

Innen- und Außen- entwicklungskonzept Rinnenthal

Stand April 2021

- öffentlich -

Bearbeitung:

Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ der Ortsteilentwicklung Rinnenthal

Christian Pfundmair
Emil Treffler
Inno Lindemeyer
Johann Kirchberger
Thomas Gutmann

© 2021 Christian Pfundmair

Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG	8
1.	Anlass und Ziel.....	8
2.	Vorgehensweise.....	9
3.	Beteiligung	10
B	GRUNDLAGEN	11
1.	Grundlagen zur Bevölkerungsentwicklung.....	11
1.1.	Einwohnerentwicklung und -prognosen	11
1.2.	Altersstruktur und -prognosen	12
2.	Grundlagen zum Bauen und Wohnen	14
2.1.	Haushalte und Haushaltsprognosen.....	14
2.2.	Baufertigstellungen und -anträge.....	15
2.3.	Eigentumsmarkt	16
2.4.	Mietwohnungsmarkt	17
2.5.	Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Satzungen	17
3.	Grundlagen zum Wohnumfeld.....	19
3.1.	Versorgungsstruktur und Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr.....	19
3.2.	Vereinsleben und bürgerschaftliches Engagement.....	20
3.3.	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	20
3.4.	Öffentlicher Raum und Ortsbild	21
4.	Bedarfe Bauen und Wohnen	24
4.1.	Allgemeines.....	24
4.2.	Befragung Bürgerinnen und Bürger zum Bedarf an Baugrundstücken..... und Wohnraum.....	24
4.2.1.	Auswertung Fragebögen Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum	24

4.2.2.	Einschätzung Themengruppe zur Auswertung Fragebögen Bedarf.....	
	an Baugrundstücken und Wohnraum	27
4.3.	Rechnerisch ermittelter Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum.....	28
4.4.	Bedarf an kleinen Wohneinheiten und neuen Wohnformen	29
5.	Bedarfe Wohnumfeld.....	30
5.1.	Allgemeines.....	30
5.2.	Bedarfe öffentlicher Raum und Ortsbild.....	30
5.3.	Bedarf an einer weiteren sozialen und kulturellen Treffpunktmöglichkeit	32
6.	Möglichkeiten der Innenentwicklung (Innenentwicklungspotenziale)	33
6.1.	Befragung Eigentümer von Grundstücken mit Baulücken.....	33
6.1.1.	Auswertung Fragebögen Eigentümer von Grundstücken mit Baulücken	33
6.1.2.	Einschätzung Themengruppe zur Auswertung Fragebögen Eigentümer	
	von Grundstücken mit Baulücken	35
6.2.	Nachverdichtung auf Grundstücken	36
6.3.	Nicht genutzte landwirtschaftliche Gebäude auf Hofstellen	37
6.4.	Leerstehende Wohngebäude	37
6.5.	Untergenutzter Wohnraum in Einfamilienhäusern	38
7.	Möglichkeiten der Außenentwicklung (Außenentwicklungspotenziale)	39
7.1.	Befragung Eigentümer von Grundstücken zur Außenentwicklung	39
7.1.1.	Auswertung Fragebögen Eigentümer von Grundstücken zur.....	
	Außenentwicklung	39
7.1.2.	Einschätzung Themengruppe zu den Grundstücken zur Außenentwicklung	41
C	INNENENTWICKLUNG	42
1.	Einleitung	42
2.	Handlungsfeld Innenentwicklung Baugrundstücke	43
2.1.	Ausgangslage	43
2.2.	Ziele	45

2.3.	Maßnahmen	45
3.	Handlungsfeld Innenentwicklung Bauen im Bestand und Leerstände.....	49
3.1.	Ausgangslage	49
3.2.	Ziele	50
3.3.	Maßnahmen	50
4.	Handlungsfeld Innenentwicklung Wohnen.....	53
4.1.	Ausgangslage	53
4.2.	Ziele	54
4.3.	Maßnahmen	54
5.	Handlungsfeld Innenentwicklung öffentlicher Raum und Ortsbild	58
5.1.	Ausgangslage	58
5.2.	Ziele	58
5.3.	Maßnahmen	59
6.	Handlungsfeld Innenentwicklung Immobilien für zukünftige kommunale.....	
	Zwecke.....	66
6.1.	Ausgangslage	66
6.2.	Ziele	66
6.3.	Maßnahmen	66
D	MODERATE AUSSENENTWICKLUNG	68
1.	Einleitung	68
2.	Handlungsfeld Außenentwicklung Baugrundstücke bis 5 Jahre.....	69
2.1.	Ausgangslage	69
2.2.	Ziele	70
2.3.	Maßnahmen	71
3.	Handlungsfeld Außenentwicklung Baugrundstücke 5 bis 10 Jahre.....	74
3.1.	Ausgangslage	74
3.2.	Ziele	75

3.3.	Maßnahmen.....	75
E	LITERATUR UND QUELLEN	76
F	ANHANG	78

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Einwohnerentwicklung Rinnenthal mit Stand vom 31.12.2019.....	12
	(Quelle: Stadt Friedberg)	
Abbildung 2:	Geburtsjahrgangsstatisik Rinnenthal mit Stand vom 31.12.2019.....	13
	(Quelle: Stadt Friedberg)	
Abbildung 3:	Haushaltsstatistik Rinnenthal (nach Feststellung Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr) mit Stand vom Dezember 2020	15
	(Quelle: eigene Darstellung)	
Abbildung 4:	Jahresbezogene Auswertung der Interessenten an einem Baugrundstück.....	26
	(Quelle: eigene Darstellung)	

A EINLEITUNG

1. Anlass und Ziel

Unsere Dörfer in Bayern mit ihren lebendigen Ortsmitten sind das Herz und Gesicht des ländlichen Raums. In den Dorfkernen wird die Dorfkultur, das ländliche Leben, Tradition und Brauchtum gelebt. Ein lebendiger Ortskern ist eine wesentliche Voraussetzung für die Lebensqualität und die Identifikation der Menschen mit ihrer Heimat. Das gilt es zu bewahren.

Die Entwicklung eines Dorfes unterliegt aber einem ständigen Wandel. Die Herausforderungen dadurch sind vielfältig. Das steigende Durchschnittsalter der Bevölkerung, das Abwandern vieler junger Erwachsener von den Dörfern in die Städte, gleichzeitig aber der Wunsch junger Familien wieder auf das Land zu ziehen, allgemeine Änderungen in der Bevölkerungsstruktur, die Stilllegung landwirtschaftlicher Betriebe, neue Arbeitsweisen im digitalen Zeitalter sowie geänderte Einstellungen zum Leben und Zusammenleben stellen Aufgaben dar mit denen ein Dorf bereits heute umgehen muss.

Die Auswirkungen dieses Wandels sind vielseitig im Dorf zu finden und erfordern neben den verschiedensten Aufgaben im sozialen, kulturellen und gewerblichen Bereich vor allem auch Maßnahmen in den Bereichen Bauen, Wohnen und Wohnumfeld. Wieviel Wohnraum und welche Art von Wohnraum wird zukünftig benötigt? Welche Wohnformen werden gefragt sein? Wie kann man innerörtliche Flächen und vorhandenen Wohnraum besser nutzen? Was passiert bei Betriebsaufgaben mit den landwirtschaftlichen Anwesen und Gebäuden? Welche Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen werden in Zukunft benötigt? Und vor allem, was können wir als Dorf zur Erhaltung eines lebendigen Ortskerns und somit zur Erhaltung und Steigerung der Lebensqualität und zur Identifikation der Menschen mit ihrer Heimat tun?

Die Rinnenthalerinnen und Rinnenthaler haben sich in den letzten mehr als drei Jahren im Rahmen des Ortsteilentwicklungskonzeptes auch mit diesen Fragen befasst. Mit dem hier vorliegenden Innen- und Außenentwicklungskonzept wird ein „Roter Faden“ gegeben, der die wesentlichen Fragen zu den Themen Innen- und Außenentwicklung beantwortet und auch eindeutig die Richtung für die zukünftige und nachhaltige Entwicklung Rinnenthals in den Bereichen Bauen, Wohnen und in wichtigen Aspekten des Wohnumfelds bestimmt und hierfür notwendige Handlungserfordernisse aufzeigt.

2. Vorgehensweise

Das vorliegende Innen- und Außenentwicklungskonzept vertieft als Maßnahme des Ortsteilentwicklungskonzepts Rinnenthals die Umsetzung von Leitsätzen und Zielen in den Themenbereichen Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr.

Nach der Freigabe zur Erstellung des Innen- und Außenentwicklungskonzepts durch den Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Friedberg, erfolgte von der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ die Vorbereitung der Befragungen der Eigentümer von Grundstücken mit Baulücken, der Eigentümer von Grundstücken zur Außenentwicklung sowie der Haushalte von Rinnenthal, Bestihof, Gagers und Griesmühle zum Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum. Die Erhebung dieser Erfassung der Bedarfe an Baugrundstücken und Wohnraum und zur Ermittlung der Innen- und Außenentwicklungspotenziale erfolgte schriftlich mittels verteilten Fragebögen. Mit dem Vorliegen der Auswertungen der Befragungen konnte eine erste Einschätzung zu Bedarfen und Möglichkeiten der Innen- und Außenentwicklung in Rinnenthal getroffen werden. Eine auf den Vorlagen des Bayerischen Landesamts für Umwelt basierende Berechnung des gesamten Bedarfs an Baugrundstücken und Wohnraum komplementierte die Analyse. Die Vielschichtigkeit des Themas erforderte weitere Recherchen und Ermittlungen zu den Grundlagen der Bevölkerungsentwicklung, zum Bauen und Wohnen sowie zum Wohnumfeld und ebenso zu zusätzlichen Bedarfen und Innenentwicklungspotenzialen. Dies erfolgte zum einen gestützt auf Statistiken von Behörden und Ämtern und zum anderen durch Ermittlungen und Feststellungen der Themengruppe. Parallel hierzu konnte bereits mit den schriftlichen Ausarbeitungen und mit der Festlegung von Maßnahmen zur Umsetzung der Innenentwicklung und Außenentwicklung begonnen werden. Ein großer Teil der Bearbeitungsschritte erfolgte unter Zuhilfenahme der methodischen Komponenten der Literatur- und Internetanalyse. Bis zur Fertigstellung des Konzepts fanden 13 Besprechungen der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ statt, dem voraus und gefolgt waren viele Stunden der Einzelarbeit. Mit den verantwortlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung der Stadt Friedberg fanden drei Abstimmungen zur Konzepterstellung statt. Die Stadtverwaltung unterstützte dabei auch bei der Erstellung der Übersichtspläne. Die Leiter der weiteren Themengruppen der Ortsteilentwicklung Rinnenthal wurden in bestimmten zeitlichen Abständen über den Stand und den Inhalt des Konzepts informiert. Anmerkungen wurden gemeinsam diskutiert und bearbeitet.

3. Beteiligung

Die Ausarbeitungen in diesem Konzept basieren im Wesentlichen auf den Leitsätzen, den Zielen und den Maßnahmen der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ der Ortsteilentwicklung Rinnenthal. Diese wurden von den Rinnenthalerinnen und Rinnenthalern in der zweiten Bürgerversammlung zur Erstellung des Ortsteilentwicklungskonzepts im Juni 2018 bestätigt. Im Mai 2020 verteilte die Themengruppe Fragbögen an alle Haushalte um den Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum bei den Bürgerinnen und Bürger von Rinnenthal, Bestihof, Gagers und Griesmühle zu ermitteln. Dabei hatten die Bewohnerinnen und Bewohner auch die Möglichkeit in freien Anmerkungen ihre Anliegen zum genannten Betreff mitzuteilen. Gleiches galt für die Eigentümer von Grundstücken mit Baulücken und von Grundstücken zur Außenentwicklung in den Befragungen zur Erhebung der Innen- und Außenentwicklungsmöglichkeiten. Die Bedarfe im öffentlichen Raum und Ortsbild stützen sich entscheidend auf die Beiträge der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Auftaktversammlung zur Erstellung des Ortsteilentwicklungskonzepts im Oktober 2017. Abstimmungen fanden zudem mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Baureferats sowie dem Datenschutzbeauftragten der Stadt Friedberg statt. In gewissen Abständen wurden auch die Themengruppenleiter der weiteren Fachgruppen der Ortsteilentwicklung Rinnenthal über den Stand und den Inhalt des Konzepts informiert. Bearbeitet wurde das Konzept von fünf Mitglieder der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“.

B GRUNDLAGEN

1. Grundlagen zur Bevölkerungsentwicklung

1.1. Einwohnerentwicklung und -prognosen

Mit 827 Einwohnerinnen und Einwohnern (Hauptwohnsitze) zum Stand vom 31.12.2019 hat Rinnenthal nach einem vorübergehenden höheren Anstieg in den Jahren 2014 und 2015, der auch auf den zeitweiligen Zuzug von Flüchtlingen zurückzuführen ist, in den letzten fünfzehn Jahren nur einen minimalen Anstieg der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Während zuvor von 2000 bis 2005 die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner um 28 Personen anstieg, erhöhte sich die Anzahl der Bewohner in Rinnenthal von 2005 bis 2019 nur noch um 10 Personen. Ein sehr deutlicher Anstieg war in den neunziger Jahren aufgrund der Ausweisung der Baugebiete Rehrosbacher Weg, Hofmarkstraße und Am Rosengarten zu verzeichnen. In diesen Jahren erhöhte sich die Einwohnerzahl um 172 Personen.

Für das Stadtgebiet Friedberg wird nach dem Demographiespiegel des Bayerischen Landesamt für Statistik (Auswertung September 2020) in den nächsten 15 Jahren ein nur sehr geringes Wachstum vorausgesagt. Die Bevölkerungsvorausberechnung ergibt bis zum Jahr 2035 einen Zuwachs zwischen 500 bis 600 Personen. Dies entspricht einer Steigerung von 1,7 bis 1,8 Prozent im Vergleich zu heute. Diese Vorausberechnung kann nur mit großer Sorgfalt gleichbedeutend für den Stadtteil Rinnenthal verwendet werden. Für Dörfer sind Vorausberechnungen nur sehr schwierig umzusetzen, da Schwankungen in den Parametern der Geburten, Todesfälle und der Zu- und Abwanderung einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl haben. Wie unterschiedlich die Prognosen auch sind zeigen die Daten zur Entwicklung für den Landkreis Aichach-Friedberg und für Bayern. Für den Landkreis wird mit einer Steigerung von ca. 6,0 Prozent und für Bayern mit einer Steigerung von ca. 2,9 Prozent gerechnet (jeweils Stand September 2020). Nach den Berechnungen des Landesamts für Statistik wird sich in Bayern auch die seit dem Jahr 2000 erkennbare Auseinanderbewegung zwischen der Zahl der Lebendgeborenen und der Zahl der Gestorbenen in den nächsten 20 Jahren fortsetzen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird demnach auch in den nächsten 15 Jahren negativ sein. Ausgeglichen wird dieser Rückgang vor allem durch Wanderungsgewinne aus dem Ausland.

Folglich ist davon auszugehen, dass auch in Rinnenthal in den nächsten 15 Jahren durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung eine anhaltende Stagnation wenn nicht sogar ein Rückgang der Einwohner zu verzeichnen sein wird. Auch in Rinnenthal wird die Anzahl der Zuzüge entscheidend für die zukünftige Entwicklung sein. Eine Steigerung der Einwohnerzahlen wird ohne eingreifende Maßnahmen wohl nicht erreicht werden.

Stichtag	Einwohner		
	gesamt	männlich	weiblich
01.01.1953	387	nicht bekannt	nicht bekannt
31.12.1960	362	nicht bekannt	nicht bekannt
31.12.1970	450	nicht bekannt	nicht bekannt
31.12.1980	549	272	277
31.12.1990	617	300	317
31.12.2000	789	410	379
31.12.2005	817	425	392
31.12.2010	812	422	390
31.12.2015	849	443	406
31.12.2019	827	434	393

Abb.1: Einwohnerentwicklung in Rinnenthal mit Stand vom 31.12.2019 (Quelle: Stadt Friedberg)

1.2. Altersstruktur und -prognosen

Der Altersdurchschnitt in Rinnenthal liegt mit 44,3 Jahren leicht über dem Altersdurchschnitt von Gesamtbayern mit 43,9 Jahren und geringfügig unter dem Durchschnittsalter der deutschen Bevölkerung mit 44,5 Jahren (jeweils Stand Dezember 2019). Die Altersstruktur wird sich in naher Zukunft landes- und bundesweit deutlich verändern. Die mittleren Altersjahre sind derzeit die stärksten Jahrgänge. Diese Jahrgänge der Babyboomer-Generation schieben sich beständig in höhere Altersjahre. In 15 Jahren werden dadurch die um die 70-Jährigen neben den knapp 50-Jährigen zu den zahlenmäßig größten Jahrgängen gehören. Die Jugendjahrgänge sind heute wie zukünftig weniger stark vorhanden. Dadurch wird das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Bayern und im Bund steigen.

Betrachtet man die derzeitige Alterspyramide von Rinnenthal so könnte sich das Verschieben der Altersjahre in 15 Jahren sogar noch deutlicher auf das Durchschnittsalter auswirken. In Rinnenthal sind neben den Babyboomer-Jahrgängen auch die Altersjahrgänge 1972 bis 1981 stark vorhanden. In 15 Jahren könnten demnach die um die 70-Jährigen und die um die 60-

Jährigen die zahlenmäßig größten Jahrgänge ausmachen. Der Altenquotient, das heißt die Anzahl der Personen der älteren Altersgruppe (67 Jahre und älter) zu 100 Personen der mittleren Altersgruppe (20 bis 66 Jahre) wird nach derzeitiger Entwicklung in Rinnenthal spürbar ansteigen.

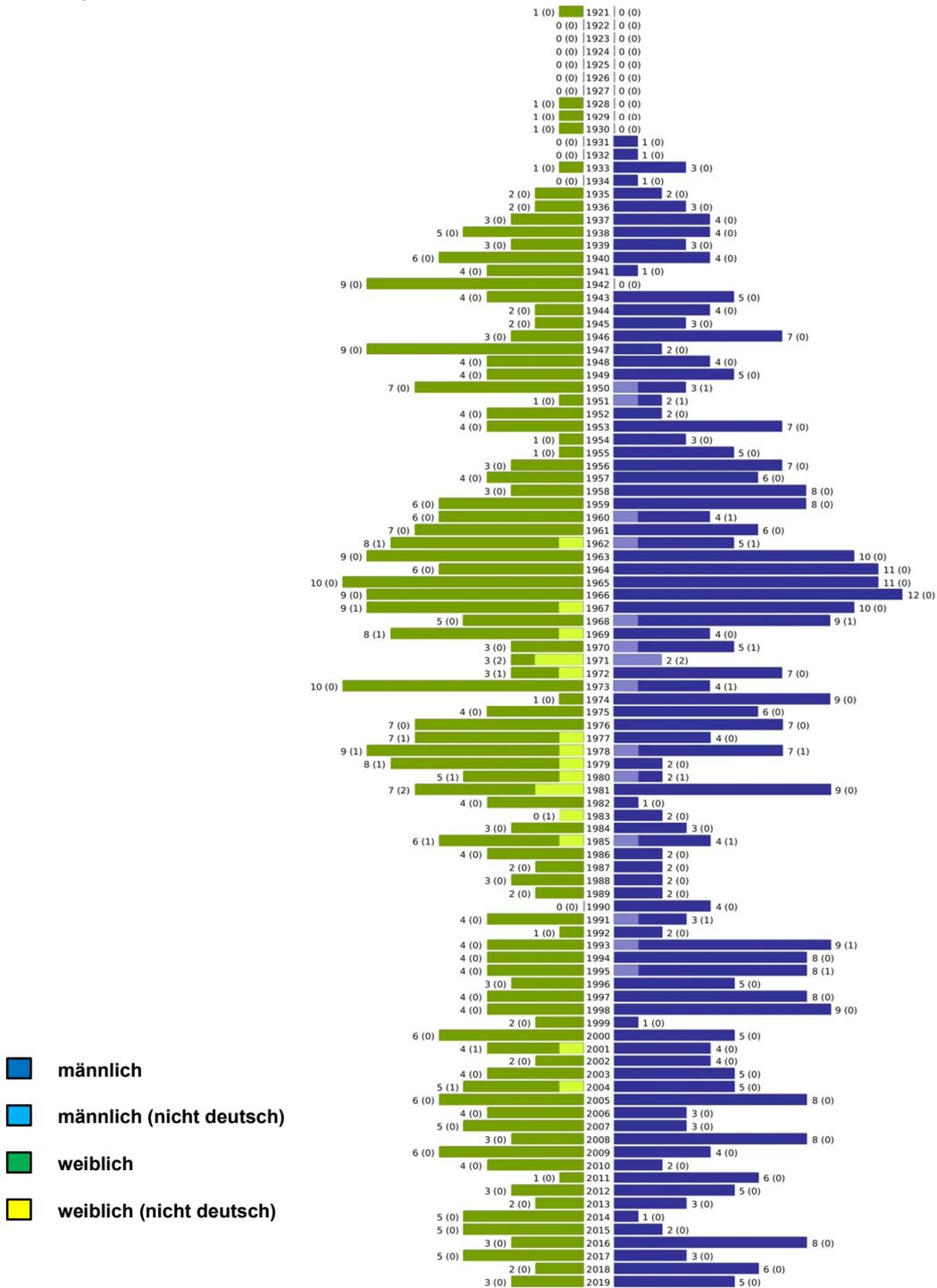


Abb.2: Geburtsjahrgangsstatisik Rinnenthal mit Stand vom 31.12.2019 (Quelle: Stadt Friedberg)

2. Grundlagen zum Bauen und Wohnen

2.1. Haushalte und Haushaltsprognosen

Von den ungefähr 340 Haushalten in Rinnenthal sind nach einer Feststellung der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ derzeit etwa 65 Stück Einpersonenhaushalte. Dies entspricht einem Wert von ca. 19 Prozent. Zum Vergleich: Das Ergebnis des Mikrozensus des Bayerischen Landesamts für Statistik für das Jahr 2018 ergab für Gesamtbayern einen Anteil der Einpersonenhaushalte in Höhe von ca. 41 Prozent. Bei kleinen Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt der Durchschnittswert bei rund 33 Prozent. Weiterhin gibt es in Rinnenthal ungefähr 133 Stück Zweipersonenhaushalte (ca. 39 Prozent) und 142 Stück Mehrpersonenhaushalte (ca. 42 Prozent). Die Werte in Bayern liegen hier nach dem Mikrozensus von 2018 bei 33 Prozent und 26 Prozent.

Untergliedert man die Anzahl der Einpersonenhaushalte in Rinnenthal noch nach Altersgruppen, so ist bedeutend, dass nicht ganz die Hälfte (ca. 45 Prozent) aller Einpersonenhaushalte von Bürgerinnen und Bürgern im Seniorenalter (65 Jahre oder älter) bewohnt werden. Die Ergebnisse des Mikrozensus des Bayerischen Landesamts für Statistik für das Jahr 2018 liefert hier für Gesamtbayern einen Wert in Höhe von rund 34 Prozent. Wiederrum etwas mehr als die Hälfte (16 Stück) der alleinwohnenden Seniorinnen und Senioren in Rinnenthal lebt in einem Einfamilienhaus.

Entsprechend dem bundes- und bayernweiten Trend wird sich zukünftig auch in Rinnenthal ein Rückgang der Mehrpersonenhaushalte mit drei oder mehr Personen abzeichnen. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte wird allgemeinen Entwicklungen folgend sicherlich ansteigen. Der mit 45 Prozent hohe Anteil der Seniorinnen und Senioren an der Gesamtzahl der Einpersonenhaushalte wird den Trend in den nächsten 15 Jahren allerdings ein wenig verlangsamen. Insbesondere von alleinlebenden Senioren bewohnte Einfamilienhäuser werden nach Aufgabe des Hausstandes oder deren Lebensende mit großer Wahrscheinlichkeit in der Überzahl nicht wiederrum von Alleinstehenden bewohnt. Es ist anzunehmen, dass daraus Zwei- oder Mehrpersonenhaushalte entstehen. Die Entwicklung ist sicherlich auch davon abhängig, ob zukünftig in Rinnenthal entsprechender Wohnraum und auch das Wohnumfeld für Einpersonenhaushalte, zum einen für junge Menschen aber besonders auch für altersgerechtes Wohnen zur Verfügung steht. Aufgrund der Altersstruktur in Rinnenthal ist für letztes von einem erhöhten Bedarf in ca. 20 bis 25 Jahren auszugehen. Kann der Bedarf für beide Altersgruppen

vor Ort mit entsprechenden Angeboten und Möglichkeiten gedeckt werden, wird dies sicherlich eine erkennbare Erhöhung der Einpersonenhaushalte zur Folge haben.

