen erhalten werden.
- Der Ortskern soll in städtebaulich verträglichem Maße nachverdichtet werden.

Grünbestand / Grünstruktur

Handlungsfeld Umwelt, Natur und Landschaft:

- Ökologisch wertvolle, dem Orts- und Landschaftsbild zuträgliche Flächen sollen gesichert, bewahrt und in bestehende Grünzüge eingebettet werden.

Soziale Infrastruktur

Handlungsfeld Soziales Miteinander und Wohnen:

- Das soziale Miteinander und das bürgerschaftliche Engagement sollen gestärkt werden
- Freizeit- und Wohnangebote für Senioren sollen erweitert werden
- In der Gemeinde sollen neuer Wohnraum geschaffen und neue Wohnformen initiiert werden

Wirtschaft

Handlungsfeld Nahversorgung und medizinische Versorgung:

- Der Dorfladen als örtlicher Nahversorger und sozialer Treffpunkt in der Ortsmitte soll sich etablieren
- Die medizinische Versorgung am Ort soll erhalten und ausgebaut werden

Handlungsfeld Naherholung und Tourismus:

- Das lokale Übernachtungs- und Gastronomieangebot soll gemeinsam vermarktet werden; die Betreiber sollen sich noch besser vernetzen und ihre Aktivitäten untereinander abstimmen

Mobilität

Handlungsfeld Verkehr:

- Mobilitätsangebote sollen bedarfsgerecht angepasst werden
 - Aspekte der Barrierefreiheit sollen in diesem Zusammenhang besonders berücksichtigt werden.
-

5

Sanierungsmaßnahmen

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes wurden zahlreiche Sanierungsmaßnahmen vorgesehen.

5.1

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Aufwertung des öffentlichen Raumes

Im Fokus des Maßnahmenkonzeptes steht in Denklingen die Aufwertung des öffentlichen Raumes, insbesondere der nördlichen Hauptstraße. Der überbreite Straßenraum wirkt in diesem Bereich, besonders durch die im Gegensatz zur südlichen Hauptstraße in weiten Teilen fehlenden grünen Gebäudevorbeereiche, sehr dominant. Flächen für Fußgänger sind meist nur minimal dimensioniert.

Die wichtigen Querachsen, vornehmlich Abschnitte der Menhofer Straße sowie des Buchweges, sollten, ausgehend von der Hauptstraße, innerhalb des geschlossenen Ortsbereiches ebenfalls entsprechend gestalterisch aufgewertet werden.

Dies gilt gleichermaßen für die Gassen und Wegeverbindungen im Ortskern.

Aufwertung des Umfeldes St.-Antonius-Kapelle

Die denkmalgeschützte Kapelle St. Antonius bildet, auf der nördlichen Seite der in West-Ost-Richtung verlaufenden Bahnhofstraße, den räumlichen Abschluss der nördlichen Hauptstraße.

Durch den Verlauf der beiden sich an diesem Punkt kreuzenden Kreisstraßen LL16 und LL17 wurde der Kapelle jedweder städtebaulicher Bezug zum Ortskern genommen. Sie stellt vielmehr eine Art Verkehrsinsel dar, was dem historischen Stellenwert der Kapelle nicht gerecht wird.

Um die Kapelle wieder städtebaulich in den Ortskern einzubeziehen, ist eine Umgestaltung des Kapellenumfeldes vorzunehmen. Da es sich bei den Kreisstraßen um klassifizierte Straßen handelt, müssen derartige Maßnahmen mit dem zuständigen Straßenbaulasträger abgestimmt werden. Grundsätzlich ist eine Umgestaltung und damit Aufwertung des Kapellenumfeldes möglich, ohne den Verkehrsfluss auf der Kreisstraße zu hindern.

