

## **Dorfmoderation in Gutweiler**

### **Zusammenfassung des Arbeitskreises „Dorfplätze, Ortsbild, Ortsentwicklung“ (22.11.2021)**

Alle Punkte, die in den jeweiligen Arbeitskreisen entwickelt und zusammengefasst werden, sind als Ideensammlung zu verstehen. Die Ergebnisse aller Arbeitskreise werden dokumentiert und sollen in eine Handlungsempfehlung für den jetzigen oder zukünftige Gemeinderäte sowie sogar aktive Interessensgruppen zusammengefasst werden. Die dargelegten Ergebnisse der Arbeitskreise münden nicht zwangsläufig in eine direkte Umsetzung, weil auch gerade kostenintensive Maßnahmen, ein Votum des Gemeinderates oder übergeordneten Verwaltungsorganen benötigen.

#### **1. Ortsentwicklung**

Nachdem im ersten Treffen des Arbeitskreises „Dorfplätze, Ortsbild, Ortsentwicklung“ die Dorfplätze und Freiflächen im Ort sowie in Ortsrandlage thematisiert wurden, sind die Punkte Ortsentwicklung und Ortsbild Gegenstand der zweiten Zusammenkunft des Arbeitskreises. Dabei stellte sich insbesondere die Frage wie sich Gutweiler in den kommenden Jahren baulich weiter entwickeln soll.

Ein Generationenwechsel im „alten Neubaugebiet“ hat begonnen. Häuser werden schnell vermarktet und stehen allenfalls wenige Wochen leer, so dass eine Leerstandsproblematik und ein Aussterben des Ortskerns in der aktuellen Immobiliensituation nicht zu befürchten ist. Mit dem Druck auf den Immobilienmarkt in Trier und den Stadtteilen in Randlage ist in absehbarer Zeit eine noch stärkere Nachfrage in Gutweiler zu erwarten.

##### **a) Innerörtliche Baulandentwicklung**

Im Altort gibt es positive Beispiele für gelungene Gebäudesanierungen; teilweise wurde alte Bausubstanz vollständig entkernt. Es besteht in auch kein nennenswerter Gebäudeleerstand. Ein solcher ist in näherer Zukunft nicht zu erwarten, da freiwerdende Gebäude nach den Erfahrungen der vergangenen Jahre durch die bestehende Immobiliennachfrage in Kürze ihren Besitzer wechseln und weiter als Wohneigentum genutzt werden.

Es gäbe im Ort noch Potential von ca. 10 Grundstücken zur Schaffung weiterer Wohnfläche. Jedoch befinden diese sich ausschließlich in privater Hand. Die Nutzung dieser Flächen steht den jeweiligen Eigentümern frei und dient in den meisten Fällen als Wertanlage oder als privat genutzte Grünfläche. Die jeweiligen Eigentümer werden regelmäßig auf die Verkaufsbereitschaft angesprochen, allerdings ohne Veräußerungsbereitschaft zu wecken. Darum soll an die Eigentümer von innerörtlichen Baulücken auch weiterhin regelmäßig herantreten werden, ob sie damit einverstanden sind, dass ihre Kontaktdaten an Bauinteressenten weitergegeben werden.

Generell ist es schwierig für die Ortsgemeinde oder auch private Bauherren innerörtliche Baulücken zu mobilisieren, wenn keine Abgabebereitschaft besteht, die die bauliche Weiterentwicklung der Ortsgemeinde sicherstellen könnte. Insbesondere hat die Gemeinde keinerlei rechtliche Möglichkeiten, eine Mobilisierung dieses theoretischen Baulandpotenzials herbei zu führen, zumindest nicht zu marktgerechten Preisen.

In Zukunft ist eine neue Dynamik zu erwarten, da ab Januar 2025 die Grundsteuer C greift. Mit der neuen Grundsteuer C werden baureife Grundstücke erfasst, die dann höher besteuert werden, um Grundstücksspekulationen vorzubeugen. Auch mit der anstehenden Erhebung von Wiederkehrenden Beiträgen in Verbindung mit den aktuell erfolgenden Straßenbaumaßnahmen, werden die Kosten für bevorratete Baugrundstücke steigen, so dass infolgedessen einzelne Grundstücksbesitzer ggf. umdenken könnten.

- **Ziel:** innerörtliche Baulücken mobilisieren
- **Weg:** Angebot und Nachfrage zusammenbringen  
Einverständnis zur Weitergabe von Kontaktdaten an Grundstückssuchende erfragen  
Verkaufsbereitschaft auch weiterhin erfragen, wenn die laufenden Kosten für die Baulücken steigen
- **Ziel:** Erhalt von Bausubstanz, falls wirtschaftlich sinnvoll

#### b) Entwicklung Neubaugebiet

Zum Thema „Entwicklung eines Neubaugebietes“ wurde eingangs die Frage gestellt, ob die Ortsgemeinde weiter wachsen soll oder eher im Bestand gestärkt werden soll.

