

TOP 8.

Vorstellung / Beratung über den Evaluierungsbericht  
zum Ende der Laufzeit als Schwerpunktgemeinde im  
ELR - Programm für Unterkessach

## ÖFFENTLICH

### *Sitzungsvorlage zur Sitzung des Gemeinderats am 28.09.2023*

AZ: 623.45 ELR - Schwerpunktgemeinde UK

Vorlage: 2023/108

### **8.) Vorstellung / Beratung über den Evaluierungsbericht zum Ende der Laufzeit als Schwerpunktgemeinde im ELR - Programm für Unterkessach**

#### **Sachverhalt:**

Der Förderzeitpunkt der „Schwerpunktgemeinde“ Unterkessach ist ausgelaufen. Jetzt gilt die Regelförderung ELR für Unterkessach weiter.

Nach den Förderrichtlinien ist es verpflichtend, am Ende der Laufzeit einen Evaluierungsbericht zu erstellen und über diesen zu beraten – final dann dem Regierungspräsidium vorzulegen.

Gemeinsam mit dem Fachbüro IFK hat die Verwaltung den vorliegenden Bericht nun erarbeitet und legt diesen vor.

Es wurde die Ausgangslage beleuchtet; die geplanten Maßnahmen den umgesetzten Maßnahmen gegenüber gestellt; ein Gesamtplan erarbeitet und auf die Struktur eingegangen.

Sollten Ergänzungen an dem Bericht gewünscht werden, müssten diese noch eingearbeitet werden.

#### **Anlage:**

Bericht

#### **Beschlussantrag:**

Zustimmung zum Bericht

STADT WIDDERN -

EVALUIERUNGSBERICHT

ELR – SCHWERPUNKTGEMEINDE UNTERKESSACH 2016 – 2020



## INHALT

<b>1</b>	<b>Ziele – Dokumentation zu Umsetzung und Bewertung</b>	<b>1</b>
	Zielerreichung in den Handlungsfeldern	1
1.1	Umgang mit der Demografischen Entwicklung	1
1.2	Flächensparende Siedlungsentwicklung	1
1.3	Schutz von Natur und Landschaft	2
1.4	Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Ziele	2
1.5	Verbesserungsmöglichkeiten zur geplanten Zielerreichung	3
1.6	Bewertung Bürgerbeteiligungsprozess im Anerkennungszeitraum	4
1.7	Projektbezogenes Feedback aus der Bevölkerung	4
1.8	Strukturelle Auswirkungen der Projekte auf die Gesamtgemeinde Insgesamt wurden in Unterkessach 10 kommunale Projekte umgesetzt, die sowohl das Ortsbild mit Wohnumfeldern verbessert haben und den Gemeinbedarf der Bevölkerung bedient haben. Damit ist Unterkessach neben Widdern zu einem attraktiven Wohnort für junge Familien geworden.	5
1.9	Resume zum aufgestellten Entwicklungskonzept	5
1.10	Eruierung von absehbarem, weiteren Handlungsbedarf	5
<b>2</b>	<b>Übersicht durchgeführter Projekte</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Anlagen zum Evaluierungsbericht</b>	<b>6</b>
1.11	Anlagen	6

# 1 Ziele – Dokumentation zu Umsetzung und Bewertung

Zielerreichung in den Handlungsfeldern

## 1.1 Umgang mit der Demografischen Entwicklung

Im Handlungsfeld ‚Umgang mit der Demografischen Entwicklung‘ wurden im Schwerpunktgemeinde-Antrag folgende aufgelisteten Projekte zur Umsetzung angesetzt.