Neu- und Nachnutzung bestehender Altbauten	<p>Die im Ortskern zahlreich vorhandenen bäuerlichen Anwesen und Höfe bilden aus städtebaulicher Sicht ein grundlegendes Identitätsmerkmal der Gemeinde Denklingen. Diese auch weiterhin nicht nur aus Gründen des Ortsbilderhaltes zu schützen, bedeutet, sie einer neuen Nutzung zuzuführen. Besonders im Hinblick auf die anhaltende Problematik der zunehmend leerstehenden ländlichen Ortskerne sollten hier frühzeitig Maßnahmen zur Umnutzung betroffener Anwesen zu Wohnraum zu treffen.</p> <p>Da es sich zudem bei den im Ortskern befindlichen landwirtschaftlichen Anwesen nicht selten um geschützte Baudenkmäler handelt, ist hierfür ein grundlegendes Konzept zu erarbeiten, wie diese historisch und städtebaulich bedeutende Bausubstanz weiterhin sinnvoll in die dörfliche Kernstruktur eingebunden werden kann. Zudem sollten Grundstücks- und Gebäudeankäufe durch die Gemeinde erwogen werden, um das baulich wertvolle Erbe entsprechend bewahren zu können und attraktiven, zentralen Wohnraum langfristig zu sichern.</p>
Nachverdichtung / Ersatzbau	<p>Im Sinne der Erhaltung des hochwertigen Ortsbildes empfiehlt sich eine entsprechend verträgliche Bauweise bei Neubau und Nachverdichtung in zeitgemäßer Form unter Berücksichtigung der örtlichen Baukultur und Materialien. Gute Beispiele sind auch in der Broschüre „Der Bauberater“ des Bayerischen Landesverein für Heimatpflege e.V. veröffentlicht.</p>
Neuordnung ehemaliges Sägewerk Ortsrand-Ost	<p>Am östlichen Ortsrand zwischen Industriestraße und An der Bahn befindet sich ein ehemaliges Sägewerk. Das rund 1,8 Hektar große Areal ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen, liegt jedoch in unmittelbarer Nähe zum Dorfgebiet.</p> <p>In der Gemeinde Denklingen sind bereits an anderen Stellen ausreichend als Gewerbeflächen ausgewiesene Parzellen verfügbar, sodass eine Umwidmung des Sägewerksgebietes, etwa zu einem Mischgebiet mit Wohnen und nichtstörendem Gewerbe, für die weitere Entwicklung zielführend erscheint.</p>
Instandsetzung / Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz	<p>Der Ortskern der Gemeinde verfügt über eine beträchtliche Anzahl denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bauten, insbesondere landwirtschaftliche Hofstellen, die sich jedoch teilweise in einem schlechtem baulichen Zustand befinden.</p>
Fassadenprogramm und Gestaltungsleitfaden	<p>Für Eigentümer betroffener Gebäude sollten weitere Anreize geschaffen werden, die Bausubstanz zu sanieren. Hierfür eignen sich zum Beispiel durch die Städtebauförderung gestützte Fassadenprogramme, die eine Instandsetzung sanierungsbedürftiger, geschützter Bausubstanz sowie die Wahl der richtigen Materialien erleichtern.</p>

5.2

Maßnahmen zur Verbesserung
des Grünbestandes /
der Grünstruktur / GehölzverbundNeuanlage von Streuobstwiesen
zur Ortsrandeingrünung

Um den dörflichen Charakter Denklingens ob der wirtschaftlichen Bedeutung und der damit verbundenen Expansion mittelständischer Großbetriebe auch zukünftig zu wahren, sollten in Ortsrandlagen, insbesondere um Neubausiedlungen herum, Streuobstwiesen zur Eingrünung des Ortsrandes und betrieblicher Strukturen angelegt werden. Das Neubaugebiet „An der Obstwiese“ bietet sich hier an, aber auch Gewerbegebiete und Gewerbeneubauten in Ortsrandlagen.

Erhalt alter Baumhecken und
Großbäume im Ort / Verknüpfung
mit Feldhecken

Innerörtliche Kleingrünzüge und Baumhecken, wie etwa die Großbaumstrukturen an der Nelkenstraße, sollten, wenn möglich, zur Stärkung der Biotopverbundfunktion an die den Ortskern umgebenden Feldheckenstrukturen angebunden werden. Hierzu sind bei Neubauvorhaben entsprechende Korridore freizuhalten und mit Neupflanzungen auszustatten. Das innerörtliche Wegenetz kann an über entsprechende örtliche Grünzüge verdichtet und an Wanderwege der Umgebung angeschlossen werden, sodass der Grünverbund auch zur Naherholungsfunktion beiträgt.

