



Zukunfts-Check

DORF



# Arbeitsgruppe 2

## Bau & Infrastruktur (baulich)

*Zwischenstand zum  
ZCD-Treffen 03.11.2020*



## Arbeitskreis 2: Bau & Infrastruktur (baulich)

**Themenschwerpunkte gemäß Aufteilung Erstveranstaltung z.B.:**

- **Gemeinschaftshaus/Jugendraum / Mehrgenerationen-Treffpunkt**
- **(Inner)- Ortsgestaltung**, z.B. Ortsmitte, Soccer-Platz, Weiher, Neubaugebiet ...
- **Neue Wohnformen**, z.B. Mehrgenerationenhaus
- **Land- u. Forstwirtschaft**
- **Erneuerbare Energien**



# Teil 1: Bestandsaufnahme

# Gemeinbedarf

Bezeichnung	Anzahl der Angebote/ Einrichtungen <u>im Ort</u>	Lage der Einrichtung					Bedarfsanalyse - vorhandenes Angebot ist: (Zutreffendes ankreuzen)		Bemerkungen/ Erläuterungen/ Ergänzungen
		Im Ort (Zutreffendes ankreuzen)		Erreichbarkeit/ Entfernung (Auszufüllen, wenn <u>keine</u> entsprechenden Angebote/ Einrichtungen im Ort vorhanden sind)			Aus- reichend	Zu gering	
		Ortskern	Gemarkung	Bis 5 km	Bis 15 km	> 15 km			

## 2.1 Gemeinbedarf

Kinder	Kindergarten	0			X		Wallscheid	X		
Schule	Grundschule	1	X					X		
	Weiterführende Schule	0				X	Manderscheid/Wittlich	X		
Jugend	Jugentreff/ Jugendraum	0							X	Jugentreff/ Jugendraum wird benötigt.
Sport-/ Fußballplatz		1		X				X		
Sporthalle		1	X					X		
Kinderspielplatz		2	X						X	Neugestaltung des Spielplatzes am Friedhof erforderlich
Feuerwehr		1		X				X		
Bücherei (Auch in Form von Tauschbörse/ Bücherschrank)		0				X	Wittlich		X	
Rathaus (Gemeinde- /Bürgermeisterbüro)		0							X	
Bürger-/ Dorfgemeinschaftshaus		1	X						X	Vorhandener Gemeindesaal zu klein und veraltet, Neu-/Umbau erforderlich
Kirche/ kirchliche Einrichtung		1	X					X		
Friedhof		1	X					X		Umgestaltung Friedhof erforderlich

# Öffentliche Grün- und Freiflächen

Bezeichnung	Öffentliche Grün- und Freiflächen im Ort (Anzahl)	Lage der öffentlichen Grün- und Freiflächen (Zutreffendes ankreuzen)			Zustand (Zutreffendes ankreuzen)			Gestaltung (Zutreffendes ankreuzen)			Bedarfsanalyse - Vorhandenes Angebot ist: (Zutreffendes ankreuzen)		Bemerkungen/ Erläuterungen/ Ergänzungen
		Ortskern	Ortsteil	Gemarkung	Gut	Mittel	Schlecht	Gut	Mittel	Schlecht	Ausreichend	Zu gering	

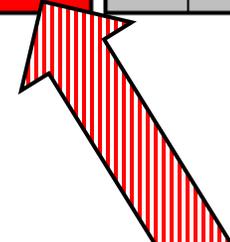
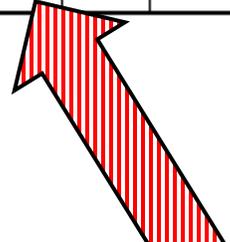
## 14.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Bolzplatz (insbesondere für Kinder und Jugendliche)	1	x					x					x	Umgestalten/ Ersetzen durch Soccerplatz
Kirmes- / Festplatz	0											x	
Mehrgenerationenplatz	0											x	
Öffentliche Grünanlagen/ Park	2	x				x						x	Umgestaltung erforderlich
Dorfplatz/ gestaltete Ortsmitte	1	x					x					x	Nutzungs-/Gestaltungskonzept erforderlich
Straßenbegleitgrün (z.B. gestaltete Rabatten/ Beete)		x	x	x		x					x		Pflegebedürftig/ Umgestaltung erforderlich
Kirchen(vor-)platz	1	x				x			x		x		

# Gebäudenutzung/Gebäudesubstanz

Lfd. Nr.	Straße und Hausnummer (ggf. Flurstücksnummer)	Gebäudenutzung												Nutzung s-/Wohneinheiten		Gebäudezustand			Grün-/Freiflächenanteil auf dem Flurstück		PKW-Stellplätze auf dem Grundstück		Vorgarten-/Vorflächengestaltung		Photovoltaik D (Dach)/ F (Freifläche)		
		Wohnen	Landwirtschaft	Weinbau	Einzelhandel	Dienstleistung	Handwerk	Gastronomie, Fremdenverkehr	Gesundheit/ Arztpraxis	Öffentliche Gebäude	Neben-gebäude (Garagen, Werkstatt, Scheune)	X Gebäudeleerstand	Denkmal (Gem. Kulturdenkmalliste RLP)	Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter	Insgesamt	Davon Leerstand	Gut (Neubau oder sanierter Altbau)	Mittel (Geringe Baumängel, Sanierung notwendig)	Schlecht (Große Baumängel, ggfs. Abriss o. Komplett-sanierung)	Hoch	Gering	Ja	Nein	Begrünt	Stark versiegelt	Photovoltaik D (Dach)	F (Freifläche)
256	Gesamt	200	5	0	0	0	4	3	0	6	231	3	4	19	242	3	165	57	0	184	29	208	4	153	57	16	20

G	141
N	30
S	24
C	36



**POSITIV**

- Kaum Gebäudeleerstand
- Keine Gebäude mit großen Baumängeln

# Erneuerbare Energien

	Bestand (IST-Zustand)						Kurzfristig geplante Entwicklungen (Prognose)					Bemerkungen/ Erläuterungen/ Ergänzungen		
	Anlagen <u>im</u> Ort			Lage der Anlagen im Ort (Anzahl)			Energie pro Jahr (kwh)		Betriebsentwicklung					
	Anzahl der Anlagen	Arbeitsplätze insgesamt (ohne Azubis)	Azubis	Ortskern	Ortsteil	Außenbereich (Gem. § 35 BauGB)	Durchschnittlicher Jahresertrag	Jahresbedarf (Des gesamten Ortes - wenn bekannt)	Auflösung/-verlagerung (Anzahl)	Ansiedlung (Anzahl)	Betriebserweiterung			
											Anzahl der Betriebe		Davon Betriebe mit Erweiterungsmöglichkeiten	
		Ja (Anzahl)		Nein (Anzahl)										