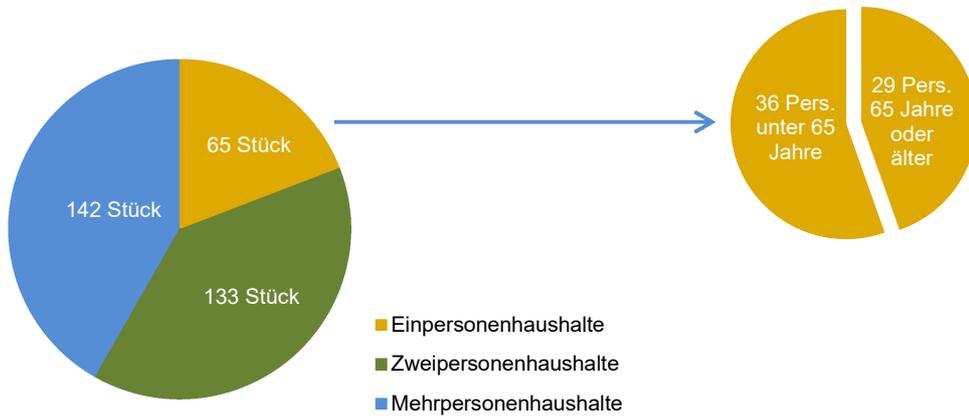


Abb. 3: Haushaltsstatistik Rinnenthal (nach Feststellung Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“) mit Stand vom Dezember 2020 (Quelle: eigene Darstellung)

2.2. Baufertigstellungen und -anträge

Für Baumaßnahmen in Rinnenthal wurden von der Stadt Friedberg in den Jahren 2000 bis 2019 insgesamt 66 Bauanträge bewilligt. Die Summe teilt sich auf in 38 Genehmigungen für den Neubau eines Einfamilienhauses, zwei Genehmigungen für den Bau eines Zweifamilienhauses und sechs Genehmigungen für den Neubau einer Doppelhaushälfte sowie 20 Anträge für den Anbau, die Erweiterung oder den Umbau eines Wohngebäudes. Im Durchschnitt wurden 3,3 Bauanträge pro Jahr freigegeben. Geht man davon aus, dass bei drei Viertel der Neubaufvorhaben und bei einem Drittel der Umbau- und Erweiterungsvorhaben auch neuer Wohnraum entstanden ist, so ergibt dies in den letzten 20 Jahren einen Zuwachs von rund 41 Wohneinheiten. Dies entspricht einem Anstieg von rund 13,7 Prozent. In Bayern hat sich zum Vergleich im gleichen Zeitraum die Anzahl der Wohnungen um etwa 14,7 Prozent erhöht. Genehmigungen zum Bau von Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohneinheiten wurden in Rinnenthal in den letzten 20 Jahren nicht erteilt.

Aufschlussreich ist die Zahl der Genehmigungen für Neubaufvorhaben. Ein Großteil der Bauflächen in den Neubaugebieten Rehrosbacher Weg, Hofmarkstraße und Am Rosengarten wurde bereits in den neunziger Jahren bebaut. Ein erheblicher Teil der Neubaufanträge in den

letzten 20 Jahren betrifft demnach Maßnahmen zur Bebauung einer Baulücke oder eines geringfügig bebauten Grundstücks sowie Maßnahmen zur Bebauung nach einem Gebäudeabriss.

Im laufenden Jahr wurde von der Stadt Friedberg ein Bauantrag für den Bau eines Einfamilienhauses genehmigt. Drei Neubauanträge für Einfamilienhäuser und ein Antrag für ein Mehrfamilienhaus sind bei der Stadt Friedberg derzeit in Bearbeitung (Stand August 2020).

2.3. Eigentumsmarkt

Nach einer Feststellung der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ werden mehr als drei Viertel aller Wohneinheiten (ca. 83 Prozent) in Rinnenthal von den Eigentümern oder deren Angehörigen selbst bewohnt. Vorwiegendes Wohneigentum ist das freistehende Einfamilienhaus gefolgt von freistehenden Zweifamilienhäusern oder Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung. Vom Eigentümer bewohnte Doppelhaushälften und selbst bewohnte Mehrfamilienhäuser mit drei oder mehr Wohneinheiten sind nur in geringem Maße in Rinnenthal vorhanden.

Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Der Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Aichach-Friedberg von 2020 beziffert die durchschnittliche Preisentwicklung des Bodenrichtwertes für individuelles Wohnbauland (Wohn- und Mischgebiete) für das Stadtgebiet Friedberg zwischen den Stichtagen 31.12.2016 bis 31.12.2018 mit einer Steigerung von mehr als 40 Prozent. Zum Stand vom 31.12.2018 betrug der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen inklusive Erschließung in Rinnenthal 270 Euro pro Quadratmeter. Aktuelle Verkäufe von Baugrundstücken in Rinnenthal und auch der Marktspiegel der Sparkassen-Immo für 2021 bestätigen gegenwärtig erheblich höhere Preise. Baugrund in Friedberg und Dasing kostet entsprechend dem Marktspiegel der Sparkassen-Immo derzeit zwischen 240 und 950 Euro pro Quadratmeter. Am häufigsten ist mit einem Preis von 520 Euro pro Quadratmeter zu rechnen.

Auch bei den bebauten Grundstücken ist ein deutlicher Preisanstieg festzustellen. Der Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Aichach-Friedberg beschreibt für ein typisch gehandeltes Einfamilienhaus mit 150 Quadratmetern Wohnfläche eine durchschnittliche Erhöhung des Kaufpreises innerhalb der vergangenen fünf Jahre um etwa 60 Prozent. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostet dem Marktspiegel der Sparkassen-Immo zufolge in

Friedberg und Dasing derzeit zwischen 290.000 Euro und 1,13 Millionen Euro. Am häufigsten ist hier mit einem Kaufpreis von 600.000 Euro zu rechnen. Aktuelle Verkäufe in Rinnenthal bestätigen auch hier die angegebenen Kaufpreise. Eine Doppelhaushälfte in Friedberg und Dasing kostet auf dem Gebrauchtmart nach den Angaben der Sparkassen-Immo zwischen 270.000 Euro und 730.000 Euro. Am häufigsten wurden für eine Doppelhaushälfte 540.000 Euro bezahlt. Die Tendenz der Preisentwicklungen ist weiterhin steigend.

2.4. Mietwohnungsmarkt

In Rinnenthal gibt es nach Feststellung der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ rund 58 Mietwohnungen. Dies entspricht einem Anteil von ungefähr 17 Prozent, gemessen an allen Wohneinheiten. In Bayern liegt der Anteil der Mietwohnungen bei knapp 49 Prozent, deutschlandweit bei 54 Prozent. Die Wohneinheiten zur Miete teilen sich in Rinnenthal annähernd in 8 Stück vermietete Einfamilienhäuser, 3 Stück vermietete Doppelhaushälften, 20 Stück vermietete Wohnungen in Zweifamilienhäusern (inklusive Einliegerwohnungen) sowie in 27 Stück vermietete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei Wohneinheiten oder mehr auf. Die Haushalte der Bewohner zur Miete sind zwischen Einpersonenhaushalte, Zweipersonenhaushalte und Mehrpersonenhaushalte in etwa gleich verteilt.

Der Mietpreis ist in den letzten Jahren im Vergleich zum Grundstückspreis für erschlossenes Bauland weniger stark angestiegen. Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik für das Jahr 2018 für den Landkreis Aichach-Friedberg ermittelte durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 6,12 Euro pro Quadratmeter und liegt damit ca. 3 Prozent über dem Wert vom Jahr 2014. Bayernweit war im selben Zeitraum der Anstieg der Mieten mit 22 Prozent allerdings um ein Vielfaches höher. Unterschiede bestehen auch in den Vergleichsmieten nach dem Baualter der Immobilie. Für einen Neubau oder neuwertig sanierten Altbau in Friedberg sind derzeit durchaus Mietpreise ohne Nebenkosten zwischen 8,50 und 11,00 Euro pro Quadratmeter üblich. Die Tendenz ist auch hier weiterhin steigend.

2.5. Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Satzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg wurde für den Bereich Rinnenthal zuletzt mit der 43. Änderung vom 23.01.2020 angepasst. Der aktuelle Plan als vorbereitendes Instrument der Bodennutzung beschreibt für die bebaubaren Flächen in Rinnenthal ausschließlich die

Gebietskategorien Dorfgebiet und Wohngebiet. In den als Dorfgebiet dargestellten Flächen ist die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, die Wohnnutzung und die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben zulässig. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist dabei vorrangig Rücksicht zu nehmen. Die als Wohnflächen dargestellten Bereiche dienen vorwiegend dem Wohnen. Für Teilbereiche von Rinnenthal bestehen derzeit zudem sechs rechtsgültige Bebauungspläne, eine Außenbereichssatzung und eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung. Wesentliche Bebauungspläne waren die Pläne zur Ausweisung von Baugebieten am Rehrosbacher Weg, an der Hofmarkstraße und am Rosengarten in den neunziger Jahren. Die Bebauungspläne und Satzungen enthalten verbindliche Festsetzungen zur Bebauung der Grundstücke im jeweiligen Bereich. Der Flächennutzungsplan sowie die Umgriffe der Bebauungspläne und Satzungen sind in den Anhängen 2 und 3 dargestellt.

3. Grundlagen zum Wohnumfeld

3.1. Versorgungsstruktur und Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr

Die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohnern von Rinnenthal mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs und Angeboten für den allgemeinen täglichen Bedarf erfolgt zum einen durch Angebote in Rinnenthal selbst und zum anderen durch Einrichtungen in Friedberg oder den umliegenden Dörfern und Gemeinden. Mit einem Hofladen im Ortszentrum von Rinnenthal, einem Hofladen in Bestihof, einem Dorfladen im nahegelegenen Nachbarort Rehrosbach sowie vier Selbstbedienungs-Verkaufshäuschen mit den Hauptangeboten Milch, Nudeln, Eiern, Kartoffeln, Fleisch und Wurst im Ort selbst sowie in Bestihof, weist Rinnenthal eine gute wohnortnahe Versorgung mit Angeboten zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere für Back-, Fleisch- und Wurstwaren und sonstige Lebensmittel, auf. Das an fünf Tagen in der Woche geöffnete Café im ortsansässigen Hofladen und die an einzelnen Tagen in der Woche geöffneten Gaststätten Bäckerwirt und im Sportheim ergänzen das Angebot.

In Rinnenthal ist eine wesentliche Versorgung an Sozial- und Breitensporteinrichtungen für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren, darunter einbezogen auch die Kinderbetreuung durch Kindergarten und Kindertagesstätte vorhanden. Erreicht wird diese überwiegend durch das Engagement der Pfarrei, der Kirchenstiftung und der ortsansässigen Vereine sowie durch die breite Unterstützung durch die Stadt Friedberg.

Ein Dorfgemeinschaftshaus gibt es in Rinnenthal nicht. Als öffentliche Gebäude stehen das alte Schulhaus, der Kindergarten mit dem Feuerwehrheim sowie das alte Feuerwehrhaus zur Verfügung. Das alte Schulhaus beinhaltet einen Treffpunkt für Mutter-Kind-Gruppen und Jugendliche und ist zudem Örtlichkeit für verschiedene Sportangebote des Sportvereins. Das alte Feuerwehrhaus dient als Lagerraum für die Ortsvereine.

Die Grundversorgung im Bereich der schulischen Bildung, das heißt die Grundschule, sowie die Angebote der medizinischen Versorgung und für Dienstleistungen, zum Beispiel Post- und Bankfilialen, befinden sich in Friedberg bzw. auch im Nachbarort Eurasburg. Eine regelmäßige Busverbindung nach Friedberg und Eurasburg und ein ausreichendes Angebot an Haltestellen in Rinnenthal gewährleisten die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen auch für Ortsbewohner ohne ständigen Zugriff auf einen eigenen Pkw.

Mit dem Ausbau der Breitbandversorgung durch einen regionalen Telefon- und Internetanbieter und der Fertigstellung im Jahr 2013 steht nach dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur mit Stand vom 09.12.2020 über 95 Prozent der Haushalte in Rinnenthal eine Internetanschlussmöglichkeit mit einer Datenübertragung von 50 Mbit/s zur Verfügung.

Eine innovative zentrale Energieversorgung mit Anschlussmöglichkeiten für Privathaushalte, Gewerbebauten oder städtische Gebäude steht derzeit in Rinnenthal nicht zur Verfügung. Aktuell startet jedoch im Rahmen der Ortsteilentwicklung durch die Themengruppe „Gewerbe, Landwirtschaft, Versorgung und Energie“ in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg sowie der Stadt Friedberg ein Projekt zur Untersuchungen der Realisierbarkeit einer Nahwärmeversorgung unter Nutzung regenerativer Energien in Rinnenthal.

3.2. Vereinsleben und bürgerschaftliches Engagement

Rinnenthal hat mit dem Sportverein, den Blumen- und Gartenfreunden, der Freiwilligen Feuerwehr, der Katholischen Landjugend, dem Schützenverein und dem Veteranen- und Soldatenverein ein für alle Generationen sehr breites und aktives Vereinsleben. Das dörfliche Zusammenleben wird maßgeblich durch die öffentlichen Veranstaltungen und die vielfältigen Angebote der Vereine geprägt. Zusätzlich leisten der Pfarrgemeinderat und die Katholische Kirchenstiftung einen wichtigen sozialen und kulturellen Beitrag zum Gemeindeleben. Mit Angeboten wie dem Gesprächskreis für Frauen, den Seniorennachmittagen, dem Krankenbesuchsdienst und dem Kinderferienprogramm engagiert sich der Pfarrgemeinderat in sozialen Aufgaben mit wesentlicher Bedeutung. Die Katholische Kirchenstiftung ist Träger des kirchlichen Kindergartens in Rinnenthal. Zudem gibt es in Rinnenthal noch Ortsverbände der Christlich Sozialen Union und des Bayerischen Bauernverbandes sowie die gesetzlich vorgegebene Jagdgenossenschaft.

3.3. Wirtschaft und Arbeitsmarkt

In Rinnenthal gibt es 94 angemeldete Gewerbebetriebe (Stand 31.12.2019). Mehr als die Hälfte davon sind Gewerbebeanmeldungen für Photovoltaikanlagen. Klammert man diese Gewerbebeanmeldungen aus, so sind die unterschiedlichsten Branchen in Rinnenthal vorhanden.

Sie reichen vom Autohaus und Fahrradhandel mit Werkstätten, Elektro-, Fliesenleger-, Gerüstbau-, Maler-, Metallbau-, Sanitär-, Schreinerei-, Steinmetz-, Zimmerei- und Landwirtschaftsbetrieb, über einen Nudel-Produktionsbetrieb, Gaststätte, Hofladen, Transport- und Taxiunternehmen, Finanz- und Vertriebsberatung, bis hin zur Heilpraxis, zum Foto-, Friseur-, Kosmetik- und Tattoostudio. Der überwiegende Anteil der Betriebe ist dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen, mittelstark vertreten sind die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr, Gastgewerbe sowie öffentliche und private Dienstleistungen. Der Wirtschaftszweig der Unternehmensdienstleistungen ist weniger stark vertreten. Gleiches gilt auch für die hauptberufliche Land- und Forstwirtschaft. Drei landwirtschaftliche Betriebe werden in Rinnenthal im Haupterwerb geführt. Im Nebenerwerb werden sechs Hofstellen betrieben.

Auf 827 Einwohner (Stand 31.12.2019) in Rinnenthal kommt eine nicht unerhebliche Zahl an Arbeitsplätzen. Eine Abfrage bei den acht größten Unternehmen in Rinnenthal kam zu dem Ergebnis, dass alleine in diesen Betrieben 102 Männer und Frauen in Voll- oder Teilzeit beschäftigt sind. Größter Arbeitgeber ist eine Schreinerei für Spezialtüren mit 36 Vollzeit- und vier Teilzeitbeschäftigten.

3.4. Öffentlicher Raum und Ortsbild

Der öffentliche Raum im Ortskern von Rinnenthal wird im Wesentlichen von der Aretinstraße geprägt. Die in den 1970er Jahren gebaute und 7,50 Meter breite Ortsdurchfahrt schlängelt sich in mehreren Kurven durch das Dorf. Auf beiden Seiten der Straße sind zur Fahrbahn erhöhte Gehwege vorhanden. Straßenbegleitgrün zwischen Gehweg und Fahrbahn befindet sich nur untergeordnet in Teilbereichen entlang der Ortsdurchfahrt. An den Gehwegen grenzen private Flächen ohne Übergangsbereich an. Der Straßen- und Seitenraum der Aretinstraße wurde den Grundsätzen der damaligen Zeit gemäß überwiegend nach den Bedürfnissen des Autoverkehrs konzipiert. Entsprechend dominiert der Fahrzeugverkehr und dabei insbesondere der Durchgangsverkehr den öffentlichen Raum im Ortskern. Der Verkehrsraum erzeugt eine trennende Wirkung der angrenzenden Flächen. Auch die zum Ortskern gehörenden Bereiche der Seitenstraßen Am Hang, Oberfeldstraße, Waldstraße, Griesbachstraße, Gartenstraße und Harthäuser Straße erfüllen in ihrer derzeitigen Gestaltung ausschließlich die Funktion als Straßenraum.

Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten befinden sich im Kernbereich nur wenig bedeutend und sehr eingeschränkt im Bereich vor der Kirche und dem Friedhof, in dem auch das

Kriegerdenkmal integriert ist, und im Bereich der Einmündung zur Oberfeldstraße. Rinnenthal besitzt keinen Dorfplatz. Allgemein zugängliche Grünplätze, sowie Kunstobjekte im öffentlichen Raum oder einen Zugang zum durch den Ort fließenden Eisbach sowie eine öffentliche Toilette gibt es in Rinnenthal nicht. Öffentliche Pkw-Parkplätze sind in untergeordneter Anzahl im Bereich vor der Kirche und dem Friedhof vorhanden. Fahrradparkplätze befinden sich in ausreichender Anzahl im Bereich der in der Ortsmitte gelegenen Bushaltestellen.

Die Grundfunktionen zur Gestaltung barrierefreier öffentlicher Räume Zonierung, Nivellierung, Linierung und Kontrastierung sind, dem Alter der Infrastruktur bedingt, nur wenig beachtet. Deutlich wird das an der Aretinstraße durch das Fehlen einer visuell und taktil kontrastierenden Gestaltung des Verkehrsraums für Fußgänger gegenüber dem Sicherheitsraum zum fließenden und ruhenden Verkehr und zu Einbauten oder angrenzenden Gebäudekanten. Auch halten die außer der heutigen Norm liegenden Gehwegbreiten an der Aretinstraße die Grundmaße der Verkehrsräume für mobilitätsbehinderte Menschen nicht ein. Die Bushaltestellen in der Ortsmitte wurden in den 2010er Jahren barrierefrei ausgebaut.

Der Ortskern von Rinnenthal verfügt grundsätzlich über ein ausreichendes Wegenetz für den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr. Nicht alle von den Rinnenthalerinnen und Rinnenthaler genutzten Fußwegverbindungen befinden sich jedoch in städtischer Hand was ein gewisses Risiko für eine gesicherte dauerhafte Nutzung bedeutet.

Gesellschaftliche und strukturelle Veränderungen, insbesondere auch die Aufgabe vieler landwirtschaftlicher Betriebe, hat seit den 1950er Jahren und verstärkt in den 1970er Jahren das Ortsbild in Rinnenthal verändert. Mit dem Wandel einhergehende umfangreiche bauliche Veränderungen im Ortskern haben zu einem Verlust von ortsbildprägender Bausubstanz geführt, so dass in Rinnenthal kaum noch regionaltypische oder historische Gebäude vorhanden sind und die historisch gewachsene Baukultur in Vergessenheit gerät. Die ursprüngliche Siedlungsform ist dennoch in weiten Teilen gut erkennbar. Der Ortskern weist eine für ein Haufendorf typische lockere unregelmäßige Gebäudeanordnung auf. Einheitliche Gebäudekubaturen und homogene Bauweisen sind im Altort vorhanden. Eine durchgehende Ensemblewirkung ist in weiten Teilen jedoch nicht erkennbar. Prägende Gebäude für das Ortsbild von Rinnenthal sind die Kirche St. Laurentius, das Gasthaus „Bäckerwirt“ und das Schlossbauernanwesen am Schlossberg und bedingt, das heißt dem derzeitigen nicht bezeichnenden Zustand zu Folge, auch das alte Schulhaus. Unbedachte Fassadenrenovierungen sowie unverhältnismäßige Gebäudeanbauten und ein kaum ansprechender und nicht gepflegter Vorgarten geben dem öffentlichen Haus derzeit keinen guten optischen

Eindruck. Im Ortskern besitzt der größte Teil der Gebäude eine gute Bausubstanz. Den Verkehrsraum kennzeichnet ein hoher Versiegelungsgrad. Straßenbegleitendes Grün und Baumgruppen sind nur unbedeutend angeordnet. Zum Teil prägen dorfuntypische Einfriedungen und Hecken den Straßenraum. Öffentliche Freiräume und Grünstrukturen gibt es in Rinnenthal nicht, ebenso ist der Wasserlauf des Eisbach im Ortskern nahezu unscheinbar.

4. Bedarfe Bauen und Wohnen

4.1. Allgemeines

Die Bedarfe im Themenbereich Bauen und Wohnen ergeben sich aus verschiedenen Betrachtungen. Eine wichtige Basis hierfür liefert die durchgeführte Befragung der Bürgerinnen und Bürger von Rinnenthal zum Interesse an Baugrundstücken und Wohnraum, einschließlich der Bewertung dieser Ergebnisse durch die Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“. Die Berechnungsmethode des Bayerischen Landesamts für Umwelt ermöglicht die Ermittlung eines theoretischen Gesamtwohnraumbedarfs. Als Drittes geben auch die zuvor festgestellten Grundlagen Aufschluss über Erfordernisse in diesem Themenbereich.

4.2. Befragung Bürgerinnen und Bürger zum Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum

4.2.1. Auswertung Fragebögen Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum

Vorgehensweise

Im Mai 2020 hatten alle Haushalte von Rinnenthal, Bestihof, Gagers und Griesmühle zweieinhalb Wochen lang die Möglichkeit sich an der Befragung zum Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum zu beteiligen. Die Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ der Ortsteilentwicklung hatte hierzu 340 Fragebögen an die Haushalte verteilt. Mit dem Anschreiben zum Fragebogen und einer zusätzlichen Informationsseite konnten sich die Bürgerinnen und Bürger über die Hintergründe der Befragung, über allgemeine Informationen zum Ortsteilentwicklungskonzept und über die aktuellen Maßnahmen der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ einen Überblick verschaffen. Für die Rückgabe der Fragebögen wurde an der Bushaltestelle bei der Kirche und beim Hofladen vom Lärchenhof jeweils eine Sammelbox aufgestellt.

Der Fragebogen beinhaltete folgende Fragen:

- Wieviele Personen leben in Ihrem Haushalt und wie hoch ist das Alter der in Ihrem Haushalt lebenden Personen?

- Würde ein Mitglied Ihres Haushaltes oder ein nicht in Rinnenthal lebendes Kind in den nächsten 15 Jahren ein vollerschlossenes Baugrundstück in Rinnenthal kaufen?
- Aus welchen Gründen würde ein Mitglied Ihres Haushaltes oder ein nicht in Rinnenthal lebendes Kind in den nächsten 15 Jahren ein Baugrundstück in Rinnenthal kaufen?
- Warum würde ein Mitglied Ihres Haushaltes oder ein nicht in Rinnenthal lebendes Kind in den nächsten 15 Jahren kein erschlossenes Baugrundstück in Rinnenthal kaufen?
- Hat ein Mitglied Ihres Haushaltes oder ein nicht in Rinnenthal lebendes Kind in den nächsten 15 Jahren alternativ zu einem vollerschlossenen Baugrundstück Interesse an Wohnraum in Rinnenthal?
- Haben Sie Anmerkungen und Bemerkungen zu Baugrundstücken und Wohnraum in Rinnenthal?

Für die Beantwortung der Fragen wurden Antworten zum Ankreuzen vorgegeben. Wurde nach Gründen gefragt, bestand auch die Möglichkeit freie Antworten mitzuteilen. Die verteilten Unterlagen befinden sich zum Nachlesen im Anhang 4.