5.3

Maßnahmen zur Verbesserung
der sozialen InfrastrukturVernetzung der
Nachbarschaftshilfe zwischen
Altort und Neubaugebiet
„An der Obstwiese“

Mit der Bebauung des Gebiets „An der Obstwiese“ ziehen vielen neue Bürgerinnen und Bürger nach Denklingen, die sich noch nicht in das Netzwerk der Nachbarschaftshilfe des Altortes integriert haben. Zur Entwicklung eines dauerhaften Netzwerks der beiden Nachbarschaften sollen im Rahmen einer Projektgruppe „Nachbarschaftshilfe Denklingen“ Ideen und Projekte erstellt, die anschließend gemeinsam von Neu- und Altbürgern umgesetzt werden.

- Projektgruppe „Nachbarschaftshilfe Denklingen“
- Nachbarschaftsfest
- Nachbarschaftsverein

Schaffung von
Beratungsangeboten
für Senioren

In Kooperation mit den regionalen Wohlfahrtsverbänden, den Vereinen am Ort und der Kommune sollte das Beratungs- und Pflegeangebot für Senioren ausgebaut werden.

- regelmäßige Senioren - Sprechstunden
- Informationen zu (barrierefreiem oder -armem) „Wohnen im Alter“
- Projektgruppe „Erreichbarkeiten von Ärzten und Nahversorgung“

Schaffung von Wohnraumangeboten für Senioren

Mit der Schaffung von seniorengerechten Wohnungen in Verbindung mit einem Betreuungsangebot bei Hilfestellungen im Alltag soll der (barrierefreie) Wohnraumbedarf für ältere Personen vor Ort gesichert werden. Des Weiteren können Impulse für Bestandsimmobilien in geeigneter Lage entstehen.

Zwar wird derzeit die Versorgung und Betreuung der älteren Bevölkerung von den lokalen Vertretern der Senioren als ausreichend bewertet, unter dem Aspekt der steigenden Anzahl Hochbetagter und Pflegebedürftiger sollte mit Hilfe des Beratungsangebots (s.o.) eine Sensibilisierung zur Thematik stattfinden.

- Schaffung von barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen in Verbindung mit Betreuungsangeboten
- Sensibilisierung und Beratung der örtlichen Bevölkerung, Eigentümern und Investoren bzgl. „Wohnen im Alter“
- Abstimmung des Beratungs- und Pflegeangebots mit der landkreisweiten Bedarfsplanung

Einführung einer Bauberatung zum Thema „Hofstellen“

Zur Neubelebung und Aufwertung der leeren bzw. zum Teil mindergenutzten Hofstellen und deren Nebengebäuden sollen Themenbereiche wie (energetische) Sanierung, Gestaltungsqualität und Finanzierung gezielt besprochen werden. Um diesen Prozess zu unterstützen, kann die Gemeinde Denklingen für erste Beratungsgespräche einen von der Kommune beauftragten Sanierungsberater einsetzen sowie Informationsmaterialien für Interessenten zur Verfügung stellen.

- (Sanierungs)Beratung für Eigentümer und Interessenten
- Umfassende Informationsmaterialien zu Sanierung und Modernisierung von Bestandsimmobilien

Umnutzung von Leerstand zu Wohnraum

Mit dem Förderprogramm „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ bietet der Freistaat Bayern im Rahmen der Städtebauförderung vor allem ländlichen Gemeinden eine Möglichkeit, mit Hilfe einer einfachen Sanierung ehemaliger Wohngebäude kostengünstigen Wohnraum für anerkannte Geflüchtete zu schaffen. Dabei sollte sich das Gebäude im innerörtlichen Bereich und in der Hand der Gemeinde befinden, um eine Förderung von bis zu 90% der Sanierungskosten zu erhalten. (Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, 2018).

5.4

Maßnahmen

Wirtschaft und Nahversorgung

Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit und des bürgerlichen Engagements des Dorfladens

Mit Unterstützung von Seiten der Gemeinde bei Öffentlichkeitsarbeit und auch in der Anerkennung des breiten bürgerschaftlichen Engagements zur Realisierung des Projekts soll sich der Dorfladen Denklingen weiterentwickeln können.

- Regelmäßiger Austausch zu Aktivitäten zwischen Dorfladen und Gemeindeverwaltung
- Erhalt der Arbeitsgruppen
- Verleihung des „Denklinger Ehrenamtspreises“ für das bürgerliche Engagement zum Erhalt einer lebendigen Ortsmitte

Umbau des alten Rathauses zu einem Gesundheitszentrum

Zur langfristigen Belebung der Ortsmitte empfiehlt es sich die Räumlichkeiten für die örtlichen Ärzte zu modernen Praxisräumen mit barrierefreiem Zugang umzugestalten. Unter dem Namen „Gesundheitszentrum Denklingen“ könnten so attraktive Rahmenbedingungen für die ortsansässigen Mediziner mit Erweiterungspotenzial geschaffen werden.

