



Informationsblatt

10

Thema Ortsbild

Das Thema Ortsbild betrifft alle Städte und Gemeinden. Es ist ein vielschichtiges Thema, das nicht nur die sogenannten Fachleute, sondern gerade auch Bürger und Kommunalpolitiker angeht. Schließlich geht es dabei nicht um irgendwelche zweitrangigen "Geschmacksfragen", sondern darum, ob man sich in seiner heimatlichen Gemeinde auch wirklich wohlfühlt, ob man hier gern seine Kinder aufwachsen lassen möchte, auch, ob man hier gern im Alter leben möchte.

Erfreulicherweise hat sich nach Jahren stürmischer Veränderungen (und der hierbei entstandenen Schäden !) das Interesse für diese Fragen verstärkt.

Woraus besteht ein Ortsbild ? Hier ist kein Platz für akademische Analysen. Jeder weiß aus der praktischen Anschauung, daß sich das Ortsbild aus einer Vielzahl von Einzelheiten zusammensetzt, die man häufig gar nicht bewußt wahrnimmt - oder erst, wenn etwas fehlt. Es sind nicht nur die Bauten in ihrer Art, Gestaltung, Farbe, Stellung zueinander, sondern auch Bäume, Zäune, Laternen, Straßen, Gehsteige

In einer Zeit, in der zu Recht die immer stärkere Einengung der Planungshoheit der Gemeinden beklagt werden muß, kommt man bei genauem Hinsehen zu dem überraschenden Ergebnis, daß diese Planungshoheit oft gar nicht ausgeschöpft wurde. Wie wäre es sonst möglich, daß viele Gemeinden sich nicht gewehrt haben, wenn bedenkliche überörtliche Fachplanungen vorgelegt wurden; daß man sich sogar von Zuschüssen betören ließ, um hinterher entsetzt festzustellen, was aus der ehemals behaglichen Ortsmitte geworden ist.

In der diesjährigen Mitgliederversammlung unseres Verbandes am 28.11.1978 in Landsberg a. Lech wird das Thema Ortsbild im Sinne eines kommunalen Erfahrungsaustausches behandelt.

.... Zerstörung in kleinen Schritten ?



Gerade die Gemeinden im Verdichtungsraum München unterliegen aufgrund der Neubautätigkeit einer starken Veränderung ihres Ortsbildes. Alte Ortskerne werden von ausgedehnten Neubaubereichen umringt, oft schroff und übergangslos. Eingegründete Ortsränder werden überbaut, neue Einrichtungen wie Läden, Sparkassen usw. verdrängen die vertrauten Gebäude, oft in aufdringlichen Formen, Farben und Baumaterialien. Lange Zeit wurde gedankenlos vieles abgerissen, nur weil es einem vermeindlichen "Fortschritt" im Wege war.

Nicht weniger gefährlich für viele Ortsbilder sind Schäden durch unsachgemäße Modernisierung. Hier hat auch die öffentliche Hand Fehler gemacht, etwa im Straßenbau: die vertraute Straße wurde begradigt und übermäßig verbreitert, - damit noch mehr Verkehr noch "zügiger" durch den Ort rollen kann (statt sich frühzeitig energisch um eine Ortsumfahrung zu bemühen). Anstelle der freundlichen Vorgärten, Bäume und charakteristischen Bauten blieb oft nur eine Allerwelts-Vorstadt-Landschaft übrig, die dann abends von viel zu großen "Peitschen-Lampen" fahl beleuchtet wird.

In der letzten Zeit mehren sich allerdings die Stimmen, die einem solchen mißverstandenen "Fortschritt" Einhalt gebieten wollen, bei interessierten Bürgern ebenso wie bei Kommunalpolitikern stehen durchaus gesetzliche Instrumente zur Verfügung, um durch Ausschöpfung der kommunalen Planungshoheit das Ortsbild zu erhalten und zu verbessern. Diese Instrumente werden auf Seite 3 und 4 kurz vorgestellt.

Besser als immer neue Vorschriften ist aber oft eine Einflußnahme durch Beratung und andere geeignete Maßnahmen, z. B.

