

Vorstellung und Beschluss des Gemeindeentwicklungskonzepts als Grundlage des Aufnahmeantrags als Schwerpunktgemeinde im ELR

I. Allgemeines

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17. September 2020 beschlossen, einen Antrag auf Aufnahme als Schwerpunktgemeinde im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) zu stellen. Bei Anerkennung als Schwerpunktgemeinde erhält die Gemeinde über einen Zeitraum von fünf Jahren einen Fördervorrang und für kommunale Maßnahmen einen höheren Fördersatz (50 Prozent anstatt 40 Prozent).

Für eine erfolgreiche Antragstellung ist ein Gemeindeentwicklungskonzept mit integrierter Bürgerbeteiligung und einer Grobanalyse der Missstände und Mängel in den Bereichen Bauen, Verkehr, Einzelhandel und Infrastruktur Voraussetzung.

Mit der Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzepts hat der Gemeinderat das Planungsbüro Fischer und das Büro Kommunalkonzept Baden-Württemberg (ehemals Kommunale Stadterneuerung), beide aus Freiburg i.Br. beauftragt. Kommunalkonzept zeichnete sich in erster Linie für die Durchführung der Bürgerbeteiligung verantwortlich. Aufgrund der coronabedingten Kontaktbeschränkungen seit Herbst 2020 fand die Bürgerbeteiligung in Form der Bürgerwerkstatt und des Jugendhearings im Februar und März 2021 als Online-Veranstaltung statt. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen ergab sich bei der Bürgerwerkstatt eine rege Beteiligung und eine intensive Diskussion über die folgenden Themenbereiche:

- Gemeinschaft und Soziales
- Nahversorgung, Infrastruktur, Mobilität/Verkehr
- Wohnen/Bauen und Arbeiten/Gewerbe
- Tourismus/Freizeit und Ökologie/Natur

Das Jugendhearing erstreckte sich über einen Zeitraum von mehr als vier Wochen. Hier wurden keine Themenbereiche vorgegeben.

Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt und des Jugendhearings sind in das nun vorliegende Gemeindeentwicklungskonzept eingeflossen.

Der Antrag auf Anerkennung als Schwerpunktgemeinde gliedert sich wie folgt:

Nach der Darstellung der Bestandsaufnahme werden die Förderschwerpunkte der ELR-Richtlinie (Wohnen, Arbeiten, Grundversorgung und Gemeinschaftseinrichtungen) sowie die Strukturprobleme der Gemeinde dargestellt. Im dritten Teil wird auf die Aspekte des Leitfadens zur Schwerpunktgemeinde wie Stärken-/Schwächen-Analyse, Beteiligung der relevanten Gruppen, flächensparende Siedlungsentwicklung, demographische Entwicklung, Schutz von Natur und Landschaft) eingegangen.

II. Fördermaßnahmen

Aus der Bearbeitung des Gemeindeentwicklungskonzepts, der Bürgerwerkstatt und dem Jugendhearing haben sich zahlreiche Projekte ergeben, die aus dem ELR gefördert werden können. Ein wichtiger Schwerpunkt ist die flächensparende Siedlungsentwicklung, mit der Konsequenz, innerörtliche Potentiale für eine Wohnnutzung vorrangig zu

nutzen. Die Verwaltung hat bei den Grundstückseigentümern in den beiden Ortskernen offensiv für Modernisierungsmaßnahmen, Ausbauvorhaben, Baulückenschlüsse und Umnutzungen für Wohnraum geworben. In zahlreichen Beratungsgesprächen wurden diese Maßnahmen konkretisiert. Der Verwaltung liegen nun konkrete Absichtserklärungen für die Sanierung bzw. Schaffung von 53 (!) Wohneinheiten vor, davon 25 Wohneinheiten zur Eigennutzung und 28 Wohneinheiten zur Vermietung. Dieses große Interesse an der Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten gibt eine Antwort auf ein zentrales Thema der Bürgerwerkstatt, nämlich der Mangel an Mietwohnungen und an Bauplätzen.

Auf den Förderschwerpunkt „Wohnen“ entfällt ein Anteil am Investitionsvolumen von mehr als 7 Mio. Euro und ein Fördervolumen von 1.060.600 Euro, auf den Bereich „Wohnumfeld“ (Mehrgenerationentreff Hutwiesen) Investitionen von 134.000 Euro und eine Förderung von 67.000 Euro, auf den Bereich „Grundversorgung“ Investitionen von 120.000 Euro und eine Förderung von 33.000 Euro und auf den Bereich „Gemeinschaftseinrichtungen“ (Rathaus) ein Investitionsanteil von 1.933.000 Euro und eine Förderung von 750.000 Euro. 30.000 Euro sind für Planungskosten in den nächsten fünf Jahren veranschlagt, worauf sich eine Förderung von 15.000 Euro ergibt.

Insgesamt beantragt die Gemeinde die Aufnahme als Schwerpunktgemeinde im ELR mit einem Fördervolumen von **1.955.600 Euro**.

III. Stellungnahme der Verwaltung

Die Bürgerbeteiligung und die Beratungsgespräche mit den Grundstückseigentümern haben einen großen Bedarf am Erhalt und an der Neuschaffung von Wohnraum ergeben. Die Anzahl der vorliegenden Absichtserklärungen für die Umsetzung der Wohnraumprojekte ist überwältigend. Mit der Realisierung dieser Vorhaben ist ein großer Schritt in Richtung Nutzung der innerörtlichen Potentiale und Schonung der Flächenreserve für Neubaugebiete getan.

IV. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung erwartet noch im September/Okttober eine Entscheidung über den Aufnahmeantrag. Die privaten Interessenten werden umgehend über das Ergebnis informiert. Wichtig bleibt auch künftig, den Kontakt zur Bürgerschaft und zu den privaten Grundstückseigentümern im Ortskern aufrecht zu erhalten, um mögliche Defizite in der Gemeinde beseitigen zu können.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt das vorliegende Gemeindeentwicklungskonzept mit Zusammenstellung der geplanten Fördermaßnahmen als Grundlage für die Antragstellung als Schwerpunktgemeinde im ELR.

Seitingen-Oberflacht, 28. Juni 2021



Buhl, Bürgermeister

Anlagen: - Antrag mit Gemeindeentwicklungskonzept



GEMEINDE SEITINGEN - OBERFLACHT



Antrag zur Aufnahme als SCHWERPUNKTGEMEINDE

JULI 2021

**PLANUNGSBÜRO FISCHER FREIBURG
mit
KOMMUNALE STADTERNEUERUNG FREIBURG**

INHALT	Seite
Einleitung	1
1. Bestandsaufnahme	2
1.1 Lage	2
1.2 Geschichtliche Entwicklung	3
1.3 Regionalplan	4
1.4 Flächennutzungsplan	4
1.5 Statistik	5
2. Förderschwerpunkte der ELR-Richtlinie	6
2.1 Wohnen	7
2.2 Arbeiten	8
2.3 Grundversorgung	9
2.4 Gemeinschaftseinrichtungen	10
2.5 Bisherige Förderung	11
2.6 Gemeindeentwicklungskonzept 2009	11
3. Leitfaden	12
3.1 Flächensparende Siedlungsentwicklung	12
3.2 Umgang mit der demografischen Entwicklung	14
3.3 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	15
3.4 Stärken-/Schwächen-Analyse	17
3.5 Beteiligung der relevanten Gruppen	18
3.6 Presseartikel	23
4. Maßnahmen	24
4.1 Zusammenstellung	24
4.2 Beispielhafte Maßnahmen	25
4.2 Entwicklungsbereich	27
4.3 Strategie zur Umsetzung der dargestellten Maßnahmen	27

Anlagen

- Übersichtsplan Baulücken / Leerstehende Gebäude
- Zusammenstellung Maßnahmen
- Maßnahmenplan
- Ortskernbereich
- Gemeinderatsbeschluss



Einleitung

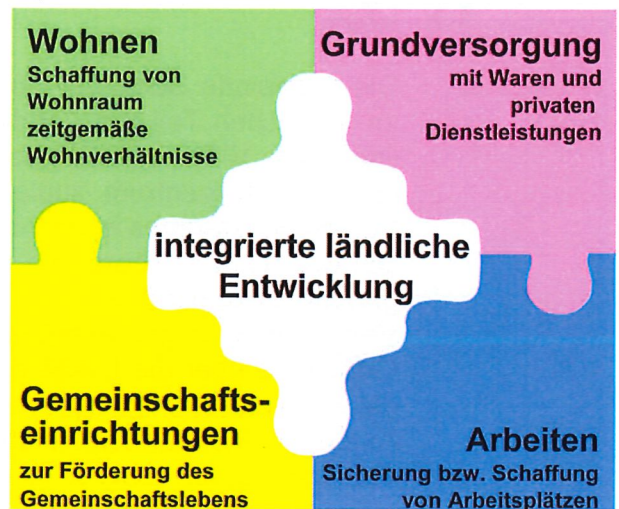
Der Strukturwandel auf der Baar wird auch in Seitingen-Oberflacht vor allem geprägt durch den Rückgang der Bedeutung der Landwirtschaft und der damit im Zusammenhang stehenden Problematik der Offenhaltung der Landschaft. Hinzu kommen Dynamiken aus der Demographischen Entwicklung.

Die Förderschwerpunkte des Entwicklungsprogrammes Ländlicher Raum (siehe nebenstehend oben) können zielgerichtet zur Entwicklung und Stärkung der Gemeinde beitragen.

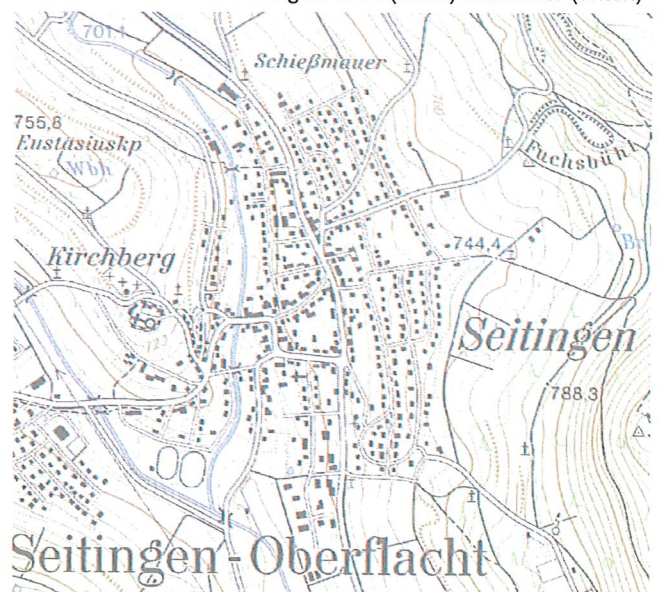
Somit bietet auch das Förderinstrument der Schwerpunktgemeinde den Gemeinden die Möglichkeiten über einen 5jährigen Zeitraum Fördervorränge für Maßnahmen zu erhalten. Dazu zählen Gemeinschaftseinrichtungen, Grundversorgung, attraktives Wohnumfeld und private Wohn- und Gewerbeprojekte.