5.5

Maßnahmen

Mobilität

Bedarfserhebung „Mobilität Denklingen“


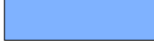










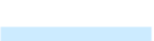
Zur Entwicklung zielgerichteter Maßnahmen und die eventuelle Einführung eines Ortsbusses muss zunächst eine Bedarfserhebung zum Thema „Mobilität“ vorangestellt werden. Dabei sollen alle Haushalte Denklingens zur Nutzung unterschiedlicher Fortbewegungsmittel, zu den Zielen in der Region und zum möglichen Mitgestalten einer Denklinger Ortsbuslinie abgefragt werden. Ggf. kann diese Analyse durch den (für den ÖPNV zuständigen) Landkreis Landsberg a. Lech oder in Kooperation mit diesem erfolgen.

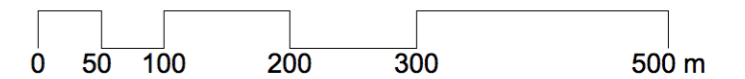
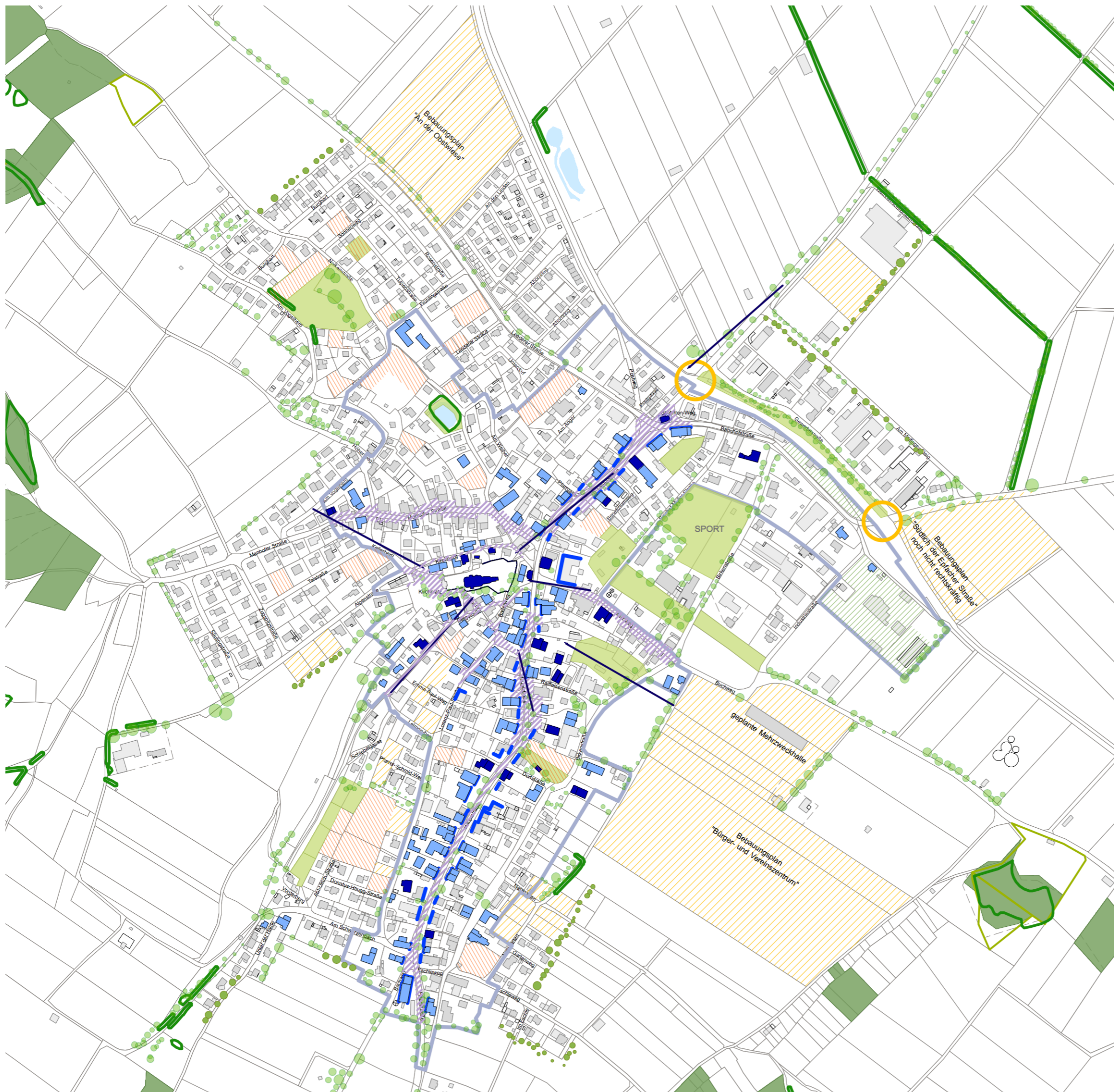
Einsatz eines Ortsbusses