- o Beratung der Bürger durch eigene oder zugezogene Fachleute
- o Ortsplanung- und Architektur-Wettbewerbe und Plangutachten, um für wichtige Entscheidungen mehrere Alternativen prüfen zu können
- o Teilnahme der Gemeinde selbst an Wettbewerben (... "Unser Dorf soll schöner werden")
- o Wettbewerbe unter der Bürgerschaft (Foto-Wettbewerb, Fassaden-Wettbewerb, Garten-Wettbewerb u. ä.)
- o Gemeindliche "Baum-Börse" (Übernahme überzähliger Bäume und Sträucher aus privaten Gärten zur Neupflanzung auf öffentlichen und privaten Grundstücken)
- o Beteiligung auch der Schulen (Z chen- und Werkunterricht)

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München bemüht sich im Zusammenwirken mit den Verbandsmitgliedern und den Fachplanungsbehörden um eine qualifiziertere Ausschöpfung der kommunalen Planungshoheit gerade durch Beratung, gegenseitige Abstimmung und Information.



Gesetzliche Instrumente, die der Gemeinde zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes zur Verfügung stehen:

o Flächennutzungsplan nach § 5 BBauG (Bundesbaugesetz)

Mit diesem wichtigsten Instrument der Ortsplanung werden auch für das Ortsbild einschneidende Festlegungen getroffen. Neue Baugebiete, Straßenplanungen, Freileitungen, Kiesabbau usw. werden hier erstmals als geplante Maßnahmen zusammen dargestellt. Weil häufig nur in Flächen (Grundstücken) gedacht wird, sind die Folgen oft überraschend: eine empfindliche, weil weithin sichtbare Hangkante wird bebaut, eine Bachbegradigung zerstört die natürliche Umgebung, die großen Bäume am Ortsrand werden durch eine zusätzliche Bauzeile gefährdet, eine neue Bahnunterführung reißt ein Loch in der Ortsmitte auf.

Aber auch bereits im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung können Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes aufgezeigt werden. Hier ist z. B. die Festlegung von Bebauungsdichten zu nennen od. die der Art der Nutzung, die Freihaltung von Sichtbeziehungen zu markanten Punkten des Ortes oder die Führung von Straßen.

Um gerade die landschaftlichen Belange und die des innerörtlichen Grüns verstärkt als eigenes gemeindliches Anliegen in die Planung einbringen zu können, hat sich der kommunale Landschaftsplan als Grundlage zum Flächennutzungsplan bereits bewährt. Oft wird bei Gemeinden noch gezögert, "wieder einen neuen Plan" aufzustellen. Doch diese vom Bayer. Naturschutzgesetz gebotene Möglichkeit stellt letztlich eine Chance der gemeindlichen Planungshoheit dar.

o Bebauungsplan nach § 30 BBauG

Rechtsverbindliche Festsetzungen zum Einzelgrundstück sind erst im Bebauungsplan enthalten. Eine Vielzahl dieser Festsetzungen wirkt sich unmittelbar auf das Ortsbild aus. Die Zahl der zulässigen Geschosse, die Bebauungsdichte, Art und Neigung von Dächern, Abbruch bestehender Bauten, Erhaltung und Neubepflanzung, aber auch Entfernung von Bäumen, insgesamt also die Nutzung der Grundstücke wird hier detailliert festgelegt.

Bestandteil jedes sorgfältigen Bebauungsplanes sind heute Aussagen zur "Grünordnung". Bei umfangreicheren Aufgaben wird manchmal sogar ein eigener "Grünordnungsplan" zweckmäßig sein (etwa bei sehr empfindlichem Bestand, Schutzgrün gegenüber Straßenbau usw.).

o Baugenehmigung nach § 34 BBauG

Ein Baugesuch, dessen Zulässigkeit nicht nach § 30 (Bebauungsplan) behandelt wird und ein Grundstück "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" betrifft, wird nach § 34 BBauG beurteilt. In Bezug auf die Gestaltung muß sich ein solches Vorhaben "unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen" (!).