Rückmeldequote

An der Befragung nahmen 92 Haushalte teil, dies entspricht einer Rückmeldequote von ca. 27 Prozent.

Auswertung und Erkenntnisse

Bedarf an Baugrundstücken

Die Auswertung der Fragebögen ergab, dass 31 Haushalte in den nächsten Jahren ein vollerschlossenes Baugrundstück in Rinnenthal kaufen würden, 54 Haushalte würden kein Baugrundstück kaufen und 7 Haushalte gaben an Interesse an einem Baugrundstück zu haben, aber dass die Kosten dafür wohl zu hoch sein werden. Insgesamt betrachtet, kann man sehr wahrscheinlich davon ausgehen, dass - auf die gesamten Haushalte von Rinnenthal, Bestihof, Gagers und Griesmühle gesehen - die Mehrzahl der Interessenten an einem Baugrundstück

sich an der Umfrage beteiligt hat, während diejenigen die kein Interesse an einem Baugrundstück haben die Fragebögen nur sehr zögernd bzw. gar nicht zurückgaben.

Die Interessen am Kauf eines Baugrundstücks teilen sich wie folgt auf die nächsten 20 Jahre auf:

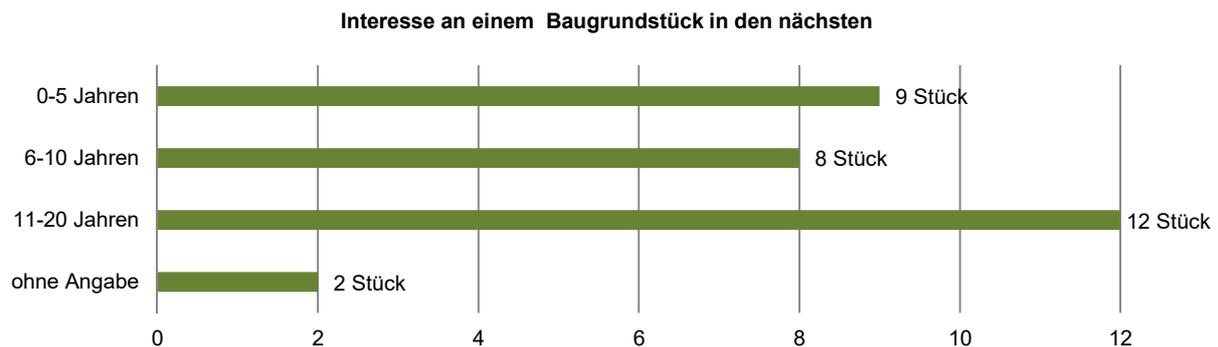


Abb. 4: Jahresbezogene Auswertung der Interessenten an einem Baugrundstück (Quelle: eigene Darstellung)

Alternativer Bedarf an Wohnraum

Von den an einem Baugrundstück interessierten Haushalten wären in den nächsten 20 Jahren mehr als 61 Prozent bereit alternativ zu einem Baugrundstück ein in seiner Substanz gut erhaltenes Einfamilienhaus zu kaufen. 39 Prozent könnten sich als Alternative auch den Kauf einer Doppelhaushälfte vorstellen und 35 Prozent den Kauf einer Eigentumswohnung. Für 19 bzw. 16 Prozent käme auch die Miete eines Einfamilienhauses bzw. einer Doppelhaushälfte und für 23 Prozent die Miete einer Wohnung als Alternative in Frage.

Zeitnahe Bebauung

Von den 9 Stück der Haushalte die in den nächsten 5 Jahren ein Baugrundstück kaufen würden, haben 7 Stück die Absicht dieses zeitnah zu bebauen. Von den Interessenten eines Grundstückskaufs in 6 bis 10 Jahren und in 11 bis 20 Jahren sind dies jeweils ca. 50 Prozent.

Haushalte der sofortigen Interessenten

78 Prozent der Interessenten an einem Grundstück in den nächsten 5 Jahren sind Haushalte in denen die Eltern 45 Jahre oder älter sind. Dies lässt darauf zurückschließen, dass derzeit mit anteilig 22 Prozent verhältnismäßig wenige junge Familien auf der Suche nach einem

Baugrundstück sind. Vielmehr werden Grundstücke zur Gründung einer eigenen Familie bzw. zum Aufbau eines eigenen Haushaltes gesucht.

Haushalte der späteren Interessenten

Betrachtet man die nächsten 6 bis 20 Jahre so steigt auch die Anzahl der Haushalte die Interesse an einem Baugrundstück haben in denen die Eltern jünger als 45 Jahre sind. Im Zeitraum von 11 bis 20 Jahren macht deren Anteil an den gesamten Interessenten in diesem Zeitraum bereits ca. 67 Prozent aus. Folgern kann man daraus, dass relativ junge Eltern sich bereits jetzt Gedanken machen in ca. 11 bis 20 Jahren ein Grundstück für Ihre Kinder zu erwerben.

Gründe kein Grundstück zu kaufen

Von den 54 Rückmeldungen die kein Interesse an einem Grundstückskauf in den nächsten 15 Jahren haben wurde als überwiegender Grund der nicht vorhandene Bedarf angegeben. 6 Haushalte gaben an, dass der Bedarf bereits durch ein eigenes noch nicht bebautes Grundstück gedeckt wird. Ein Haushalt gab an sich kein Grundstück zu kaufen, weil die Kosten dafür zu hoch sein werden.

Haushalte denen die Kosten für ein Baugrundstück wohl zu hoch sein werden

Insgesamt gaben 8 Haushalte an, dass für sie ein Grundstückskauf wohl aufgrund zu hoher Kosten nicht in Frage kommt. Betrachtet man hier die Alterszusammensetzung dieser Haushalte so stellen auch hier die Haushalte in denen die Eltern 45 Jahre oder älter sind den überwiegenden Anteil. Die Tatsache steigender Grundstückspreise ist demnach nicht grundsätzlich nur ein Problem für junge Familien.

4.2.2. Einschätzung Themengruppe zur Auswertung Fragebögen Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum

Nach Einschätzung der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle in der Befragung ermittelten Interessenten auch tatsächlich ein Baugrundstück kaufen werden. Sei es aus Kostengründen oder aus einem anderen Anlass. Die Themengruppe geht demzufolge in den nächsten 10 Jahren von einem tatsächlichen Bedarf in Höhe von 9 bis 13 Stück aus. Dieser Wert entspricht ungefähr der Hälfte

bis Dreiviertel der über die Befragung ermittelten Interessenten. Berücksichtigt ist darin auch die Tatsache, dass in letzter Zeit Innerortsflächen zum Kauf zur Verfügung standen und derzeit auch drei Flächen zum Kauf zur Verfügung stehen (Stand 26.07.2020). Für die Jahre 2030 bis 2040 ergibt sich bei gleicher Bewertung ein Bedarf von 7 bis 11 Baugrundstücken. Dabei sind auch die Interessenten ohne zeitliche Angabe zur Kaufabsicht berücksichtigt.

4.3. Rechnerisch ermittelter Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum

Zwei Faktoren sind für die rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs bestimmend. Zum einen gilt es den inneren Bedarf, das heißt die Eigenentwicklung zu berücksichtigen, zum anderen ist die Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Zuzügen von außen (äußerer Bedarf) maßgebend.

Für Rinnenthal kann in den nächsten 15 Jahren für die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Eigenentwicklung) wohl eine anhaltende Stagnation vorausgesagt werden. Gleichzeitig ist bayernweit aber ein Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten zu verzeichnen, was bei gleicher Einwohnerzahl einen gesteigerten Wohnraumbedarf bedeutet. Aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerung im Bestand ergibt sich der Auflockerungsbedarf. In den Berechnungsmethoden des Bayerischen Landesamts für Umwelt wird ein linearer Auflockerungsfaktor von 0,30 Prozent pro Jahr empfohlen.

Als zweiter Faktor beeinflusst der Zuzug von außen den Wohnraumbedarf. Für das Stadtgebiet Friedberg wird in den nächsten 15 Jahren nur ein sehr geringes Wachstum von unter zwei Prozent vorausgesagt, während für den gleichen Zeitraum für den Landkreis Aichach-Friedberg mit einer Erhöhung der Bevölkerungszahl von ungefähr sechs Prozent gerechnet wird. Nach Einschätzung der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ soll für Rinnenthal ein Wachstum entsprechend dem Landkreis in Höhe von sechs Prozent innerhalb der nächsten 15 Jahre angestrebt werden. Diese Ausrichtung soll vor allem den Zuzug von jungen Familien ermöglichen um somit eine wertvolle Durchmischung von Jung und Alt im Ort zu fördern.

Aus der aktuellen Einwohnerzahl, der angestrebten Bevölkerungsentwicklung, der aktuellen Anzahl an Wohneinheiten (Haushalte), der aktuellen Belegungsdichte je Wohneinheit, dem Auflockerungsfaktor und der errechneten zukünftigen Belegungsdichte je Wohneinheit, kann mit

der Berechnungsmethode des Bayerischen Landesamts für Umwelt der theoretische Wohnraumbedarf für die nächsten Jahre errechnet werden.

Die Berechnungen für Rinnenthal kommen zum Ergebnis, dass aufgrund der Verringerung der Belegungsdichte (innerer Bedarf) für die nächsten zehn Jahre ein Zuwachs von 11 neuen Wohneinheiten erforderlich ist. Der Anstieg der Einwohnerzahl (äußerer Bedarf) verlangt für die nächsten zehn Jahre 14 neue Wohneinheiten. Insgesamt bedeutet das einen errechneten erforderlichen Zuwachs von 25 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Bei linearer Betrachtung sind bis zum Prognosejahr 2040 weitere 25 zusätzliche Wohneinheiten notwendig. Die Berechnungen sind im Anhang 5 aufgeführt.

4.4. Bedarf an kleinen Wohneinheiten und neuen Wohnformen

Mit Blick auf die zukünftige Altersstruktur, die sich abzeichnenden Entwicklungen in den Haushaltszusammensetzungen und die gestiegenen Boden- und Immobilienpreise werden in den nächsten Jahrzehnten in Rinnenthal auch entscheidend Wohnangebote jenseits des klassischen Familieneigenheims benötigt. Für junge Ersthaushaltsgründer, allein oder zu zweit Lebende bedarf es einem Angebot an attraktiven und leistbarem Wohnraum in kleineren Wohneinheiten. Auch für die steigende Anzahl der Seniorinnen und Senioren werden kleinere Wohnungen, zusammen mit einer barrierefreien Ausstattung, vermehrt von Interesse sein. Dabei gilt es für die älteren Mitbewohnerinnen und Mitbewohner auch alternative Wohnformen, welche so lange wie möglich ein selbstbestimmtes „Leben wie zu Hause“ ermöglichen, zu berücksichtigen.

5. Bedarfe Wohnumfeld

5.1. Allgemeines

Abgeleitet von den festgestellten Grundlagen im Themenbereich Wohnumfeld besitzt Rinnenthal in der funktionalen und sozialen Entwicklung bereits eine sehr gute Basis. Funktionen wie die Versorgung und die Erreichbarkeit, die Wirtschaft und der Arbeitsmarkt sowie das soziale Umfeld mit dem Vereinsleben und dem bürgerschaftlichem Engagement sind bereits als starker Grundstock vorhanden. Viele Punkte in diesen Bereichen werden im Rahmen der allgemeinen Ortsteilentwicklung gefestigt, bei Notwendigkeit verbessert und weiter ausgebaut. Die weiteren Ausführungen in diesem Konzept konzentrieren sich deshalb auf ausgewählte kaum oder nicht abgedeckte Bedarfe im Themenbereich Wohnumfeld. Als relevant werden die deutlich erkennbaren Herausforderungen und Handlungserfordernisse in den Bereichen öffentlicher Raum und Ortsbild und das Thema zukünftige soziale und kulturelle Treffpunkte betrachtet.

Als Basis zur Bedarfsermittlung in diesen relevanten Themen dienen auch die Beiträge der Bürgerinnen und Bürger aus Rinnenthal, Bestihof, Gagers und Griesmühle im Rahmen der Auftaktversammlung zur Erstellung des Ortsteilentwicklungskonzepts.

5.2. Bedarfe öffentlicher Raum und Ortsbild

Rinnenthal erwarten im Bereich öffentlicher Raum und Ortsbild einige Herausforderungen um als Wohnstandort zukünftig attraktiv zu sein. Entscheidende Handlungsbedarfe gibt es im Bereich der qualitativen Aufwertung des Straßenraums, des Straßenbegleitgrüns und in der Schaffung von Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten. Insbesondere im Bereich der Aretinstraße sollten sowohl funktionale als auch gestalterische Änderungen vorgenommen werden um die reine Straßenraumfunktion aufzuweichen und auch die derzeit vorhandene Trennwirkung der Straße zu minimieren. Von Bedeutung ist auch die Schaffung eines Dorfplatzes, der die Ortsmitte zu einem Ort der Begegnung machen soll. Ebenso wichtig für mehr Lebensqualität vor der Haustüre sind öffentliche Grünflächen in der Ortsmitte. Funktionaler Bedarf besteht auch in der bedarfsgerechten Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen sowie in der Errichtung und dem Betrieb einer öffentlichen Toilette. Der öffentliche Raum in Rinnenthal soll zudem für alle da sein. Damit auch Menschen mit Behinderungen und Seniorinnen und Senioren sich selbstbestimmt bewegen und selbstbestimmt versorgen können sowie am gesellschaftlichen

Leben teilnehmen können, müssen die öffentliche Räume auch barrierefrei ausgestaltet sein. Notwendig ist es auch auf privaten Grund verlaufende gewohnte Fußwegverbindungen der Rinnenthalerinnen und Rinnenthaler zu sichern.

Auch das Erscheinungsbild der Gebäude ist entscheidend dafür, dass sich die Rinnenthalerinnen und Rinnenthaler in ihrem Ort wohlfühlen und Rinnenthal auch für Wohnungssuchende attraktiver wird. Es gilt deswegen ortsbildprägende Gebäude und Strukturen zu erhalten und ortstypische Gestaltungsmerkmale zu sichern. Der Bedarf richtet sich deswegen auch an Instrumente und Maßnahmen um die gestalterische Entwicklung der Bebauung in Rinnenthal zu lenken. Zum anderen ist es aber auch zwingend geboten stadteigene Gebäude dem Ortsbild und der Bedeutung gemäß zu erhalten.

Als Basis zur Bedarfsermittlung dienen auch die Anregungen, Ideen und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger aus Rinnenthal, Bestihof, Gagers und Griesmühle von der Auftaktversammlung zur Ortsteilentwicklung am 28. Oktober 2017. Von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Auftaktveranstaltung wurden unter anderem folgende Punkte notiert:

- dörflichen Charakter erhalten
- ländliche Gestaltung im Dorfgebiet erhalten – Grünflächen
- Fördermöglichkeiten für Ortsverschönerung recherchieren
- Blumenkästen an der Brücke
- Neugestaltung Dorfzentrum (perfekt rund um den Bäckerwirt)
- Kauf des Bäckerwirtsanwesens für die Öffentlichkeit
- Dorfplatz beim Bäckerwirt mit Brunnen und Bänken
- Dorfplatz mit Brunnen und Bänken fehlt
- zentrumsnahe Möglichkeit für Parkplätze, Brunnen, öffentliche Fläche mit variabler Nutzungsmöglichkeit
- Parkbuchten Hauptstraße
- Parkplatzsituation an Feuerwehr und Kindergarten unzureichend
- grüne Insel vor Kindergarten
- Bürger-/Vereinsinitiative zur Pachtung von Freiflächen für Naturgestaltung
- Aretinstraße mit mehr Grün gestalten
- optisch ansprechende Verkehrsberuhigung an Ortseingängen
- Ortseinfahrt beruhigen, sicherer machen
- Östliche Ortseinfahrt – Abzweigung Landmannsdorf, Kreisverkehr zu Beruhigung

5.3. Bedarf an einer weiteren sozialen und kulturellen Treffpunktmöglichkeit

Der Bedarf an einer weiteren sozialen und kulturellen Treffpunktmöglichkeit, beispielsweise einem Dorfgemeinschaftshaus, in Rinnenthal lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzen. Zum einen stehen in Rinnenthal und zum Teil auch im benachbarten Rehrosbach bereits mehrere Räumlichkeiten für die Dorfbewölkerung und die Vereine zur Verfügung und mit dem bevorstehenden Auszug des Kindergartens aus dem jetzigen Gebäude wird sich das Angebot auch noch erweitern, zum anderen sind aber Entwicklungen zu erwarten, die zusätzliche Bedarfe nicht ganz ausschließen. So wird etwa spätestens mit dem vorhersehbaren Wegfall der zwar eingeschränkten aber für das Miteinander in Rinnenthal sehr wertvollen Bewirtung in der Gastwirtschaft „Bäckerwirt“ eine Lücke aufzutun. Derzeit finden in der Gaststätte regelmäßige Treffen und Veranstaltungen statt, wie zum Beispiel am Sonntagvormittag der traditionelle Frühschoppen, am Sonntagnachmittag eine Kaffeerunde der älteren Bevölkerung, am Freitagabend ein Geselligkeits- und Stammtischabend, monatlich der Seniorennachmittag und zusätzliche Veranstaltungen über das Jahr verteilt, wie Weißwurst- und Kesselfleischessen, Vereinsjahreshauptversammlungen sowie politische Informationsveranstaltungen. Würde selbst nur ein Teil dieser Zusammenkünfte wegfallen, wäre das ein herber Verlust. Unter dieser Betrachtung könnte einem weiteren sozialen und kulturellen Treffpunkt eine bedeutende Rolle zukommen.

Angestoßen von der Leitungsrunde der Ortsteilentwicklung in Rinnenthal sollen in nächster Zeit mehrere Workshops zum zukünftigen Bedarf an öffentlichen Räumlichkeiten und zur zukünftigen Nutzung von vorhandenen und neuen öffentlichen Räumlichkeiten in Rinnenthal stattfinden. Als Ergebnis wird auch die Antwort zum Bedarf an einer weiteren sozialen und kulturellen Treffpunktmöglichkeit erwartet. Die Ausarbeitungen fließen in die Ortsteilentwicklungsmaßnahme M 2.1 „Soziale Treffpunkte im Dorf schaffen und fördern“ ein und werden von der Themengruppe „Kultur, Soziales und Identität“ weiterbearbeitet.

6. Möglichkeiten der Innenentwicklung (Innenentwicklungspotenziale)

6.1. Befragung Eigentümer von Grundstücken mit Baulücken

6.1.1. Auswertung Fragebögen Eigentümer von Grundstücken mit Baulücken

Vorgehensweise

Im Juli 2020 verteilte die Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ insgesamt 37 Fragebögen an Eigentümer von in der Ortschaft gelegenen unbebauten oder im Verhältnis nur sehr geringfügig bebauten Grundstücken. Die Grundstücke wurden zuvor von der Themengruppe selbst ermittelt. Die Flächen teilen sich auf in 32 klassische Baulücken, drei Grundstücke mit nur sehr geringer Bebauung und zwei Grundstücke die vom Eigentümer noch in gärtnerischer oder landwirtschaftlicher Nutzung betrieben werden. Bei einem Großteil der Flächen handelt es sich um Bauflächen in der Darstellung des Flächennutzungsplans. Es wurde pro Grundstück ein adressierter Fragebogen ausgegeben.

Bei der Verteilung der Fragebögen war es den Themengruppenmitglieder wichtig die Eigentümer persönlich zu benachrichtigen und somit diese auch vorab persönlich zu Anlass und Zweck der Befragung zu informieren. Auch hier wurde dem Fragebogen ein Anschreiben und eine zusätzliche Informationsseite über allgemeine Informationen zum Ortsteilentwicklungskonzept und über die aktuellen Maßnahmen der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ beigelegt, so dass auch dadurch nochmal eine gezielte Information zu Anlass und Zweck der Befragung erfolgte. Die Rückgabe der Fragebögen erfolgte an die persönliche Adresse eines Themengruppenmitglieds.

Der Fragebogen beinhaltete folgende Fragen:

- Haben Sie oder ein Nachkomme/Erbe vor das o. g. Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?
- Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde?
- Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?

- Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeignetes Grundstück tauschen?
- Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder zu verkaufen oder zu tauschen?

Für die Beantwortung der Fragen wurden Antworten zum Ankreuzen vorgegeben. Bei entscheidenden Fragen wurde den Eigentümern die Möglichkeit gegeben auf dem Fragebogen freie Antworten mitzuteilen. Die verteilten Unterlagen befinden sich zum Nachlesen im Anhang 6.

Um eine Verarbeitung der personenbezogenen Daten der Grundstückseigentümer zu ermöglichen wurden Datenschutzhinweise betreffend zur Befragung erstellt und den Eigentümern zur Einwilligung in die Datenverarbeitung zur Unterschrift vorgelegt.

Rückmeldequote

Von den ausgegebenen 37 Fragebögen wurden 25 Fragebögen zurückgegeben. Dies entspricht einer Rückmeldequote von ca. 67 Prozent.

Auswertung und Erkenntnisse

Zukünftige Grundstücksbebauung

Von den 25 Grundstückseigentümern von Baulücken, die den Fragebogen zurückgegeben haben, haben 8 Stück die Absicht das Grundstück zeitnah zu bebauen. Für 7 Stück kommt eine zeitnahe Bebauung derzeit nicht infrage und 10 Eigentümer machten keine Angaben zu einer möglichen Bebauung.

Gründe das Grundstück bisher noch nicht bebaut zu haben oder nicht verkauft zu haben

Dass das Grundstück bisher noch nicht bebaut oder für eine mögliche Bebauung verkauft wurde ist am häufigsten auf die Bevorratung für eine spätere Übergabe an einen Nachkommen oder einen Erben bzw. auf die Bevorratung für eine spätere Eigennutzung, jeweils mit der Absicht einer späteren Bebauung, zurückzuführen. Für 19 Grundstückseigentümer trifft diese Antwort zu. Dies entspricht einem Anteil von 76 Prozent. Das Grundstück als Kapitalanlage vorzuhalten wurde mit sieben Antworten am Zweithäufigsten notiert. Bei vier Eigentümern wird das

Grundstück als Haus- oder Kleingarten oder als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Baurechtliche und bautechnische Fragen zeigten insgesamt fünf Grundstückseigentümer auf. So ist bei vier Eigentümern unklar welche Bebauung auf dem Grundstück möglich ist und ein Eigentümer schätzt das Grundstück aufgrund der Lage oder Größe als schwer zu bebauen ein. Bei der Beantwortung der Frage waren Mehrfachnennungen möglich.

Grundstücksverkauf und Grundstückstausch

Das Grundstück zu verkaufen können sich drei Eigentümer vorstellen. Ein Tausch des Grundstücks gegen ein für sie geeignetes anderes Grundstück kommt für ebenfalls drei Eigentümer in Frage.

Bedarf an Unterstützung

Auf die Frage, welche Unterstützung für eine Bebauung in naher Zukunft hilfreich oder notwendig wäre, gab es nur wenige Ansätze. Drei Eigentümer gaben an, dass für die Bebauung erst noch die Schaffung von Baurecht mittels der Stadt Friedberg notwendig ist. Für jeweils ein Grundstück wäre eine von der Stadt Friedberg ausgehende architektonische und städtebauliche Beratung bzw. die Beratung zu Fragen des Grundstücksverkaufs fördernd.

6.1.2. Einschätzung Themengruppe zur Auswertung Fragebögen Eigentümer von Grundstücken mit Baulücken

Durch die Erfassung der in der Ortschaft gelegenen unbebauten oder im Verhältnis nur sehr geringfügig bebauten Grundstücke wird ersichtlich, dass in Rinnenthal eine größere Anzahl an Flächen mit ungenutztem Baurecht vorzufinden ist. Insgesamt könnten 50 neue Wohneinheiten nur durch die die Bebauung der klassischen Baulücken und der nur sehr geringfügig bebauten Grundstücke entstehen.

Die Flächen sind jedoch vollständig in privater Hand und können nicht willkürlich und ohne weiteres aktiviert werden. Einer gesteuerten Bebauung steht überwiegend die Bevorratung für eine spätere Eigennutzung und die Betrachtung des Grundstücks als Kapitalanlage entgegen. Insbesondere für den Betrachtungszeitraum bis 2030 können deswegen die Potenzialflächen nicht im vollen Umfang als mögliches Wohnbauland gewertet werden. Zusätzlich ist auch der Bedarf an Flächen für den öffentlichen Raum zu berücksichtigen.