Der Wohnwert der Gemeinde Seitingen-Oberflacht ist aufgrund des reizvollen, umgebenden Landschaftsraumes sowie den das Bild der Gemeinde prägenden Kirchberg hoch.

Dieser Aufnahmeantrag gliedert sich wie folgt: Nach der Darstellung der Bestandsaufnahme werden die Förderschwerpunkte der ELR-Richtlinie (Wohnen, Arbeiten, Grundversorgung und Gemeinschaftseinrichtungen) sowie die Strukturprobleme der Gemeinden dargestellt. Im dritten Teil wird auf die Aspekte des Leitfadens zur Schwerpunktgemeinde eingegangen (Stärken-/Schwächen-Analyse, Beteiligung der relevanten Gruppen, flächensparende Siedlungsentwicklung, demographische Entwicklung, Schutz von Natur und Landschaft).



Seitingen 1930 (oben) und heute (unten)



1. Bestandsaufnahme

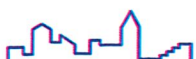
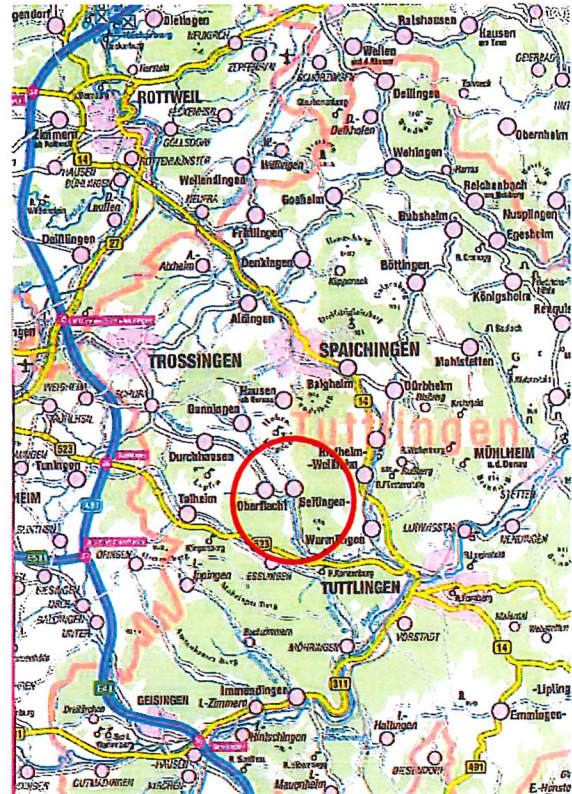
1.1 Lage

Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht liegt im westlichen Teil des Landkreises Tuttlingen ca. 10 km westlich der Kreisstadt, die als Mittelzentrum zugleich Sitz des Verwaltungsraumes ist und ca. 70 km östlich der Stadt Freiburg, die Sitz des Regierungspräsidiums ist.

Verkehrsmäßig gut angebunden ist die Gemeinde über die L 432 an die B 532, die von Tuttlingen zur ca. 8 km entfernten Autobahn A 81 mit der Autobahnausfahrt Tuningen führt.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz kann mit tagsüber in ½-stündig verkehrenden Buslinien nach Tuttlingen als gut bezeichnet werden.

Gemäß dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg RVSBH liegt die Gemeinde Seitingen-Oberflacht im Ländlichen Raum.



1.2

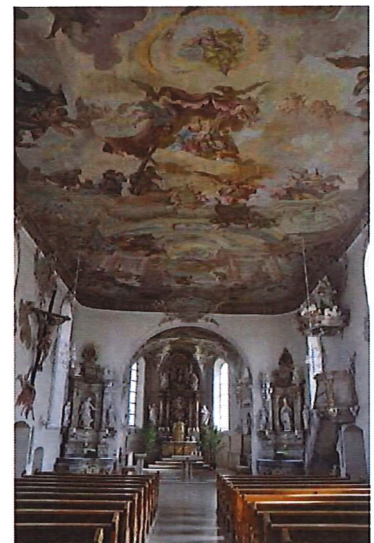
1.3 Geschichtliche Entwicklung

Der Ortsteil Seitingen erschien erstmals 786 urkundlich erwähnt. Er war Bestandteil der Herrschaft Konzenberg, die im Jahre 1300 an das Domkapitel in Konstanz verkauft wurde.

Einen solch wichtigen Ort, der sich deutlich von seinen Nachbardörfern abhob, hätten auch Stadtrechte zufallen können. Im Jahre 1600 ging die ganze Herrschaft vom Domkapitel Konstanz an den Domprobst über. Seitingen war zu diesen Zeitpunkt die Residenz des Domprobstes von Konstanz außerhalb der Bischofsstadt.



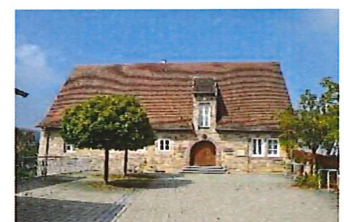
Die aus dem Jahre 1492 stammende Pfarrkirche wurde unter dem Domprobst Johann Ferdinand von Waldburg-Wolfegg fast ganz neu erbaut und 1762 geweiht. Das herrlich ausgemalte Innere der Kirche gehört zum Schönsten, was der Landkreis Tuttlingen zu bieten hat. Auch beherrscht der Kirchberg bis heute das Ortsbild von Seitingen-Oberflacht.



Im Jahr 1802 kam Seitingen an Baden und dann ab 1806 zu Württemberg zum Oberamt des Kreises Tuttlingen.

Die Eustasiuskapelle mit spätgotischem Chor ist neben dem Kloster Widdersdorf (Vergaville) in Lothringen das einzige Gotteshaus, wo Reliquien des heiligen Eustasius aufbewahrt werden. Von der Ausstattung des kleinen Kirchleins überzeugen vor allem die kontrastreichen barocken Altäre und die frühbarocke Ausmalung der Wände.

Der Ortsteil Oberflacht ist wegen seines alemannischen Gräberfeldes in der Archäologie ein Begriff. Das Gräberfeld gehört zu den interessantesten archäologischen Stellen in Europa. Die einzigartigen hölzernen Gegenstände, die man in den Gräbern aus der ersten Hälfte des 6. Jahrhunderts fand, gaben der Wissenschaft wichtige Aufschlüsse über das Leben der Vorfahren. Die gefundene Leier ist wohl der bekannteste Fund aus den Gräbern und ist heute im Museum am Fuße des Kirchberges zu sehen.



Die heutige Gemeinde Seitingen-Oberflacht wurde am 1. Januar 1975 durch die Vereinigung beider Orte gebildet.



1.4 Regionalplan

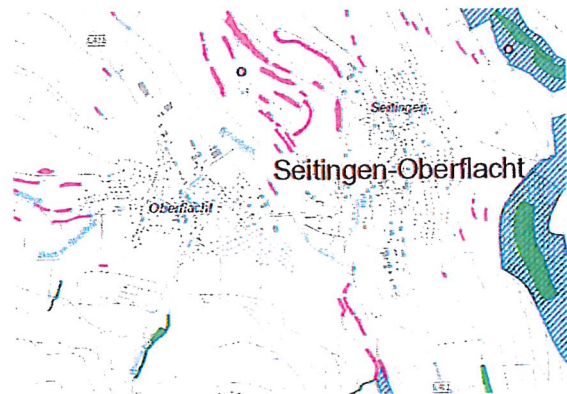
Im Regionalplan des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg ist die Gemeinde Seitingen-Oberflacht als Eigenentwickler eingestuft.

Regionalplanerische Restriktionen (siehe auch nebenstehenden Planausschnitt) wie Grünzüge sind keine vorhanden.



1.5 Schutzgebiete

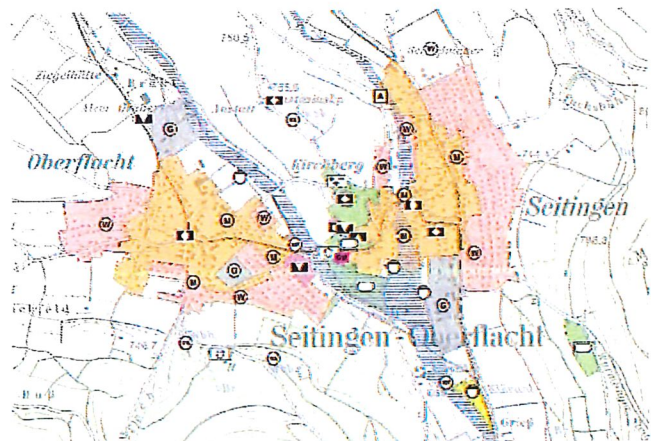
Östlich der Ortslage von Seitingen befindet sich ein FFH-Gebiet (siehe nebenstehenden Planausschnitt), das aber keinen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung von Seitingen hat.



1.6 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht gehört hinsichtlich der Flächennutzungsplan zum Verwaltungsraum Tuttlingen, zu dem neben der Stadt Tuttlingen und der Gemeinde Seitingen-Oberflacht noch die Gemeinden Rietheim-Weilheim, Wurmlingen, Neuhausen ob Eck und Emmingen-Liptingen gehören.

Die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde 2020 genehmigt (siehe nebenstehenden Planausschnitt), die 7. Fortschreibung ist geplant. Derzeit sind nur noch wenige Flächenreserven hinsichtlich einer wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung enthalten, wie eine Wohnbaufläche im Norden von Seitingen.