Verfolgt die Gemeinde Denklingen das Ziel „Mobilität für alle“, könnte die Anbindung der umliegenden Ortsteile und Weiler an den Hauptort durch die (Wieder)Einführung eines Ortsbusses gewährleistet werden. Ärzte, Banken, Friseur, Rathaus und der Dorfladen befinden sich alle im Hauptort Denklingens. In welcher Form und unter welcher Trägerschaft solch ein Ortsbus umgesetzt werden kann, muss im Rahmen einer Arbeitsgruppe ausgearbeitet werden.

Reaktivierung der Fuchstalbahn	Derzeit organisiert die Initiative Fuchstalbahn e.V. Sonderfahrten mit historischen Lokomotiven auf der Strecke zwischen Schongau und Landsberg.
	Zur Reduzierung des Pendlerverkehrs auf den Straßen könnte die Reaktivierung der Fuchstalbahn sowie eine Aufwertung des Bahnhofes Denklingens beitragen.
	<ul style="list-style-type: none">• Regionales Konzept zur Reaktivierung• Umfassende Baumaßnahmen zur Sicherheit an Bahnübergängen und Lärmschutz
Sicherung der Bahnübergänge	Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte eine Sicherung der offenen, unbeschränkten Bahnübergänge im Denklinger Ortsgebiet angestrebt werden. Besonders im Hinblick auf die mögliche Reaktivierung der Fuchstalbahn müssen diese Maßnahmen zeitnah umgesetzt werden.
5.6 Maßnahmen zur Stärkung der Naherholungs- und Tourismusfunktion	
Durchführung einer Qualitätsinitiative „Tourismus in Denklingen“	Zur Aufwertung der bestehenden Angebote sollen im Rahmen einer Qualitätsinitiative ‚Tourismus in Denklingen‘ gemeinsam mit den Betreibern verschiedene Angebote erarbeitet werden:
	<ul style="list-style-type: none">• Beratungsangebot zur Sanierung und Modernisierung• Vermarktung der Betriebe auf regionaler Tourismushomepage• Schaffung von Angebotspaketen mit den Nachbarkommunen
Installation eines Info-Schaufensters in der Ortsmitte	Die Gemeinde ist direkt an überregionalen Rad- und Wanderwegen gelegen (Romantische Straße, Via Romea). Zukünftig könnten vor Ort ausführlichere Informationen zur Gemeinde und zur Region angeboten werden.
	<ul style="list-style-type: none">• Info-Schaufenster für Tourismus nutzen• Telefonverzeichnis der örtlichen Beherbergungsbetriebe für Gäste bereitstellen• Informationsbroschüren zur Region und zum Ort zur Verfügung stellen

Planungskonzept

-  Erhalt / Aufwertung von Baudenkmalern
-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Erhalt wichtiger Raumkanten
-  Wichtige Sichtbezüge
-  Straßenraumgestaltung
-  Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt
-  Baulücke
-  Sicherung Bahnübergang
-  Biotop kartiert
-  Waldflächen
-  Erhalt innerörtliche Grünfläche
-  Baum/ Baumreihe erhaltenswert
-  Fehlende Bepflanzung/ Ortsrandeingrünung
-  Flächenentwicklung
-  Flächen für Schulsport
-  Wasserfläche
-  Sanierungsgebiet