Die Kenntnis der persönlichen Verhältnisse und Familienzusammensetzungen der Grundstückseigentümer von Baulücken sowie der persönliche Kontakt lässt in vielen Fällen aber eine Einschätzung zur zukünftigen Nutzung der Grundstücke zu. Die Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ hat auf dieser Basis und entsprechend den verwertbaren Antworten aus der Eigentümerbefragung eine Einschätzung zur Bebauung aller 37 Grundstücke aufgestellt. Demnach ist davon auszugehen, dass in den nächsten fünf Jahren 11 Grundstücke mit Baulücken in Rinnenthal bebaut werden. Für den Zeitraum von in sechs bis zehn Jahren rechnet die Themengruppe mit einer weiteren Bebauung von 5 Grundstücken. Zusammengerechnet ergibt das in den nächsten zehn Jahren eine Bebauung von 16 Baulücken. Das heißt, mit sehr großer Wahrscheinlichkeit werden in den nächsten 10 Jahren ca. 43 Prozent der jetzt vorhandenen Baulücken bebaut sein. Insgesamt könnten dadurch 21 neue Wohneinheiten in Rinnenthal entstehen. Ein Grundstückseigentümer kann sich eine Bebauung in 11 bis 20 Jahren vorstellen. Bei 20 Grundstücken war keine Einschätzung durch die Themengruppe möglich. Eine Bebauung in den nächsten Jahren ist aber auch hier nicht vollständig unwahrscheinlich. Die Flächen sind im Anhang 7 dargestellt.

6.2. Nachverdichtung auf Grundstücken

Neben den unter Punkt 4.1 „Auswertung Fragebögen Eigentümer von Grundstücken mit Baulücken“ erfassten klassischen Baulücken und der nur sehr gering bebauten Grundstücke gibt es innerorts noch 8 im normalen Maß bebaute privat genutzte Grundstücke auf denen eine Nachverdichtung, das heißt der Bau mindestens eines weiteren Wohngebäudes unkompliziert und ohne großen Verlust in der Wohnqualität möglich wäre. Auf diesen Grundstücken könnte Wohnraum für 10 Wohneinheiten entstehen.

Betrachtet man auch die innerorts gelegenen ehemaligen und die noch vollständig landwirtschaftlich genutzten Hofstellen, so wäre von den insgesamt 28 Anwesen bei 6 Grundstücken eine Nachverdichtung mit einem oder mehreren Wohngebäuden möglich. 8 neue Wohneinheiten könnten dadurch geschaffen werden. Bei der Auswertung wurde der Istzustand der Grundstücke betrachtet, das heißt Änderungen auf dem Grundstück, zum Beispiel der Abbruch von Gebäuden oder die vollständige Umwandlung in Bauland wären hierfür nicht notwendig.

Aufgrund des privaten Eigentums können aber auch diese Flächen nicht willkürlich und ohne weiteres aktiviert werden. Eine Übersicht zu den Grundstücken befindet sich im Anhang 8.

6.3. Nicht genutzte landwirtschaftliche Gebäude auf Hofstellen

Insgesamt gibt es innerorts 28 Hofstellen in Rinnenthal. Auf acht der landwirtschaftlichen Anwesen wird die Landwirtschaft noch aktiv betrieben. In den meisten Fällen handelt es sich um Betriebe mit Ackerbau. Drei Familien betreiben noch zusätzlich Viehhaltung mit Rindern oder Schweinen (jeweils Stand Dezember 2020). Ungefähr zwei Drittel der Hofstellen bewirtschaften weiterhin eine eigene Waldfläche. Auch deswegen sind auf vielen ehemaligen Höfen noch Gerätschaften vorhanden und die existierenden Gebäude werden zu diesem Zweck verwendet. Der überwiegend gute Zustand der Gebäude lässt zusätzlich auf eine Nutzung schließen, ungeachtet der Tatsache, dass die Ausnutzung der Hofflächen nicht mehr vollständig erfolgt. Die Aufgabe der Landwirtschaft oder von Teilen davon hat mehrfach dazu geführt, dass vorhandene nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude nun einer außerlandwirtschaftlichen gewerblichen Nutzung dienen. In zehn Hofstellen in Rinnenthal sind Gewerbebetriebe untergebracht.

Kurzfristig stehen in Rinnenthal keine ungenutzten landwirtschaftlichen Gebäude zur Umwandlung in Wohnbauland zur Verfügung. Die Kenntnis der persönlichen Verhältnisse und Familienzusammensetzungen der Hofeigentümer lässt jedoch bei einer Mehrzahl eine Einschätzung zur zukünftigen Nutzung der Grundstücke zu. Demnach ist davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig bis zu fünf Anwesen zur Umwandlung in Bauland bzw. für öffentliche Zwecke zur Verfügung stehen könnten (siehe Anhang 9).

6.4. Leerstehende Wohngebäude

In Rinnenthal gibt es derzeit (Stand Dezember 2020) vier leerstehende Wohngebäude die in ihrem Zustand bewohnbar wären. Davon stehen zwei Häuser seit wenigen Monaten jeweils nach einem Sterbefall leer, ein Haus wird saniert und das vierte Haus wird bevorratet zur späteren Nutzung durch einen Angehörigen. Weiterhin gibt es in Rinnenthal vier ehemalige kleine Bauern- oder Austragshäuser die aktuell nicht bewohnbar sind. Diese Häuser sind seit Jahrzehnten nicht bewohnt, wurden in einigen Fällen auch landwirtschaftlich genutzt und stehen zum Teil unter Denkmalschutz. Eine Darstellung der Gebäude befindet sich im Anhang 10.

Von Bedeutung ist unter diesem Aspekt auch, dass nach einer Feststellung der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ in 42 Einfamilienhäusern in Rinnenthal (Stand Dezember 2020) nur Seniorinnen und Senioren mit einem Alter von 65 Jahren oder älter in

einem Einpersonen- oder Zweipersonenhaushalt leben. Eine mittel- bis langfristige Zunahme an leerstehenden bzw. zum Verkauf stehenden Wohngebäuden ist deswegen sehr wahrscheinlich.

6.5. Untergenutzter Wohnraum in Einfamilienhäusern

In Rinnenthal werden nach einer Feststellung der Themengruppe „Ortsbild, Öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ 82 Stück der Einfamilienhäuser (Stand Dezember 2020) nur von einer oder von zwei Personen bewohnt. Gemessen an der Gesamtzahl der Einfamilienhäuser, entspricht dies einem Wert von ungefähr 32 Prozent. Die Summe setzt sich zusammen aus 21 Häusern in denen eine Person lebt und 61 Häuser in denen zwei Personen leben. Angenommen, dass bei der Hälfte dieser Einfamilienhäuser ein zusätzlicher Haushalt für zwei Personen integriert werden könnte, so bleibt derzeit theoretisch in Rinnenthal Wohnraum für 82 Personen ungenutzt.

7. Möglichkeiten der Außenentwicklung (Außenentwicklungspotenziale)

7.1. Befragung Eigentümer von Grundstücken zur Außenentwicklung

7.1.1. Auswertung Fragebögen Eigentümer von Grundstücken zur Außenentwicklung

Vorgehensweise

Bereits bei der Erstellung des Ortsteilentwicklungskonzeptes hat die Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ Überlegungen getroffen welche Grundstücke für eine mögliche notwendige moderate Außenentwicklung in Frage kommen könnten. Näher in Betracht gezogen wurden damals vier Grundstücke. Diese Untersuchungen wurden um ein zusätzliches, bereits im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestelltes Grundstück erweitert. Eine sechste Fläche kam nachträglich auf Anfrage eines Eigentümers hinzu. Die Besitzer dieser Grundstücke erhielten im Juli 2020 bzw. im Dezember 2020 jeweils einen Fragebogen um Auskunft zu einer möglichen Umwandlung des Grundstücks in Bauland zu geben. Die Flächen sind im Anhang 12 dargestellt.

Auch hier war es den Themengruppenmitglieder bei der Verteilung der Fragebögen wichtig die Eigentümer persönlich zu benachrichtigen und somit diese auch vorab persönlich zu Anlass und Zweck der Befragung zu informieren. Dem Fragebogen wurde wieder ein Anschreiben und eine zusätzliche Informationsseite über allgemeine Informationen zum Ortsteilentwicklungskonzept und über die aktuellen Maßnahmen der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ beigelegt, so dass auch dadurch abermals eine gezielte Information zu Anlass und Zweck der Befragung erfolgte. Die Rückgabe der Fragebögen erfolgte an die persönliche Adresse eines Themengruppenmitglieds.

Der Fragebogen beinhaltete folgende Fragen:

- Haben Sie oder ein Nachkomme/Erbe vor, bzw. können Sie sich vorstellen das o. g. Grundstück in näherer Zukunft zu Bauland umzuwandeln?
- Welche Gründe haben bisher verhindert das Grundstück in Bauland umzuwandeln?

- Würden Sie Ihr Grundstück der Stadt Friedberg zur Umwandlung in Bauland zum Verkauf anbieten?
- Würden Sie Ihr Grundstück der Stadt Friedberg zur Umwandlung in Bauland zum Tausch anbieten?
- Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft in Bauland umzuwandeln?
- Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft der Stadt Friedberg zum Kauf oder Tausch anzubieten?

Für die Beantwortung der Fragen wurden Antworten zum Ankreuzen vorgegeben. Bei entscheidenden Fragen wurde den Eigentümern die Möglichkeit gegeben auf dem Fragebogen freie Antworten mitzuteilen. Die verteilten Unterlagen befinden sich zum Nachlesen im Anhang 11.

Um eine Verarbeitung der personenbezogenen Daten der Grundstückseigentümer zu ermöglichen wurden Datenschutzhinweise betreffend zur Befragung erstellt und den Eigentümern zur Einwilligung in die Datenverarbeitung zur Unterschrift vorgelegt.

Rückmeldequote

An der Befragung nahmen fünf von sechs Grundstückseigentümern teil, dies entspricht einer Rückmeldequote von 83 Prozent.

Auswertung und Erkenntnisse

Zukünftige Umwandlung in Bauland

Von den fünf Eigentümern der Grundstücke zur möglichen Außenentwicklung, die den Fragebogen zurückgegeben haben, können drei Eigentümer sich vorstellen das Grundstück in Bauland umzuwandeln. Ein Besitzer kann sich keine Umwandlung vorstellen und ein weiterer Besitzer machte keine Angaben zu einer möglichen Umwandlung.

Zeitnahe Umwandlung in Bauland

Zwei Grundstückseigentümer, die eine Umwandlung in Betracht ziehen, können sich die Schaffung von neuem Bauland in den nächsten ein bis zwei Jahren vorstellen. Der dritte Grundstückseigentümer gab als Planungszeitraum die nächsten fünf Jahre an.

Gründe das Grundstück bisher noch nicht in Bauland umgewandelt zu haben

Die Gründe das Grundstück bisher noch nicht in Bauland umgewandelt zu haben sind unterschiedlich. Sie reichen von einer fehlende Anpassung des Flächennutzungsplanes, einer noch nicht stattgefundenen Anfrage zur Umwandlung in Bauland von Seiten der Stadt Friedberg, einer Bevorratung für die Übergabe an einen Nachkommen zur späteren Umwandlung in Bauland sowie einer Vorhaltung für eine eventuelle Gewerbeerweiterung. Der fünfte Grundstückseigentümer machte auch hier keine Angaben.

Bedarf an Unterstützung

Die drei Grundstückseigentümer, die sich ein Baugebiet auf Ihrem Grundstück vorstellen können, erhoffen sich für eine Umwandlung in Bauland die Unterstützung von Seiten der Stadt Friedberg. Keine Angaben hierzu machten die beiden weiteren Teilnehmer.

7.1.2. Einschätzung Themengruppe zu den Grundstücken zur Außenentwicklung

Unabhängig von der Verfügbarkeit der Grundstücke wurden Vor- und Nachteile der Flächen und daraus folgend auch eine Bewertung bzw. Priorisierung aufgestellt. Die Ergebnisse können dem Anhang 13 entnommen werden.

C INNENENTWICKLUNG

1. Einleitung

Der Grundsatz der Innenentwicklung lautet: „Wir entwickeln unser Dorf innen im Kern, nicht außen am Rand!“. Dieser Satz ist durchaus eine Herausforderung. Denn Innenentwicklung ist vielfältig und macht neben einem Umdenken vor allem ein umfassendes Handeln erforderlich. Denn neben dem Bekenntnis Bauvorhaben im Außenbereich zu vermeiden und Baulücken zu schließen, besteht die Entwicklung des Innenbereichs in entscheidendem Maße auch darin die Attraktivität und die Funktions- und Wettbewerbsfähigkeit des Ortskerns zu fördern und zu erhöhen. Dabei gilt es die Gesamtheit der Fortentwicklungen im Dorf im Auge zu behalten sowie Wechselwirkungen zu erkennen und zu berücksichtigen. Die Aufgabe lautet die Situation im Ort unter baulichen, funktionalen und sozialen Aspekten zu analysieren und Handlungserfordernisse zu bestimmen. Die Themen sind vielfältig. Damit Innenentwicklung umfassend gelingen kann sind nicht wenige Fragen zu stellen und zu beantworten. Eine Entwicklung im Ortskern bewegt sich zudem in weit stärkerem Maße in einem Geflecht von Abhängigkeiten und Konflikten als eine Entwicklung im Außenbereich. Die Anstrengungen und die Herausforderungen sind also umfangreich, aber der Mehrwert ebenso. Denn mit der richtigen Strategie und zielgerichteten Maßnahmen ist die Chance groß die Entwicklung im Kern zu fördern, Flächen zu sparen und dadurch die Zukunft der Gemeinden und Dörfer positiv zu gestalten.

Die nachfolgenden Kapitel zeigen einen Weg und Notwendigkeiten auf zur Umsetzung der Innenentwicklung in Rinnenthal und enthalten in vielen Punkten auch Methoden zur Innenentwicklung im ganzen Friedberger Stadtgebiet. Die Maßnahmen geben die Richtung vor um in bedeutenden Aspekten die Attraktivität des Ortskerns in Rinnenthal zu stärken, den Innenbereich zu beleben, den Charakter und die Identität Rinnenthals zu bewahren, Werte zu erhalten, Flächen und Ressourcen zu schonen, mehr Lebensqualität im Dorfleben zu schaffen und damit letztlich Rinnenthal in entscheidenden Bereichen zukunftssicher aufzustellen.

2. Handlungsfeld Innenentwicklung Baugrundstücke

2.1. Ausgangslage

In Rinnenthal gibt es derzeit eine maßgebliche Anzahl in der Ortschaft gelegener unbebauter oder im Verhältnis nur sehr geringfügig bebauter Grundstücke. Bei einem Großteil der Flächen handelt es sich um Bauflächen in der Darstellung des Flächennutzungsplans. 50 neue Wohneinheiten könnten alleine dadurch entstehen, wenn eine Bebauung der klassischen Baulücken und der nur sehr gering bebauten Grundstücke erfolgen würde.

Durch eine Nachverdichtung auf sonstigen privat genutzten Grundstücken könnten zusätzlich 10 neue Wohneinheiten entstehen. Weiterhin besteht ein Nachverdichtungspotenzial auf innerorts gelegenen ehemaligen oder noch vollständig landwirtschaftlich genutzten Hofstellen. Hier wäre, ohne Änderungen auf dem Grundstück, Wohnraum für 8 neue Einheiten möglich. Ungenutzte landwirtschaftliche Gebäude stehen zumindest kurzfristig zur Schaffung von Bauland nicht zur Verfügung. Geschätzt ist aber davon auszugehen, dass bei zwei bis vier Hofstellen nach einer vollständigen Auflassung mittel- bis langfristig weitere Flächen für eine Wohnbebauung oder für einen öffentlichen Zweck entstehen könnten.

Zusammengefasst steht in Rinnenthal innerorts derzeit theoretisch Bauland für 68 neue Wohneinheiten zur Verfügung. Die Flächen sind jedoch vollständig in privater Hand und können nicht willkürlich und ohne weiteres aktiviert werden. Bei den vorhandenen Baulücken stehen überwiegend die Bevorratung für eine spätere Eigennutzung und die Betrachtung des Grundstücks als Vermögensanlage einer gesteuerten Bebauung entgegen. Auch baurechtliche Fragen sind zum Teil ein Hemmnis. Lediglich drei Eigentümer können sich den Verkauf ihres Grundstücks vorstellen. Folglich besteht, zumindest kurzfristig, auf die Mehrzahl der Flächen keine Zugriffsmöglichkeit.

Die Zahl der in den letzten 20 Jahren erteilten Baugenehmigungen für Neubauvorhaben zeigt aber auf, dass bereits in den letzten beiden Jahrzehnten eine sukzessive Bebauung von Baulücken und eine Nachverdichtung stattgefunden haben. Auch die Prognose der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ hinsichtlich der zukünftigen Bebauung der Grundstücke mit klassischen Baulücken und der nur sehr geringfügig bebauten Grundstücke beschreibt, dass in dem Betrachtungszeitraum bis 2030 rund 16 Grundstücke vom Eigentümer oder einem Nachkommen bebaut werden. 21 neue Wohneinheiten könnten dadurch entstehen.

Der größte Teil des für den Betrachtungszeitraum bis 2030 errechneten Bedarfs von 25 Wohneinheiten wird demnach auch zukünftig durch Bautätigkeiten auf Innerortsflächen abgedeckt sein. Die Bebauung dieser Grundstücke erfolgt aber überwiegend durch den Eigentümer oder durch einen Nachkommen oder Erben des Eigentümers. In den nächsten 10 Jahren besteht darüber hinaus eine Nachfrage an 9 bis 13 käuflich zu erwerbenden Grundstücken. Diese Einschätzung basiert auf der Umfrage nach dem Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum bei den Bürgerinnen und Bürgern von Rinnenthal, Bestihof, Gagers und Griesmühle. Instrumente mit denen Eigentümer von Grundstücken mit Baulücken zu einem Verkauf bewegt werden können stehen aktuell nicht zur Verfügung. Die Nachfrage an käuflich zu erwerbenden Baugrund kann mit innerörtlichen Grundstücken kurzfristig nicht gedeckt werden.

Für den Betrachtungszeitraum von 2030 bis 2040 sind nach aktueller Berechnung weitere 25 zusätzliche Wohneinheiten erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass auch in diesem Zeitabschnitt eine weitere innerörtliche Entwicklung, das heißt eine Bebauung der Baulücken und der Grundstücke mit geringer Bebauung erfolgen wird. Insbesondere Flächen die in den nächsten Jahren noch zur Bevorratung für eine Übergabe an einen Nachkommen oder Erben gedacht sind oder die als Kapitalanlage dienen, könnten in 10 bis 20 Jahren bebaut werden oder auf dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Generell ist zu erwarten, dass mittel- bis langfristig vermehrt innerörtliche Grundstücke zum Verkauf stehen werden, verursacht durch den Generationenwechsel und die zu erwartende Aufgabe landwirtschaftlicher Hofstellen. Nach der Einschätzung der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ besteht für die Jahre 2030 bis 2040 eine Nachfrage an 7 bis 11 Stück käuflich zu erwerbenden Grundstücken. Erwähnt sei hierzu allerdings auch, dass von den an einem Kauf interessierten Haushalten auch mehr als die Hälfte bereit wären alternativ ein in seiner Substanz gut erhaltenes Einfamilienhaus zu kaufen. Das Angebot an käuflich zu erwerbenden Häusern wird in den nächsten Jahren in Rinnenthal steigen, womit sich auch die Nachfrage an Baugrundstücken reduzieren könnte. Auch in 10 bis 20 Jahren steht demnach der gesamten Nachfrage theoretisch ein ausreichendes Potenzial an innerörtlichen Bauflächen gegenüber. Gibt es mittel- bis langfristig Instrumente zur Information, Beratung, Erfassung und Vermittlung von Baugrundstücken, kann eine Aktivierung und Vergabe von in der Ortschaft gelegenen Potenzialflächen in absehbarer Zeit auch zu einem großen Teil beeinflusst und gesteuert werden.

2.2. Ziele

Das vorrangige Ziel für die im Innenentwicklungskonzept im Handlungsfeld „Baugrundstücke“ vorgesehenen Maßnahmen ist die Nutzung der innerörtlichen Bau- und Flächenpotenziale. Mit Hilfe einer bewussten und systematischen Vorgehensweise sollen mittel- bis langfristig die Chancen der Bebauung von Baulücken oder geringfügig bebauten Grundstücken in Rinnenthal – insgesamt aber auch im ganzen Stadtgebiet – genutzt werden. Grundlegend gilt es wertvolle landwirtschaftliche Böden zu erhalten, Planungs- und Erschließungskosten für neue Siedlungsgebiete einzusparen, Infrastruktur-Folgekosten für neue Wohnbaugebiete zu vermeiden und die im Ort vorhandene technische Infrastruktur effizient zu verwenden. Nicht unbedeutend und deswegen ebenso anzustreben, ist eine Sensibilisierung der Bürgerinnen und Bürger und eine Wissensvermittlung zu den Aspekten der Innenentwicklung.

2.3. Maßnahmen

▪ 1.1 Aufbau eines kommunalen Flächenmanagements

Die bereits im Jahr 2014 gestarteten Maßnahmen zur Einführung eines Baulückenkatasters sollten in neuer Form wieder aufgenommen werden, indem in einem breiten Konsens zwischen Bürgermeister, Stadtrat und Stadtverwaltung die Einführung und der Aufbau eines kommunalen Flächenmanagements beschlossen wird. Insbesondere sollen nach Möglichkeit damit folgende Einzelmaßnahmen umgesetzt werden:

- **1.1.1** In der Verwaltung der Stadt Friedberg soll kurzfristig eine Flächenmanagement-Datenbank eingeführt werden (z. B. Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamts für Umwelt). Dies erleichtert die strukturierte und einheitliche Erfassung und Bewertung von Innenentwicklungspotenzialen und ermöglicht den Überblick über unbebaute Flächen und die Entwicklung der Flächen. Mittels der Datenbank kann die jährliche Innenentwicklung bilanziert und dokumentiert werden und hilft somit die Ergebnisse im Flächenmanagement darzustellen und zu kommunizieren.
- **1.1.2** Die von der „Themengruppe Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ erfassten Grundstücke mit Baulücken und nur sehr geringer Bebauung in Rinnenthal,

inklusive der Ergebnisse der Eigentümeransprache, sind in die Flächenmanagement-Datenbank zu übertragen. Eine Auflistung der Grundstücke entsprechend den Vorgaben der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt bei der Themengruppe bereits vor.

- **I.1.3** Die Eigentümeransprachen zur Erfassung der Absichten von Eigentümern von Grundstücken mit Baulücken oder nur sehr geringer Bebauung sind mittel- und langfristig zu wiederholen. Bei Möglichkeit ist bei der Befragung wieder eine Gruppe von Bürgerinnen und Bürgern von Rinnenthal miteinzubeziehen um die Akzeptanz der Aktion zu erhöhen.

- **I.1.4** Mittel- bis Langfristig soll auch die Vermarktung und der Kauf von innerörtlichen Grundstücken unterstützt werden. Mit einer internetgestützten Grundstücks- und Immobilienbörse soll verkaufswilligen Eigentümern von Baugrundstücken im Stadtgebiet die Möglichkeit gegeben werden ihr Objekte kostenlos in eine Grundstücksbörse einzustellen. Für Interessenten bietet die Börse einen Überblick über die aktuell im Stadtgebiet am Markt verfügbaren Immobilien. Vorhandene Akteure vor Ort sollen vernetzt werden.

- **I.2** Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung zur Bebauung von Grundstücken

Über eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Friedberg sollen die Bürgerinnen und Bürger mittel- und langfristig über die Hintergründe und Chancen der Innenentwicklung informiert werden. Eine breit angelegte, regelmäßige sowie transparente Kommunikation sensibilisiert die Betroffenen für die Herausforderungen und ist entscheidend über Erfolg und Akzeptanz des Flächenmanagements. Denkbar sind die Verteilung von Informationsbroschüren, Informationsstände auf Veranstaltungen, die Ausrichtung eines „Tag der Innenentwicklung“ und sämtliche Formen der Presse- und Medienarbeit. Positive Umsetzungsbeispiele verstärken das Verständnis der Bürgerinnen und Bürger und sollten Bestandteil der Öffentlichkeitsarbeit sein.