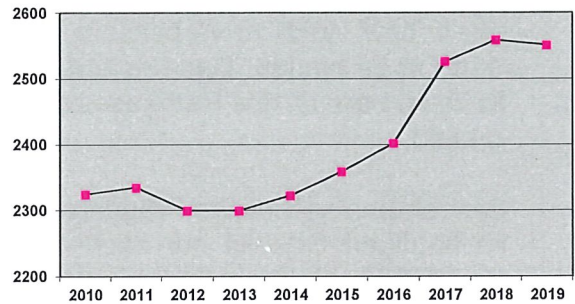


Ausschnitt Flächennutzungsplan, Quelle: Geoportal



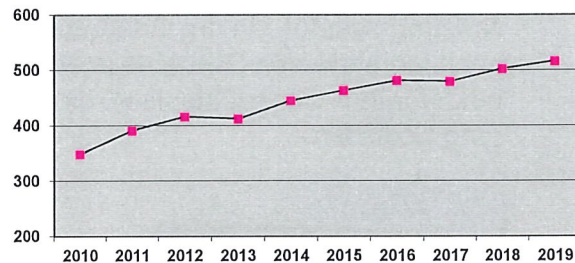
1.7 Statistik

Die Einwohnerentwicklung von Seitingen-Oberflacht hat sich seit 1987 (1.873 Einwohner) bis 2010 stets positiv entwickelt. Im Vergleichszeitraum von 2010 bis 2020 um insgesamt ca. +10,0 % (von 2.335 auf 2.558 EW) zugenommen, was deutlich über dem Zuwachs im Landkreis Tuttlingen im selben Zeitraum liegt (+5,8 %). Die Prognose für Seitingen-Oberflacht für die Bevölkerungsentwicklung bis 2035 ist mit +4,1 % ebenfalls höher als im Landkreis (+1,3 %).



Bevölkerungsentwicklung Seitingen-Oberflacht 2010 - 2020

Die Zahl der Beschäftigten ist von 2010 auf 2020 mit +50,7 % weit stärker angestiegen (von 349 auf 526 Beschäftigte) als die Bevölkerungsentwicklung bzw. die im Landkreis (+26,8 %). Der Anteil des produzierenden Gewerbes liegt in Seitingen-Oberflacht mit 68,4 % über dem des Landkreises Tuttlingen (63,0 %).



Beschäftigtenentwicklung Seitingen-Oberflacht 2010 - 2020

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist in Seitingen-Oberflacht von 1979 auf 2010 (8 auf 7) fast gleich geblieben.

Der Tourismus spielt in Seitingen-Oberflacht keine Rolle.

Der Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche von 2009 auf 2019 liegt in Seitingen-Oberflacht mit +1,2 % unter dem des Landkreises mit +4,5 %. Dabei ist die Wohnfläche im selben Zeitraum um +13,2 % (TUT +16,9 %), die gewerbliche Baufläche um +9,1 % (TUT +24,9 %) angestiegen. Dies spricht für den besonnenen und nachhaltigen Ansatz der Flächenentwicklung der Gemeinde Seitingen-Oberflacht.



2. Förderschwerpunkte der ELR-Richtlinie

Allgemeine Beschreibung

Ziel ist es, die Attraktivität der Gemeinde Seitingen-Oberflacht sowohl als Wohn- als auch als Arbeitsplatzstandort auch zukünftig mit entsprechenden Maßnahmen zu sichern bzw. noch zu verbessern, um so die einheimische Bevölkerung langfristig an den Ort zu binden. Dazu gehört auch die Schaffung einer identitätsstiftenden Ortsmitte im Bereich des Rathauses sowie die Aufwertung des Straßenraumes als Wohnumfeld.

Die ehemals ländliche Prägung der Gemeinde ist im heutigen Ortsbild nur noch durch vereinzelte Haupt- bzw. Nebenerwerbsbetriebe erkennbar. Durch entsprechende Maßnahmen ist es der Gemeinde teilweise gelungen, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Im Ortsbereich befinden sich noch leerstehende Gebäude (siehe unten bzw. auf beigefügtem Übersichtsplan), die einer Reaktivierung bedürfen.



Die Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich sind aufgrund der Lage der beiden Gemeindeteile in 2 Tälern schwierig.



2.1 Wohnen

Nach dem Rückgang der Landwirtschaft konnte auch in Seitingen-Oberflacht festgestellt werden, dass es für die alten Gebäude der Hofstellen mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung zunehmend schwer war, Bewohner zu finden. In den letzten 5 Jahren hat die Gemeinde zwei ältere Gebäude erworben. Eines davon wurde umgebaut bzw. umgenutzt, ein anderes zugunsten der Freiflächenvergrößerung der Nachbargrundstücke abgebrochen. So wurden in den letzten 10 Jahren zahlreiche Gebäude im Ortskern entweder saniert oder nach Abbruch wieder neu und ins Ortsbild passend aufgebaut (siehe auch nebenstehende Bilder).

Bemerkenswert ist auch, dass dabei auch Jugendliche durch einen Ersatzbau bekunden, dass für sie Seitingen-Oberflacht ein attraktiver Wohnstandort ist (siehe nebenstehend oben am südlichen Ortseingang von Seitingen)

Auch zukünftig gilt das Augenmerk der Gemeinde der Nutzung innerörtlicher Potentiale. So konnte durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich „Heerweg“ eine innerörtliche Brachfläche für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Zwischenzeitlich sind alle Bauplätze bereits verkauft. Die Bebauung, insbesondere auch durch junge Familien, ist fast vollständig abgeschlossen.

Darüber hinaus soll der bisherige, erfolgreiche Prozess der Umnutzung leerstehende Gebäude für Wohnzwecke fortgesetzt werden.

Durch entsprechende Veranstaltungen, Beratungen mit Umnutzungsbeispielen soll das Bewusstsein für die Nutzung für Wohnzwecke insbesondere für Familien gestärkt werden.



2.2 Arbeiten

Aufgrund der für die gewerbliche Entwicklung schwierigen Lage in zwei Tälern ist ein Schwerpunkt der Gemeinde die Verbesserung der Arbeitsplatzsituation und der damit verbundenen Sicherung des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes. Da noch immer ca. 80 % der Arbeitnehmer der Gemeinde insbesondere nach Tuttlingen auspendeln, ist es Ziel der Gemeinde, den vorhandenen Betrieben am Ort Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Dies gilt umso mehr, da die Gewerbestruktur mit Medizintechnik und Chirurgiemechanik zukunftsfähig geprägt ist. Dieser Bereich befindet sich in der Gemeinde weiterhin auf Expansionskurs. Auch soll durch ein entsprechendes Gewerbeflächenangebot den in der Ortslage befindlichen Betrieben weiterhin die Möglichkeit zur Verlagerung aus der Gemeinde in die Gewerbegebiete gegeben werden.

Zusammengenommen soll eine positive gewerbliche Entwicklung sichergestellt werden, die es der Gemeinde ermöglicht, ausreichend Arbeitsplätze für die einheimische Bevölkerung anbieten zu können. In in letzten Jahren wurden 2 Betriebe im ELR-Programm gefördert (siehe auch nebenstehend).



2.3 Grundversorgung

Ebenfalls in dem zentralen Bereich zwischen den Gemeindeteilen (siehe Plan auf der Vorseite) befindet sich ein Vollsortimenter (Shop-in-Shop) mit Lebensmittel, Bäckerei, Metzgerei und Postfiliale sowie einer Bankfiliale in unmittelbarer Nähe. In Seitingen befindet sich noch ein Geldautomat einer weiteren Bank.

Ebenfalls in diesem Bereich wurde ein Seniorenpflegeheim mit Kurzzeitpflege angesiedelt, welches aufgrund der großen Nachfrage um weitere 26 Plätze auf insgesamt 61 Plätze erweitert wurde. Dabei ist die Barrierefreiheit der Ostbaarhalle in unmittelbarer Nähe zum Pflegeheim ein weiterer Baustein für ein seniorengerechtes Angebot der Gemeinde.

Die Sanierung und Erweiterung der Halle ist inzwischen abgeschlossen.



Oberstes Ziel der Gemeinde ist der Erhalt und ggf. Erweiterung des erfolgreichen Vollsortimenters. Handlungsbedarf ergibt sich für die Gemeinde im Bereich Grundversorgung, da in Seitingen die Gefahr besteht, dass die vorhandene Bäckerei mit Stehcafe (siehe nebenstehend) aufgrund von Umstrukturierungsmaßnahmen droht zu schließen. Auch sind am Ort noch einige gastronomische Betriebe vorhanden.



2.4 Gemeinschaftseinrichtungen

Neben einem Kindergarten mit (Kleinkind- und Ganztagsbetreuung) und einer Grundschule (mit Ganztagsbetreuung) befindet sich im zentralen Bereich zwischen den beiden Gemeindeteilen (siehe nebenstehenden Ortsplan) neben den sportlichen Anlagen, dem Freizeitgelände mit Spiel- und Rollerskater-Platz auch ein Gemeindezentrum als Mehrzweckgebäude, das neben der Feuerwehr und dem Roten Kreuz auch den Bauhof beherbergt und dem Forstbetrieb dient. Im Gebäude ist auch ein Jugendraum bzw. Vereinsraum untergebracht.



Kindergarten



Grundschule



Gemeindezentrum

Die vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen wie Schule, Kindergarten und Gemeindezentrum befinden sich in einem guten Zustand und sind aufgrund der Belegung bzw. Auslastung in ihrer Existenz nicht gefährdet. Das Ganztagesgrundschulgebäude wurde fertiggestellt und erfreut sich großer Beliebtheit. Der Kindergarten soll in den nächsten Jahren am Standort erweitert werden.

Die Gemeinde ist bestrebt, das für die Gemeinde wichtige Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen auch zukünftig zu sichern.

Mit der (auch energetischen) Sanierung der Ostbaarhalle werden unterschiedlicher Nutzungsanforderungen der Vereine von Seitingen und Oberflacht zufriedengestellt werden. Auch wurde ein barrierefreier Zugang geschaffen. Dieser ist aufgrund der Nähe zum Pflegeheim sowie der Demenzgruppe, deren Räumlichkeiten in die Halle verlegt wurden, zwingend erforderlich. Im Rahmen der Integration der in Seitingen-Oberflacht untergebrachten Flüchtlinge können die Räumlichkeiten auch für Sportaktivitäten dieses Personenkreises genutzt werden.



2.5 Bisherige Förderung ELR

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen

In der Gemeinde Seitingen-Oberflacht wurden bisher keine Maßnahmen im Rahmen von städtebaulichen Förderprogrammen wie z.B. dem Landessanierungsprogramm durchgeführt. Die Gemeinde liegt in keinem Fördergebiet der Wirtschaftsförderung.



2.6 Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum ELR

Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht wurde erstmals im Jahr 1994 in das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum ELR aufgenommen. Ein umfangreiches Entwicklungskonzept zur Erhaltung und Festigung der Infrastruktur, der Schaffung von Arbeitsplätzen und der dorfgemäßen Gestaltung der Gemeinde stand zur Umsetzung an. Innerhalb der letzten 20 Jahre konnte das damals entwickelte und vorgelegte Konzept fast vollständig umgesetzt werden.

Zusammenfassend ist auch mit Unterstützung des ELR-Programmes bis heute eine Infrastruktur entstanden, die für eine Gemeinde der Größenordnung von Seitingen-Oberflacht als zufriedenstellend bezeichnet werden kann. Das überaus aktive Vereinsleben der Gemeinde konnte nachhaltig unterstützt und durch den Bau des zentralen Einkaufsmarktes, des Dienstleistungsgebäudes (siehe nebenstehend oben) sowie des Gemeindezentrums unterstützt werden, in dem neben der Feuerwehr und dem Bauhof vor allem die örtlichen Vereine eine Heimat gefunden haben.