Die fett markierten Projekte wurden tatsächlich innerhalb des SPG-Anerkennungszeitraumes realisiert:

- ❖ Umnutzung der Gasthausbrache Kessachtal zu einem Bürgerhaus durch Ausbau von barrierefreien Dorfgemeinschaftsräumen und Bürgersaal einschließlich umfassender Modernisierung
- ❖ Wohnumfeldmaßnahmen im Bereich Dorfplatz, Ortsmitte und Talstraße
- ❖ Ausbau und Verbesserung von Fußwegeverbindungen einschließlich des historischen Bachstegs
- ❖ Verbesserung der Buslinien-Anbindungen mit NVH
- ❖ Errichten von öffentlichen Toiletten
- ❖ Einrichten eines Mittagstisches für Kinder des Kindergartens und für Senioren
- ❖ Schaffung eines Mehrgenerationenhauses
- ❖ Schaffung von Aufenthaltsplätzen
- ❖ Mitfahrgelegenheiten-Service Bürger-für Bürger und/oder Bringservice
- ❖ Maßnahmen zur besseren Integration von Neubürgerinnen und Neubürgern
- ❖ Erweiterung des vorhandenen Biohofladens und Errichten eines Hof-Cafes
- ❖ Ausbau der vorhandenen Freizeitanlage: zeitgerecht, generationengerecht, barrierefrei

## 1.2 Flächensparende Siedlungsentwicklung

Im Handlungsfeld ‚Flächensparende Siedlungsentwicklung‘ wurden im Schwerpunktgemeinde-Antrag folgende aufgelisteten Projekte zur Umsetzung an-gesetzt.

Die fett markierten Projekte wurden tatsächlich innerhalb des SPG-Anerkennungszeitraumes realisiert:

- ❖ Umnutzung einer historischen Fachwerkscheuer
- ❖ Einrichten einer (digitalen) ortsinternen Grundstücksbörse
- ❖ Abbruch des ehemaligen Schafstalls und Baureifmachung für Wohnbebauung
- ❖ Ca. 10 umfassende Modernisierungen

- ❖ Ca. 7 Umnutzungen
- ❖ Ca. 3 Nachverdichtungen

### 1.3 Schutz von Natur und Landschaft

- ❖ Ausbau und Neuanlage von Themenwegen
- ❖ Ausbau und Sicherung von vorhandenen Natursteintrockenmauern
- ❖ Säubern bzw. Sauberhalten von Landschaft und Gewässern durch Bevölkerung
- ❖ Schaffen von sog. ‚Lerchenfenstern‘ in landwirtschaftlichen Flächen
- ❖ Errichten eines Zugangs zum Bach bei der vorhandenen Freizeitanlage einschließlich der Renaturierung des hier angrenzenden Bachabschnitts und einer ergänzenden Begrünung

Das Plangebiet liegt auf einer Anhöhe nördlich des Widderner Stadtteils Unterkessach und ist umgeben von Ackerflächen. Südlich des Plangebiets befindet sich eine steile Böschung, die es von der Bebauung Unterkessachs trennt (vgl. nachstehender Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst jeweils Teile der Flurstücke 689 und 690.

### 1.4 Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Ziele

- ❖ Eine Herausforderung für die Stadt Widdern war der überraschende Bürgermeisterwechsel, der sich im 2. Wahlgang im Juni 2019 ergeben hatte: Jürgen Olma wurde danach von Kevin Kopf im Amt des Bürgermeisters abgelöst.

Derartige Personalwechsel führen immer zu Neustrukturierungen einer Kommune, deren Prozess viel Aufmerksamkeit und Engagement aller Beteiligten erfordert. Somit hatte die Gemeindeverwaltung in dieser Zeit auch den Fokus auf interne Prozesse zu legen.

- ❖ Dazu kam innerhalb des SPG-Anerkennungszeitraums auch die Corona-Pandemie, deren Beginn offiziell mit Dezember 2019 benannt wurde und deren Ende offiziell auf Anfang April 2023 fällt. Somit war die Endphase des Schwerpunktgemeinde-Zeitraumes von 2016 bis 2020 unter schwierigen Bedingungen abzuwickeln. Bauliche Maßnahmen waren nur eingeschränkt bis gar nicht möglich, der Arbeitsmarkt war ausgebremst, die Bevölkerung war in vielen Punkten verunsichert, wie beispielsweise in Hinblick auf die Sicherheit des eigenen Arbeitsplatzes u.ä. Handwerksbetriebe sind auch heute noch kaum für Bauvorhaben zu gewinnen, weil die durch die Pandemie verschobene Auslastung jetzt extrem stark ist und von den Firmen erst nach und nach abgearbeitet werden muss. Die Bereitschaft, der Mut und die Möglichkeiten, Baumaßnahmen in Angriff zu nehmen, gestaltete sich für Private, wie für die Kommune schwierig. Es war in dieser Endphase kaum möglich, in öffentlichen Versammlungen die Bevölkerung zu neuen Projekten zu ermuntern oder gemeinsam Projekte anzugehen, da Versammlungsverbote bestanden.