Langfristig soll die Entwicklung eines bedarfsorientierten Neubaugebietes verfolgt werden. Dies wird insbesondere vor dem Hintergrund gesehen, dass die Gemeinde frühzeitig geeignete Flächen im Flächennutzungsplan, als vorbereitenden Bauleitplan, sichern soll. Da der Flächennutzungsplan die gesamte VG Ruwer betrifft, ist die Entscheidung über die Flächengröße und den tatsächlichen Bedarf nicht alleine von der Ortsgemeinde abhängig, sondern auf gesamter VG-Ebene zu betrachten. Auch der zeitliche Planungshorizont ist zu berücksichtigen, so dass dieser Aspekt frühzeitig durch die Ortsgemeinde angestoßen werden sollte.

Aktuell ist eine erste Studie erfolgt, die alle Potentialflächen um die Ortslage erfasst hat. Bei der Auswahl nach einem Standort für ein potentiell Baugebiet sind vielfältige Faktoren im Weiteren zu prüfen und zu bewerten, um den städtebaulich und naturschutzfachlich geeignetsten Standort zu identifizieren.

Nach Einschätzung des Arbeitskreises sind im jüngsten Neubaugebiet städtebauliche Fehlentwicklungen, insbesondere im Hinblick auf die Versiegelung der Vorflächen entstanden. Hieraus sollen Erfahrungen für die Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung gezogen werden. Auch sollen bei der künftigen Ausweisung von Bauland ökologische Aspekte stärker im Vordergrund stehen. Dazu zählen u. a.:

- Energieversorgung (z. B. Kalt-Nahwärme, Blockheizkraftwerke)
- Begrünung im öffentlichen und privaten Raum
- Möglichst geringe Versiegelung
- Ausschluss von Schotterbeeten, -gärten
- Insektenfreundliche Begrünung

→ **Ziel:** langfristig Entscheidung ob und wo ein Neubaugebiet entstehen soll

→ **Weg:** Studie und Abstimmung zur Findung des geeigneten Standortes  
Voraussetzungen auf Ebene des Flächennutzungsplans schaffen

Städtebauliche Feinabstimmung zu Art und Maß der Bebauung

Beachtung ökologischer und klimatischer Aspekte durch geeignete Festsetzungen/Restriktionen

#### c) Städtebaulicher Charakter des Dorfes

Tenor im Arbeitskreis ist es, dass der Charakter eines Dorfes mit Einfamilienhäusern gewahrt werden soll. Der Wunsch und Bedarf nach größeren Mehrfamilienhäusern wird aktuell weniger gesehen.

Nicht jedes Gebäude soll jedoch um jeden Preis erhalten werden, da der Altortskern um die Kirche eine wenige markante Ausprägung hat. Allerdings ist es wünschenswert wenn Altimmobilien stilgerecht saniert werden – auch im Sinne der Einsparung von Bau- und Rohstoffen.

→ **Ziel:** Kleinteiligen Charakter von Gutweiler mit Einfamilienhäusern langfristig erhalten

#### d) Wohneinheiten für ältere Mitbürger

Als Nachteil wird benannt, dass kleinere Wohneinheiten, vorzugsweise für ältere Bürger fehlen, die sich aus Altersgründen räumlich verkleinern und auch in Gutweiler bleiben möchten. Auch ein Mehrgenerationenwohnprojekt wäre denkbar. Generell soll die Demographische Entwicklung bei der künftigen Dorfwentwicklung stärker beachtet werden, da bereits jetzt der Generationenwechsel in bestimmten Straßenzüge sehr gut erkennbar ist.

Im Rahmen der Diskussion über die Entwicklung eines Neubaugebietes wurde der Gedanke geäußert, in einem künftigen Neubaugebiet Grundstücke gezielt den Bedarf an kleineren, seniorenrechte Wohneinheiten zu prüfen.

#### e) Innerörtliche Parkplätze auf Baulücken

Es wurde in der Arbeitsgruppe die Frage gestellt, ob Grundstücke mit Garagen bebaut bzw. als Parkplatz versiegelt werden können, um diese als Parkmöglichkeiten zu vermieten.

Im Fall mehrerer Garagen ist hierfür ein Bauantrag zu stellen, denn Garagen oder überdachte Stellplätze mit einer Grundfläche ab 50 m<sup>2</sup> sind gem. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz genehmigungspflichtig. Dies wäre ab einer dritten Garage der Fall (bei einer platzsparenden aneinanderggebauten Bauweise). Bei einer beabsichtigten Versiegelung würde diese durch einen Bebauungsplan - falls vorhanden - beschränkt werden.