Die in den Programmjahren 2014, 2015, 2016 und 2017 beantragte Sanierung der Ostbaarhalle wurde 2018 in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium mit seinem 2. Bauabschnitt zur Förderung aufgenommen. Dabei wurde die Heizung der Ostbaarhalle auf erneuerbare Energien (Holzpellets) umgestellt. Bislang waren 2 gewerbliche Anträge und 2020 auch private Anträge bewilligt.

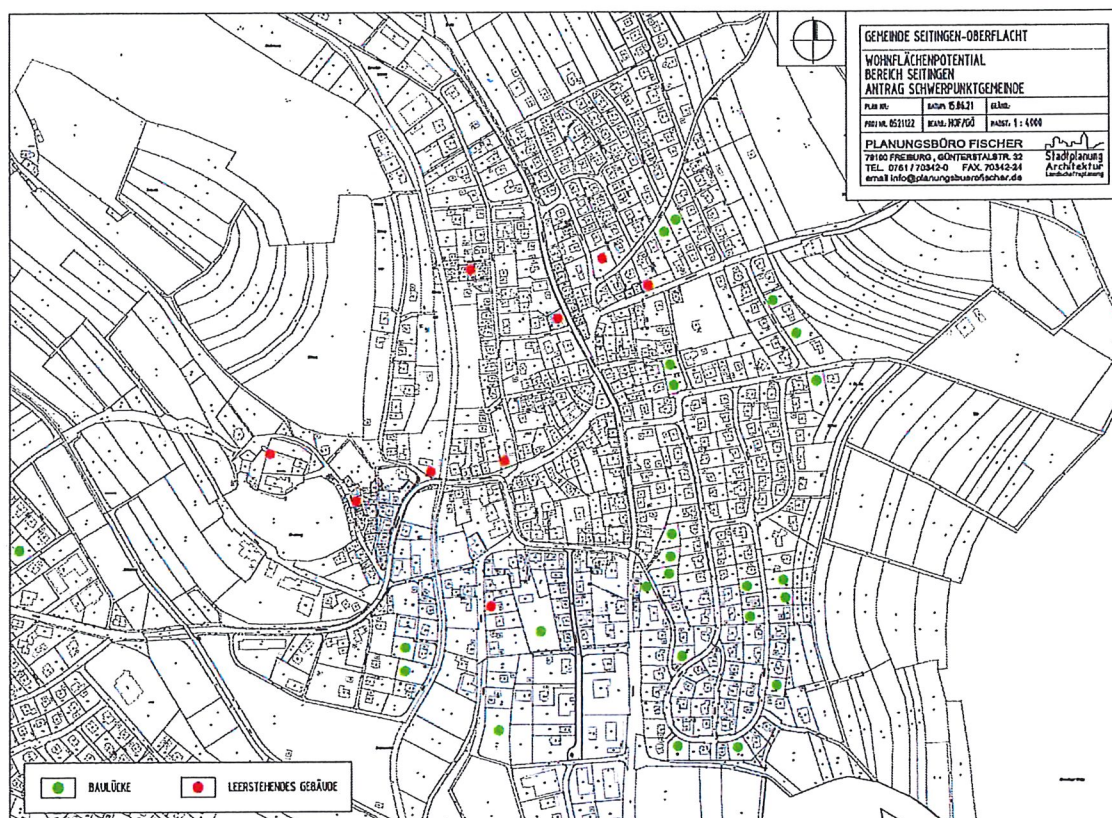


3.0 Leitfaden

3.1 Flächensparende Siedlungsentwicklung

Baulücken / Leerstehende Gebäude

Nach einem Rundgang durch die Gemeinde wurden von der Verwaltung Unterlagen hinsichtlich Baulücken und leerstehenden Gebäuden erstellt und vom Planungsbüro in Pläne übertragen, die dem Antrag beigelegt sind (siehe auch nachfolgender Plan von Seitingen).



(Plan Baulücken/Leerstand Seitingen)

	Baulücken	Leerstand
Seitingen	23	13
Oberflacht	13	11
Gesamt	36	24



Von der Gemeinde wurden 132 Grundstücks- und Gebäudeeigentümer angeschrieben, deren Gebäude bzw. Grundstücke sich im Ortskern oder im Siedlungsgebiet einschl. der 60er Jahre liegen. Daraus ergaben sich bisher 35 Beratungsgespräche im Rathaus, was als sehr gute Resonanz bzw. Mitwirkungsbereitschaft bezeichnet werden kann.

Darüber hinaus ist die Gemeinde in regelmäßigem Kontakt zu den Eigentümern unbebauter Grundstücke. Dass diese Bemühungen erfolgreich sind, zeigt sich aus dem sich aus diesen Gesprächen ergebenden Baugesuchen bzw. der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer an die Gemeinde. In drei Fällen würde das Grundstück an die Gemeinde zurückfallen, wenn es nicht zeitnah bebaut wird.

Mit dieser Vorgehensweise des Dialogs mit den betroffenen Bürgern befindet sich die Gemeinde auf einem guten Weg, die Potentiale im Innenbereich zukünftig für eine bauliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.



Beispiele für Baulücken



3.2 Umgang mit der demografischen Entwicklung

Die Bevölkerung von Seitingen-Oberflacht altert. So steigt der Altenquotient zukünftig von 2020 bis 2033 von 35,8 auf 49,7 % und liegt zukünftig etwas höher wie im Landkreis (2033 47,1 %). Dies bedeutet für Seitingen-Oberflacht zukünftig die Anstrengungen zu intensivieren Grundstücke für seniorengerechtes Wohnen bzw. (teil-) betreutes Seniorenwohnen zur Verfügung zu stellen. Das Seniorenpflegeheim (siehe nebenstehend oben) neben dem Dienstleistungszentrum erfreut sich mit seinen 61 Plätzen großer Beliebtheit, was sich auch in der stetig großen Nachfrage nach freien Plätzen zeigt. Darüber hinaus ist die Gemeinde auf der Suche nach einem Investor für (betreute) Seniorenwohnungen. In die Maßnahmenzusammenstellung aufgenommen wurde der Umbau des ehemaligen Gasthauses „Krone“ zu Seniorenwohnungen (siehe nebenstehend Mitte). Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurde die fehlende Betreuung der Senioren als negativ genannt. In der Ostbaarhalle wurden Räume für Seniorengymnastik und die Seniorenarbeit geschaffen.

Während der Altenquotient zukünftig stark ansteigt, ist der Jugendquotient mit 34,9 % im Jahr 2020 auf 36,6 % im Jahr 2033 leicht ansteigend. Dies entspricht der Tendenz des Landkreises und ist für die Gemeinde eine Herausforderung weiterhin attraktiv für die Bevölkerung hinsichtlich der Größe des Kindergartens zu sein und plant daher aktuell die Erweiterung des Kindergartens (siehe nebenstehend Mitte unten). Nach Klärung der Zuständigkeit sollen die Jugendlichen wieder Räumlichkeiten in einem Gebäude schräg gegenüber dem Rathaus (siehe nebenstehend unten) nutzen können. Dies würde auch den Aussagen des Jugendhearings entsprechen, wonach der Traum für die Zukunft von Seitingen-Oberflacht für die Jugendlichen ein Jugendraum ist. Auch wurde das Fehlen von Jugendräumen in der Stärken-/Schwächen-Analyse der Bürgerwerkstatt genannt. Auch spielt die Jugendarbeit eine große Rolle in den Vereinen des Ortes.



Seniorenpflegeheim (oben) und mögliche Seniorenwohnungen (unten)



Erweiterung Kindergarten (oben) und Jugendräume (unten)



3.3 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Im Weiteren soll eine umfassende und nachhaltige Gemeindeentwicklung angestrebt werden, die die unterschiedlichen Interessen einer Dorfgemeinschaft ebenso berücksichtigt wie planerische Rahmenbedingungen durch Landschaftsschutz, Bauleitplanung, Verkehr und Landwirtschaft.

Wie sehr die Bedeutung des Landschaftsraumes und der damit verbundenen Naturerlebnis-Möglichkeit bei den Bürgern von Seitingen-Oberflacht ausgeprägt ist, hat sich im Rahmen der Bürgerbeteiligung gezeigt, wo dies als einer der wichtigsten Aspekte genannt wurde.

Mit der Renaturierung von Teilen der zentral durch den Ort verlaufenden Flusslaufes des Schönbaches soll durch die Erarbeitung eines Gewässerentwicklungskonzeptes dieser Bereich attraktiver gestaltet werden und der Bevölkerung als Naherholungsgebiet zur Verfügung gestellt werden (siehe nebenstehende Bilder). Dies spiegelt sich in der Maßnahme zur Attraktivitätssteigerung des Schönbaches im Bereich „Hutwiesen“ wider.



Auch spielt die Nutzung der Solarenergie in Seitingen-Oberflacht eine große Rolle. So wurden einige Dächer von kommunalen Gebäuden (wie der Schule) zur Nutzung von Solarenergie verpachtet. Darüber hinaus werden einige private Solarenergieanlagen betrieben. Auch wurde im Bereich der Ostbaarhalle eine Ladestation für E-Autos errichtet (siehe nebenstehend)

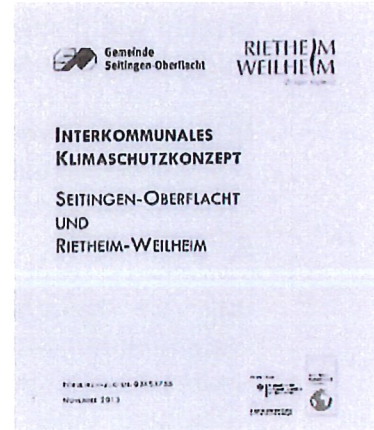
Der Ansatz der ökologischen Aspekte kommt vor allem in dem 2013 gemeinsam mit der Gemeinde Rietheim-Weilheim erarbeiteten Klimaschutzkonzept zum Ausdruck (siehe nachfolgende Seite).