- ❖ Der Ukrainekrieg sorgt seit Beginn im Februar 2022 außerdem für Materialknappheit und Verteuerung von Materialien, so dass eine Erholung auf dem Bauparkt seitdem nur schleppend vorangeht.
- ❖ Dinge, auf die die Stadtverwaltung nicht die alleinige Einflussnahme geltend machen kann, sind schwierig umzusetzen. Dies betrifft die Verbesserung oder bedarfsangepasste Veränderung des Öffentlichen Personen-Nahverkehrs.
- ❖ Des Weiteren sind schöne, innovative Projektideen auch nur dann umsetzbar, sofern Behörden ihre Genehmigung und das OK dazu geben. Hier standen sowohl der Kommune als auch Privaten die geltenden Bestimmungen, Einschätzungen und Vorschriften insbesondere von Brandschutz, Denkmalschutz und Umweltschutz im Weg, um geplante Ziele konkret oder wie geplant umsetzen zu können.

Beispiele hierfür sind die geplante Nachverdichtung durch Wohnbebauung nach Abbruch des Schafstalls (Umweltschutz > Eidechsen-Habitat), die Nutzung einer Fachwerkscheuer als Heimatmuseum (Brandschutz), Ausbau von Gebäuden mit Denkmaleigenschaft zu zeitgemäßem Wohnraum (Denkmalschutz > Talstraße 24/Frank)

### 1.5 Verbesserungsmöglichkeiten zur geplanten Zielerreichung

Zu den Fördertatbeständen Altwohnhaus-Modernisierung und Scheunenumnutzung zu zeitgemäßem Wohnraum kommen jetzt noch ELR-förderfähige Gebäude-Aufstockungen und -Erweiterungen mit in die Inhalte des Programms. Es macht folglich jetzt Sinn, die Bausubstanz in Unterkessach auch gezielt nach diesen beiden Möglichkeiten der Wohnraumschaffung zu bewerten und zu bewerben. Damit kann die Innenentwicklung weiter und neu gestärkt werden und zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich oder durch Neubebauung vermieden werden:

- Deutliche Erleichterungen im Planungsrecht für Aufstockungen und weitere Änderungen der Landesbauordnung durch das am 11. Februar 2023 in Kraft getretene Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verbessern jetzt die Grundlage für diese Bauvorhaben nämlich wesentlich!

Beachtenswert ist dabei die aktuelle Gesetzes-Änderung für Aufstockungen um bis zu zwei Geschosse im Bestand:

1. Abstandsflächen sind im Ergebnis nicht zu beachten und
2. die Aufzugspflicht entfällt

Beides trifft zu, sofern die Baugenehmigung oder das Kenntnissgabeverfahren mehr als

5 Jahre zurückliegen.

Die Festsetzungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen müssen weiterhin beachtet werden und die geplanten Bauvorhaben müssen sich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen, also das Ortsbild berücksichtigen.

Durch § 31 Abs. 3 BauGB ‚Erleichterte Befreiung für den Wohnungsbau‘ und § 34 Abs. 3a BauGB ‚Befreiung vom Einfügevorsbot‘ u.a. für die Erweiterung von Wohngebäuden schafft der Gesetzgeber hier nutzbare Möglichkeiten, die

mit Baurechtsbehörden und Kommunen abgestimmt werden können.

Die Verletzung des Rücksichtnahmegebotes muss im Einzelfall rechtzeitig überprüft werden.

Die Frage der Stellplatzverpflichtung nach § 37 LBO wurde zum 01. August 2019 angepasst. Im Falle einer Aufstockung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sind keine weiteren Stellplätze nachzuweisen, sofern wieder Baugenehmigung und Kenntnisgabeverfahren mindestens 5 Jahre zurückliegen.