- **I.3** Beratungen für Eigentümer von Grundstücken zur Bebauung von Grundstücken

Mit dem Angebot eines individuellen kostenlosen Beratungsgesprächs sollen die Eigentümer von Grundstücken mit Baulücken, von nur sehr gering bebauten

Grundstücken und von Grundstücken mit Nachverdichtungspotenzial die Möglichkeit erhalten sich über die Rahmenbedingungen einer Bebauung zu informieren und Hilfestellung zu baurechtlichen Unklarheiten und Fragen erhalten. Neben den in der Stadtverwaltung bereits praktizierten Bauberatungen sollten – strategisch gegebenenfalls nur über einen begrenzten Zeitraum hinweg (Aktion) – spezielle Beratungen zur möglichen Bebauung von innerörtlichen Flächen angeboten werden. Damit kann ein Signal gesetzt werden, dass die Stadt Friedberg die Innenentwicklung ernst nimmt und jeder Einzelfall bedeutungsvoll und wichtig für den Erfolg des Ganzen ist. Den Einzelberatungen könnte ein Informationsabend zum neuen Beratungsangebot vorausgehen. Für die Eigentümer der Flächen soll das eine Anstoß sein, sich mit einer möglichen Bebauung des Grundstücks auseinanderzusetzen. Die Beratungssuchenden sollten in dem Gespräch auch auf eventuelle Fördermöglichkeiten hingewiesen und für das Thema Innenentwicklung sensibilisiert werden. Entscheidend für den Erfolg dieser Maßnahme sind eine gezielte fachliche und sozial-kommunikative Vorbereitung der Beratungsgespräche sowie eine breite und vermehrte Öffentlichkeitsarbeit zum Beratungsangebot.

▪ **1.4 Verantwortliche für die Innenentwicklung**

Für die bedeutenden und umfangreichen Aufgaben in der Innenentwicklung zur Aktivierung der innerörtlichen Flächenpotenziale müssen Verantwortliche benannt werden. Es ist hilfreich innerhalb der Stadtverwaltung einen „Kümmerer“ zu bestimmen, der sowohl die Flächenmanagement-Aktivitäten koordiniert und steuert, für die Öffentlichkeitsarbeit verantwortlich ist, als auch als erster Ansprechpartner für die Bürgerinnen und Bürger für Beratungen und Förderungen dient. Die Innenentwicklung muss als neue Aufgabe in der Stadtverwaltung einen festen Platz erlangen. Gleichzeitig gilt es zu überlegen, ob innerhalb des Stadtratsgremiums eine Pflegerin oder ein Pfleger für die Innenentwicklung ernannt werden kann.

▪ **1.5 Interkommunale Zusammenarbeit**

Dem Erfolg der Innenentwicklungsstrategien sind zum Teil Grenzen gesetzt, wenn keine übergemeindliche Abstimmung der Siedlungsentwicklung insbesondere der Baulandbereitstellung stattfindet. Die Bemühungen innerörtliche Flächenpotenziale für Wohnraum zu nutzen sind der Gefahr ausgesetzt durch konkurrierende Angebote von

preisgünstigem und schnell verfügbarem Bauland der ländlichen Nachbargemeinden unterwandert zu werden. Einem weiteren Wettbewerb der umliegenden Gemeinden mit der Stadt Friedberg um Einwohner und Steuereinnahmen muss deshalb begegnet werden. Benachteiligte dieses Konkurrenzstrebens sind die kleineren Stadtteile wie Rinnenthal. Eine interkommunale Zusammenarbeit mit den ländlichen Nachbargemeinden im Bereich der Siedlungsentwicklung, insbesondere mit dem Schwerpunkt der Innenentwicklung, soll deswegen angestrebt werden.

3. Handlungsfeld Innenentwicklung Bauen im Bestand und Leerstände

3.1. Ausgangslage

Große Potenziale für Wohnraum liegen in den bereits vorhandenen Gebäuden oder auf bereits bebauten Grundstücken mit nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz. Derzeit gibt es in Rinnenthal zwar keine bedeutende Anzahl an leerstehenden Wohngebäuden oder herabgewirtschafteten Anwesen, mittel- bis langfristig kann aber mit einer Zunahme von leerstehenden Wohngebäuden gerechnet werden, da in 42 Stück der Ein- und Zweipersonenhaushalte in einem Einfamilienhaus Seniorinnen und Senioren mit einem Alter von 65 Jahren oder älter leben. Zudem ist davon auszugehen, dass in naher Zukunft zwei bis vier Hofstellen vollständig aufgegeben werden.

Durch die demografischen und strukturellen Veränderungen bestehen und entstehen umfangreiche innerörtliche Wohnpotenziale. Oft fehlt es aber an Anreizen mittels einer Sanierung, einem Um- oder Anbau, einem Innenausbau, einer Gebäudeaufstockung und bei Althofstellen durch eine Umnutzung, diese vorhandenen Möglichkeiten auch zu nutzen. Für viele junge Erwachsene ist der Grunderwerb und der Neubau eines Einfamilienhauses nach wie vor interessanter. Bestärkt wird das auch von umliegenden Kommunen die zur Ansiedlung junger Familien mit der Ausweisung von für den tatsächlichen Bedarf überdimensionierten Baugebieten in einen Wettbewerb treten. Viele junge Erwachsene zeigen aber auch kein Interesse am Bauen im Bestand, weil Möglichkeiten nicht erkannt werden, vorhandene Bausubstanz oft ein Hindernis darstellt und weil das Bewusstsein dafür fehlt welche Chancen die Mit- oder Weiternutzung der Wohnhäuser der Eltern oder der Großeltern bietet.

Die Auswirkungen dieser Einstellungen und Einschätzungen sind derzeit noch wenig entscheidend, weil dem Angebot an leerstehenden Wohngebäuden noch eine gewisse Nachfrage entgegensteht. Die Anzahl an frei werdenden Gebäuden wird aber in naher Zukunft deutlich steigen, gleichzeitig wird für das Stadtgebiet Friedberg eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung vorausgesagt. Findet also mittel- bis langfristig nicht generell ein Umdenken zum Bauen im Bestand statt, kann der Markt die weitere Nutzung von leerstehendem Wohnraum künftig nicht mehr regeln. Diesen Herausforderungen gilt es vorausschauend und nachhaltig zu begegnen.

3.2. Ziele

Das wesentliche Ziel für die im Innenentwicklungskonzept im Handlungsfeld „Bauen im Bestand“ vorgesehenen Maßnahmen ist die mittel- bis langfristige vorrangige Nutzung der im Gebäudebestand oder durch einen Abriss und Neubau vorhandenen Wohnraumpotenziale. Dies gilt für Rinnenthal – insgesamt aber auch im ganzen Stadtgebiet. Der demografische Wandel erfordert eine vorausschauende Siedlungsentwicklung mit verstärkter Konzentration auf den Siedlungsbestand. Die immer älter werdende und in naher Zeit in der Anzahl gleichbleibende oder sogar abnehmende Bevölkerung wird zukünftig keinen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum haben. Bereits vorhandener oder frei werdender Wohnraum muss deshalb einer weiteren oder neuen Nutzung zugeführt werden. Leerstände und ungenutzte Gebäude mitsamt den negativen Folgen, wie Attraktivitäts- und Wertverlust für benachbarte Immobilien bzw. den ganzen Ort, müssen verhindert werden. Verstärkte Maßnahmen müssen insbesondere für junge Menschen und junge Familien Anreize schaffen vorhandene Wohnraumpotenziale im Innenbereich zu nutzen, auch um das wertvolle Zusammenleben von Jung und Alt im Ortskern zu erhalten und eine nachhaltige Belegung des Ortskerns zu fördern. Letztlich muss ein Umdenken bei den Bewohnerinnen und Bewohnern zum Bauen im Bestand stattfinden. Es gilt mit den Maßnahmen auch wertvolle landwirtschaftliche Böden und Erholungsflächen am Siedlungsrand zu erhalten, die vorhandene technische Infrastruktur weiterhin effektiv zu nutzen und Unterhaltskosten sowie Kosten für die Planungs- und Erschließung von Baugebieten zu sparen.

3.3. Maßnahmen

- **I.6 Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung zum Bauen im Bestand**

Über eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Friedberg sollen die Bürgerinnen und Bürger über die Vorteile des Bauens im Bestand informiert werden. Kurz- bis mittelfristig soll eine breit angelegte Kampagne ein Umdenken bei den Bürgerinnen und Bürgern einleiten. Gebäudeeigentümer und deren Nachkommen oder Erben müssen die Möglichkeiten und Chancen einer Sanierung, eines Um- oder Anbaus, eines Innenausbaus, einer Aufstockung und bei Althofstellen die Möglichkeiten einer Umnutzung kennen. Fördermöglichkeiten müssen bekannt gemacht werden. Die Bürgerinnen und Bürger müssen verstehen wie wichtig das Bauen im Bestand, der Erhalt von Gebäuden und die Durchmischung von Jung und Alt im Innenbereich für die Wohnqualität des ganzen Dorfes ist. Die Bedeutung dieser „Verjüngung von Innen“ muss

ihnen verständlich vermittelt werden. Die Herausgabe von Informationsbroschüren, Informationsstände auf Veranstaltungen, die Ausrichtung eines „Tag der Innenentwicklung“ und sämtliche Formen der Presse- und Medienarbeit wären denkbar. Positive Umsetzungsbeispiele sollten Bestandteil dieser Öffentlichkeitsarbeit sein.

- **1.7 Beratungen für Eigentümer von Gebäuden zum Bauen im Bestand**

Als Bestandteil eines kommunalen Förderprogramms soll Gebäudeeigentümern eine kostenfreie Erstbauberatung für das Bauen im Bestand angeboten werden. Sie soll eine Ergänzung zur fachtechnischen und rechtlichen Beratung seitens des Bauamts darstellen. In einem Umfang von maximal fünf Stunden pro Objekt, sollen Architektinnen und Architekten bzw. Fachplanerinnen und Fachplaner die Eigentümer auf den Gebieten Gebäudesanierung, Um- und Anbau, Abriss und Neubau beraten und auch auf Fördermöglichkeiten hinweisen. Generell sollen die Beratungssuchenden zum Bauen im Bestand bestärkt werden. Das Beratungsangebot könnte mit der Einführung von Beratungsgutscheinen umgesetzt werden. Für die Bauberatung wären Rahmenvertragsabschlüsse mit geeigneten Planungsbüros sinnvoll. Entsprechende Förderrichtlinien sind zu erstellen. Die Möglichkeit einer Finanzierung aus staatlichen oder europäischen Fördertöpfen, zum Beispiel durch das LEADER-Programm soll geprüft werden.

- **1.8 Förderung Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen**

Um das Bauen im Bestand voranzubringen und Bauwillige zu unterstützen, sollten als weiterer Teil eines kommunalen Förderprogramms Abriss-, Teilabriss- und Entkernungsmaßnahmen finanziell bezuschusst und ein Teil der Entsorgungskosten der damit anfallenden Bauabfälle von der Stadt Friedberg übernommen werden. In Fällen, in denen der Erhalt der alten Bausubstanz nicht mehr möglich oder auch nicht mehr sinnvoll ist fallen oft hohe Abriss- und Entsorgungskosten an. Bevor mit der eigentlichen Baumaßnahme begonnen werden kann, muss in den Abbruch investiert werden, was nicht selten Bauwillige, insbesondere aber auch mögliche Käufer von Grundstücken mit Altbauten, vom Bauen im Bestand abhält. Die Erhaltung, Sanierung und Weiterentwicklung von Gebäuden im Ortskern ist ein wesentlicher Bestandteil der Innenentwicklung. Mit der Einführung einer Abriss- und Entsorgungsförderung kann die Attraktivität und die Umsetzungsquote dieser Maßnahmen erhöht werden. Eine

Förderhöhe von bis zu 20 Prozent bezogen auf festgelegte zuwendungsfähige Nettokosten wäre sicherlich effektiv, gedeckelt auf eine maximale Förderhöhe von 10.000 Euro pro Wirtschaftseinheit. Entsprechende Förderrichtlinien sind zu erstellen. Die Möglichkeit einer Finanzierung aus übergeordneten Fördertöpfen soll geprüft werden.

- **1.9** Erfassung leerstehender Wohngebäude und Hofstellen und sich daraus ableitende Maßnahmen

Um eine vollständige Bewertung der Innenentwicklungspotenziale zu erhalten, sollen mit der Einführung einer Flächenmanagement-Datenbank auch die in Rinnenthal leerstehenden Wohngebäude und Hofstellen regelmäßig erfasst werden. Durch die Aufnahme in die Datenbank und eine regelmäßige Bilanzierung müssen zunehmende Leerstandsprobleme rechtzeitig erkannt werden. Gegebenenfalls gilt es entgegenwirkende Maßnahmen zu ergreifen. Bei Bedarf sollte ein Leerstandsmanagement eingeführt werden, das neben der Erfassung der Leerstände auch die Eigentümeransprachen und die Entwicklung von Nutzungskonzepten integriert sowie die Vermarktung, die Vermietung oder den Verkauf von leerstehenden Immobilien steuert und unterstützt. Die Stadt Friedberg muss beim Umgang mit Leerständen rechtzeitig eine aktive Rolle übernehmen und als Initiator, Moderator oder gegebenenfalls als Projektträger fungieren.

4. Handlungsfeld Innenentwicklung Wohnen

4.1. Ausgangslage

Betrachtet man die derzeitige Wohnraumpolitik der Stadt Friedberg für die kleineren ländlichen Stadtteile so berücksichtigt diese überwiegend die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten. Mit Blick auf die sich ändernde Altersstruktur der Bevölkerung und die anhaltende Entwicklung zu kleineren Haushalten zeichnen sich jedoch neue Aufgaben für die kommunale Wohnraumstrategie ab. Dies erfordert ein umsichtiges Handeln. In Rinnenthal werden in 15 Jahren die um die 70-Jährigen und die um die 60-Jährigen die zahlenmäßig größten Jahrgänge ausmachen. Das städtische Angebot und die kommunale Wohnraumpolitik für die ländlichen Stadtteile sind darauf noch nicht ausgerichtet. Dazu ist auch der private Gebäudebestand in vielen Fällen nicht an die im Alter sich ändernden Bedarfe und Anforderungen angepasst. Ältere Menschen leben oftmals alleine in großen nicht altersgerechten Häusern. In Rinnenthal gibt es 42 Einfamilienhäuser in denen Seniorinnen und Senioren mit einem Alter von 65 Jahren alleine oder zu zweit wohnen. Steigt in naher Zukunft die Anzahl der älteren Bevölkerung wird sich das noch verstärken. Insgesamt gibt es in Rinnenthal 82 Einfamilienhäuser mit einem Ein- oder Zweipersonenhaushalt. In vielen Fällen bleibt dabei vorhandener Wohnraum un- oder untergenutzt. In diesen Wohngebäuden steckt ein großes Entwicklungspotenzial. Für viele Seniorinnen und Senioren ist es im Alter wichtig, dass ihnen die Selbständigkeit und die Souveränität über den eigenen Lebensalltag erhalten bleiben. Auch besteht bei einer Mehrzahl der Gedanke so lange wie möglich im gewohnten Umfeld und in der eigenen Immobilie zu leben. Diese Immobilie, das heißt das Wohngebäude der Eltern bleibt stattdessen, vielleicht auch gerade deswegen, für viele junge Familien uninteressant. Vorhandener Wohnraum wird nicht genutzt, weil bauliche Möglichkeiten und die Chancen und Optionen des Zusammenlebens von Alt und Jung nicht erkannt werden oder nicht erkannt werden wollen. Hinzu kommt, dass in Rinnenthal alternative Wohnangebote für umzugswillige ältere Bewohnerinnen und Bewohner, die in ihrer gewohnten Umgebung bleiben wollen, fehlen. Auch kleinere Mietwohnungen und Erstwohnungsangebote für junge Erwachsene werden bisher außer Acht gelassen. Um weiterhin als Wohnort attraktiv zu bleiben, besteht die Herausforderung darin, mittel- bis langfristig vielfältige, leistbare und dem Bedarf und den Ansprüchen entsprechende Wohnangebote für alle Lebensphasen in Rinnenthal, insbesondere im Ortskern, zu schaffen bzw. die Voraussetzungen dafür zu garantieren.

4.2. Ziele

Das primäre Ziel im Handlungsfeld „Wohnen“ ist die Schaffung von neuen innerörtlichen Wohnangeboten in Bestandsgebäuden oder Neubauten für alle Generationen. Verstärkt ist der Blick auf attraktiven Wohnraum für Seniorinnen und Senioren und für junge Mitbewohnerinnen und Mitbewohner zu richten, der den zukünftigen Ansprüchen entspricht und auf den jeweiligen Bedarf ausgerichtet ist. Mit einer aktiven Auseinandersetzung mit dem Thema Mehrgenerationenwohnen im familiären Umfeld, dem Thema Seniorenwohnen und dem Thema Mietwohnen soll es gelingen neue im Ortskern liegende Wohnangebote für Alt und Jung zur Verfügung zu stellen und zugleich den untergenutzten Wohnraum in vorhandenen Wohngebäuden zu aktivieren. Dabei gilt es Um- und Anbauten im Bestand und Neubauten im Innenbereich zum Zwecke des Mehrgenerationen-, des Senioren- und des Mietwohnens zu fördern bzw. zu initialisieren. Die Schaffung von kleineren und auch barrierefreien Wohneinheiten soll junge Ersthaushaltsgründer ansprechen und gleichzeitig älteren Rinnenthalerinnen und Rinnenthalern die Möglichkeit geben lange und selbstbestimmt zuhause bzw. im bisherigen Wohnumfeld zu leben. Umzugswillige ältere Menschen könnten so auch altersangepasst wohnen und zugleich ihre Immobilie für die jüngere Generation freimachen. Insgesamt gilt es auch die wertvolle Durchmischung von Jung und Alt im Innenbereich zu erhalten, die Vitalität im Ortskern zu stärken, Neuausweisungen von Baugebieten am Siedlungsrand zu vermeiden und zuletzt auch die vorhandene technische Infrastruktur weiterhin effektiv zu nutzen. Wesentliche Punkte sind auf das ganze Stadtgebiet übertragbar.

4.3. Maßnahmen

- **I.10** Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung zum Mehrgenerationen- und Seniorenwohnen

Als weiterer Baustein der Bewusstseinsbildung zur Innenentwicklung sollen neben der Öffentlichkeitsarbeit zum Flächenmanagement und zum Bauen im Bestand auch die Themen Mehrgenerationenwohnen in Zweifamilienhäusern, Mehrgenerationenwohnen in Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und das Seniorenwohnen mehr in den Fokus der Bürgerinnen und Bürger gelangen. Wohnraum muss effektiv genutzt werden. Dem demografischen Wandel und der damit einhergehenden mittel- bis langfristigen Zunahme von Einfamilienhäusern die nur noch von einer oder von zwei Personen bewohnt werden, muss auch damit begegnet werden indem man betroffene Familien und Senioren für ein

Zusammenwohnen von Alt und Jung bzw. für ein selbstbestimmtes Seniorenwohnen in speziell dafür eingerichteten Wohngebäuden begeistert. Positive Beispiele verstärken auch hier das Verständnis und sollten Bestandteil von Innenentwicklungstagen, Informationsbroschüren, Informationsständen und der Presse- und Medienarbeit sein. Eine breite Öffentlichkeit finden könnten die beiden Themen auch über das für die Stadt Friedberg zukünftig angedachte Quartiersmanagement „Wohnen und Leben im Alter“.

- **I.11 Beratungen für Eigentümer von Gebäuden zum Mehrgenerationenwohnen**

Ergänzend zu den Beratungen für das Bauen im Bestand sollten interessierten Gebäudeeigentümern auch Ratschläge zu den Möglichkeiten des Mehrgenerationenwohnen in Zweifamilienhäusern bzw. zum Mehrgenerationenwohnen in Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung angeboten werden. Die von den Architektinnen und Architekten bzw. Fachplanerinnen und Fachplanern übernommenen Beratungen zur Gebäudesanierung, Um- und Anbau, Abriss und Neubau sollen dahingehend erweitert werden, dass bewilligte Eigentümer von Gebäuden über die bauliche Umsetzbarkeit des Zusammenwohnens von mehreren Generationen informiert werden und generell die Bedeutung und die Chancen der Wohnform für Jung und Alt erkennen. Die möglichen zukünftigen Bauherren sollten zudem zu den Themen Barrierefreiheit und Fördermöglichkeiten Auskunft erhalten. Als Beratungsumfang wären pro Objekt maximal zweieinhalb Stunden ergänzend zu den Beratungen für das Bauen im Bestand denkbar. Umgesetzt werden kann das Angebot ebenfalls mit Beratungsgutscheinen und den vorgeschlagenen Rahmenverträgen mit geeigneten Planungsbüros. Entsprechende Förderrichtlinien sind zu erstellen. Die Möglichkeit einer Finanzierung aus staatlichen oder europäischen Fördertöpfen, zum Beispiel durch das LEADER-Programm soll geprüft werden. Die Inhalte dieser Maßnahme sind Bestandteil der Maßnahme M 1.2 „Mehrgenerationenwohnen und die Reaktivierung von ungenutztem Wohnraum fördern“ aus dem Ortsteilentwicklungskonzept für Rinnenthal.

- **I.12 Förderung Bau von Einliegerwohnungen und Zweifamilienhäusern zum Zwecke von Mehrgenerationenwohnen**

Um ungenutzten Wohnraum in Einfamilienhäusern zu aktivieren wäre eine Förderung zum Bau von Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern oder zum Bau von Häusern mit zwei Wohneinheiten zum Zwecke von Mehrgenerationenwohnen erstrebenswert. Es soll

dabei gezielt die Flexibilität dieser Wohnform unterstützt werden. Einliegerwohnungen und zweite Wohneinheiten mit meist geringerer Größe als die Hauptwohnung decken die unterschiedlichen und sich mit dem Alter verändernden Anforderungen an Wohnraum der einzelnen Generationen fortwährend ab und bieten dadurch nachhaltig ein Zuhause für Alt und Jung. Dass Einfamilienhäuser nur noch von einer oder von zwei Personen bewohnt werden könnte damit abgewendet werden. Die Möglichkeiten einer Förderung auf kommunaler Ebene sollten von den Verantwortlichen der Stadt Friedberg untersucht werden, gegebenenfalls ist auch eine Weitergabe der Argumente und Ansätze an die Landespolitik per Petition denkbar. Die Inhalte dieser Maßnahme sind Bestandteil der Maßnahme M 1.2 „Mehrgenerationenwohnen und die Reaktivierung von ungenutztem Wohnraum fördern“ aus dem Ortsteilentwicklungskonzept für Rinnenthal.

- **I.13 Strategie und Konzept für Senioren- und Mietwohnen**

Von Seiten der Stadt Friedberg ist die Initiative zu ergreifen auch in den ländlichen Stadtteilen passenden Wohnraum für alle Altersgruppen zur Verfügung zu stellen. Die Stadt muss eine aktive Rolle übernehmen und eine gezielte Strategie und ein Konzept festlegen, wie zukünftig dem sozialen Auftrag nachgegangen werden kann, bedarfsgerechten Wohnraum besonders für ältere aber auch für jüngere Menschen in Rinnenthal anbieten zu können. Die Konzentration gilt hierbei ausdrücklich dem Innenbereich, damit sollen eine zukunftsfähige Bevölkerungsstruktur im Ortskern erhalten und vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Mit der Schaffung von altengerechten Wohnraumangeboten in vertrauter Umgebung sollen zudem Umzugsketten in Gang gesetzt werden bei denen Einfamilienhäuser die von Senioren bewohnt werden frei werden und somit an die jüngere Generation übergeben werden können. Denkbar wäre ein von der Stadt Friedberg initiiertes Austragshauskonzept, eventuell auch eingebettet in ein öffentliches Mehrgenerationenhaus, in dem die Selbständigkeit und die Souveränität der Seniorinnen und Senioren über den eigenen Lebensalltag solange wie möglich erhalten bleibt. Ein beispielhaftes Wohnprojekt unter dem Motto „Leben wie Zuhause“ für Senioren wäre vorstellbar. Damit könnte auch das Ziel verfolgt werden die ältere Bevölkerung auf dieses Programm aufmerksam zu machen und für eine vielleicht auf den ersten Anblick ungewohnte Wohnform zu sensibilisieren. Grundlegend müssen Stadtrat und Stadtverwaltung mit Blick auf den demografischen Wandel und die Entwicklungen in den Wohnhaushalten einen klaren Plan formulieren, wie zukünftig bedarfsgerechte und leistbare Wohnungen und dabei in

erster Linie kleinere und auch barrierefreie Mietwohneinheiten in Rinnenthal zur Verfügung gestellt werden können. Das zukünftig für Friedberg angedachte Quartiersmanagement „Wohnen und Leben im Alter“ muss in ihren Aufgaben auch Stadtteile wie Rinnenthal im Fokus haben. Konkrete Ausarbeitungen sind auch mit der Themengruppe „Kultur, Soziales und Identität“ zu besprechen.