## 11.1 Erneuerbare Energien

Biomasse	Biogasanlage <u>mit</u> Nahwärmekonzept	0											
	Biogasanlage <u>ohne</u> Nahwärmekonzept	0											
	Hackschnitzel-/ Holzpelletsanlage/ Scheidholz	6			5	1							
Photovoltaik (Freifläche)		0											
Photovoltaik (Dachfläche)		30			23	7							
Solarthermisches Kraftwerk		0											
Solarwärmeanlage (Sonnenkollektoren)		20			20								
Windkraft		0											
Geothermie	oberflächennahe Geothermie (Wärmepumpe)	ca. 20			20								
	Tiefe Geothermie	ca. 20			20								
Nahwärmenetz		0											
Wasserkraft		0											
<b>GESAMT</b>		<b>90</b>	<b>0</b>										

Seite 1

# Verkehr

Bezeichnung (Verkehrsflächen mit entsprechenden Substanzmängeln sind ergänzend analog im Luftbild bzw. der Liegenschaftskarte grafisch darzustellen/ zu markieren und werden von der Verwaltung im Anschluss digitalisiert)	Öffentliche Straßen/ Wege im Ort vorhanden (Anzahl)	Lage der öffentlichen Straßen und Wege (Zutreffendes ankreuzen)			Barrierefrei ausgebaut? (Zutreffendes ankreuzen)			Zustand (Zutreffendes ankreuzen)			Gestaltung (Zutreffendes ankreuzen)			Bemerkungen/ Erläuterungen/ Ergänzungen	
		Ortskern	Ortsteil	Gemarkung	Ja	zum Teil	Nein	Gut	Mittel	Schlecht	Gut	Mittel	Schlecht		
<b>13.1 Öffentliche Straßen und Wege</b>															
Rad-/ Fußweg	2	2			1		1			1			1	Teilweise Ausbau/Instandsetzung erforderlich	
Gemeindestraßen	18	16		2	18			18							
Kreisstraßen															
Landesstraßen	1			1	1			1							
Bundesstraßen	1			1				1						Autobahn	
<b>GESAMT</b>															
<b>13.2 Ruhender Verkehr: Das Angebot an öffentlichen PKW-Stellplätzen ist ausreichend?</b>															
								Ja		Nein	X	Bemerkung: Zu wenige Stellplätze Bereich Marktplatz + Friedhof			
<b>13.3 Bieten die Gemeindestraßen ausreichend Spielraum für Kinder?</b>															
				Ja	X	Nein		Wenn nein, Empfehlung:							

# Flächenmanagement

## 17.1 Geplante Baugrundstücke/ Bauplätze (Bauplanungsrecht noch nicht vorhanden)

Bezeichnung	Geplante Baugrundstücke/ Bauplätze		Art der Fläche <small>(Zutreffender ankreuzen)</small>		Erschließung <small>(Zutreffender ankreuzen)</small>						Bemerkungen/ Erläuterungen/ Ergänzungen	
	Anzahl	Fläche (ha)	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	Vorhanden		Geplant					
					Ja	Nein	Kommunal		Privat			
				Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	
Flächennutzungsplan	*	5,70		*		*			*			2 Flächen aus gültigem
Geplante Satzung	0	0,00										
Geplanter Bebauungsplan	8	0,75			*	*			*			
<b>GESAMT</b>	<b>8</b>	<b>6,45</b>										

## 17.2 Vorhandene Gewerbegebiete/ Gewerbeflächen

Bezeichnung	Fläche			Bemerkungen/ Erläuterungen/ Ergänzungen <small>(Evtl. Entwicklungsbedarf)</small>
	Gesamtfläche (ha)	Davon genutzt (ha)	Noch frei (ha)	
Industriegebiet (GI)				
Gewerbegebiet (GE)	ca. 25		ca. 1,5	
Sondergebiet (SO)				
<b>GESAMT</b>				

## 17.3 Vorhandene Baugrundstücke/ Bauplätze (Bauplanungsrecht vorhanden und Flächen erschlossen)

Bezeichnung	Vorhandenes Angebot	Lage der Fläche <small>(Zutreffender ankreuzen)</small>			Bemerkungen/ Erläuterungen/ Ergänzungen
		Anzahl	Innenbereich <small>(Gesamtfläche in ha)</small>	B-Plan	
Verfügbarkeit und Zustand von unbebauten Flächen $\geq 600 \text{ m}^2$ in der Ortsgemeinde	Verfügbar	4	ca. 0,32		Bereich Marktplatz + 1 Eckelchen
	Nicht verfügbar	24	ca. 1,60		
	Nicht bebaubar	0			
	Wird (in Kürze) bebaut	k.A.			
<b>GESAMT</b>	<b>28</b>	<b>ca. 1,92</b>			

## 17.4 Bestandsanalyse der Flächen- und Grundstückszuschnitte

Bezeichnung	Trifft zu: <small>(Zutreffender ankreuzen)</small>		Bemerkungen/ Erläuterungen/ Ergänzungen
	Ja	Nein	
Die Situation der Grundstückszuschnitte/ Flächenaufteilung ist zufriedenstellend bzw. gut	*		
Es gibt viele Dienstbarkeitswege (Grunddienstbarkeit)		*	
Die Eigentums- und Rechtsverhältnisse an bebauten oder unbebauten Flurstücken sind klar	*		
Die Grundstücke sind überwiegend abgemarkt	*		
Flächenbeanspruchende Planungen der Gemeinde oder sonstiger öffentlicher Träger lassen sich wegen Mangel an Fläche nicht realisieren		*	
Es ist eine Flächenneuordnung im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens notwendig		*	

## 17.5 Bedarf an Baugrundstücken/ Bauplätzen (Vereinfachte Prognose für die nächsten 10 Jahre - Abschätzung anhand der bisherigen Entwicklung)