Das Landesförderprogramm ELR muss ab nun in Unterkessach weiter verstärkt beworben werden, damit die Fördermöglichkeiten in der Bevölkerung bekannt bleiben und bekannt werden, damit man an Erreichtes anknüpfen kann. Hierbei setzt man weiterhin auf die aktive Arbeit des Ortschaftsrates von Unterkessach, der mit seinen Mitgliedern den Gedanken von ELR den Bürgerinnen und Bürgern weiter näherbringen soll.

Die umgesetzten kommunalen und privaten ELR-Projekte sollten vor Ort offensichtlich als geförderte Projekte markiert werden, um den Fortschritt der Dorfentwicklung sichtbar bekannt zu geben. Hierbei ist natürlich das Einverständnis der jeweiligen Bauherren vorauszusetzen.

In Zukunft möchte man auch neben dem ELR-Förderprogramm das LEADER-Programm weiter nutzen, um den Stadtteil mit attraktiven Projektideen voranzubringen. Die Kommune bewirbt LEADER auf der Gemeindehomepage.

#### 1.6 Bewertung Bürgerbeteiligungsprozess im Anerkennungszeitraum

Die Ortschaftsratsitzungen in Unterkessach wurden nachweislich regelmäßig seit Anerkennung als Schwerpunktgemeinde dazu genutzt, um über den aktuellen Sachstand der Dorfentwicklung zu informieren. Hierfür waren auch oft Vertreter des Planungsbüros eingeladen und berichteten. Bei Beratungsterminen von privaten Bauherren waren neben den Dorfentwicklern des Planungsbüros auch regelmäßig Vertreter der Gemeindeverwaltung zugegen. Hierbei wurde der Projektstand inspiziert, so zuletzt geschehen Anfang 2023 mit Planern und Ortsvorsteher bei Bauvorhaben Morlock in der Talstr. 1, wo man gemeinsam die Außenwirkung des Altwohnhauses besprochen hatte und eine Begehung des Objektes vornahm.

Die Bevölkerung drüber hinaus zu gemeinsamen Aktionen zu animieren, gestaltete sich eher schwierig, auch aus oben genannten Gründen. Es wurde 2x das kommunale Projekt ‚Planung & Betreuung‘ abgerechnet, in den Antragsphasen 2016, 2017, 2018, 2019, 2021 wurde das Projekt beantragt.

So fanden zum Beispiel mehrfach kommunale Säuberungsaktionen in der Landschaft statt, bei der sich allerdings nicht die Bevölkerung aktiv beteiligte.

Insgesamt ist festzustellen, dass private Projekte gut umgesetzt wurden, jedoch als Einzelmaßnahmen, die dann wiederum auf das gesamte Ortsbild wirken.

#### 1.7 Projektbezogenes Feedback aus der Bevölkerung

Besonders das Biohofladen-Projekt mit durchgeführter Umnutzung der Scheune zum Hofcafe ist ein großer Erfolg. Im Hofladen werden hofeigene und regionale Produkte

direkt in der Ortsmitte von Unterkessach angeboten, dazu findet die Bevölkerung ein hochwertig und zeitgemäß gestaltetes Ambiente im Hofcafe vor, das einen neuen Treffpunkt und Ort der Kommunikation darstellt. Das Projekt wird als sehr gelungen betrachtet, wird insgesamt gut angenommen und hat auch in Zeiten der Pandemie die Bevölkerung gut mit Lebensmitteln versorgt.

#### 1.8 Strukturelle Auswirkungen der Projekte auf die Gesamtgemeinde

Insgesamt wurden in Unterkessach 10 kommunale Projekte umgesetzt, die sowohl das Ortsbild mit Wohnumfeldern verbessert haben und den Gemeindebedarf der Bevölkerung bedient haben. Damit ist Unterkessach neben Widdern zu einem attraktiven Wohnort für junge Familien geworden.