Interkommunales Klimaschutzkonzept

Die Gemeinden Seitingen-Oberflacht und Rietheim-Weilheim haben im November 2013 ein Interkommunales Klimaschutzkonzept erarbeitet, das zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen bzw. Aussagen gekommen ist:

„Das vorliegende integrierte Klimaschutzkonzept für Seitingen-Oberflacht und Rietheim-Weilheim ist ein wesentlicher Schritt zur Verankerung des Klimaschutzes in verschiedenen Themenbereichen. Gemeinsam mit lokalen Akteuren wurden Maßnahmen zur Energieeinsparung und CO₂-Reduktion entwickelt. Neben der Erfassung des aktuellen Energieverbrauchs und der daraus resultierenden CO₂-Emissionen wurden die wirtschaftlich umsetzbaren Potenziale analysiert, aus denen sich Szenarien zur zukünftigen Entwicklung ableiten lassen, welche das CO₂-Reduktionspotenzial darstellen.



Das Klimaschutzkonzept orientiert sich an den strukturellen Besonderheiten der Gemeinden Seitingen-Oberflacht und Rietheim-Weilheim, die über den Bergrücken des Weilheimer Bergs miteinander verbunden sind. Es greift dabei die folgenden Handlungsfelder auf

- Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
- Energieeffizienz in Unternehmen
- Energieeinsparung/Energieeffizienz im privaten Wohnungsbestand und
- Nutzerverhalten in öffentlichen Einrichtungen

Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen in den Bereichen energetische Sanierung im privaten Wohnungsbau, Energieeffizienz in Unternehmen, Energieeinsparung und Nutzerverhalten in öffentlichen Einrichtungen sowie dem Ausbau von erneuerbaren Energien kann der Verbrauch im Jahr 2030 in Rietheim-Weilheim auf 100 GWh und in Seitingen-Oberflacht auf 58 GWh reduziert werden. Der Anteil erneuerbarer Energien am Verbrauch wird sich deutlich erhöhen und somit der Import von Energie von außen zurückgedrängt.

Das interkommunale integrierte Klimaschutzkonzept schafft Impulse und bietet in vielfältiger Art und Weise Voraussetzungen, die eine zukunftssträchtige Entwicklung des Klimaschutzes in Seitingen-Oberflacht und Rietheim-Weilheim unterstützen können. Insbesondere durch die mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen verbundene Energieeinsparung und die Stabilisierung der Energiepreise für Strom und Wärme würden nicht nur die Bürger, sondern auch die Firmen in den Gemeinden profitieren. Wenn Klimaschutz- und Energiethemen und die damit verbundenen Maßnahmen in den Köpfen ankommen, kann dies zu einem wichtigen regionalen Standortfaktor werden ... “

Das Klimaschutzkonzept hat als vordringlichste Maßnahme den Bau einer Heizzentrale (mit erneuerbaren Energien) empfohlen, über die dann auch die Ostbaarhalle mit Wärme versorgt werden soll. Diese Heizzentrale ist inzwischen in der Ostbaarhalle in Betrieb.



3.4 Stärken-/Schwächen-Analyse

Im Rahmen der Online-Bürgerbeteiligung wurden allgemein die hohe Aufenthaltsqualität in der Gemeinde aufgrund des umgebenden Landschafts- und Naturraum sowie die gute Infrastruktur hervorgehoben.

Darüber hinaus wurden zu den Förderschwerpunkten des ELR folgende Stärken (+) und Schwächen (-) vorgebracht:

Wohnen	<ul style="list-style-type: none">+ große Grundstücke für Familien+ dörflicher Charakter+ allgemeine Infrastruktur- verfügbare Grundstücke- Baulücken- Leerstehende Gebäude- bezahlbarer Wohnraum
Arbeiten	<ul style="list-style-type: none">+ Lage / Autobahnanbindung- verfügbare Grundstücke- Vergabe Gewerbegrundstücke- Geräteschuppen im Außenbereich
Grundversorgung	<ul style="list-style-type: none">+ vorhandene Ärzte+ Erreichbarkeit Verwaltung- Apotheke fehlt- z.T. ÖPNV-Verbindungen schlecht- diverse Punkte im Zusammenhang mit Straßen / Gehwegen (wie geringe Breite, Zustand, fehlende Beleuchtung)
Gemeinschaftseinricht.	<ul style="list-style-type: none">+ gutes, ausgewobenes Vereinsleben+ sehr gute Förderung der Vereine durch die Gemeinde+ Bestand Kindergarten/Grundschule/Spielmöglichkeiten- fehlende Jugendräume / fehlender Jugendreferent- im und um den Ort fehlen Sitzgelegenheiten- Betreuung von Senioren- Sanierung Rathaus erforderlich

Über die Förderschwerpunkte des ELR hinaus war insbesondere auch das Thema Ökologie/Natur ein wichtiger Punkt der Bürgerbeteiligung

Ökologie/Natur	<ul style="list-style-type: none">+ viel Natur um den Ort (Naturerlebnis)+ gepflegte Wanderwege+ hohe ArtenvielfaltBegegnung mit seltenen Tieren möglich- Bänke werden nicht ausreichend gepflegt- vorhandene Obstbaumwiesen gehen kaputt- Energieversorgung
----------------	--



3.5 Beteiligung der relevanten Gruppen

Am 26.06.2019 fand eine Bürgerinformation zu den Fördermöglichkeiten des ELR-Programmes für den privaten Bereich statt. Dabei zeigte sich großes Interesse der BürgerInnen an den Möglichkeiten, dass Wohnbauprojekte wie Modernisierungen und Umnutzungen durch ELR entsprechend gefördert werden.

3.5.1 Allgemein

Der Beteiligungsprozess dient zur Erhebung der Sichtweisen und Ideen der Bevölkerung als Grundlage des zu überarbeitenden Gemeindeentwicklungskonzeptes, für das die kommunale Bürgerbeteiligung eine wichtige Rolle spielt und die Grundlage für einen Förderantrag zur Schwerpunktgemeinde darstellt.

Aufgrund der Beschränkungen durch die Corona-Pandemie konnte die Bürgerwerkstatt nicht als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Stattdessen fanden sowohl Bürgerwerkstatt als auch Jugendhearing online statt. Während sich die Bürgerwerkstatt mit 46 Teilnehmern auf einen Tag (20.02.2021) konzentrierte, hat das Jugendhearing über einen Monat (12.02.-15.03.2021) auf der Homepage der Gemeinde die Möglichkeit geboten, die Meinung aus der Sicht der Jugendlichen in den Beteiligungsprozess einzubringen. Auf die jeweilige Dokumentation wird verwiesen.

Die Bürgerbeteiligung im Rahmen des Antrages zur Schwerpunktgemeinde wurde federführend von Frau Donata Helmstaedter vom Büro Kommunalkonzept Baden-Württemberg, Freiburg durchgeführt.

3.5.2 Bürgerwerkstatt am 20.02.2021

Auf der Grundlage der 4 Förderschwerpunkte des ELR wurden Handlungsfelder entwickelt.

- Handlungsfeld 1: Gemeinschaft und Soziales (Inkl. Familien und Senioren)
- Handlungsfeld 2: Nahversorgung, Infrastruktur, Mobilität/Verkehr
- Handlungsfeld 3: Wohnen/Bauen und Arbeiten/Gewerbe
- Handlungsfeld 4: Tourismus/Freizeit und Ökologie/Natur

Für die jeweiligen Handlungsfelder wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt, aus der die Stärken-/Schwächen-Analyse abgeleitet wurde (siehe Punkt 3.4). Im Weiteren wurden Zeile und die sich aus den Zielen ergebenden Maßnahmen zur Verbesserung des zukünftigen Gemeindelebens erarbeitet. Die Handlungsfelder wurden jeweils von einer Arbeitsgruppe bearbeitet und das Ergebnis dann vor allen Teilnehmern präsentiert. Die abschließende Priorisierung wurde dann von allen Teilnehmern des Gesamtplenums vorgenommen.



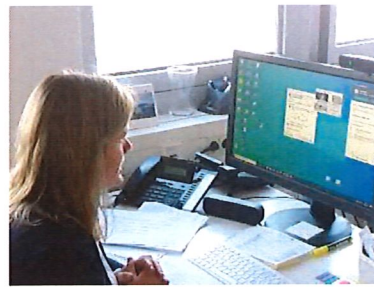
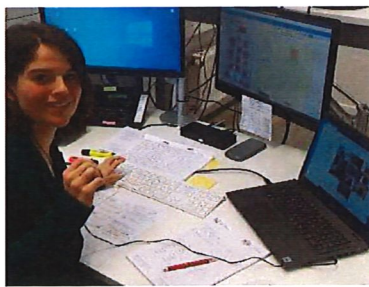
Zusammenstellung der Ziele und Maßnahmen bezogen auf die einzelnen Handlungsfelder (keine Reihenfolge hinsichtlich Priorität).

Gemeinschaft und Soziales

- Abfrage des Bedarfs von Senioren/Seniorinnen, die zuhause wohnen
- Seniorenreferent
- Vernetzung/(digitale) Angebote für Senioren schaffen
- Nachbarschaftswerk kann dies/übernimmt dies bereits?
- Betreutes Wohnen im Ort schaffen
- Neue Medien für Vereinsangebote und -arbeit nutzen
- Werbekonzept/neue Medien für Kulturangebote in S-O
- Hinweis auf Mitteilungsblatt ergänzend in digitaler Form
- Vernetzung aller Gruppierungen Vereins- und Jugendarbeit
- Jugendreferent
- Neubürgerbroschüre mit Vorstellung aller Angebote der Gemeinde
- Weizenstand an der Ostbaarhalle im Sommer (Gemeinschaftsprojekt der Vereine)
- Alemannentage/Alemannenfest einführen
- Ferienprogramm mit allen Vereinen
- Gemeinsame Kooperation von Vereinen bei Jugendarbeit und -werbung
- Zentraler Treffpunkt am neuen Ortskern (vor Ostbaarhalle)

Nahversorgung, Infrastruktur, Mobilität/Verkehr

- Durchfahrt auf Straßen für Feuerwehr, Winterdienst, Lkw ermöglichen (Problem parkende Fahrzeuge)
- Patenschaften durch BürgerInnen (z.B. Reparaturen)
- Parkplätze schaffen
- E-Ladestationen für Pkw und Fahrräder (dort wo Pkw lange stehen kann)
- Verbesserung ÖPNV (Schulbusse mit Berufspendlern abstimmen, öffentlichen Nahverkehr optimieren, Gemeinde-Rufbus)
- Strategisches Tiefbaukonzept (maximale Koordination und Zusammenfassung von Erdarbeiten, Vorbereitung von zukünftigen Notwendigkeiten durch Verlegen von Leerrohren, Berücksichtigung von Gas und ggf. Nahwärme)
- Erhalt und Pflege der vorhandenen Infrastruktur (z.B. Schule, Arzt)
- Barrierefreiheit bei jeder Planung mit einbeziehen
- Digitalisierung: Breitbandausbau / Mobilfunk
- Konzept für Straßenbeleuchtung
- Niederlassung Apotheke (oder Möglichkeit eines Medikamenten-Lieferdienstes)
- Nachbarschaftshilfe