5. Handlungsfeld Innenentwicklung öffentlicher Raum und Ortsbild

5.1. Ausgangslage

Der öffentliche Raum und das Ortsbild sind wesentliche Faktoren bei der Betrachtung des Wohnumfeldes und tragen entscheidend zur Attraktivität eines Wohnstandortes bei. Rinnenthal hat in dieser Hinsicht einige Herausforderungen zu erwarten, das zeigen die derzeitige Situation und die zukünftigen Bedarfe auf. Sei es eine lebendige und attraktive Ortsmitte zu schaffen, den Straßenräumen die reine Transportfunktion zu nehmen und mehr Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten zu geben, wertvolle Grün- und Freiflächen zu gestalten, die Barrierefreiheit und sonstige Funktionen zu verbessern oder Wegebeziehungen aufrecht zu erhalten, es ist in vielen Bereichen ein deutlicher Handlungsbedarf erkennbar. Dieser zeigt sich auch im Umgang mit dem Ortsbild. Geänderte Ansprüche und Erwartungen der Dorfbewohnerinnen und der Dorfbewohner, die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, Gebäudeleerstände und eine zunehmende bewusste Identität mit der Heimat erfordern auch hier eine erhöhte Sensibilität, will man auch die bildliche Attraktivität Rinnenthals erhalten.

5.2. Ziele

Das Wohnumfeld in Rinnenthal für die Bewohnerinnen und Bewohner lebenswert, attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten ist das übergreifende Ziel im Handlungsfeld „Öffentlicher Raum und Ortsbild“. Vieles, insbesondere die sozialen Faktoren Aufenthalt, Begegnung und Erholung im öffentlichen Raum und funktionale Faktoren wie zum Beispiel die Barrierefreiheit müssen gefördert und an die heutigen und zukünftigen Ansprüche und Erfordernisse angepasst werden. Zudem gilt es die vorhandene ländlich und dörflich geprägte Siedlungs- und Baukultur einerseits zu bewahren aber auch durch eine nachhaltige und qualitätsvolle Weiterentwicklung zu sichern. Von maßgebender Bedeutung ist die Identität und den besonderen Charakter Rinnenthals zu erhalten. Die Ansprüche an den öffentlichen Raum und an das Ortsbild müssen aber auch unter weiteren Aspekten betrachtet werden. Mit einem lebenswerten und zukunftsfähigen Wohnumfeld gilt es auch die Attraktivität Rinnenthals für Wohnungssuchende zu fördern, dadurch frühzeitig Gebäudeleerständen entgegenzuwirken und so auch den Werterhalt der Immobilien in Rinnenthal zu sichern.

5.3. Maßnahmen

- **I.14 Neugestaltung und Aufwertung des Straßenraums**

Die Funktionen und die Gestaltung der in Rinnenthal vor den neunziger Jahren gebauten Straßen mitsamt den Straßenbegleitflächen müssen mittel- bis langfristig verbessert werden. In den derzeit, entsprechend den Grundsätzen der damaligen Zeit folgend, überwiegend für den Autoverkehr konzipierten Straßenräumen gilt es Schwächen in der Verkehrssicherheit und der Barrierefreiheit zu beheben und ebenso die Missstände in der Aufenthaltsqualität und im Erscheinungsbild zu korrigieren.

- **I.14.1** Vielfacher Handlungsbedarf besteht in der überwiegend von Geschwindigkeit, Lärm und vom Durchgangsverkehr geprägten Aretinstraße. Eine umfassende Neugestaltung dieser Ortsdurchfahrt und der Ortseinfahrten ist erforderlich. Zum einen sollte durch gezielte bauliche Veränderungen (z. B. Verkehrsinseln, Straßenverengungen, Fußwegverbreiterungen, Belagswechsel in der Fahrbahn, Bordsteinabsenkungen, Bepflanzung und Straßenraumaufweitungen) regelwidrig zu schnell fahrender Verkehr verlangsamt werden. Es ist zukünftig ein größeres Bewusstsein für die Belange nichtmotorisierter Verkehrsteilnehmer notwendig. In der Planung ist dabei nach Lösungen zu suchen, die für ein verträgliches Miteinander von Auto-, Rad- und Fußgängerverkehr sorgen, insbesondere das Fahrradfahren in der Aretinstraße wird zunehmend als unangenehm empfunden. Zudem gilt es dabei die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu verbessern und Schwächen in der Barrierefreiheit zu beseitigen. Zum anderen sollte durch die Neugestaltung und Aufwertung des Straßenraums ein verbessertes dorfgemäßes Erscheinungsbild (z. B. durch Grünflächen und Bepflanzungen, Straßenraumaufweitungen, angepassten Einfriedungen, Pflasterflächen bei Einmündungen und im Gehwegbereich, Bordsteinabsenkungen, durchdachter Beleuchtung und ggf. Kunstobjekte) hergestellt und die Trennwirkung vermindert werden. Als drittes sind geänderte Bedarfe (Ortsmitte mit Dorfplatz, öffentliche Parkplätze, Nahverkehr, Mobilitätsverhalten) zu berücksichtigen. Diese Maßnahme entspricht der Maßnahme M 7.1 „Neugestaltung und Aufwertung der Ortseinfahrten und der Ortsdurchfahrt“ aus dem Ortsteilentwicklungskonzept für Rinnenthal. Verwirklicht werden soll in diesem Zuge auch die Maßnahme M 7.2 „Neugestaltung und Aufwertung Einmündungs- und Kreuzungsbereich Aretinstraße,

Waldstraße und Oberfeldweg“ aus dem Ortsteilentwicklungskonzept. Die Umsetzungen sollten im Rahmen einer Dorferneuerung erfolgen.

- **I.14.2** Durchaus kritisch ist auch die Griesbachstraße zu betrachten. Diese ist zusammen mit der Aretinstraße, der Harthäuser Straße und der Waldstraße eine der meist befahrenen Straßen in Rinnenthal und Hauptzufahrtsstraße zur Sportanlage und zum zukünftigen Kinderhaus. Die Griesbachstraße besitzt keinen zum Fahrverkehr abgetrennten Fußgängerweg. Erhöhte Fahrgeschwindigkeiten und auf der Straße parkende Fahrzeuge erzeugen zum Teil eine gewisse Unsicherheit bei Fußgängern und Radfahrern. Mit einer Zunahme des Fußgängerverkehrs und dabei vor allem auch der Kinder, ist mit der Eröffnung des Kinderhauses im Herbst 2022 zu rechnen. Es gilt deshalb kurzfristig nach Lösungen zu suchen, die den Straßenraum der Griesbachstraße zur Nutzung durch Fußgänger und Fahrradfahrer sicherer machen. Ziel sollte eine Gestaltung des Straßenraums sein, die intuitiv zu einer langsameren Fahrweise des Kraftfahrzeugverkehrs und einer stärkeren gegenseitigen Rücksichtnahme anhält. Denkbar wäre einen Straßenabschnitt auszubilden, der im einen Bereich als echte Mischfläche die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer zweifelsfrei erkennen lässt und gegebenenfalls auch eine Aufenthaltsfunktion übernimmt. Ein anderer Bereich (z. B. Fahrbahneinengung) könnte signalisieren, dass Kraftfahrzeuge sich unterordnen müssen. Umgesetzt werden könnte dies mit Hilfe von geschickt geplanten Pflaster- und Asphaltflächen, Bäumen und Möblierung. Die damit verbundene bewusste Unüberschaubarkeit soll zu einem veränderten Verkehrsverhalten führen und zu einer erhöhten Aufmerksamkeit zwingen. Die Befahrbarkeit für landwirtschaftlichen Verkehr darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Zudem sollte die Anordnung von Parkplätzen bzw. die Erlaubnis zum Parken auf der Straße eingeschränkt und sorgfältig ausgewählt erfolgen. Eine Umwidmung der westlichen Anbindung der Griesbachstraße an die Staatstraße 2051 von einer nur für forst- und landwirtschaftlichen Verkehr freigegebenen Straße zu einer Straße ohne Einschränkungen für den PKW-Verkehr wäre für die Reduzierung des Fahrzeugaufkommens in der Griesbachstraße zusätzlich von Vorteil und sollte ebenso umgesetzt werden.
- **I.14.3** In weiteren Maßnahmen sollen langfristig auch die restlichen vor den neunziger Jahren gebauten Rinnenthaler Straßen eine zeitgemäße Umgestaltung und Aufwertung erhalten. Dies sollte auch unter dem Hintergrund erfolgen die älteren

Einfamilienhausgebiete in Rinnenthal für Einheimische und Wohnungssuchende weiterhin attraktiv und zukunftsfähig zu halten.

▪ **I.15 Neugestaltung und Aufwertung der Ortsmitte**

Um die Aufenthalts-, Begegnungs- und Verweilmöglichkeiten und das Ortsbild in der Ortsmitte von Rinnenthal zu verbessern sollen im Bereich um die Kirche St. Laurentius der Straßenraum deutlich attraktiver gestaltet werden und ein kleiner Dorfplatz mit neuem Maibaumstandort angelegt werden. Gezielt sollen dabei die bildlichen Charaktere eines bayerischen Dorfes Kirche, Maibaum, Wirtshaus zusammen mit den angrenzenden Straßenabschnitten der Aretinstraße und der Gartenstraße und dem Kriegerdenkmal zu einer Einheit verbunden und in Optik und Nutzen aufgewertet werden. Die zukünftig erneuerte Ortsmitte soll durch Umbaumaßnahmen mit einer entsprechenden Flächengestaltung, mit passender Bepflanzung (z. B. Dorflinde), ansprechender Beleuchtung und sorgfältig ausgewählten Aufenthaltsmöglichkeiten zum Verweilen, Hinsetzen, Genießen und zum Gespräch einladen und sichtbar die Ortsmitte von Rinnenthal kennzeichnen. Der Flächenumgriff ist im Anhang 14 abgebildet. Die Inhalte dieser Maßnahme entsprechen der Maßnahme M 3.1 „Neugestaltung und Aufwertung der Ortsmitte im Bereich um die Kirche St. Laurentius“ aus dem Ortsteilentwicklungskonzept für Rinnenthal. Die Maßnahme könnte im Rahmen einer Dorferneuerung umgesetzt werden.

▪ **I.16 Neuschaffung, Erhaltung und Aufwertung von Grün- und Freiflächen im Ortskern**

Im Ortskern von Rinnenthal sollen mittel- bis langfristig öffentliche Grünflächen entstehen. Damit gilt es zum einen die Ökologie im Dorf aufzuwerten, Erholungs-, Aufenthalts- und Begegnungsstätten im öffentlichen Raum zu schaffen, den dörflichen Charakter zu bewahren und dadurch insgesamt auch die Attraktivität Rinnenthals als Wohnstandort zu verbessern. Vorstellbar wäre zum einen eine Realisierung im Bereich der östlichen Gartenstraße angrenzend an den Eisbach. Zum anderen sollte bei der Umsetzung der Maßnahme I.17 „Erhaltung von innerörtlichen Fußwegverbindungen“ im Bereich um den angestrebten öffentlichen Gehweg zwischen der Aretinstraße und der Griesbachstraße eine prägnante raumbildende Grünstruktur angelegt werden. Die dafür in Frage kommenden Flächen (siehe Anhang 15) sind größtenteils jetzt schon Grünflächen, befinden sich aber in Privatbesitz. Die Grundstücke sollten idealerweise

von der Stadt Friedberg erworben oder die öffentliche Nutzung, Umgestaltung und Verantwortung in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Perspektivisch sollte auch über eine weitere Grün- und Freifläche im Bereich der Rinnenthaler Kirche nachgedacht werden. Ein „Kirchenanger“ könnte in der Ortsmitte eine attraktive und wertvolle Fläche für Mensch und Natur darstellen und gleichzeitig neue Blickbezüge zur Kirche öffnen. Auch hierfür müsste die Stadt Friedberg ein Grundstück erwerben.

In den Grundzügen entsprechen diese Schritte der Umsetzung der Maßnahme M 7.4. „Erhaltung und ggf. Aufwertung privater ortsbildprägender und für die Erholung wertvoller Grünflächen in der Ortschaft“ aus dem Ortsteilentwicklungskonzept für Rinnenthal. Die Maßnahme könnte im Rahmen einer Dorferneuerung oder der Städtebauförderung umgesetzt werden.

- **I.17 Erhaltung von innerörtlicher Fußwegverbindungen**

In Rinnenthal verlaufen drei nützliche Fußwegverbindungen (siehe Anhang 15) größtenteils auf privatem Grund. Eine Benutzung dieser Routen durch die Bewohner von Rinnenthal gilt es für die Zukunft zu gewährleisten. Augenblicklichen Handlungsbedarf gibt es bei der Verbindung von der Nord-West-Ecke des Gebietes Am Hang zum Sportgelände und zum zukünftigen neuen Kinderhaus. Ein kurzes Wegstück verläuft dabei auf einem privaten Grundstück und sollte zur Erhaltung der vollständigen Verbindung dauerhaft gesichert werden. Zur Gewohnheit der Rinnenthalerinnen und Rinnenthaler geworden ist auch eine Verbindung vom Beginn der Straße Am Hang zur Griesbachstraße. Diese ist vielfach genutzt, verläuft aber vollständig auf einer privaten Wiese. In Kombination mit der angedachten Maßnahme zur Schaffung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich sollte diese Verknüpfung langfristig gewährleistet werden. Zudem gilt es einen direkten Zugang von der Straße Rehrosbacher Weg zur Aretinstraße dauerhaft aufrecht zu erhalten. Dieser Weg ist baulich bereits mit einem öffentlichen Weg zu vergleichen, ist aber im Besitz eines anliegenden privaten Grundstückseigentümers. Diese von den Bewohnerinnen und Bewohnern von Rinnenthal schon als selbstverständlich angenommene Verbindung soll auch zukünftig öffentlich nutzbar sein.

- **I.18** Bau von öffentlichen Parkplätzen und einer öffentlichen Toilette

Um das mit nur drei Stellflächen zu geringe Angebot an öffentlichen Parkplätzen an der Kirche und dem Friedhof von Rinnenthal zu verbessern, sollten auf einer bereits stadteigenen Grünfläche auf der Westseite des Kirchenareals weitere Parkplätze gebaut werden. Dem bei Sterberosenkränzen, Beerdigungen und Hochzeiten regelmäßig stattfindenden Parksuchverkehr soll damit maßstäblich begegnet werden. Die Nutzung von privaten Hofflächen durch Kirchen- und Friedhofsbesucher ist keine Selbstverständlichkeit. Aufgrund der fortschreitenden Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben, in vielen Fällen einhergehend mit einem Generationenwechsel und damit verbundenen geänderten Sichtweisen und neuen Vorstellung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Hofflächen, ist nicht gewährleistet, dass die Nutzung der privaten Hofflächen durch Kirchen- und Friedhofsbesucher weiterhin geduldet bzw. möglich ist. Ein rechtzeitiges Handeln ist deshalb erforderlich. Im Bereich des neuen Parkplatzes oder im Friedhofsbereich sollte auch eine öffentliche Toilette errichtet werden.

Gleichermaßen zeigt sich vor der „Alten Schule“ und dem Feuerwehrhaus aufgrund der lebhaften Nutzung des Mehrzweckraums in der „Alten Schule“ sowie bei Einsätzen und Übungen der Feuerwehr fast täglich ein Mangel an Stellflächen auf den es zu reagieren gilt. In Verbindung mit der zukünftigen neuen Nutzung des jetzigen Kindergartens sollten die Parkmöglichkeiten in diesem Bereich durch den Bau von neuen öffentlichen Stellplätzen verbessert werden.

Die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen und die Einrichtung einer öffentlichen Toilette entspricht den Maßnahmen M 9.1 „Bau eines Parkplatzes für Kirchen- und Friedhofsbesucher inklusive öffentlicher Toilette“ und M 9.2 „Neubau von Parkplätzen im Bereich des Feuerwehrhauses und der ‚Alten Schule‘ in Verbindung mit neuer Nutzung jetziger Kindergarten“ aus dem Ortsteilentwicklungskonzept für Rinnenthal.

- **I.19** Aufstellung Kriterien für die bauliche Entwicklung des Ortskerns und Gestaltungsempfehlungen

Um das Ortsbild mit einer überwiegend ländlich und dörflich geprägten Bebauung mit vielfach noch vorhandenen einheitlichen Gebäudekubaturen in gleichartiger Bauweise im Ortskern von Rinnenthal zu erhalten bzw. auch wiederherzustellen, sollen Kriterien für die bauliche Entwicklung und Gestaltungsempfehlungen aufgestellt werden. Durch die

Feststellung von charakteristischen ortstypischen Merkmalen und daraus abgeleiteten Vorgaben und Vorschlägen für die Bebauung soll sichergestellt werden, dass sich zukünftig die Errichtung, Änderung oder Instandsetzung von baulichen Anlagen in der Ortsmitte aus dem Bestand heraus entwickelt. Bauwerke müssen in Stellung, Form, Umfang und Gestaltung den Erfordernissen des gesamten Ortsbildes entsprechen und sich den benachbarten Gebäuden harmonisch einfügen. Die baulichen Kriterien sollten in einem städtischen Beschluss festgelegt werden. Die Gestaltungsempfehlungen könnten in einer Broschüre dargestellt werden. Mittelfristig könnten beide in einer Gestaltungssatzung für Rinnenthal zusammengefasst werden. Die Inhalte dieser Maßnahme sind Bestandteil der Maßnahmen M 4.1 „Kriterien für die bauliche Entwicklung des Ortskerns in Rinnenthal aufstellen“ und M 5.1 „Empfehlungen für die Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke im Ortskern aufstellen“ aus dem Ortsteilentwicklungskonzept für Rinnenthal. Die Umsetzung, insbesondere die Erstellung einer Gestaltungsbroschüre, wäre auch im Rahmen einer Dorferneuerung denkbar.

- **I.20** Erhaltung ortsbildprägender und stadteigener Gebäude und Anwesen

Ortsbildprägende Gebäude und Anwesen müssen vor negativen Veränderungen geschützt und bereits bestehende Fehlentwicklungen langfristig behoben werden. Bei den zukünftigen Entwicklungen in Rinnenthal ist die Erhaltung und bei Möglichkeit auch die Nutzung dieser Gebäude und Hofstellen zu berücksichtigen. Auch bedeutende Sichtbeziehungen auf die ortsbildprägenden Gebäude und Anwesen sind zu bewahren. Stadteigene Gebäude müssen im Erscheinungsbild verbessert werden. Die nachfolgend genannten Gebäude sind im Anhang 16 gekennzeichnet.

- **I.20.1** Für das stadteigene Gebäude „Altes Schulhaus“ soll ein Sanierungskonzept erstellt und umgesetzt werden. An dem Gebäude aus dem Jahr 1888 wurden in den letzten Jahrzehnten mehrere Renovierungen vorgenommen, bei denen nicht mit der erforderlichen Sensibilität auf die Architektur und die Gestaltungsregeln der historischen Bebauung eingegangen wurde. Auch durch unverhältnismäßige Gebäudeanbauten, die Anbringung einer provisorischen Fluchttreppe und einen kaum ansprechenden und nicht gepflegten Vorgarten verliert das Gebäude an Wertigkeit. Mittels fachplanerischer Unterstützung muss ein Konzept erstellt werden, um den ursprünglichen Charakter des Hauses wieder herzustellen. Aktuelle und zukünftige Nutzungen sowie eine Verbesserung der Funktionalität gilt es dabei zu berücksichtigen. Diese Maßnahme

entspricht im Wesentlichen der Maßnahme M 6.1 „Nutzungs- und Sanierungskonzept ‚Alte Schule‘ inkl. Neugestaltung und Aufwertung der Außenanlagen“ aus dem Ortsteilentwicklungskonzept für Rinnenthal. Die Umsetzung wäre im Rahmen einer Dorferneuerung oder der Förderinitiative „Innen statt Außen“ der Städtebauförderung denkbar.

- **I.20.2** Das Gebäude der Gastwirtschaft „Bäckerwirt“ hat ebenso einen kulturellen und ortsbildprägenden Wert. Das Wirtshaus wurde im Jahr 1888 errichtet und ist in Privatbesitz. Einzelne Umgestaltungen und eine frühere Umnutzung zu einem Bankgebäude haben den Originalzustand des Gebäudes nur in Teilen verändert. Aufgrund der Bedeutung des Hauses sollten maßgebliche Veränderungen verhindert werden. Die Stadt Friedberg hat zur Wahrung des Bauwerks bei derartigen Entwicklungen verantwortlich und steuernd einzugreifen.

- **I.20.3** Das Schlossbauernanwesen mit dem denkmalgeschütztem um 1815 - 1820 errichteten ehemaligen Nebengebäude des Rinnenthaler Schlosses sowie dem als Bodendenkmal notierten mittelalterlichen Burgstall hat eine wesentliche historische Bedeutung für Rinnenthal. Das Anwesen befindet sich in Privateigentum. Im städtebaulichen und landschaftspflegerischen Verantwortungsbereich der Stadt Friedberg sowie in der Aufgabe der kommunalen Denkmalpflege ist auf die Erhaltung des ortsbildprägenden Anwesens besondere Rücksicht zu nehmen. Insbesondere ist auch auf die Wahrung von bedeutenden Sichtbeziehungen zum Grundstück und den Gebäuden zu achten.

- **I.20.4** Das am Rehrosbacher Weg liegende im Jahre 1928 gebaute, derzeit als Lagerraum für die Rinnenthaler Vereine genutzte alte Feuerwehrhaus in Rinnenthal ist in den letzten Jahren mehr und mehr vernachlässigt worden. Von Seiten der Stadt Friedberg sind bauliche Erhaltungsmaßnahmen zwingend notwendig. Von den Rinnenthalerinnen und Rinnenthalern sollte im Rahmen der geplanten Workshops zum zukünftigen Bedarf an öffentlichen Räumlichkeiten und zur zukünftigen Nutzung von vorhandenen und neuen Räumlichkeiten über eine wertigere Nutzung des Feuerwehrhauses nachgedacht werden.

6. Handlungsfeld Innenentwicklung Immobilien für zukünftige kommunale Zwecke

6.1. Ausgangslage

Im Ortskern von Rinnenthal gibt es neben dem Grundstück der „Alten Schule“ mit dem jetzigen Kindergarten und dem Feuerwehrhaus sowie mit den beiden Friedhofsflächen und der Fläche des alten Feuerwehrhauses keine weiteren stadteigenen Grundstücke. Für sich stellende Bedarfe im Bereich Grün- und Freiflächen, mögliche kommunale oder kommunal initiierte Mietwohnungen, aber vor allem auch für das immer aktueller werdende Thema Seniorenwohnen sowie für ein mögliches Dorfgemeinschaftshaus stehen derzeit keine öffentlichen Flächen oder Gebäude zur Verfügung. In Zeiten mit zunehmenden Herausforderungen für das Wohnen, Leben und Zusammenleben im ländlichen Raum kommen in der Nahversorgung und der Daseinsvorsorge neue Aufgaben auf die Stadt Friedberg zu. Ohne zusätzliches Gebäude- und Flächenkapital im Ort ist die Deckung dieser Bedarfe im Stadtteil Rinnenthal nicht möglich.

6.2. Ziele

Das Ziel im Handlungsfeld „Innenentwicklung Immobilien für zukünftige kommunale Zwecke“ ist der Erwerb von Immobilien durch die Stadt Friedberg zur gemeinwohlorientierten Entwicklung Rinnenthals. Mittels einer vorausschauenden Liegenschaftspolitik und der Bereitstellung von Flächen und Gebäuden für öffentliche Einrichtungen und neue Wohnformen sollen die Lebens- und Wohnverhältnisse und das Zusammenleben in Rinnenthal gesichert und auch verbessert werden. Mit diesen Faktoren gilt es auch Rinnenthals Attraktivität Wohnungssuchenden gegenüber zu steigern und damit einhergehend die Vitalität des Ortes und den Werterhalt der privaten Immobilien zu stärken.