Im Wesentlichen wird die Schaffung von Parkmöglichkeiten dahingehend kritisch gesehen, als dass Personen möglichst Nahe vor ihrem Haus parken möchten. Im Jungenwald wurden öffentliche Parkflächen geschaffen, die nur sporadisch genutzt werden.

Auch am Sportplatz stehen Parkplätze in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte zur Verfügung, die jedoch von der Mehrheit der Einwohner aufgrund der Distanz nicht genutzt werden.

Es wurde die Idee in den Raum gestellt, auf gemeindeeigenen Flächen Garagen zu errichten und zu vermieten. Es besteht allerdings Konsens im Arbeitskreis, dass Baulücken und freie Grundstücke nicht als Parkplätze genutzt werden sollen.

## 2. Leitbilder für die künftige Entwicklung Gutweilers

Weitere Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Ortsgemeinden Korlingen und Sommerau zu fördern und stärken (z.B. auch bessere fußläufige Anbindung, neue gemeinsame Projekte)

Kinderfreundlicher Ort mit Kita, Spielplätzen, Sportanlagen und Grünflächen

Als Idee wurde geäußert, dass in der Kita Ideen und Wünsche der Kinder gesammelt werden sollen, was sie sich für ihren Wohnort wünschen (z. B. durch eine Malaktion).

## 3. Innerörtliche Begrünung

Die Durchgrünung der Ortsgemeinde wird bezogen auf die privaten Grundstücke als gut bezeichnet.

Allerdings wird der Trend gesehen, dass die Grünflächen in den vergangenen Jahren zurückgegangen sind. Das hängt damit zusammen, dass auf den privaten Flächen immer mehr Bereiche als Stellplätze befestigt werden oder Schotterbeete angelegt werden.

In Bezug auf die öffentlichen Bereiche wird noch Potential zu mehr Grünstrukturen gesehen.

In der Straße Im Jungenwald wird bereits eine Verkehrsberuhigung mittels Grünstrukturen geplant. Doch im innerörtlichen Bereich sollten mehr Grün- und Pflanzflächen entstehen. Diesbezüglich stellt sich natürlich die Frage, wer die Pflege solcher Beete übernimmt. Darum sollte sich eine Initiative von Freiwilligen bilden, die

sich um innerörtliche Bepflanzung kümmern/sie pflegen. Auch Beetpatenschaften sind möglich. Blumenkübel und Pflanzmaterial könnte dann von der Gemeinde bereitgestellt werden. Vorzugsweise ist eine insektenfreundliche Bepflanzung zu bevorzugen.

- **Ziel:** Schaffung von innerörtlichen Pflanzflächen / Blumenkübeln
- **Weg:** Formierung einer Gruppe Freiwilliger, die die Pflanzenpflege selbstständig übernimmt  
Geeignete Standorte für eine weitere Bepflanzung finden  
Bepflanzungskonzept festlegen (einjährige oder mehrjährige Pflanzen)  
Abstimmung zwischen Freiwilligen und der Ortsgemeinde



*Ausführungsbeispiel insektenfreundliche Gestaltung*

#### 4. Ortsgestaltung/Ortsbild

##### a) Großflächige Schotterflächen

Großflächige Versiegelungen sollen künftig verhindert werden. Hierzu besteht allerdings nur eine Handhabe seitens der Gemeinde in einem künftigen Neubaugebiet, in dem großflächige Schotter- und Kiesflächen untersagt werden können.

- **Ziel:** Anreize bei Bestandsimmobilien Grünflächen zu erhalten oder zu schaffen , z.B. durch Baumspenden der Gemeinde
- **Weg:** Schottergärten in zukünftigen Neubaugebieten nicht zulassen

#### 5. Sonstiges

##### a) Anbringung von Nistkästen

Ein Arbeitskreisteilnehmer plant eine Aktion zum Anbringen von Nistkästen. Diese sollen von Kindern in der Kita angemalt werden. Mit der Ortsgemeinde sind geeignete Standorte abzustimmen.

- **Ziel:** Aufhängen von Nistkästen (auch zur Vorbeugung gegen die Verbreitung von Eichenprozessionsspinnern)

→ **Weg:** Kooperation mit Kita  
Abstimmung mit Ortsgemeinde

b) Baumschnittkurs

Des Weiteren wurde der Vorschlag geäußert, dass ein Obstbaumschnittkurs angeboten werden sollte. Hierfür wird großes Interesse in der Ortsgemeinde gesehen. Ein solcher Kurs könnte von einem Freiwilligen durchgeführt werden.

c) Homepage

Es wurde vorgeschlagen, dass auf der Homepage eine Art „Schwarzes Brett“ eingerichtet werden soll. Darunter können Aktionen, wie z. B. das Anbringen von Nistkästen, einer breiten Masse bekannt gemacht werden, und somit weitere Unterstützer gesucht werden.

Insgesamt geht es darum Angebot und Nachfrage zusammenzubringen.