Bezeichnung	Anzahl	Fläche (ha)	Bemerkungen/ Erläuterungen/ Ergänzungen
Aktuell verfügbares Bauflächenangebot	4	ca. 0,32	
Anzahl und Fläche der erbauten Wohngebäude der vergangenen 10 Jahre	14	ca. 1,1	
Bedarf an Baustellen in den nächsten 10 Jahren = 'Anzahl aktuell verfügbar' minus 'Anzahl der vergangenen 10 Jahre': Positiver Zahlenwert = Angebotsüberhang → Bauherren finden, Negativer Zahlenwert = Nachfrageüberhang → Bauplätze ausweisen	-10	-0,8	Die Berechnung nach der Schwellenwertberechnung RAUM + Monitor auf die Dauer von 10 Jahren ergibt in etwa das gleiche Ergebnis: ca. 12 Baustellen mit einer Fläche von ca. 0,8 ha

## 17.6 Vorhandene Flächenpotenziale (RAUM+ Monitor)

Bezeichnung	Gesamt		Davon tatsächlich verfügbar	
	Anzahl	Größe (ha)	Anzahl	Größe (ha)
Baulücken	28		4	
Innenpotenzial	28		4	
Außenreserven	0			

# Kritik der Bürger aus der Erstveranstaltung -> Bereich Bauen



- Sälchen zu klein/ alt
- Kein Jugendraum
- Gestaltung Marktplatz/ Tote Ortsmitte (Freifläche)
- Nahversorgung-Lebensmittel/ Dorfladen fehlt
- Fehlende Konzepte für altersgerechtes Wohnen
- Friedhofsanlagen Neugestaltung

# Häufigste Wünsche der Bürger aus der Erstveranstaltung -> Bereich Bauen



- Gemeindesaal/ Bürgerhaus
- Jugendraum
- Mehrgenerationen-Treffpunkt Jung & Alt
- Nahversorgung-Lebensmittel/ Dorfladen
- Bushaltestelle Schule
- Gestaltung Marktplatz
- Gestaltung Grünflächen Innerort/ Friedhof
- Soccerplatz
- Wohnen im Alter



# Teil 2: Projekte/Maßnahmen

# Projekte Arbeitskreis 2



1. Gemeindesaal/Bürgerhaus
2. Nutzung und Gestaltung Bereich Bolzplatz/Spielplatz
3. Nutzung und Gestaltung Marktplatz
4. Wohnen im Alter
5. Jugendraum
6. Nutzung altes Feuerwehrhaus
7. Gestaltung Bereich Brunnen Schmiede
8. Bushaltestelle Schule
9. Erneuerbare Energien/ autarke Dörfer
10. Gestaltung Friedhof
11. Neubaugebiete
12. Gewerbegebiet/ Nahversorgung Lebensmittel
13. Befestigung Weg „Bungert“

*\*Wird aktuell bereits im Gemeinderat behandelt*

# Projekte Arbeitskreis 2

(ohne Projekte zu denen es bereits im Gemeinderat Planungen gibt)



1. Gemeindesaal/Bürgerhaus  
Nutzung und Gestaltung Bereich Bolzplatz/Spielplatz
2. Nutzung und Gestaltung Marktplatz  
Wohnen im Alter
3. Jugendraum  
Nutzung altes Feuerwehrhaus
4. Gestaltung Bereich Brunnen Schmiede
5. Bushaltestelle Schule