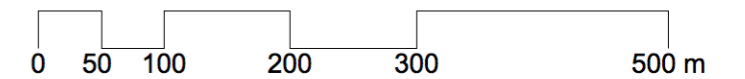
Maßnahmen

-  Aufwertung öffentlicher Raum
-  Maßnahmen in Ausführung
-  Baudenkmal
-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Gestalterische Aufwertung störender Gebäudeteile / Fassaden
-  Sicherung Bahnübergang
-  Verbesserung der Bausubstanz
-  Beseitigung von Leerständen
-  Einrichtung Medizinisches Versorgungszentrum
-  Stärkung Dorfläden
-  Umnutzung zum Rathaus
-  Sanierungsgebiet

Umbau der Kreisstraße LL16
Leederer Straße/ Bahnhofstraße
mit Kreuzungsbereich LL17

geplantes Bürgerzentrum

geplante Sportanlage



6

**Kostenübersicht und
Finanzierung (§ 149 BauGB)**

6.1

 Städtebauliche
Sanierungsmaßnahmen

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Baulich-gestalterische Aufwertung Hauptstraße-Nord	hoch	x			445.000,-	Gemeinde Denklingen / Städtebauförd.
Baulich-gestalterische Aufwertung Hauptstraße-Süd	mittel	x			340.000,-	Gemeinde Denklingen / Städtebauförd.
Gestaltung Kirchplatz	hoch		x		220.000,-	Gemeinde Denklingen / Städtebauförd.
Gestaltung Kirchberg	hoch		x		260.000,-	Gemeinde Denklingen / Städtebauförd.
Gestaltung Vogtberg	hoch		x		140.000,-	Gemeinde Denklingen / Städtebauförd.
Gestaltung Bergstraße	mittel		x		440.000,-	Gemeinde Denklingen / Städtebauförd.
Gestaltung Bereich Lorenz-Paul-Straße / Baderweg	mittel			x	410.000,-	Gemeinde, private Anreiner / Städtebauförd.
Gestaltung Menhofer Straße	hoch			x	530.000,-	Gemeinde Denklingen, private Anreiner / Städtebauförd.
Gestaltung Buchweg	hoch	x			300.000,-	Gemeinde Denklingen, private Anreiner / Städtebauförd.
Baulich-gestalterische Aufwertung Umfeld St-Anton-Kapelle	hoch	x			58.000,-	Gemeinde Denklingen, Kirche / Pfarrei / Städtebauförd.
Sanierung Backhaus im Zuge des Kindergarten-neubaus	hoch	x			180.000,-	Gemeinde Denklingen / Städtebauförd.

6.2

Maßnahmen zur Verbesserung
des Grünbestandes /
der Grünstruktur / Gehölzverbund

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Neuanlage von Streuobstwiesen zur Ortsrandeingrünung	hoch	x				Gemeinde Denklingen, Landwirtschaft
Erhalt alter Baumhecken und Großbäume im Ort / Verknüpfung mit Feldhecken	hoch	x				Gemeinde Denklingen, private Eigentümer

6.3

Maßnahmen zur Verbesserung
der sozialen Infrastruktur

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Bau eines Vereins- und Bürgerzentrums Denklingen	Schlüsselprojekt (in Ausführung)	x				Gemeinde Denklingen, Vereine
Vernetzung der Nachbarschaftshilfe zwischen Altort und Neubaugebiet „An der Obstwiese“	mittel			x		Vereine, Soziale Träger
Schaffung von Beratungsangeboten für Senioren	hoch	x				Gemeinde Denklingen, Landkreis, Soziale Träger
Schaffung von Wohnraumangeboten für Senioren	mittel			x		Gemeinde Denklingen, Landkreis, private Investoren
Abstimmung mit Ärzten vor Ort zu den Themenfeldern Gesundheitszentrum, Barrierefreiheit, Nachfolge	hoch		x			Gemeinde Denklingen, ansässige Ärzte
Einführung einer Bauberatung ‚Hofstellen‘	mittel	x				Gemeinde Denklingen / Städtebauförd.
Schaffung von Mietwohnungen	hoch		x			Gemeinde Denklingen, Investoren
Umnutzung von Leerstand zu neuem Wohnraum	mittel		x			Gemeinde Denklingen

6.4

Maßnahmen

Wirtschaft und Nahversorgung

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Unterstützung bei der Öffentlichkeitsarbeit und bürgerlichen Engagements des Denklinger Dorfladens	hoch		x			Gemeinde Denklingen, Arbeitsgruppe „Dorfladen“
Umbau des alten Rathauses zu einem Gesundheitszentrum	hoch		x			Gemeinde Denklingen, ortsansässige Ärzte / Städtebauförd.