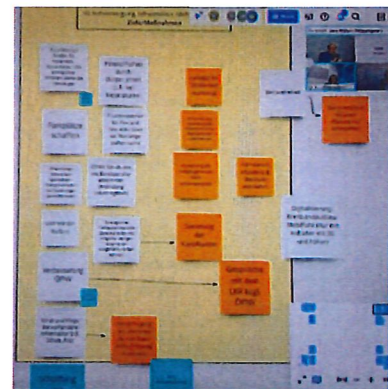
Bauen/Wohnen und Arbeiten/Gewerbe

- Baugrundstücke schaffen, vor allem für junge Familien
- Maßnahmen zur Aktivierung von Baulücken/Leerstand
- Flexibilität in der Bebauung (neues Baugebiet)
- Wohnraum für Senioren
- Wohnraum für Jugend
- Bau von Mehrfamilienhäusern
- Schaffung von Wohnraum
- Erhalt dörflicher Charakter
- Wohnraum für Arbeitnehmer
- Wohnumfeld, Übergang Bebauung/Natur
- Verkehrssicherung Fußgänger/Radfahrer
- Sanierung Rathaus und Umfeld/Barrierefreiheit
- Gemeinsames Rathaus – Gemeindezentrum – Bauhof
- Barrierefreiheit insgesamt verbessern (z.B. Bus)
- Straßen, Kanalnetz
- Grundstücke für Gewerbe/Vergabe



Tourismus/Freizeit und Ökologie/Natur

- Campingplatz „Karpfenblick“, Wohnwagenplatz mit Zeltmöglichkeit
- Bücherschrank
- Biodiversitätskonzept wie Trossingen (innerorts naturverträgliche Lösungen umsetzen, Bewusstsein für Natur bei Einwohnern und Jugendlichen schärfen, für „Filderfläche“ mehr Biodiversität)
- Spezielle Fahrradwege / Mountainbiketrails (Wege nur für Fahrradfahrer bzw. nur für Fußgänger, gute informative Ausschilderung für Fahrrad und Wanderwege)
- Bewusstsein schaffen für Müllproblem in der Natur (Gemeinde wird aktiv mit Anti-Müll-Kampagne, dass es selbstverständlich wird, auch „fremden“ Müll mitzunehmen)
- Bewirtschaftungssystem für Streuobstwiesen (Paten-schaftserntesystem für Streuobstwiesen, im Gemeindeblatt bekanntmachen, dass es markierte Bäume zum Ernten gibt, am Ort Workshops zur Streuobstpflge initiieren)



Nach der ausführlichen Erarbeitung der Ziele und Maßnahmen wurden diese dann in einem abschließenden Schritt priorisiert, d.h. der Bedeutung für den einzelnen Teilnehmer entsprechend bewertet.

- **Handlungsfeld 1 – Gemeinschaft und Soziales**
 - Jugend- und Seniorenreferent auch mit dem Ziel der Vernetzung der Vereine
 - Betreutes Wohnen für Seitingen-Oberflacht
 - Schaffung eines zentralen Treffpunktes
- **Handlungsfeld 2 – Nahversorgung, Infrastruktur, Mobilität/Verkehr**
 - Strategisches Tiefbaukonzept
 - Digitalisierung (Ausbau Breitband/Glasfaser)
 - Verbesserung Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV-Taktung, Parkplatzsituation)
- **Handlungsfeld 3 – Wohnen/Bauen und Arbeiten/Gewerbe**
 - Baumöglichkeiten, Baulückenschluss/Wohnraum/Privat
 - Umfeld Rathaus, Bebauung/Natur, dörflicher Charakter
 - Nachhaltige Straßen, Kanalnetz, Internetverbindung
- **Handlungsfeld 4 – Tourismus/Freizeit und Ökologie/Natur**
 - Biodiversitätskonzept für Seitingen-Oberflacht wie in Trossingen
 - Mountainbiketrails/spezielle Fahrradwege
 - Bewusstsein schaffen für Müllproblem in der Natur

Die Online-Beteiligung konnte für das Gemeindeentwicklungskonzept Aspekte, Ansätze und erste Schlüsselprojekte durch die teilnehmenden BürgerInnen herausgearbeitet werden.

Den Mitwirkenden wurde dargestellt, dass alle Punkte aufgenommen wurden und in die zukünftige Gemeindeentwicklung einfließen, allerdings nicht alle in ELR-Anträgen umgesetzt werden können.



Das Jugendhearing ergänzt in der Folge die Ergebnisse aus der Online-Bürgerbeteiligung (siehe auch nachfolgenden Punkt).

Die örtliche Presse (Gränzbote/Schwäbische Zeitung 24.02.2021, siehe auch Punkt 3.6) berichtete ausführlich über die Online-Bürgerwerkstatt. Dabei wurde abschließend Herr Bürgermeister Buhl zitiert: „Für mich war ein wertvoller Austausch zwischen Verwaltung, Gemeinderat und Bürgerschaft. Wir nehmen die Ideen und Anregungen der Bürgerschaft gerne auf“. Zusammenfassend führt der Artikel aus, dass „die Ergebnisse aus dem Bürgerdialog in einem nächsten Schritt in das Gemeindeentwicklungskonzept eingearbeitet werden. Gleiches gilt für die Ergebnisse der Analyse des Planungsbüros. So soll ein Gesamtbericht entstehen, der als Grundlage für die künftigen Entscheidungen im Gemeinderat dient.“



3.5.2 Jugendhearing Online 12.02.-15.03.2021

Die Jugendlichen wurden persönlich von Herrn Bürgermeister Buhl angeschrieben und eingeladen, auf der Homepage der Gemeinde auf einer Online-Plattform ihre Anregungen, Wünsche und Bedenken in 3 Kategorien mitzuteilen, zu kommentieren und ggf. mit Fotos zu unterstreichen. Teilgenommen haben 12 Jugendliche.

1. Was gefällt Dir besonders gut an Seitingen-Oberflacht ?

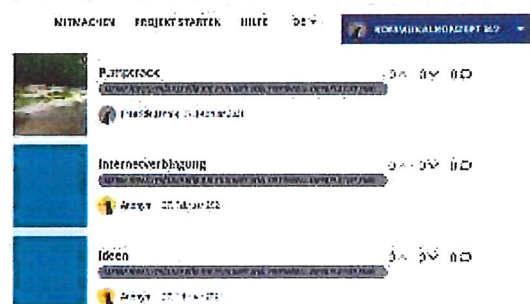
- mir gefällt besonders gut die Landschaft und die Busverbindung nach Tuttlingen
- das Ortsbild kann verschönert werden. Vor allem im Ortseingang Richtung Gunningen
- die Kirche und der Hohe Karpfen und Lupfen
- das Vereinsleben ist top
- dass wir den Nahkauf, eine Post, zwei Bäcker, eine Metzgerei und Dönerladen haben

2. Welcher Ort/Platz in Seitingen-Oberflacht sollte sich Deiner Meinung nach ändern und warum ?

- die Internetverbindung ist zu schlecht
- die Schlaglöcher auf dem Radweg stören
- dass die Verschönerung des Spielplatzes bei der 72-Std-Aktion der Ministranten abgebaut wurde
- der Spielplatz ist zu nahe an der Straße

3. Meine Ideen/Träume für die Zukunft von Seitingen-Oberflacht sind ...

- Jugendraum, wenn das funktionieren würde
- ein schöner Platz, wo sich Jugendliche treffen und chillen können
- den Bach begehbarer machen, so dass man sich auch dort hinsetzen und die Füße ins Wasser strecken kann
- ein kleiner Drogeriemarkt und Eisdiele oder Eiswagen
- bessere Internetverbindung
- bessere Straßenbeleuchtung, auch nachts
- späte Busverbindung nach Seitingen-Oberflacht
- Miete von E-Bikes zum günstigen Schüler-Tarif
- neue Rampe für das Skateboard-Fahren
- ein öffentlicher Pumptrack aus Erde- und Beton-Teilen
- jährliche Vorstellung der Betriebe für Jugendliche, damit diese einen Eindruck von den örtlichen Betrieben und den Ausbildungsplätzen bekommen
- Erhöhung der Hundesteuer
- ein Freibad
- Biomüll sollte öfter geleert werden



3.6 Presseartikel

Gränzbote / Schwäbische Zeitung 24.02.2021

Der Gränzbote berichtete ausführlich über die Bürgerwerkstatt

Schwäbische Zeitung Gränzbote Tuttlingen 24.02.2021

Starke Infrastruktur, aber wenig Baugrund

Seitingen-Oberflachter diskutieren über Stärken und Schwächen der Gemeinde

Von Simon Schneider

SEITINGEN-OBERFLACHT – Wie soll Seitingen-Oberflacht künftig aussehen? Welche Wünsche haben die Einwohner? Was ist gut und wo gibt es Optimierungsbedarf? Unter anderem sind diese Fragen am Samstag bei einer digitalen Bürgerwerkstatt thematisiert worden. Die Teilnehmer sammelten dabei auch Ideen und Anregungen für die künftige Entwicklung der Doppelgemeinde.

Hintergrund der Veranstaltung ist die Bewerbung als Schwerpunktgemeinde für das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR). Dafür ist ein umfassendes Ortsentwicklungskonzept mit Bürgerbeteiligung notwendig (wir berichteten). Da die Corona-Pandemie eine Präsenzveranstaltung derzeit nicht zulässt, musste die Bürgerwerkstatt digital stattfinden.

Rund 50 Personen beteiligten sich am Samstag an der Bürgerwerkstatt, darunter die Gemeinderäte, Bürgermeister Jürgen Buhl sowie Joachim Müller-Bremberger vom Regierungspräsidium Freiburg. Per Videokonferenz setzten sie sich über mehrere Stunden in Arbeitsgruppen zusammen, aufgeteilt nach verschiedenen Themenschwerpunkten. Dabei spielten die Infrastruktur, die Mobilität, aber auch das Bauen und Wohnen, der Tourismus und die Natur genauso eine Rolle wie die Gemeinschaft und das Soziale. Im Nachhinein wurden auf einer digitalen Pinnwand die Stärken und Schwächen der Gemeinde, sowie die Ideen der Einwohner übersichtlich zusammengefasst.

Teilnehmerin Manuela Kahler berichtet im Anschluss: „Ich war sehr positiv von der digitalen Bürger-

werkstatt überrascht.“ Jeder sei in den Arbeitsgruppen zu Wort gekommen. „Es ist sachlich diskutiert worden“, so ihr Eindruck.