6.3. Maßnahmen

- **I.21** Gezielte ortsteilbezogene Boden- und Bodenvorratspolitik

Um die Handlungsfähigkeit der Stadt Friedberg zur Deckung des in Rinnenthal vorhandenen oder sich abzeichnenden Bedarfs an öffentlichen Einrichtungen und neuen

Wohnformen zu stärken ist eine vorausschauende, gezielte und ortsteilbezogene Liegenschaftspolitik notwendig. Städtebauliche und soziale Ziele können durch eine Entwicklung auf stadteigenen Flächen am effizientesten verfolgt werden. Die Stadt Friedberg sollte deshalb mittel- bis langfristig Grundstücke und Gebäude in Rinnenthal erwerben. Anzustreben ist der gezielte Kauf von ausgewählten Immobilien im Ortskern von Rinnenthal. Beachtet werden sollte aber auch der Erwerb von möglichen Tauschgrundstücken außerhalb des Planungsbereichs. Die Boden- und Bodenvorratspolitik der Stadt Friedberg ist dementsprechend auszurichten. Mögliche Entwicklungsflächen für Rinnenthal sind im Anhang 17 dargestellt. Der überwiegende Teil der gekennzeichneten Grundstücke sind ehemalige landwirtschaftliche Hofflächen die gegenwärtig allein zu Wohnzwecken genutzt werden. Nach Einschätzung der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ ist aber davon auszugehen, dass diese Flächen aus verschiedenen Gründen mittel- bis langfristig zum Verkauf stehen könnten. Der Erwerb der Grundstücke sollte in Betracht gezogen werden. Die einzelnen Umsetzungsschritte sind in den weiteren Ausarbeitungen der Ortsteilentwicklung zu bearbeiten. Dabei gilt es insbesondere zu prüfen, ob im Ortskern von Rinnenthal planungssichernde Instrumente zur Ausübung des Vorkaufsrechts angewendet werden können und ob für die angedachten Grundstücke bereits kurzfristig planvollziehende Maßnahmen der Bodenordnung angewendet werden sollen. Es gilt gegebenenfalls auch die Instrumente einer Dorferneuerung zu nutzen.

D MODERATE AUSSENENTWICKLUNG

1. Einleitung

Flächensparen bleibt bei der Betrachtung von Entwicklungsperspektiven für Städte und Dörfer ein maßgebendes Gebot. Lebendige Ortsmitten sind das Herz und Gesicht des ländlichen Raums und das gilt es zu bewahren. Die Identität unserer Dörfer zu erhalten heißt auch Sorge zu tragen für die Landschaft und das Ortsbild und erfordert somit auch einen verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden. Auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist zu achten. Es gilt der Grundsatz Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung. Eine Stadt oder Gemeinde muss Nachverdichtungspotenziale und Innenentwicklungsmöglichkeiten ermitteln. Alternativen zu einer Außenentwicklung müssen bekannt sein. Es gilt sorgfältig zu überlegen ob das Planungsziel nicht auf eine Weise erreicht werden kann indem man Wohnraum und leerstehende Gebäude revitalisiert und innerörtliche Brachflächen nutzt. Grundlage für diese Abwägungen und Entscheidungen ist eine verlässliche und solide sowie aktuelle Erfassung der Flächen- und Gebäudepotenziale. Anhand dieser Informationen wird eine Stadt oder Gemeinde in die Lage versetzt zu entscheiden, ob Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich zu verstärken oder gegebenenfalls Initiativen zur moderaten Außenentwicklung zu ergreifen sind. Eine dadurch konzipierte und gezielt gesteuerte Siedlungsentwicklung kann guten Gewissens als nachhaltig bezeichnet werden und schließt eine moderate Außenentwicklung nicht grundsätzlich aus.

Zur Erstellung dieses Konzepts wurden für Rinnenthal die Innenentwicklungsmöglichkeiten eingehend ermittelt. Grundlegend gilt es in Rinnenthal in den nächsten Jahren verstärkt Maßnahmen zu ergreifen, die die Nutzung der innerörtliche Flächen und das Wohnen und Bauen im Bestand fördern und das Wohnumfeld stärken. Die Ausarbeitungen kommen aber auch zu dem Ergebnis, dass zur Abdeckung des in den nächsten Jahren vorhandenen Bedarfs an Baugrundstücken eine moderate Außenentwicklung erforderlich sein wird. Der dafür vorgesehene Rahmen wird in den nachfolgenden Kapiteln näher beschrieben.

2. Handlungsfeld Außenentwicklung Baugrundstücke bis 5 Jahre

2.1. Ausgangslage

Maßgebend für die aufgeführten Maßnahmen im Handlungsfeld Außenentwicklung in den nächsten fünf Jahren ist der Betrachtungszeitraum bis 2030. Für diesen Zeitraum ergibt sich rechnerisch ermittelt ein Bedarf von 25 zusätzlichen Wohneinheiten. Weiter zeigen die Ergebnisse der Befragungen der Bewohnerinnen und Bewohner von Rinnenthal, Bestihof, Gagers und Griesmühle auf, dass in den nächsten zehn Jahren bei vielen Familien die Absicht besteht Bauland für ein Mitglied des Haushaltes oder ein derzeit nicht Zuhause lebendes Kind zu erwerben. Insgesamt 17 Haushalte haben ihr Interesse angemeldet. Es kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass alle in der Befragung ermittelten Interessenten auch tatsächlich ein Baugrundstück kaufen werden. Die Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ geht deswegen für die nächsten 10 Jahren von einem tatsächlichen Bedarf an käuflich zu erwerbenden Baugrundstücken in Höhe von 9 bis 13 Stück aus.

Mit Erstellung dieses Konzepts wurden für Rinnenthal die Innenentwicklungsmöglichkeiten solide und sorgfältig ermittelt. Die Untersuchung der Möglichkeiten der innerörtlichen Bebauung zeigt auf, dass die überwiegend als klassische Baulücken einzuordnenden leerstehenden Grundstücke in Rinnenthal in großer Anzahl (76 Prozent) für eine Bebauung durch den Eigentümer oder für eine Bebauung nach erfolgter Übergabe an einen Nachkommen oder Erben vorgesehen sind. Eine von der Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ erarbeitete Prognose weist nach, dass in den nächsten zehn Jahren mindestens 16 dieser Grundstücke bebaut werden. Lediglich drei Grundstückseigentümer, die keine eigene Bebauung planen, können sich vorstellen ihr Grundstück für eine Bebauung zu verkaufen.

Durch diese Innenentwicklung wird der absehbare Wohnflächenbedarf der nächsten Jahre jedoch nicht vollständig gedeckt. Insbesondere die Nachfrage an käuflich zu erwerbenden Grundstücken kann dadurch nicht berücksichtigt werden. Es gibt in Rinnenthal derzeit auch keine entscheidende Anzahl von leerstehenden Wohngebäuden oder landwirtschaftlichen Bauten, die eine Schaffung von revitalisierten oder neuen Wohnraum im Innenbereich in bedeutender Menge in Aussicht stellen, bzw. käuflich zu erwerben wären. Neben der zwar verstärkt zu erwartenden Bauaktivität im Innenbereich ist daher in möglichst kurzer Zeit eine moderate Ausweisung von Baugrundstücken im Außenbereich sachlich notwendig.

Bereits mit der Erstellung des Ortsteilentwicklungskonzepts hat die Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ Überlegungen getroffen, welche Grundstücke für eine gegebenenfalls notwendige moderate bauliche Außenentwicklung in Frage kommen. Näher in Betracht gezogen wurden damals vier Grundstücke. Diese Untersuchungen wurden um ein zusätzliches, bereits im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestelltes Grundstück erweitert. Eine sechste Fläche kam nachträglich auf Anfrage eines Eigentümers hinzu. Den Grundstücksbesitzern wurden Fragebögen übergeben, um gezielt Auskunft zu deren Verwendungsabsichten zu erhalten. Das Ergebnis daraus ist, dass drei Grundstückseigentümer ihre Bereitschaft zu einer zeitnahen Umwandlung in Bauland erklärt haben und somit drei Grundstücke für eine mögliche moderate Außenentwicklung zur Verfügung stehen. Unabhängig von der Verfügbarkeit der Grundstücke wurden Vor- und Nachteile der Flächen und daraus folgend auch eine Bewertung bzw. Priorisierung aufgestellt.

2.2. Ziele

Moderate Außenentwicklung heißt eine Schaffung von Bauland im Außenbereich mit Augenmaß. Es gilt durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von neuen Baugrundstücken, der bei den Bewohnerinnen und Bewohnern vorhandenen Nachfrage an Bauland, die kurzfristig nicht über eine verstärkte Innenentwicklung abgedeckt werden kann, maßvoll gerecht zu werden. Jungen Rinnenthalerinnen und Rinnenthalern und die die es wieder werden wollen, muss die Möglichkeit gegeben werden einen eigenen Hausstand in ihrem Heimatdorf zu bilden. Wohnraum für zukünftige Familien soll geschaffen werden. Dabei soll auch einer Abwanderung junger Mitbewohnerinnen und Mitbewohner in die stark wachsenden Nachbargemeinden, mit den damit verbundenen negativen Folgen für das Dorfs- und Vereinsleben, entgegengewirkt werden. Durch den Verbleib, die Rückkehr und die Gründung von Familien kann auch das angestrebte Ziel eines leichten Wachstums der Einwohnerzahlen erreicht werden. Um dies zu erlangen, sollte bei einer Neuausweisung von Bauland auch auf eine zeitnahe Bebauung geachtet werden. Ein Grundstückskauf zur Bevorratung über einen längeren Zeitraum oder zur Kapitalbildung entspricht nicht dem Ziel der für Rinnenthal angedachten Außenentwicklung. Bewohnerinnen und Bewohnern mit durchschnittlichem Kapital soll der Grundstückskauf ermöglicht werden. Auf die Kaufkraft dieses überwiegenden Teils der Bevölkerung ist bei der Ausweisung der Baugrundstücke Rücksicht zu nehmen. Ebenso ist es ein Ziel die Belange für Natur, Landschaft und Ortsbild nicht außer Acht zu lassen.

Primär ist der Verkauf des Baulandes an die Bewohnerinnen und Bewohner von Rinnenthal, Bestihof, Gagers oder Griesmühle vorgesehen. Unter der Berücksichtigung der angedachten moderaten Steigerung der Einwohnerzahl und der damit verbundenen zeitnahen Bebauung der Grundstücke ist ein Verkauf an außerhalb der Orte Rinnenthal, Bestihof, Gagers und Griesmühle lebenden Personen aber durchaus vorstellbar, unter Umständen auch erforderlich und kann sich auch positiv auf die Gemeinschaft im Ort auswirken. Bereits jetzt haben einige in den Rinnenthaler Vereinen gut integrierte, außerhalb Rinnenthal wohnende Mitglieder Interesse an einem Bauland in Rinnenthal bekundet. Dies gilt es ebenso im Blick zu behalten.

2.3. Maßnahmen

- **A.1** Schaffung von Bauland für 9 bis 13 Baugrundstücke

Der Verkauf und die Bebauung der daraus entstehenden Baugrundstücke sollen nach Möglichkeit unter Beachtung der folgenden Maßnahmen und Punkte erfolgen:

- **A.1.1** Über geeignete Konzepte und Modelle soll das Ziel der überwiegend angestrebten Eigenentwicklung gewährleistet werden. Es gilt zu überlegen wie insbesondere auch junge, noch nicht verheiratete kinderlose Rinnenthalerinnen und Rinnenthaler bei der Vergabe des Baulands besser berücksichtigt werden können. Hier sollten zum einen beim kommunalen Zwischenerwerb die Kriterien des Baulandmodells der Stadt Friedberg hinsichtlich dieser Thematik überprüft werden zum anderen sollten aber auch Überlegungen angestellt werden, ob die Eigentümer der Baulandflächen, die in der Regel zwei Drittel der Baugrundstücke selbst veräußern, in dieser Weise zumindest in Teilen gebunden werden können. Die Richtlinien der Stadt Friedberg zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken sind darauf nur unwesentlich ausgerichtet. Gegebenenfalls ist auch die bisher praktizierte Rückübertragung von zwei Drittel der Baugrundstücke an den Eigentümer zu hinterfragen. Fakt ist, dass derzeit überwiegend Grundstücke für Zwanzig- bis Dreißigjährige Rinnenthalerinnen und Rinnenthaler zur Gründung einer eigenen Familie bzw. zum Aufbau eines eigenen Haushaltes gesucht werden. Inwiefern nach den Bewohnerinnen und Bewohnern von Rinnenthal, Bestihof, Gagers und Griesmühle auch langfristig aktive auswärtige Mitglieder der Rinnenthaler Ortsvereine Berücksichtigung finden können, muss ebenfalls bearbeitet werden.

- **A.1.2** Durch die Beteiligung der Grundstückseigentümer an der Wertschöpfung profitieren die Eigentümer an der planungsbedingten Bodenwertsteigerung. Zwei Drittel der gesamten Baugrundstücke können in der Regel von den Eigentümern veräußert werden. Die Eigentümer sind auf eine maßvolle Preisgestaltung beim Verkauf des Baulandes hinzuweisen, gegebenenfalls sind Vereinbarungen in dieser Hinsicht zu treffen.
- **A.1.3** Bei der Ausweisung der Baumöglichkeiten ist auf eine ausgeglichene Verteilung der Grundstücksgrößen zu achten um auch den Erwerb und die Bebauung durch Einwohnerinnen und Einwohnern mit durchschnittlichem Kapital zu ermöglichen. In dieser Hinsicht wäre auch ein geringer Anteil an Grundstücksausweisungen für Doppelhaushälften vorstellbar.
- **A.1.4** Um eine zeitnahe Bebauung der Grundstücke zu erreichen und eine Bevorratung über einen längeren Zeitraum und reine Grundstückspekulationen zu vermeiden soll eine Bauverpflichtung und gegebenenfalls ein Rückkaufsrecht für die Grundstücke angestrebt werden.
- **A.1.5** Wohneinheiten mit mehr als zwei Wohnungen und gefördertes Wohnen sollten in der Außenentwicklung nicht vorgesehen werden. Hier gilt es die Ausführung der Innenentwicklung zu beachten.
- **A.1.6** Bei der Ausweisung der Baumöglichkeiten ist in hohem Maße auch auf die Belange für das Ortsbild zu achten. Insbesondere soll eine harmonische Abrundung der Ortsränder mit heimischen Gehölzen erfolgen. Dies entspricht auch der im Ortsteilentwicklungskonzept ausgearbeiteten Maßnahme M 5.1 „Harmonische Gestaltung der Ortsränder“. Da private Maßnahmen in dieser Hinsicht oft nicht greifen, gilt es zu überlegen, ob dies übergreifend durch die Stadt Friedberg veranlasst werden kann.
- **A1.7** Insofern auf den Baulandflächen Ausgleichsmaßnahmen anzuordnen sind gilt es zu überlegen, ob eine Verwirklichung der Maßnahme M 5.2 „Streuobstwiese pflanzen“ aus dem Ortsteilentwicklungskonzept dadurch umgesetzt werden kann.

- **A.1.8** Im Bereich der aktuell im südöstlichen Teil von Rinnenthal zur Verfügung stehenden Baulandflächen soll das vorhandene Denkmal „Fraule“ das an den Bombenabwurf auf Rinnenthal im Jahr 1944 erinnert, besondere Berücksichtigung finden. Um die Wirkung und Stellung des Denkmals nicht vollständig zu unterdrücken, soll ein ausreichender Abstand der Bebauung und Einfriedung zum Denkmal in entsprechender Gestaltung geplant werden.

3. Handlungsfeld Außenentwicklung Baugrundstücke 5 bis 10 Jahre

3.1. Ausgangslage

Für die Maßnahmen im Handlungsfeld Außenentwicklung die in 5 bis 10 Jahren durchzuführen sind, sind die angedachten und voraussichtlichen Entwicklungen und Erfordernisse der Jahre 2030 bis 2040 zu berücksichtigen. Für Rinnenthal ist für die Jahre ab 2030 aufgrund der Auflockerung der Belegungsdichte der Wohneinheiten und des angestrebten Wachstums der Einwohnerzahl ein rechnerisch ermittelter Wohnraumbedarf von 25 zusätzlichen Wohneinheiten erforderlich. Entsprechend der Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner von Rinnenthal, Bestihof, Gagers und Griesmühle und der Bewertung des Ergebnisses durch die Themengruppe „Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr“ besteht dabei in diesem Zeitraum eine Nachfrage an 7 bis 11 Stück käuflich zu erwerbenden Grundstücken.

Die unter dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ angestrebten Innenentwicklungsmaßnahmen der nächsten Jahre werden mit großer Wahrscheinlichkeit Wirkung zeigen. Von einer verstärkten Aktivierung der innerörtlichen Bau- und Flächenpotenziale ist auszugehen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Bauen im Bestand könnten eine gesteigerte vorrangige Nutzung der Wohnraumpotenziale im Gebäudebestand bewirken. Neben dem Gebrauch des bedeutend vorhandenen untergenutzten Wohnraums, ist dies insofern entscheidend, da 67 Prozent der in 11 bis 20 Jahren an einem Baugrundstück Interessierten bereit wären als Alternative auch ein für sie passendes Einfamilienhaus zu erwerben. Verstärkt wird dies durch die Tendenzen in der Alters- und Haushaltsentwicklung, da ab dem Jahr 2030 ein deutlicher Anstieg von leerstehenden zur Vermietung stehenden oder zum Verkauf stehenden Einfamilienhäusern in Rinnenthal zu erwarten ist. Mittel- bis langfristig werden auch zwei bis vier landwirtschaftliche Anwesen zur Umwandlung in Bauland zur Verfügung stehen. Aktuell und auch der Vergangenheit entsprechend und deswegen ebenso nicht vollständig auszuschließen ist, dass wohl auch im nächsten Jahrzehnt eine geringe Anzahl an innerörtlichen Baugrundstücken auf dem Grundstücksmarkt zum Verkauf angeboten wird.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass bei einer zukünftig aktiv betriebenen Innenentwicklung der für die Jahre 2030 bis 2040 notwendige gesamte Bedarf an Wohnraum, wie auch der dabei gefragte käuflich zu erwerbende Teil an Wohnraum, innerorts abgedeckt werden kann. Nach der in den nächsten Jahren kurzfristig erforderlichen moderaten

Außenentwicklung ist folglich eine weitere Ausweisung von Bauland im Außenbereich mit großer Wahrscheinlichkeit nicht weiter notwendig.

3.2. Ziele

Entsprechend dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ mit sämtlichen Argumenten zum Erhalt und zur Stärkung des Ortskerns sowie zum Schutz wertvoller Böden ist mittel- bis langfristig keine weitere Außenentwicklung anzustreben. Es gilt aber rechtzeitig Bewegungen in der Siedlungsentwicklung im Blick zu haben und bei unerwarteten Tendenzen handelnd einzugreifen.

3.3. Maßnahmen

- **A.2** Überprüfung des Bedarfs an Baugrundstücken und Wohnraum und des innerörtlichen Angebots

In 5 bis 10 Jahren sollen die Nachfrage an Baugrundstücken und Wohnraum sowie das Wohnraumangebot, insbesondere das Angebot an käuflich zu erwerbenden Immobilien, neu erfasst und bewertet werden. Sollten unerwartet größere Abweichungen von den angestrebten und prognostizierten Innenentwicklungstendenzen festgestellt werden, müssen gegebenenfalls neue Maßnahmen definiert werden. Hier gilt es von Seiten der Stadt Friedberg auch rechtzeitig zu überlegen, welche Grundstücke für eine gegebenenfalls weitere moderate Außenentwicklung in Frage kommen.

E LITERATUR UND QUELLEN

Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Bayern (Stand 31. Dezember 2019)

Bayerisches Landesamt für Statistik: GENESIS-Datenbank. URL

<https://www.statistikdaten.bayern.de>

Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Pressemitteilung 289/2019/42/A (3. Dezember 2019)

Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Struktur der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2018

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2020): Flächenmanagement-Datenbank 4.1 – Hilfe und Anwendungshinweise

Bayerische Staatsregierung (2015): Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung (2019): Evaluierung zur Innenentwicklung im Oberen Werntal

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung (2020): Gemeinschaftliche Wohnvorhaben für alle Lebenslagen

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung (2019): Vitalitäts-Check – Leerstände, Baulücken und Versorgungssituation in Gemeinden ermitteln

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung (2017): Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden – Leitfaden

Bündnis 90 Die Grünen Landtag Bayern (2019): Positionspapier öffentlicher Raum – Lebenswerte öffentliche Räume in Dörfern und Städten schaffen

Bundesstiftung Baukultur (2018): Besser Bauen in der Mitte – Ein Handbuch zur Innenentwicklung

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (2011): Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen (H BVA)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Aichach-Friedberg (2020):

Grundstücksmarktbericht 2020 für den Landkreis Aichach-Friedberg

Landkreis Ostallgäu u. Landkreis Unterallgäu (2017): Dorfkerne_Dorfränder – Ein Praxishandbuch für die Ortsbildpflege – Ein Werkzeugkasten für die Gemeinden im Ostallgäu und Unterallgäu

Landratsamt Aichach-Friedberg (2019): Bodenrichtwerte Stand 31.12.2018

Landratsamt Schweinfurt (2018): Broschüre Innenentwicklung – Ihr Leben im Mittelpunkt

Landratsamt Schweinfurt (2017): Innenentwicklungskonzept – kurz

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (2009):

Innenentwicklung von Dörfern im Land Brandenburg

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter Universität Bonn (2013): Innenentwicklung mit System – Hinweise zu Strategien und Maßnahmen in Dörfern und kleinen Städten

Sparkassen-Immo (2021): Marktspiegel für Schwaben 2021

Stadt Schwabmünchen (2020): Bestands- und Bedarfsanalyse zum Wohnraumbedarf

Stadtverwaltung Friedberg (2020): Angaben zur Einwohnerentwicklung, zur Altersstruktur und zu den Baufertigstellungen und Bauanträgen in Rinnenthal

Stadtverwaltung Friedberg (2021): Flächennutzungs- und Landschaftsplan Bereich Rinnenthal u. Bebauungspläne und Satzungen in Rinnenthal

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2020): Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018

Umwelt Bundesamt (2017): Fachbroschüre Straßen und Plätze neu denken

F ANHANG

Anhangsverzeichnis

Anhang 1	Maßnahmen im Überblick
Anhang 2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan Bereich Rinnenthal
Anhang 3	Bebauungspläne und Satzungen in Rinnenthal
Anhang 4	Fragebogen Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum
Anhang 5	Rechnerische Ermittlung Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum
Anhang 6	Fragebogen Eigentümer von Grundstücken mit Baulücken
Anhang 7	Übersichtsplan Innenentwicklungspotenziale Baulücken (vertraulich!)
Anhang 8	Übersichtsplan Innenentwicklungspotenziale Nachverdichtung (vertraulich!)
Anhang 9	Übersichtsplan Innenentwicklungspotenziale landwirtschaftliche Gebäude und Hofstellen (vertraulich!)
Anhang 10	Übersichtsplan Innenentwicklungspotenziale leerstehende Wohngebäude (vertraulich!)
Anhang 11	Fragebogen Eigentümer von Grundstücken zur Außenentwicklung
Anhang 12	Übersichtsplan Außenentwicklungspotenziale (vertraulich!)
Anhang 13	Bewertung Außenentwicklungspotenziale (vertraulich!)
Anhang 14	Übersichtsplan Neugestaltung und Aufwertung der Ortsmitte
Anhang 15	Übersichtsplan Erhaltung und Aufwertung von Grün- und Freiflächen und Fußwegverbindungen im Ortskern (vertraulich!)
Anhang 16	Übersichtsplan stadteigene und ortsbildprägende Gebäude, Grundstücke und Anwesen
Anhang 17	Übersichtsplan Immobilien für zukünftige kommunale Zwecke (vertraulich!)