6.5

Maßnahmen

Mobilität

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Bedarfserhebung „Mobilität Denklingen“	hoch	x				Gemeinde Denklingen, externe Planer
Einsatz eines Ortsbusses	mittel		x			Gemeinde Denklingen
Reaktivierung der Fuchstalbahn	mittel			x		Initiative Fuchstalbahn e.V., Augsburg Localbahn
Sicherung der Bahnübergänge	hoch	x				DB Netz, Landkreis, Bund

6.6

Maßnahmen zur Stärkung der

Naherholungs- und

Tourismusfunktion

Maßnahme	Priorität	Umsetzungszeitraum			Kosten	Träger / Akteure
		kurz	mittel	lang		
Durchführung einer Qualitätsoffensive „Tourismus in Denklingen“	hoch	x				Gemeinde Denklingen, Fremdenverkehrsamt Landsberg a. Lech, Lokale Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe
Installation eines Info-Schaufensters in der Ortsmitte	Schlüsselprojekt	x				Gemeinde Denklingen

7**Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes und zur förmlichen Festlegung**

Städtebauliche Mängel sind im gesamten Ortskernbereich der Gemeinde Denklingen zu erkennen. Die festgestellten Mängel konzentrieren sich dabei im Bereich der Hauptachsen der historischen Siedlungsstruktur, also entlang der südlichen und nördlichen Hauptstraße und über den Kreuzungsbereich Bergstraße / Buchweg am Fuße des Kirchberges. Aufgrund der baulichen Struktur und Ausdehnung der Flurstücke, die im wesentlichen der historischen städtebaulichen Gestalt mit aus der Zeit vor 1818 stammender Bebauung des Ortskernes entsprechen (vgl. Karte „Räumliche Entwicklung“, ISEK, S. 23) ist neben dem öffentlichen Raum entlang dieser Achsen der gesamte zusammenhängende Bebauungsbereich zu betrachten.

Zusätzlich sollen die östlich des Ortskerns gelegenen Bereiche mit Altbetrieben wie dem ehemaligen Sägewerk im Rahmen der Sanierung näher behandelt werden.

Damit umfasst das Sanierungsgebiet „Ortskern“ eine Gesamtfläche von 44,4 ha.

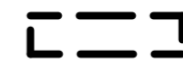
8**Wahl des vereinfachten Verfahrens**

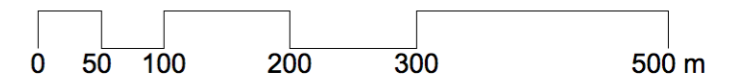
Die im Sanierungsgebiet „Ortskern“ vorgesehenen Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (Verbesserung des öffentlichen Raumes und der Verkehrsverhältnisse). Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen lassen eine spürbare, sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht erwarten. Soweit dennoch Bodenwertsteigerungen durch die Aufwertung der öffentlichen Straßen und Platzräume eintreten können, sind sie gemessen an der Gesamtsanierung so gering, dass sie unter die Bagatellgrenze gemäß § 155 BauGB fallen würden. Der Verwaltungsaufwand stünde in keinem Vergleich zum Ertrag.

Die vorgenannten Gründe rechtfertigen nicht die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff BauGB. Der Eintrag eines Sanierungsvermerks ins Grundbuch der betroffenen Grundstücke kann entfallen; die Grundstücke müssen nicht einzeln in der Satzung aufgeführt werden. Zum derzeitigen Stand der Sanierungsplanung kann davon ausgegangen werden, dass besondere bodenrechtliche Maßnahmen nicht angewendet werden müssen. Die Bodenordnung der Gemeinde zielt auf einvernehmliche und freiwillige Verhandlungsergebnisse ab.

Deshalb erfolgt die Durchführung im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB. Dabei finden die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 BauGB Anwendung. Für die Vereinbarungen nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann gemäß § 144 Abs. 3 BauGB eine Genehmigung allgemein erteilt werden.

Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

 Umgriff Sanierungsgebiet
44,4 ha



18.08.2020



StadtEntwicklungPlanung
Jochen Baur
Architekten Stadtplaner
München