In der Diskussion habe sich herausgestellt, dass es in Sachen Infrastruktur in Seitingen-Oberflacht eine „große Zufriedenheit“ gebe. Ärzte seien vor Ort vorhanden, wie auch zentral gelegene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Sportanlagen. „Was uns noch fehlt, ist eine Apotheke“, sagt Kahler.

Verbesserungsbedarf sei etwa beim öffentlichen Personennahverkehr ausgemacht worden, etwa bei der Anbindung nach Spaichingen und Gunningen und ins Tuttlinger Industriegebiet. Außerdem seien in der Arbeitsgruppe parkende Autos auf schmalen Straßen und das Fehlen von Gehwegen bemängelt worden. Unzureichend sei auch die Barrierefreiheit. „Ich bin optimistisch, dass wir mehrere der angesprochenen Schwächen verbessern können, manche davon auch recht zügig“, sagt Kahler.

Im Bereich Bauen und Wohnen brachte Ralf Maier seine Vorschläge mit ein. „Die größte Schwäche unserer Gemeinde ist die fehlende Verfügbarkeit von Baugrund und Wohnfläche, insbesondere für junge Familien“, findet er. Deshalb sei es wichtig, Maßnahmen zur Aktivierung von Baulücken zu schaffen.

In seiner Arbeitsgruppe wurde zudem der schlechte Zustand der Kanäle bemängelt. Genauso kritisierten die Teilnehmer die Straßenbeleuchtung, den nicht ganz sicheren Schulweg und betreutes Wohnen. Ein immer wiederkehrender Kritikpunkt formte die unzureichende Internetgeschwindigkeit. Dieser Mangel wird aktuell allerdings be-



Die Mühlestraße im Ortsteil Oberflacht besitzt keinen Gehweg. Die Umstände wie enge Straßen und der fehlenden Gehwege sind bei der digitalen Bürgerwerkstatt als Schwächen benannt worden.

FOTO: SIMON SCHNEIDER

reits beseitigt: Der innerörtliche Ausbau des Glasfasernetzes läuft bereits.

Auf der anderen Seite lobte Maier die gute Anbindung zur Autobahn, die Erreichbarkeit der Verwaltung sowie die hohe Identifikation der Bürger mit dem Ort selbst. „Allgemein stelle ich eine gute Infrastruktur in Seitingen-Oberflacht fest. Sehr viele junge Leute wollen auch hier wohnen bleiben“, sagt er im Gespräch mit unserer Zeitung. Die Bürgerwerkstatt sei eine gut durchdachte Veranstaltung gewesen. „Von Jung bis Alt haben sich die Bürger beteiligt.“

Als eine der jüngsten Teilnehmerinnen brachte sich Lena Tröger ein. Sie wohnt erst seit rund einem Jahr in Seitingen-Oberflacht und hat des-

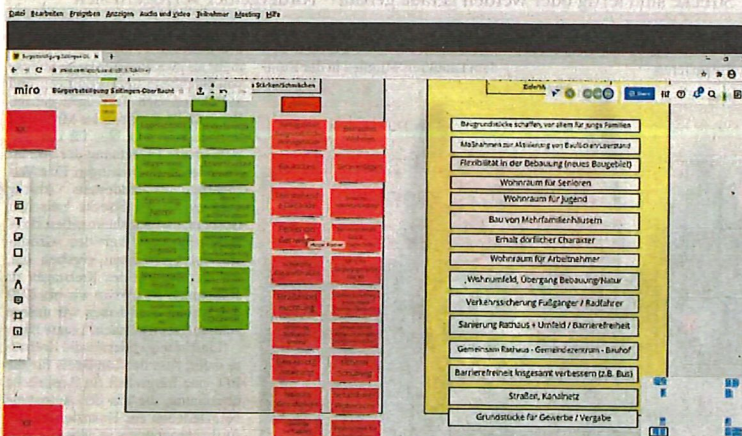
halb einen anderen Blick auf die Doppelgemeinde: „Der Nachwuchs fehlt in den Vereinen. Deshalb habe ich darauf hingewiesen, dass in den sozialen Medien stärker auf junge Leute zugegangen werden soll, weil man sie dort besser erreicht“, so ihren Ratschlag in der Arbeitsgruppe.

Im Bereich des Ortskerns könnte man laut Träger ungenutzte Flächen, beispielsweise in einen Park umgestalten. „Das schafft mehr Platz für Begegnungen“, erläuterte sie ihre Sichtweise. Ansonsten aber fühle sie sich sehr wohl in der Gemeinde. „Hier ist alles vereint. Ich kann zu Fuß vieles erledigen. Das ist definitiv ein großer Pluspunkt“, stellte sie fest.

Im sozialen Bereich schlug sie vor, die Senioren noch besser zu unterstützen, indem die Jugend und die Vereine die Senioren integrieren. Damit solch ein Projekt gelinge, müsse die Initiative allerdings von den Jugendlichen selbst kommen. Allgemein sei bei der Bürgerwerkstatt das Thema Senioren ein großer Diskussionspunkt gewesen.

Bürgermeister Jürgen Buhl zog am Ende der Veranstaltung ein positives Fazit: „Für mich war es ein wertvoller Austausch zwischen Verwaltung, Gemeinderat und Bürgerschaft. Wir nehmen die Ideen und Anregungen der Bürgerschaft gerne auf“, sagt er. Einige Punkte, wie der Wohnraum für Familien und Senioren, hätten sich bereits mit den Inhalten des Gemeindeentwicklungskonzeptes gedeckt.

Die Ergebnisse aus dem Bürgerdialog werden im nächsten Schritt in das Gemeindeentwicklungskonzept eingearbeitet. Gleiches gilt für die Ergebnisse der Analyse des Planungsbüros. So soll ein Gesamtbericht entstehen, der als Grundlage für die künftigen Entscheidungen im Gemeinderat dient.



Bei der digitalen Bürgerwerkstatt der Gemeinde Seitingen-Oberflacht hoben die rund 50 Teilnehmer die Stärken und Schwächen ihrer Gemeinde hervor.

SCREENSHOT: SIMON SCHNEIDER



4. Maßnahmen

4.1 Zusammenstellung

Aus der Bearbeitung des vorliegenden Gemeindeentwicklungskonzeptes, der beiden Bürgerwerkstatt sowie dem Jugendhearing haben sich folgende Maßnahmen ergeben (siehe auch ausführliche Zusammenstellung im Anhang) :

Programmjahr 2022:

- Wohnen, privat, Umnutzung, eigengenutzt (1), 1 WE
- Wohnen, privat-gewerbl., Umnutzung, vermietet (1), 5 WE
- Wohnen, privat, Modernisierung, eigengenutzt (3), 3 WE
- Wohnen, privat, Neubau, eigengenutzt (1), 1 WE
- Planerische Begleitung / Bürgerbeteiligung, kommunal

Programmjahr 2023:

- Wohnumfeld, kommunal, Bereich Hutwiesen
- Grundversorgung, kommunal, Reaktivierung Bäckerei
- Grundversorgung, privat, Ausstattung Bäckerei
- Arbeiten, privat, Kesselhaus(1)
- Wohnen, privat, Umnutzung, eigengenutzt (1), 1 WE
- Wohnen, privat-gewerbl., Umnutzung, vermietet (1), 6 WE
- Wohnen, privat, Modernisierung, eigengenutzt (6), 6 WE
- Wohnen, privat, Neubau, eigenegenutzt (1), 1 WE

Programmjahr 2024:

- Kommunal, Gemeinschaftseinrichtung, Sanierung Rathaus
- Wohnen, privat, Umnutzung, eigengenutzt (1), 1 WE
- Wohnen, privat-gewerbl., Umnutzung, vermietet (1), 3 WE
- Wohnen, privat, Modernisierung, eigengenutzt (4), 4 WE

Programmjahr 2025:

- Wohnen, privat-gewerbl., Umnutzung, vermietet (1), 10 WE
- Wohnen, privat, Modernisierung, eigengenutzt (4), 4 WE
- Wohnen, privat, Neubau, eigengenutzt (3), 3 WE

Programmjahr 2026:

- Wohnen, privat, Umnutzung, vermietet (1), 1 WE
- Wohnen, privat, Modernisierung, eigengenutzt (1), 1 WE
- Wohnen, privat-gewerbl., Modernisierung, vermietet (1), 1 WE **gesamt 53 WE**

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich im Laufe des Förderzeitraumes bei steigender Bekanntheit die Zahl der privaten Wohnbauvorhaben erhöhen kann.

Insgesamt ergeben sich somit:

eine Investitionssumme netto von **ca. 9.649.000 €**

und eine Fördersumme von **ca. 1.955.600 € (davon Wohnen 1.075.600 €)**



4.2 Geplante Maßnahmen beispielhaft

Sanierung Rathaus (energetisch, barrierefrei)

Das Rathaus von Seitingen-Oberflacht wurde im Jahre 1966 nach Plänen des Architekten Ernst Breitling erbaut. Aufgrund von Elementen wie der Laube, die den mittelalterlichen Rathautyp aufnimmt und der groß verglasten Giebelfront, die das neue Demokratieverständnis der Nachkriegsmoderne zum Ausdruck bringt, steht das Rathaus unter Denkmalschutz.

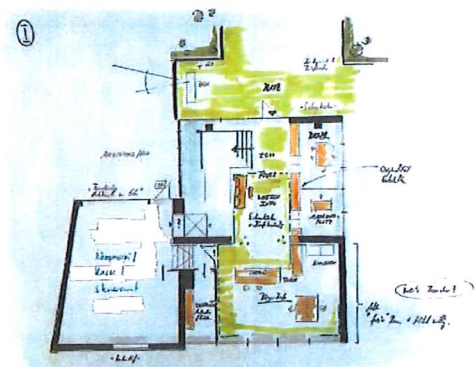
Von der Gemeinde wurde zum derzeitigen Zustand ein Energiegutachten in Auftrag gegeben. Dieses förderte eklatante Mängel im energetischen Bereich zu Tage. Der Gutachter bemängelte insbesondere eine komplett fehlende Dämmung von Dach und Außenwänden. Optimierungspotentiale bestehen auch bei der Heizung und der Beleuchtung. Durch verschiedene Maßnahmen wie Erneuerung der Fenster und der Heizung sowie Dämmung des Daches und der Wände könnte das Gebäude das Niveau eines Energieeffizienzhauses KfW 100 erreichen.



In einem weiteren Schritt haben die Architekten Eppler + Bühler auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und eines Raumkonzeptes Sanierungsvorschläge erarbeitet. Vorgabe der Verwaltung war dabei, neben einer energetischen Sanierung mehr Fläche im Bereich der Büros durch Einbeziehung der ehemaligen Feuerwehrgarage zu schaffen. Eine weitere zentrale Forderung bestand in der Schaffung von Barrierefreiheit der verschiedenen Ebenen des Rathauses.