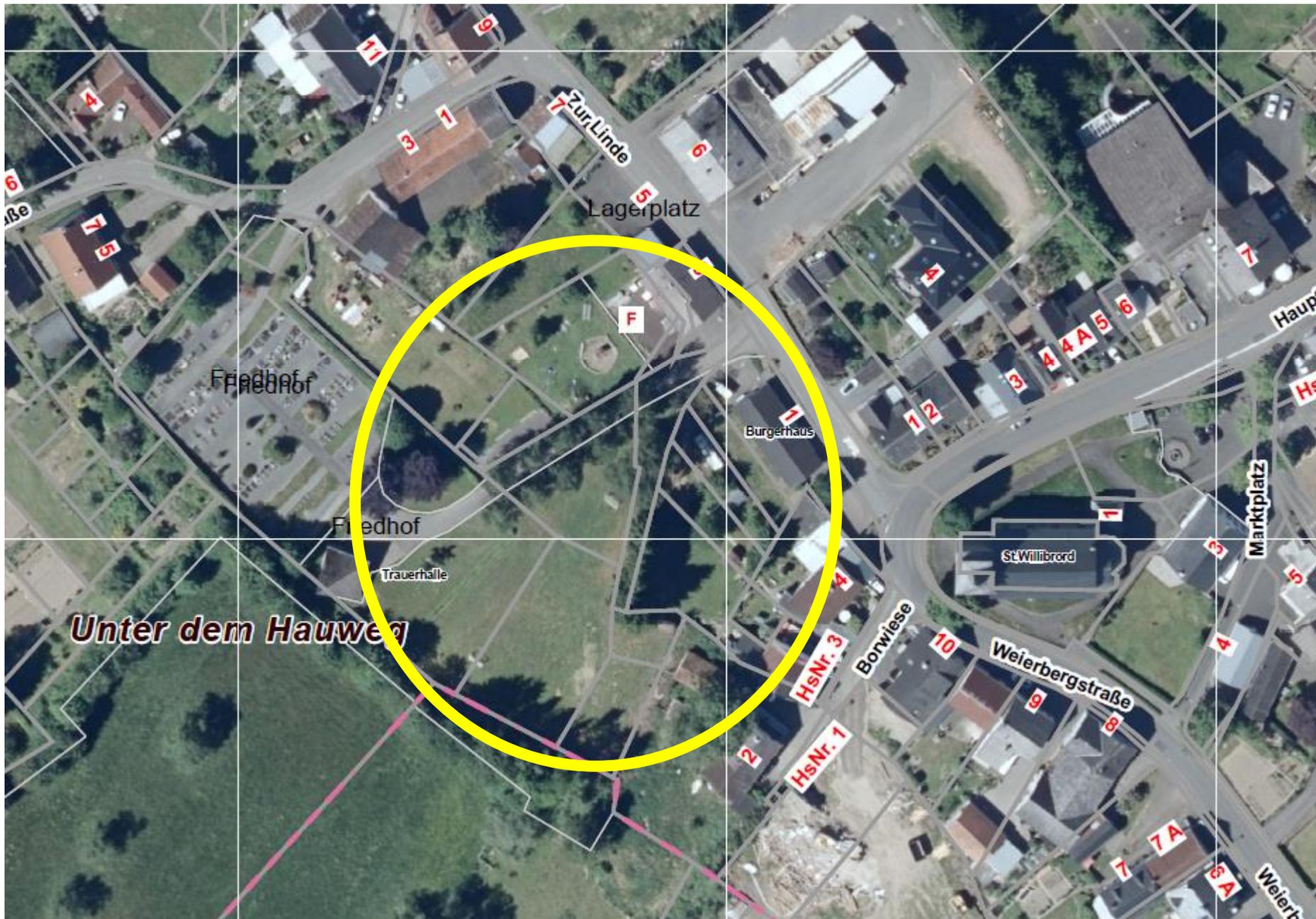


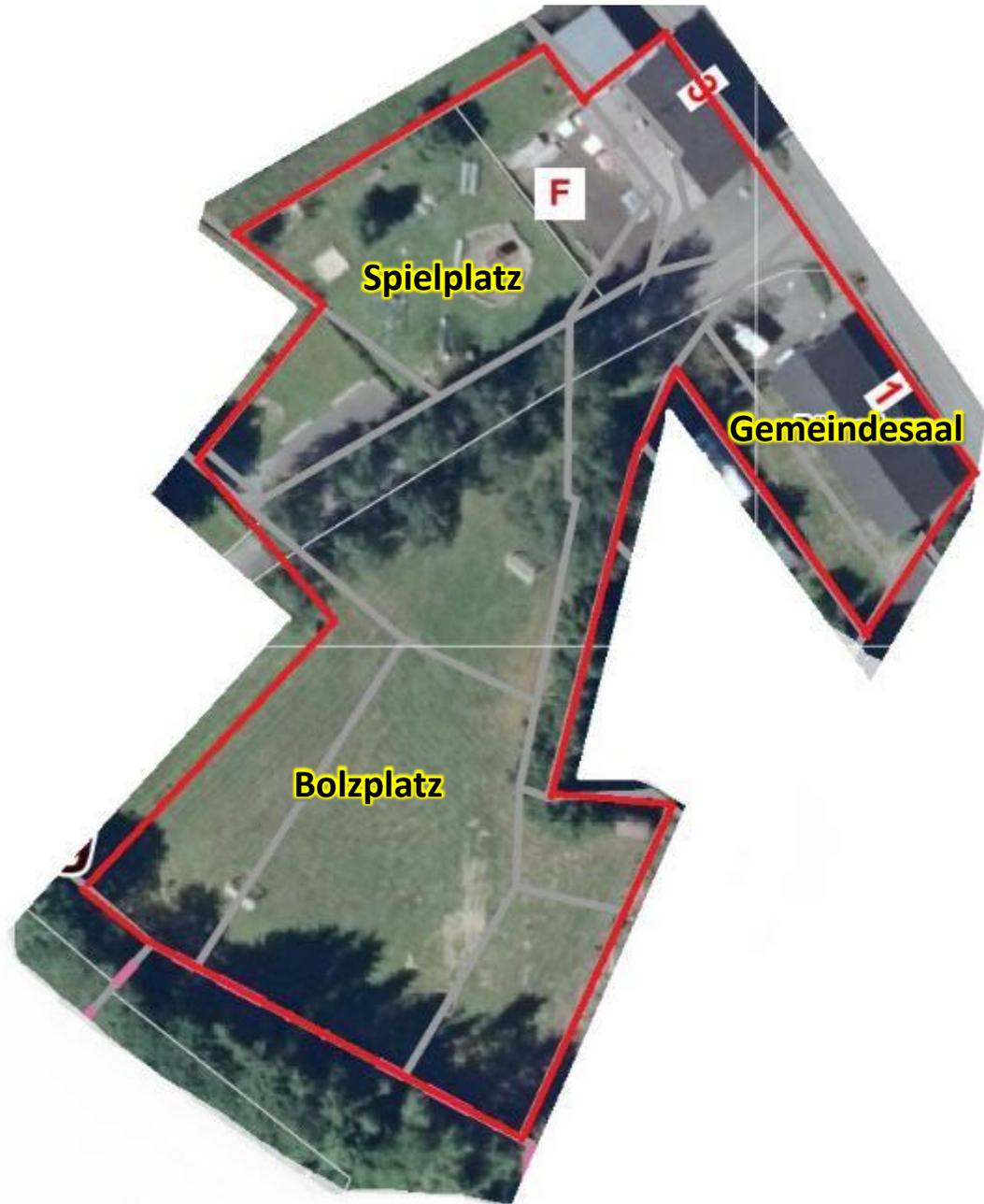
1.

Gemeindesaal/Bürgerhaus

Nutzung und Gestaltung

Bereich Bolzplatz/Spielplatz





## BESTAND Spielplatz/Bolzplatz:

- Tore gefährlich
- Bolzplatz wenig genutzt
- zu wenig Parkmöglichkeiten
- Glascontainerplatz gefährlich
- Kein Gesamtkonzept

## BESTAND Gemeindesaal:

- zu klein, zu alt
- keine feste Theke vorhanden
- Küche nicht ausreichend
- Aufteilung schlecht
- Wird viel genutzt von den Bürgern
- Ungenutzte Außenfläche









## WUNSCH Bolzplatz/Spielplatz:

- Umgestaltung
- Wasserspielplatz/ Brunnen
- Soccerplatz
- Parkmöglichkeiten
- Konzertplatz
- Park
- Sitzgelegenheiten

## WUNSCH Gemeindesaal:

- Umbau/Neubau im Bereich altes Sälchen bzw. Spielplatz
- Kapazität bestuhlt ca. 120 Personen
- Feste Theke mit Kühlung
- Bessere Küche
- Barrierefrei
- Lagerraum Tische, Stühle, ...
- Abtrennbar (für Sitzungen etc)
- Raum für Vereine (MV, Chor)



## VORSCHLAG Bolzplatz/Spielplatz:

- Umgestaltung zum Mehrgenerationenpark
- Aufenthaltsmöglichkeit für jung und alt
- Einbindung Gemeindesaal + altes FFW-Haus
- Parkmöglichkeiten schaffen
- Spielplatz umverlegen, ausbauen (Seilbahn o.ä.) und Wasserspielplatz integrieren
- Neubau Soccerplatz (Nutzbar für Fußball, Basketball, Tennis,...)
- Wiese mit Sitzgelegenheiten, Bücherturm und überdachter Fläche (Schlechtwetteraufenthalt oder als Bühne für Kulturveranstaltungen). Auch Nutzbar als Liegewiese oder für Gymnastik etc im Sommer