Anhang 1 – Maßnahmen im Überblick

Handlungsfeld Innenentwicklung Baugrundstücke	
I.1	Aufbau eines kommunalen Flächenmanagements
I.1.1	Einführung einer Flächenmanagement-Datenbank in der Verwaltung
I.1.2	Übernahme erfasster Daten der Eigentümeransprache in die Datenbank
I.1.3	Mittel- und langfristige Wiederholung der Eigentümeransprache
I.1.4	Einführung einer internetgestützten Grundstücks- und Immobilienbörse
I.2	Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung zur Bebauung von Grundstücken
I.3	Beratungen für Eigentümer von Grundstücken zur Bebauung von Grundstücken
I.4	Verantwortliche für die Innenentwicklung
I.5	Interkommunale Zusammenarbeit

Handlungsfeld Innenentwicklung Bauen im Bestand und Leerstände	
I.6	Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung zum Bauen im Bestand
I.7	Beratungen für Eigentümer von Gebäuden zum Bauen im Bestand
I.8	Förderung Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen
I.9	Erfassung leerstehender Wohngebäude u. Hofstellen u. sich daraus ableitende Maßnahmen

Handlungsfeld Innenentwicklung Wohnen	
I.10	Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung zum Mehrgenerationen- u. Seniorenwohnen
I.11	Beratungen für Eigentümer von Gebäuden zum Mehrgenerationenwohnen
I.12	Förderung Bau v. Einliegerwhg. u. Zweifamilienhäusern z. Zwecke v. Mehrgenerationenwohnen
I.13	Strategie und Konzept für Senioren- und Mietwohnen

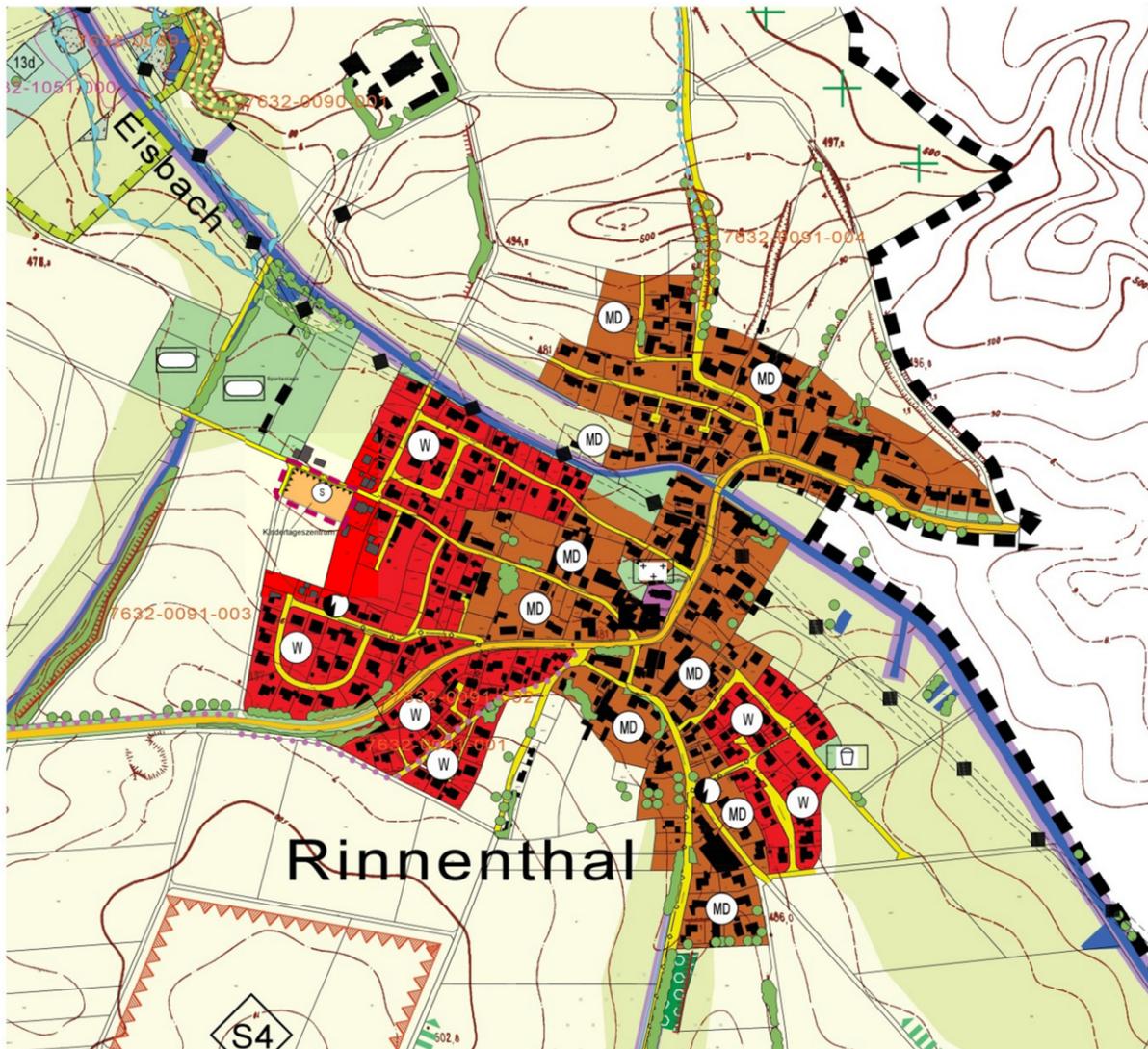
Handlungsfeld Innenentwicklung öffentlicher Raum und Ortsbild	
I.14	Neugestaltung und Aufwertung des Straßenraums
I.14.1	Neugestaltung und Aufwertung Aretinstraße
I.14.2	Anpassung Straßenraum Griesbachstraße
I.14.3	Umgestaltung und Aufwertung sonstige Straßen
I.15	Neugestaltung und Aufwertung der Ortsmitte
I.16	Neuschaffung, Erhaltung und Aufwertung von Grün- und Freiflächen im Ortskern
I.17	Erhaltung von innerörtlichen Fußwegverbindungen
I.18	Bau von öffentlichen Parkplätzen und einer öffentlichen Toilette
I.19	Aufstellung Kriterien f. d. bauliche Entwicklung des Ortskerns und Gestaltungsempfehlungen
I.20	Erhaltung ortsbildprägender und stadteigener Gebäude und Anwesen
I.20.1	Erhaltung und Sanierung "Altes Schulhaus"
I.20.2	Erhaltung Gebäude Gastwirtschaft "Bäckerwirt"
I.20.3	Erhaltung Schlossbauernanwesen
I.20.4	Erhaltung altes Feuerwehrhaus

Handlungsfeld Innenentwicklung Immobilien für zukünftige kommunale Zwecke	
I.21	Gezielte ortsteilbezogene Boden- und Bodenvorratspolitik

Handlungsfeld Außenentwicklung Baugrundstücke bis 5 Jahre	
A.1	Schaffung von Bauland für 9 bis 13 Grundstücke
A.1.1	Geeignete Konzepte und Modelle für überwiegend angestrebte Eigenentwicklung
A.1.2	Maßvolle Preisgestaltung beim Baulandverkauf
A.1.3	Ausgeglichene Verteilung der Grundstücksgrößen
A.1.4	Bauverpflichtung und ggf. Rückkaufsrecht
A.1.5	Keine Wohneinheiten mit mehr als zwei Whg. u. gefördertes Wohnen im Außenbereich
A.1.6	Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes - harmonische Abrundung der Ortsränder
A.1.7	Ggf. Verwirklichung Maßnahme "Streuobstwiese pflanzen" bei Ausgleichsmaßnahmen
A.1.8	Schutz des Denkmals "Fraule" bei Baulandflächen im südöstlichen Ortsteil

Handlungsfeld Außenentwicklung Baugrundstücke 5 bis 10 Jahre	
A.1	Überprüfung d. Bedarfs an Baugrundstücken und Wohnraum u. des innerörtl. Angebots

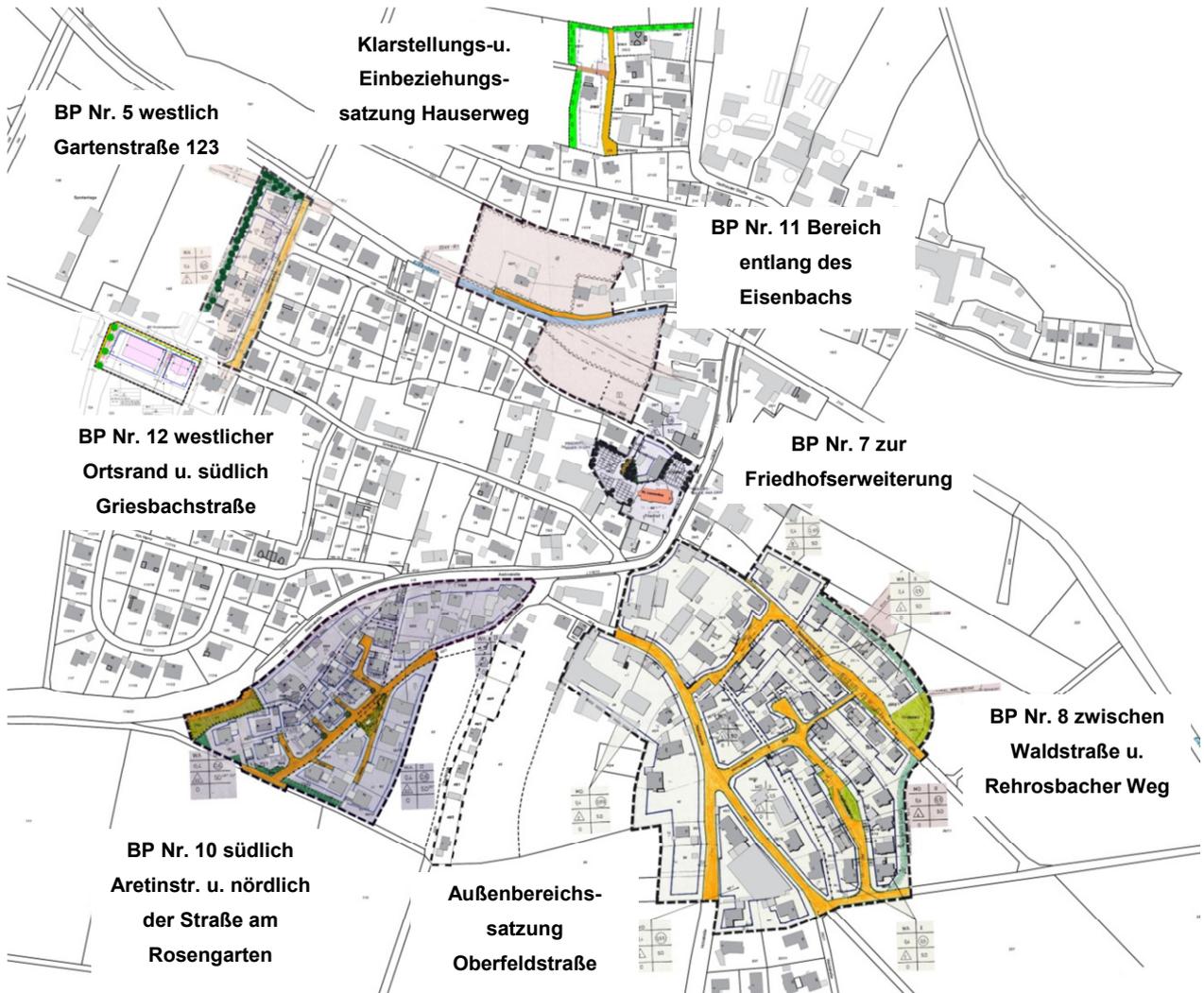
Anhang 2 – Flächennutzungs- und Landschaftsplan Bereich Rinnenthal



Quelle: Stadt Friedberg
Stand: November 2019

-  Wohnbaufläche
-  Dorfgebiet
-  Sondergebiet Kindertageszentrum

Anhang 3 – Bebauungspläne und Satzungen in Rinnenthal



Quelle: Stadt Friedberg
Stand: November 2019

Anhang 4 – Fragebogen Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum

Ortsteilentwicklung Rinnenthal



Schriftliche Befragung der Haushalte von Rinnenthal, Bestihof, Gagers und Griesmühle zum Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum

einzuwerfen in

Sammelbox an der Bushaltestelle Kirche
Sammelbox im Hofladen vom Lärchenhof

Frage 1: Wieviele Personen leben in Ihrem Haushalt und wie hoch ist das Alter der in Ihrem Haushalt lebenden Personen?

Im Haushalt leben Personen im Alter von 0-9 Jahre
 Personen im Alter von 10-29 Jahre
 Personen im Alter von 30-44 Jahre
 Personen im Alter von mehr als 45 Jahre

Frage 2: Würde ein Mitglied Ihres Haushaltes oder ein nicht in Rinnenthal lebendes Kind in den nächsten 15 Jahren ein vollerschlossenes Baugrundstück in Rinnenthal kaufen?

- Ja, in den nächsten ca. Jahren (*weiter mit Frage 3 u. 5*)
 wenn ja:
 Grundstück für eine Doppelhaushälfte
 Grundstück für ein Einfamilienhaus
 Grundstück für ein Mehrfamilienhaus (Anzahl der Wohneinheiten)
- Nein (*weiter mit Frage 4 u. 5*)

Frage 3: Aus welchen Gründen würde ein Mitglied ihres Haushaltes oder ein nicht in Rinnenthal lebendes Kind in den nächsten 15 Jahren ein Baugrundstück in Rinnenthal kaufen?

- Zeitnahe Bebauung des Baugrundstücks durch ein Mitglied des Haushaltes
 Zeitnahe Bebauung des Baugrundstücks durch ein nicht in Rinnenthal lebendes Kind
 Bevorratung für spätere Bebauung durch ein Mitglied des Haushaltes
 Bevorratung für spätere Bebauung durch ein nicht in Rinnenthal lebendes Kind
 Bauplatz dient der Kapitalanlage
 Sonstige

Keine Angabe

Birne wenden

Frage 4: Warum würde ein Mitglied Ihres Haushaltes oder ein nicht in Rinnenthal lebendes Kind in den nächsten 15 Jahren kein erschlossenes Baugrundstück in Rinnenthal kaufen?

- Kein Bedarf an einem Baugrundstück vorhanden
- Bedarf vorhanden, die Kosten für ein Baugrundstück in Rinnenthal werden aber wohl zu hoch sein
- Bedarf vorhanden, bevorzugt wird aber der Kauf eines Baugrundstücks außerhalb Rinnenthals
- Bedarf wird bereits durch ein eigenes noch nicht bebautes Baugrundstück gedeckt
- Sonstige

- Keine Angabe

Frage 5: Hat ein Mitglied Ihres Haushaltes oder ein nicht in Rinnenthal lebendes Kind in den nächsten 15 Jahren alternativ zu einem vollerschlossenen Baugrundstück Interesse an Wohnraum in Rinnenthal? (Mehrfachnennung möglich)

- Ja, in den nächsten ca. Jahren
wenn ja:
- Kauf eines in seiner Substanz gut erhaltenen Einfamilienhauses zur Eigennutzung (ggf. nach Renovierung/Umbau)
 - Kauf einer Doppelhaushälfte zur Eigennutzung
 - Kauf einer Eigentumswohnung zur Eigennutzung
 - Miete eines Einfamilienhauses
 - Miete einer Doppelhaushälfte
 - Miete einer Wohnung (Bedarf an Wohnfläche in m²)
- Nein
 Keine Angabe

Frage 6: Haben Sie Anregungen und Bemerkungen zu Baugrundstücken und Wohnraum in Rinnenthal? (ggf. gesondertes Blatt anheften)

Bitte den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens 24.05.2020 in die Sammelboxen an der Bushaltestelle bei der Kirche und im Hofladen werfen. Mit dem Ausfüllen und der Rückgabe des Fragebogens helfen Sie uns die Nachfrage an Bauplätzen und Wohnraum in Rinnenthal und somit den Bedarf an baulicher Entwicklung in Rinnenthal besser einschätzen zu können.

Herzlichen Dank für Ihre Mithilfe!

Ihre Themengruppe Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr der Ortsentwicklung Rinnenthal

Anhang 5 – Rechnerische Ermittlung Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum

Die nachfolgende Methode zur Berechnung des Wohnraumbedarfs orientiert sich an den Vorgaben der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU).

Bevölkerungszahlen		
Bevölkerungszahl Beginn 2020 (Stand 31.12.2019)	827 EW	
erwünschte Bevölkerungszahl Prognosejahr 2035	877 EW	(Steigerung in 15 Jahren um 6%)
erwünschte Bevölkerungszahl Prognosejahr 2030	860 EW	
erwünschte Bevölkerungszahl Prognosejahr 2040	894 EW	

Aktuelle Wohneinheiten	
Wohneinheiten Beginn 2020 (Stand 31.12.2019)	340 WE

Belegungsdichte		
Belegungsdichte Beginn 2020 (Stand 31.12.2019)	2,432 EW/WE	(827 EW / 340 WE)
Belegungsdichte Prognosejahr 2030	2,359 EW/WE	(2,432 EW/WE - 2,432 EW/WE x 0,3% x 10 a)
Belegungsdichte Prognosejahr 2040	2,286 EW/WE	(2,432 EW/WE - 2,432 EW/WE x 0,3% x 20 a)

Die zukünftige Belegungsdichte im Jahr 2030 bzw. 2040 wird auf Grundlage der aktuellen Belegungsdichte, des jährlichen Auflockerungsbedarfs (0,30 % nach Vorgaben Flächenmanagement-Datenbank des LfU) und der Anzahl der Jahre des Betrachtungszeitraums (10 a bzw. 20 a) ermittelt.

Prognostizierte Wohneinheiten nach inneren Bedarf		
Wohneinheiten Prognosejahr 2030 (inkl. Auflockerungsbedarfs)	351 WE	827 EW / 2,359 EW/WE
Wohneinheiten Prognosejahr 2040 (inkl. Auflockerungsbedarfs)	362 WE	827 EW / 2,286 EW/WE

Die zukünftige Anzahl der Wohneinheiten nach inneren Bedarf wird aus der aktuellen Bevölkerungszahl und der errechneten, prognostizierten Belegungsdichte errechnet.

Zuwachs Wohneinheiten nach Auflockerungsbedarf		
Zuwachs Wohneinheiten Prognosejahr 2030 (nach Auflockerungsbedarf)	11 WE	(351 WE - 340 WE)
Zuwachs Wohneinheiten Prognosejahr 2040 (nach Auflockerungsbedarf)	22 WE	(362 WE - 340 WE)
Zuwachs Wohneinheiten zw. 2030 und 2040	11 WE	(362 WE - 351 WE)

Prognostizierte Wohneinheiten nach äußeren Bedarf (Wachstum)		
Zuwachs Bevölkerung Prognosejahr 2030	33 EW	(860 EW - 827 EW)
Zuwachs Bevölkerung Prognosejahr 2040	67 EW	(894 EW - 827 EW)

Die zukünftige Anzahl der Wohneinheiten nach äußeren Bedarf wird aus dem Zuwachs der Bevölkerung und der aktuellen Belegungsdichte errechnet.

Zuwachs Wohneinheiten nach Wachstum		
Zuwachs Wohneinheiten Prognosejahr 2030 (nach Wachstum)	14 WE	(33 EW / 2,432 EW/WE)
Zuwachs Wohneinheiten Prognosejahr 2040 (nach Wachstum)	28 WE	(67 EW / 2,432 EW/WE)
Zuwachs Wohneinheiten zw. 2030 und 2040 (nach Wachstum)	14 WE	(28 WE - 14 WE)

Zuwachs Wohneinheiten gesamt = Prognostizierte Wohneinheiten gesamt		
Zuwachs Wohneinheiten Prognosejahr 2030	25 WE	(11 WE + 14 WE)
Zuwachs Wohneinheiten Prognosejahr 2040	50 WE	(22 WE + 28 WE)
Zuwachs Wohneinheiten zw. 2030 und 2040	25 WE	(50 WE - 25 WE)

Anhang 6 – Fragebogen Eigentümer von Grundstücken mit Baulücken

Ortsteilentwicklung Rinnenthal

Schriftliche Befragung Eigentümer von Grundstücken mit Baulücken

Rücksendung an
Christian Pfundmair
Rinnenthal
Aretinstraße 14
86316 Friedberg



Themengruppe Ortsbild,
öffentlicher Raum,
Bauen und Verkehr

Angaben zum Grundstück

ID Flurstück:

Flurstücksnummern:

Adresse Flurstück:

Name Eigentümer Flurstück:

Gemarkung:

Frage 1: Haben Sie oder ein Nachkomme/Erbe vor das o. g. Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?

- Ja, in den nächsten ca. Jahren
 Nein
 Keine Angabe

Frage 2: Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde? (Mehrfachnennung möglich)

- Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)
 Bevorratung für Übergabe an Nachkommen/Erben etc. für spätere Nutzung (Bebauung)
 Grundstück wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
 Grundstück wird in Eigennutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt
 Grundstück dient der Kapitalanlage
 Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
 Grundstück ist aufgrund Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks schwer zu bebauen
 Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
 Gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau-/planungsrechtlichen Bestimmungen
 Kein Eigenbedarf für Bebauung
 Kein Interesse an Verwertung der Fläche (z. B. Verkauf)
 Sonstige

- Keine Angabe

Bitte wenden

Frage 3: Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?

- Ja
wenn ja:
- Verkauf ausschließlich an auserwählte Personen (Einwohner von Rinnenthal, Bewohner umliegender Ortschaften, Vereinsmitglieder, etc.)
 - Verkauf ausschließlich an Stadt Friedberg
 - Verkauf an Dritte (ohne Einschränkungen)

- Nein
evtl. Gründe

- Keine Angabe

Frage 4: Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeignetes Grundstück tauschen?

- Ja
wenn ja:
- gegen ein anderes Baugrundstück
 - gegen eine landwirtschaftliche Fläche inkl. Wertausgleich

- Nein
 Keine Angabe

Frage 5: Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder zu verkaufen oder zu tauschen? (Mehrfachnennung möglich)

- Die Stadt Friedberg berät Sie architektonisch/städtebaulich
- Die Stadt Friedberg schafft Baurecht, sofern noch nicht vorhanden
- Die Stadt Friedberg berät Sie zu Fragen des Grundstücksverkaufs
- Die Stadt Friedberg berät Sie zu Fragen des Grundstückstauschs
- Sonstige

- Keine Angabe

Bitte den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens 26.07.2020 an die o. g. Adresse senden oder abgeben. Bitte geben Sie den Fragebogen auch ab, wenn Sie keine Angaben machen wollen. Es ergeben sich daraus keine Konsequenzen oder Nachteile.

Herzlichen Dank für Ihre Mithilfe!

Ihre Themengruppe Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr der Ortsentwicklung Rinnenthal

Anhang 7 – Übersichtsplan Innenentwicklungspotenziale Baulücken (vertraulich!)

Anhang in öffentlicher Ausfertigung nicht abgedruckt!

**Anhang 8 – Übersichtsplan Innenentwicklungspotenziale Nachverdichtung
(vertraulich!)**

Anhang in öffentlicher Ausfertigung nicht abgedruckt!

Anhang 9 – Übersichtsplan Innenentwicklungspotenziale landwirtschaftliche Gebäude und Hofstellen (vertraulich!)

Anhang in öffentlicher Ausfertigung nicht abgedruckt!

**Anhang 10 – Übersichtsplan Innenentwicklungspotenziale leerstehende
Wohngebäude (vertraulich!)**

Anhang in öffentlicher Ausfertigung nicht abgedruckt!

Frage 3: Würden Sie Ihr Grundstück der Stadt Friedberg zur Umwandlung in Bauland zum Verkauf anbieten?

- Ja
 Nein
evtl. Gründe

- Keine Angabe

Frage 4: Würden Sie Ihr Grundstück der Stadt Friedberg zur Umwandlung in Bauland zum Tausch anbieten?

- Ja, gegen eine landwirtschaftliche Fläche inkl. Wertausgleich
 Nein
evtl. Gründe

- Keine Angabe

Frage 5: Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft in Bauland umzuwandeln?

- Keine Angabe

Frage 6: Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft der Stadt Friedberg zum Kauf oder Tausch anzubieten?

- Keine Angabe

Bitte den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens 26.07.2020 an die o. g. Adresse senden oder abgeben. Bitte geben Sie den Fragebogen auch ab, wenn Sie keine Angaben machen wollen. Es ergeben sich daraus keine Konsequenzen oder Nachteile.

Herzlichen Dank für Ihre Mithilfe!

Ihre Themengruppe Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr der Ortsentwicklung Rinnenthal

Anhang 12 – Übersichtsplan Außenentwicklungspotenziale (vertraulich!)

Anhang in öffentlicher Ausfertigung nicht abgedruckt!

Anhang 13 – Bewertung Außenentwicklungspotenziale (vertraulich!)

Anhang in öffentlicher Ausfertigung nicht abgedruckt!

Anhang 14 – Übersichtsplan Neugestaltung und Aufwertung der Ortsmitte



 geplanter Umgriff Neugestaltung Ortsmitte

**Anhang 15 – Übersichtsplan Erhaltung und Aufwertung von Grün- und Freiflächen
und Fußwegverbindungen im Ortskern (vertraulich!)**

Anhang in öffentlicher Ausfertigung nicht abgedruckt!

Anhang 16 – Übersichtsplan stadteigene und ortsbildprägende Gebäude, Grundstücke und Anwesen



-  zu erhaltende stadteigene Einrichtungen und ortsbildprägende Gebäude
-  zu erhaltende private ortsbildprägende Gebäude und Anwesen

**Anhang 17 – Übersichtsplan Immobilien für zukünftige kommunale Zwecke
(vertraulich!)**

Anhang in öffentlicher Ausfertigung nicht abgedruckt!