Folgende Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich, um das Gebäude auf einen ebenso zeitgemäßen wie nachhaltigen Standard zu bringen, insbesondere hinsichtlich des Energieverbrauches und der Barrierefreiheit.

- Sanierung der Dachflächen durch neue Eindeckung/Abdichtung, Wärmeschutz unter Berücksichtigung der bauphysikalischen Eigenschaften
- Wärmeschutz, im Innenbereich als Innendämmung (Denkmalschutz)



Darüber hinaus sind weitere (allgemeine) Sanierungsmaßnahmen erforderlich:

- Umstrukturierung u. Anpassen der Räumlichkeiten nach heutigen Anforderungen
- Sanierung bzw. Umbau unter dem Aspekt „Barrierefreies Bauen“
- Sanierung bzw. Erneuerung Haustechnik (Heizung, Elektro, Sanitär, Lüftung)
- Sanierung bzw. Erneuerung Wärmeschutz, Bauphysik
- Brandschutz nach heutigen Anforderungen
- Barrierefreiheit durch Einbau eines Aufzugs zur Erschließung der Ebenen



Mehrgenerationentreff „Hutwiesen“

Der Schönbach fließt als Gewässer 2. Ordnung von Durchhausen herkommend östlich an Oberflacht vorbei in Richtung Seitingen. Zwischen der Hauptstraße (L 432) und der Kirchstraße bildet der Schönbach im Bereich „Hutwiesen“ die natürliche Grenze zwischen beiden Ortsteilen. Durch seine unmittelbare Nähe zur Pfliegeresidenz Rosengarten und dem Lebensmittelmarkt „Nahkauf“ auf Oberflachter Seite sowie zum Kindergarten St. Michael, der Grundschule und dem Spiel- und Sportgelände Deckenhofen in Seitingen ist der Bereich um den Schönbach prädestiniert als zentraler generationenübergreifender Treffpunkt. Dieser Bereich liegt auch in unmittelbarer Nähe zu den Ortskernen von Seitingen und Oberflacht und bietet sich für eine Steigerung der Attraktivität der Ortskerne an.

Der Schönbach wird in diesem Bereich auf einer Länge von ca. 350 Metern renaturiert. Im Zuge dieser Maßnahme soll östlich des Schönbachs ein reiner Fußweg geschaffen werden, der von Senioren sowie Bewohnern und Besuchern der Pfliegeresidenz Rosengarten in Kombination mit vorhanden Wegen als Rundweg entlang des Schönbachs zur Naherholung genutzt werden kann. Der Schönbach selbst soll an mehreren Stellen durch Bau von Stufen erlebbar gemacht werden. Gerade junge Familien mit Kindern, die Gruppen des Kindergartens und Schüler der Grundschule im Rahmen der Nachmittagsbetreuung können so den Schönbach als ortsnahes Gewässer bewusst wahrnehmen.

Durch eine Möblierung soll eine Aufenthaltsqualität geschaffen und insbesondere ein generationenübergreifender Treff geschaffen werden.

Der im Rahmen des Jugendhearings vielfach geäußerte Wunsch zur Schaffung eines Pumptracks soll ebenfalls in diesem Bereich realisiert werden.

Die gesamte Maßnahme ist dazu geeignet, mit überschaubaren Kosten eine starke Aufwertung des Bereichs um den Schönbach zu erreichen. Wichtig dabei ist insbesondere, mit dem Vorhaben Wünsche mehrerer Generationen erfüllen zu können.

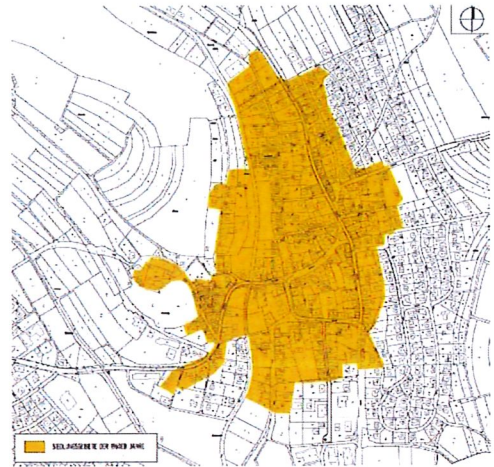


Luftbild des Bereiches (oben) mit Rundweg
Erste Überlegungen (unten)



4.3 Entwicklungsbereich

Als Entwicklungsbereich ist der Bereich zwischen Seitingen und Oberflacht (siehe auch untenstehenden Übersichtsplan), womit die beiden Ortsbereiche zusammengeführt werden können. Mit den zukünftig geplanten Maßnahmen soll insbesondere das Gemeinschaftsgefühl auch durch die Schaffung eines attraktiven Bereiches um das Rathaus entsprechend dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung gestärkt werden. Ergänzt wird dies durch weitere Maßnahmen (Baureifmachung, Wohnumfeld), die die Attraktivität von Seitingen-Oberflacht als Wohnstandort im ländlichen Raum stärken sollen.



Daneben setzt die Gemeinde auch auf die Nutzung innerörtlicher Potentiale um so Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude wieder einer Wohnnutzung zuzuführen.

4.4 Strategie zur Umsetzung der dargestellten Maßnahmen

Die hinsichtlich der Nutzung innerörtlicher Potentiale durch die Bestandsaufnahme von Baulücken und leerstehenden Gebäude gewonnenen Erkenntnisse sollen zukünftig in regelmäßigen Abständen überprüft und die Mitwirkungsbereitschaft durch gezielte Anschreiben und Beratungsgespräche (wo gewünscht) gestärkt werden.

Auch beabsichtigt die Gemeinde das im Rahmen der Bürgerbeteiligung gezeigte bürgerschaftliche Engagement bei der Realisierung der einzelnen Maßnahmen mit ein zu beziehen.

So ist zumindest für das nächste Jahr eine Bürgerbeteiligung bei der bei der Umsetzung der attraktivitätssteigenden Maßnahmen am Schönbach vorgesehen. So möchte man die (Umsetzung der) Maßnahmen noch stärker im Bewusstsein der Bürger verankern und so eine nachhaltige Gemeindeentwicklung sicherstellen und einzelne, interessierte Bürger einzubinden.

Auch geht die Gemeinde davon aus, dass durch die bisherigen und zukünftig umgesetzten privaten Maßnahmen insbesondere im Bereich Wohnen das Interesse am jeweiligen Förderschwerpunkt weiter geweckt wird und so weitere noch nicht lagebezogene Maßnahmen zu den Förderschwerpunkten Wohnen und Gewerbe beantragt und umgesetzt werden.



Bürgermeister Jürgen Buhl und Holger Fischer informierten über Fördermöglichkeiten aus dem ELR-Programm (von links). (Foto: Winfried Rümmele)





Baulücken

- Nutzung innerörtlicher Potentiale

Bereich Schönbach

- Aufwertung Wohnumfeld
- Attraktivitätssteigerung
- Erlebnis Rundweg



Ehem. „Krone“

- Seniorenwohnungen



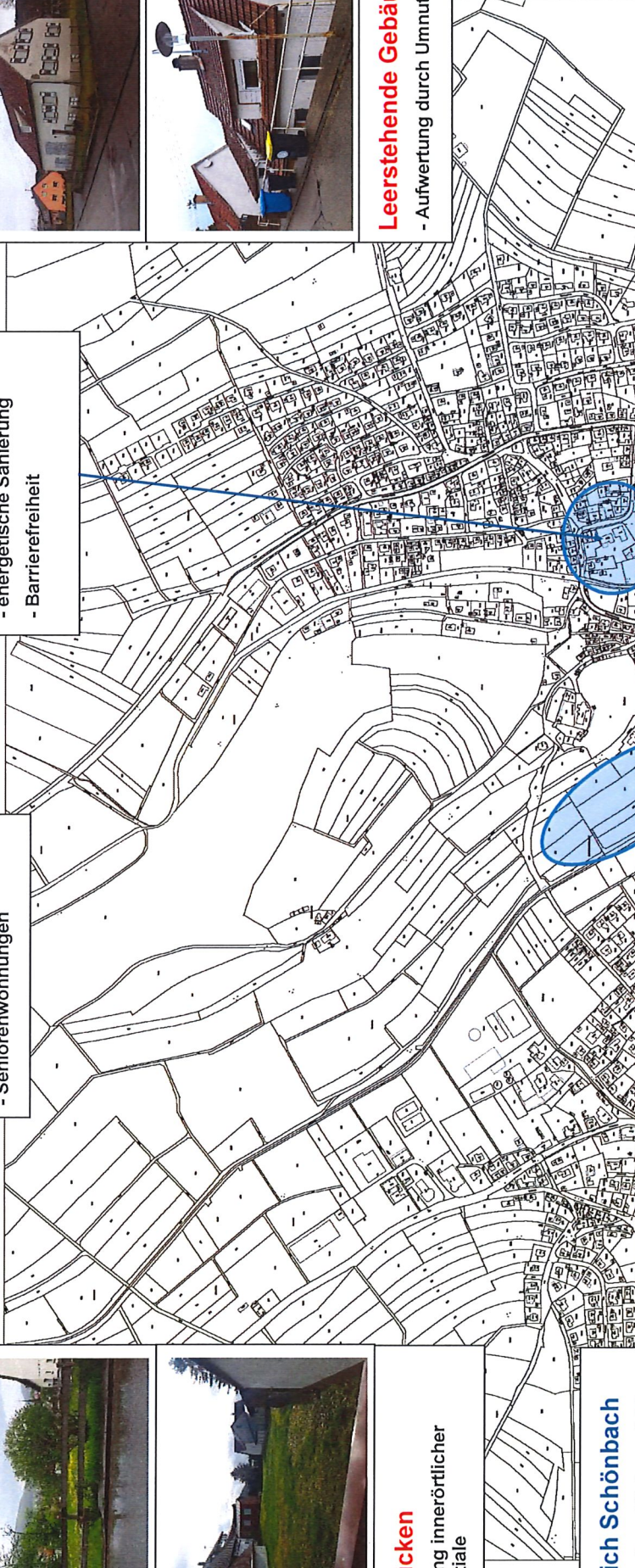
Rathaus

- energetische Sanierung
- Barrierefreiheit



Leerstehende Gebäude

- Aufwertung durch Umnutzung



GEMEINDE SEITINGEN-OBERFLACHT

Antrag Schwerpunktgemeinde 2021

Maßnahmenplan

Plan Nr.: Datum: 24.06.2021 Geändert:

Proj. Nr.: Bearbeiter: HOF Maßstab:

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstrasse 32 ■ 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbueroeffischer.de

Öffentliche Maßnahmen

Private Maßnahmen