Friedhof

Altes  
FFW  
Haus

Vorschlag mit  
An-/Umbau  
Sälchen

< Sälchen

## VORSCHLAG Gemeindesaal:

- Um-/Ausbau bestehendes Sälchen
- Neuer Eingang Richtung Mehrgenerationenplatz
- Verdoppelung Veranstaltungsraum von ca. 80m<sup>2</sup> auf ca. 170m<sup>2</sup> (davon 30m<sup>2</sup> für Sitzungen abtrennbar)
- Neuer Anbau Toiletten + Küche + Abstellräume
- Installation feste Theke + Kühlung
- Nutzung Außenbereich als Terrasse
- Toiletten auch von Außen zugänglich für z.B. Veranstaltungen Bereich Friedhof/ Mehrgenerationenplatz
  
- *Alternativ auch Neubau Bereich jetziger Spielplatz denkbar mit gleichzeitigem Abriss altes Sälchen und Schaffung von Parkflächen + Begrünung*



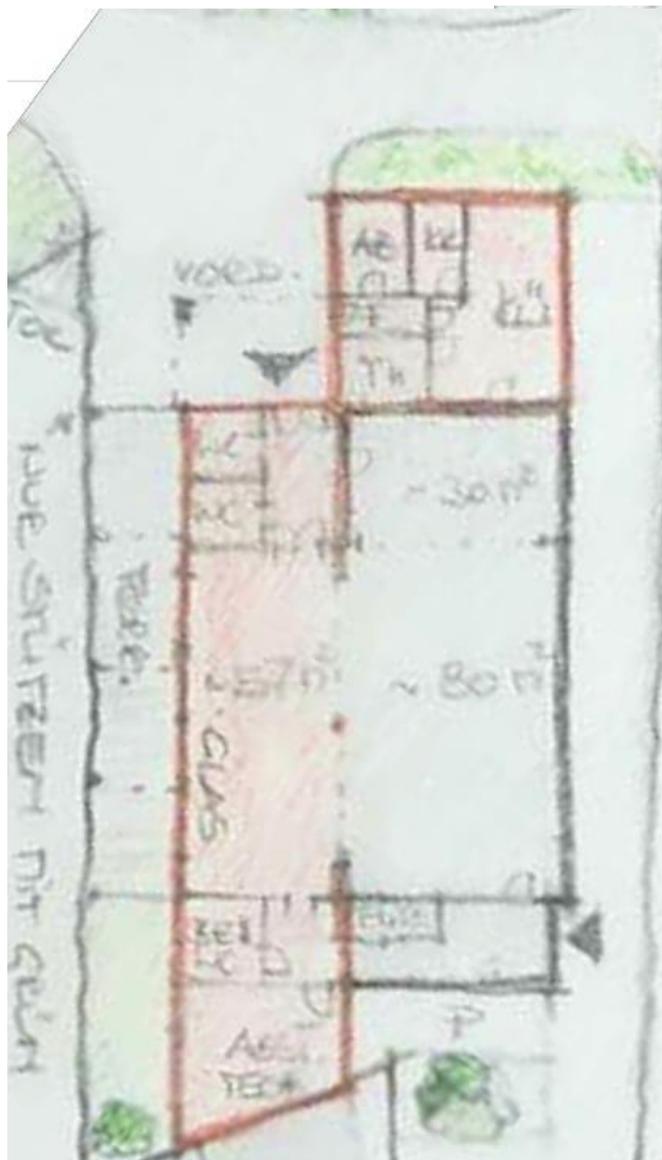


Friedhof

Altes  
FFW  
Haus

Vorschlag mit  
An-/Umbau  
Sälchen

< Sälchen



← ZUFABRIK

80m² = ~ 60 PERS.  
 65m² = ~ 45 PERS.  
 30m² = ~ 22 PERS.  
 ~ 127 PERS

SINCHEN: VOEB. ~ 75-80m² + 33 + 21 = ~ 134m² BEST

ANBAU SAAL = 57m² + 20m² IN HOLZB.-BAUWEISE  
 LETZTBIMBEL MIT FEUWERT.

NEUBAU - 40m²

KUCHE + UP - 50m² = ~ 167m²

UZWÜTZUNG NR: ~ 33m² ALS ABTRENNB. SAAL

EHGANG  
 BESTAND  
 ZEH. GEGEBT

GESAMTFLÄCHE: ~ 300m² ANBAU + 134m² BEST  
 = ~ 285m² NUTZFLÄCHE GESCHÜTZT

RÄUME: KUCHE  
 KÜHLRAUM  
 ABSTELLR.  
 THEKE



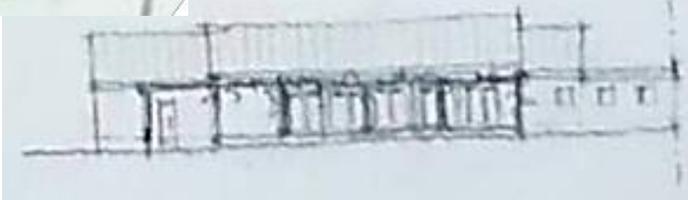
EHGANGSBER MIT ÜBERDACHUNG  
 ERWÄTERUNG SAAL  
 BESTAND SAAL

UMWÜTZUNG ZU SITE SAAL

WC'S: D/H/BEH.

PUREN.