Gerade bei der Schließung von Baulücken kann sich also die Gemeinde gegenüber den Bauwerbern ausdrücklich auf diese Forderung stützen. Eine zusätzliche Hilfe ist die Bayerische Bauordnung (BayBO), die in Art. 11 u. a. feststellt,

daß bauliche Anlagen, die in eine bestehende Bebauung eingefügt werden, "mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen sind, daß sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht verunstalten".

o Örtliche Bauvorschrift nach Art. 107 BayBO

Aufgrund ihrer Planungshoheit können die Gemeinden nach Art. 107 BayBO "örtliche Bauvorschriften", sei es für einen Ortsteil oder für das gesamte Gemeindegebiet, erlassen.

In einer solchen Verordnung werden die für das Ortsbild charakteristischen Merkmale zusammengefaßt, wie Baugestaltung, Baustoffe, Farben, Werbeanlagen, Bepflanzung usw. Die Festsetzungen einer Bauvorschrift müssen so gefaßt sein, daß sie vom Bürger vor allem als Beratung und Hilfe verstanden werden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Bürger bei der Erarbeitung einer "örtlichen Bauvorschrift" ist daher unentbehrlich.

o Dorferneuerungsplan der Flurbereinigung

Seit einigen Jahren erarbeiten die Flurbereinigungsdirektionen innerhalb der meisten Flurbereinigungsmaßnahmen auch eine sog. Dorferneuerungsplanung. Diese kann weitreichende Folgen für das Ortsbild mit sich bringen (Straßen- und Wegebau, Bodenordnung im Ort, Erwerb und Abbruch von Gebäuden, Hochwasserfreilegung usw.).

Erfreulicherweise wird in der letzten Zeit mehr Wert auf die Zusammenarbeit zwischen Flurbereinigung und Ortsplanung gelegt.

o Baumschutzverordnung nach BayBO und Bayer.Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Wesentlichen Einfluß auf das Ortsbild haben neben Bauten und Straßen auch natürliche Elemente wie Bäume, Hecken und Sträucher. Mit Hilfe der Baumschutzverordnung kann die Gemeinde in eigener Planungshoheit notfalls Erhalt, Pflege und Ersatzpflanzungen verlangen.

o Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Viele Gemeinden fühlen sich durch den Denkmalschutz in ihren Entscheidungen eingeengt. Trotzdem wird heute allgemein anerkannt, daß das Bayerische Denkmalschutzgesetz von 1973 schon wesentliche positive Auswirkungen auf das Ortsbild von Städten und Dörfern gezeigt hat.

In der Praxis stellt sich heraus, daß die Erhaltung und Pflege charakteristischer alter Bauten in den Gemeinden durchaus begrüßt, allerdings häufig durch das Fehlen geeigneter neuer (und wirtschaftlich tragfähiger) Nutzungen erschwert wird. Hier braucht es Ideen! (in einer Mitglieds-gemeinde entstand aus einem heruntergekommenen ehemaligen Forstdienstgebäude eine der schönsten Apotheken des Landkreises).

Ergänzende Literatur u.a.:

"Der Landkreis", Heft 8/9, 1978

(Dorferneuerung im Rahmen der Flurbereinigung aus der Sicht der Ortsplanung/ Dorferneuerung und Denkmalpflege im Rahmen der Flurbereinigung/Bauen in der Kulturlandschaft/Gestalterische Fehlentwicklungen auf dem Lande/Grünordnung in ländlichen Gemeinden durch Grünordnungspläne /Gestaltungssatzungen für schutzwürdige Bereiche/Die Oberhachinger Baufibel)

"Oberhachinger Baufibel", Dezember 1977

(Verf. Brandt + Noae, veröffentlicht vom Bayer.Staatsministerium des Innern und der Gemeinde Oberhaching, Lkr. München)

"Bebauungspläne und Ortssatzungen", Januar 1978

(Verf. Burger, Gutschow, Krause, veröffentlicht vom Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin 12)

München, den 27. 11. 1978

Die Zeichnungen sind der Zeitschrift "Baumeister" entnommen.