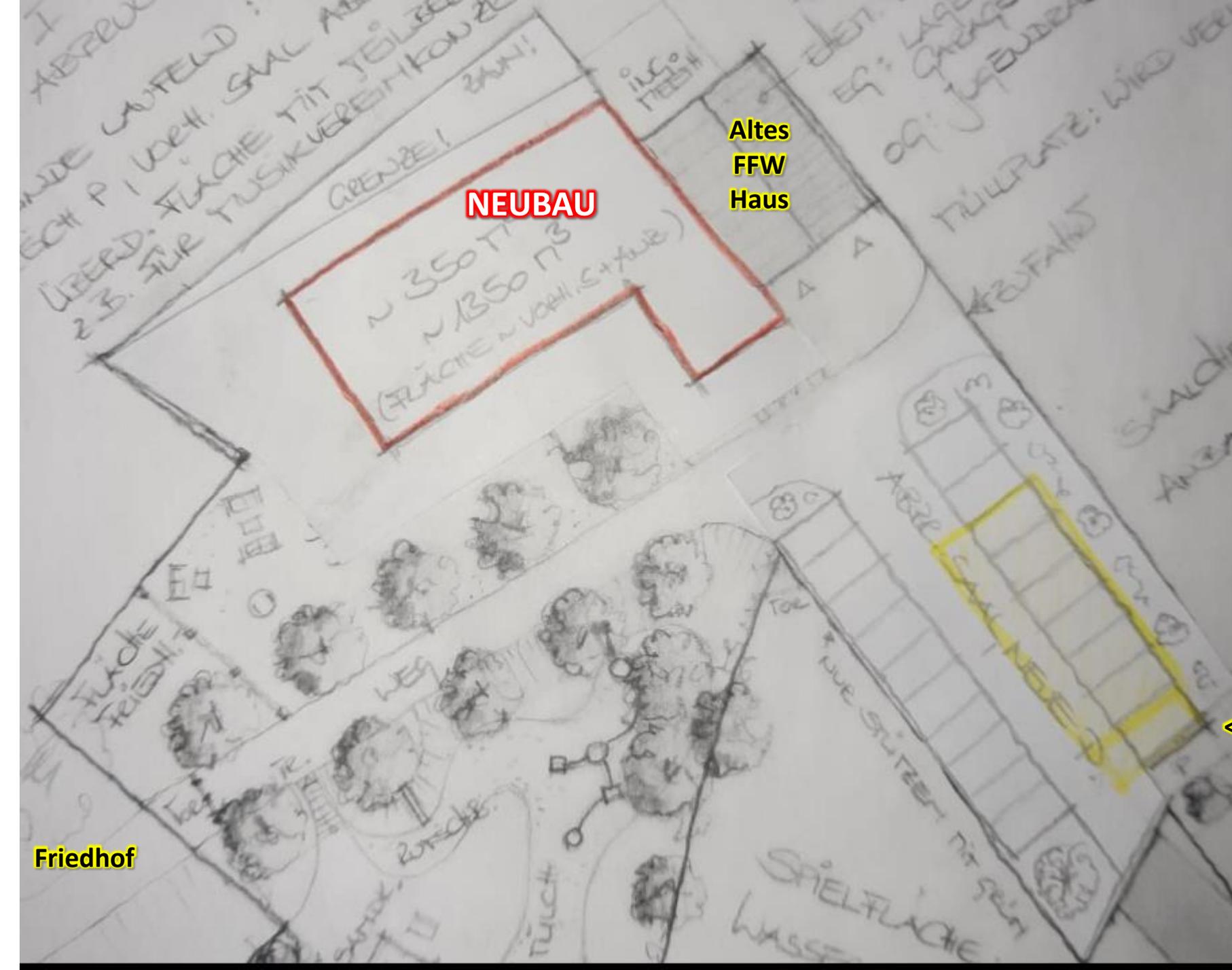
ABST. FÜR STÜHLE/TISCHE  
 ~ ABTEBUNGEN





# Alternative mit Neubau Bürgerhaus

< ehem. Sälchen





2.

# Nutzung und Gestaltung Marktplatz

## Wohnen im Alter





## BESTAND:

- Ungenutzte Grünfläche
- Kein zusammenhängendes Gestaltungskonzept Ortsmitte
- Keine Parkflächen, Autos Parken im Brunnen- und Fußgängerbereich
- Kein Konzept für Wohnen im Alter vorhanden

## WUNSCH:

- Parkplatzsituation deutlich entspannen
- Gestaltungskonzept mit Grünflächen um das Bild aufzulockern
- Ein Wohnheim mit seniorenrechtlichen Wohnungen als Mehrgenerationenwohnhaus
- Nahversorgung



Zukunfts-Check





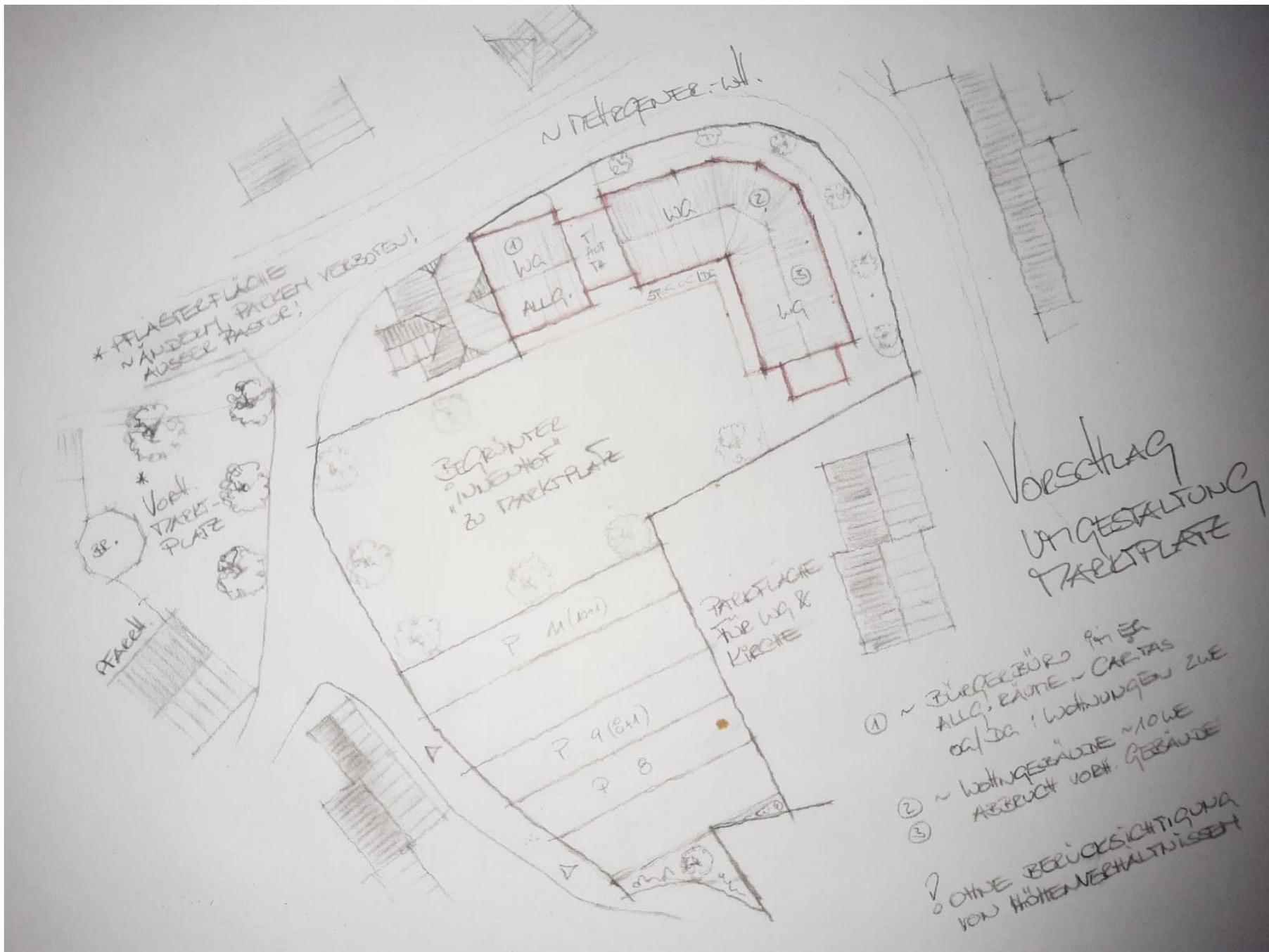


Zukunfts-Check  
DORF



## VORSCHLAG:

- Zusammenhängendes Nutzungs- und Gestaltungskonzept Ortsmitte
- Neubau von seniorenrechtlichen Wohnungen durch Investor/ Genossenschaft
- Ausreichend Parkplätze (für Kirchenbesuche, etc.)
- Ein kleiner Grünpark zum Entspannen
- Viele ältere Menschen würden Ihr Haus verkaufen, wenn Sie Möglichkeiten hätten im Dorf wohnen zu bleiben.
- Junge Leute können leerstehende Häuser im Dorf kaufen
- Ein täglich verfügbarer Ansprechpartner um Besorgungen (Einkäufe) zu erledigen
- Evtl. Caritaseinmietung als direkte Pflegehilfe im Haus.





3.

Jugendraum  
Nutzung  
altes Feuerwehrhaus



## BESTAND:

- Teilweise Ungenutzt
- Nutzung EG als Bauhof Gemeinde
- Toiletten + Küche vorhanden
- Teilweise Renovierung erforderlich

## WUNSCH:

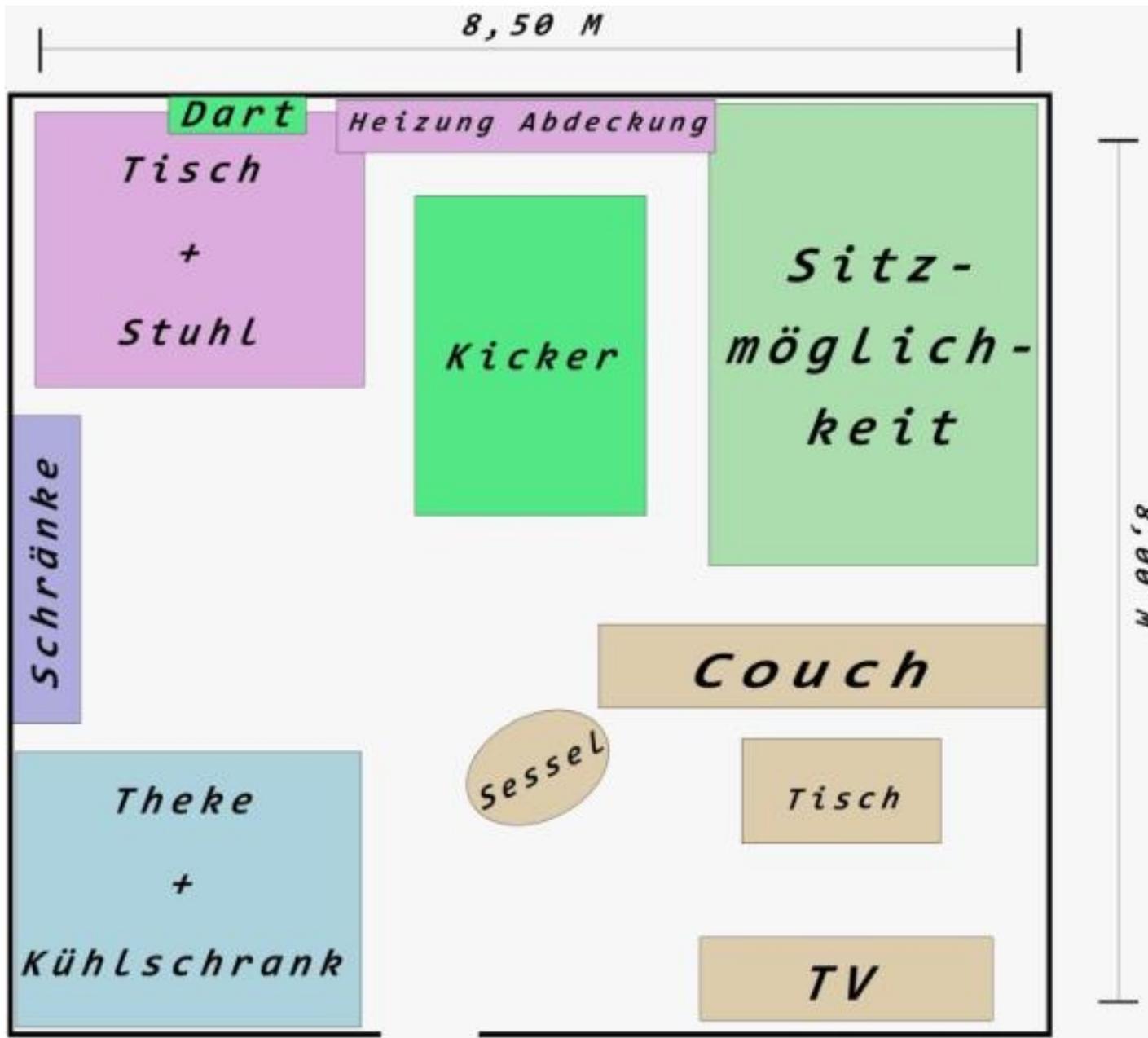
- Jugendraum mit Kühlschrank, Couch, TV, WLAN, Kicker/Dart/...





## VORSCHLAG:

- Nutzung OG als Jugendraum
- Festlegung von Nutzungsregeln zwischen Jugend und Gemeinde
- Neue Fenster (im OG nur Kippbar wegen Sicherheit)
- Neuer Anstrich innen
- Kleinere Renovierungsarbeiten Toiletten
- Defekte Verkleidungsplatten Seite Friedhof ersetzen/  
Alternativ Verputzen
- Neuer Anstrich außen inkl. Tore
- Kurzfristig umsetzbar



## VORSCHLAG:

- Nutzung OG als Jugendraum
- Festlegung von Nutzungsregeln zwischen Jugend und Gemeinde
- Neue Fenster (im OG nur Kippbar wegen Sicherheit)
- Neuer Anstrich innen
- Kleinere Renovierungsarbeiten Toiletten
- Defekte Verkleidungsplatten Seite Friedhof ersetzen/  
Alternativ Verputzen
- Neuer Anstrich außen inkl. Tore
- Kurzfristig umsetzbar

4.



# Gestaltung Bereich Brunnen Schmiede



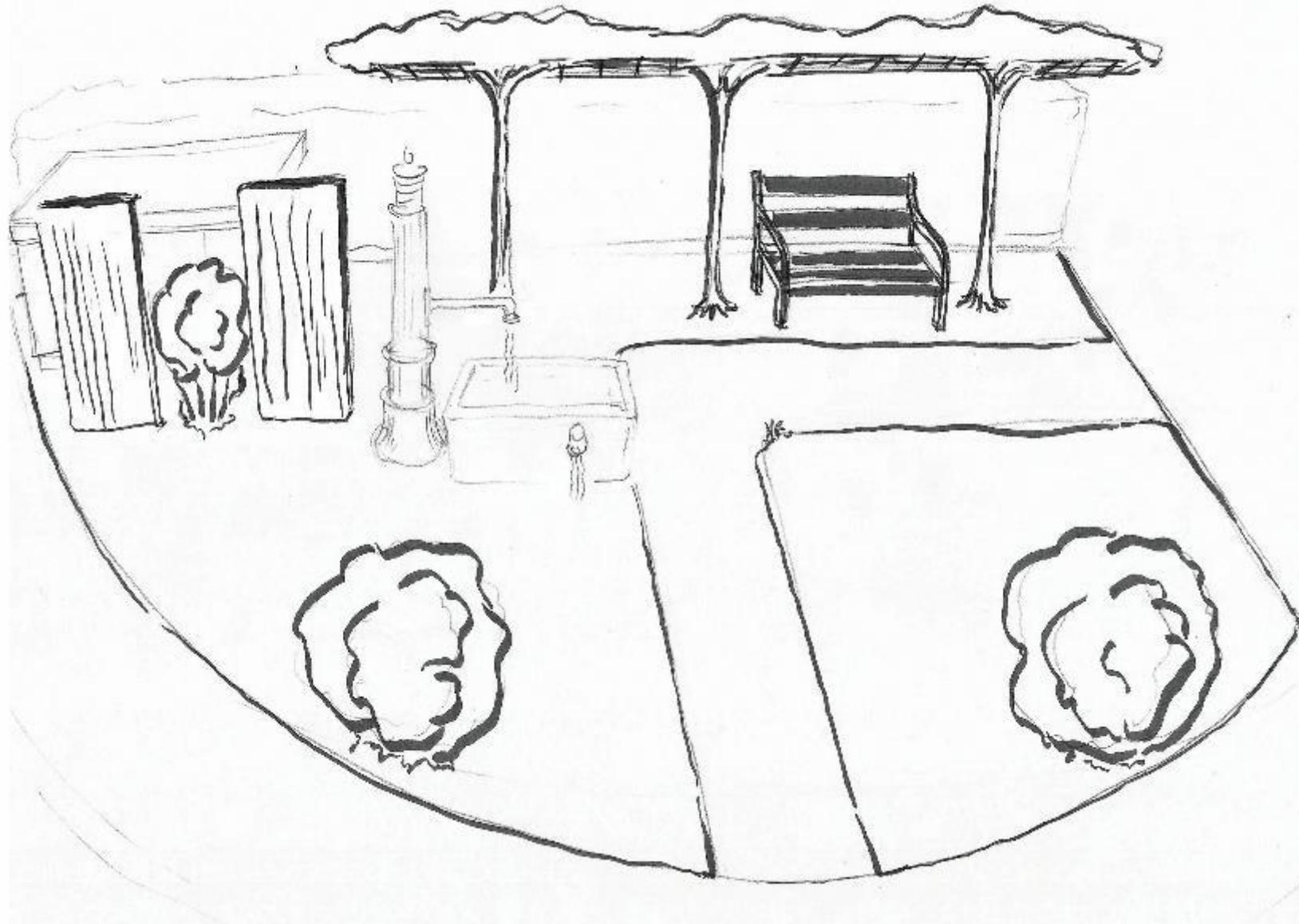


## BESTAND:

- Brunnen Denkmalgeschützt
- Stromkasten unansehnlich
- Platz nicht schön gestaltet

## WUNSCH:

- Platz neu gestalten
- Stromkasten verdecken
- Sitzmöglichkeiten schaffen



## VORSCHLAG:

- Platz neu gestalten
- Stromkasten verdecken durch Pflanzen und Steinelemente
- Neue Grüngestaltung mit Gehweg
- Trompetenbäume für Beschattung
- Sitzmöglichkeiten beim Brunnen schaffen
- Kurzfristig umsetzbar



5.

# Bushaltestelle Schule



## BESTAND:

- Kein Bestand vorhanden
- Kinder stehen im Regen ☹️
- Breiter Gehweg vorhanden

## WUNSCH:

- Unterstellmöglichkeit bei Wind + Regen
- Möglichst wenig Platz vom Schulgarten nutzen



## VORSCHLAG:

- Nutzung der vorhandenen Mauer als Sitzfläche
- Bau einer Überdachung über die Sitzfläche
- Kaum Platz vom Schulgarten benötigt
- Überschaubare Kosten
- Kurzfristig umsetzbar



Vielen Dank für die  
Aufmerksamkeit