Es wurden im Anerkennungszeitraum 7 Altwohnhäuser und 2 Scheunen zu zeitgemäßem Wohnstandard ausgebaut und diese Häuser stehen in Zukunft zu Wohnzwecken zur Verfügung. 3 Abbrüche haben das Wohnumfeld verbessert bzw. eine innerörtliche Baulücke konnte mit einem Wohnhaus wiederbebaut werden. Das privat-gewerbliche Biohofladenprojekt mit Hofcafe ist ein voller Erfolg in der Ortsmitte und auch für Kundinnen und Kunden aus der näheren Umgebung von Unterkessach ein wichtiger Anziehungspunkt.

Den Kindergarten in Höhenlage des Dorfes Unterkessach hat man zum Bürgerhaus ausgeweitet und damit eine strukturell wichtige Einrichtung geschaffen, die allen Generationen nutzt und sie an einem Ort zusammenbringt. Hier können Veranstaltungen stattfinden, die für die Gesamtgemeinde von Interesse sind.

So ist auch das historische Gasthaus Kessachtal zumindest in der Bausubstanz gesichert worden und steht der Kommune für die Nutzung durch die Bevölkerung zur Verfügung.

Der Naherholungsfaktor war vor der Anerkennung als ELR-Schwerpunktgemeinde im idyllischen Kessachtal bereits hoch, durch den auf der Homepage der Stadtverwaltung beworbenen Kessachtal-Radweg und den Kocher-Jagst-Radweg mit ein- bis mehrtägigen Radtouren ist die Region weiter gestärkt worden.

#### 1.9 Resume zum aufgestellten Entwicklungskonzept

Insgesamt kann das Fazit gezogen werden, dass sich die Kommune mit den Inhalten des aufgestellten Entwicklungskonzeptes keineswegs überfordert hat. Man hatte sich realistische Ziele gesteckt und die Tatsache, dass 10 kommunale Projekte zur Umsetzung kamen, zeigt, dass die Inhalte ortsbezogen geplant und von allen Beteiligten auch gewollt waren. Die umgesetzten Projekte verteilen sich gleichmäßig über die gesamte Ortslage und sprechen, wie geplant, alle Generationen an.

#### 1.10 Eruierung von absehbarem, weiteren Handlungsbedarf

Sicher ist ein wichtiger Punkt die Verbesserung der Anbindung an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr bzw. die Anpassung der Taktung an den Bedarf der Unterkessacher Bevölkerung. Hier kann man versuchen, geeignete Alternativen zum ÖPNV dazu zu kombinieren und durch private Initiativen die Lücken zu schließen.

Die Schaffung von weiterem, zeitgemäßem Wohnraum durch Aufstockung soll in der Ortslage untersucht und vorangetrieben werden, auch im ökologischen Sinne.

Überhaupt plant man, die klimaschonenden Projekte stärker in den Fokus zu rücken. Dabei denkt man an Flächenentsiegelung, Flächenbegrünung an Gebäuden und gezielte Eingrünung der Ortslage zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort.

## 2 Übersicht durchgeführter Projekte

Zur Gesamtübersicht und als Projektdokumentation liegt diesem Bericht der fortgeschriebene ELR-Maßnahmenplan im Maßstab M 1:1000 als pdf.-Datei bei. Dem Plan kann die Verteilung der durchgeführten Projekte entnommen werden.

Die Stadt Widdern wurde mit dem Aufnahmeantrag vom 23.09.2015 mit dem Ortsteil Unterkessach als Schwerpunktgemeinde 2016 – 2020 bewilligt.

In den danach folgenden ELR-Antragsstellungen (vom 02.10.2015, 22.09.2016, 04.10.2017, 14.09.2018, 17.09.2019, 09.09.2020, 02.08.2021) wurden insgesamt 34 Projekte zur Beantragung vorgelegt, davon wurden 14 private Projekte mit 7 Modernisierungen, 2 Umnutzungen zu Wohnraum, 3 Abbrüchen zur Neuordnung und 1 Ersatzwohnbau sowie 10 baulich-investive, kommunale Projekte umgesetzt, dazu Planung & Betreuung.

## 3 Anlagen zum Evaluierungsbericht

### 1.11 Anlagen

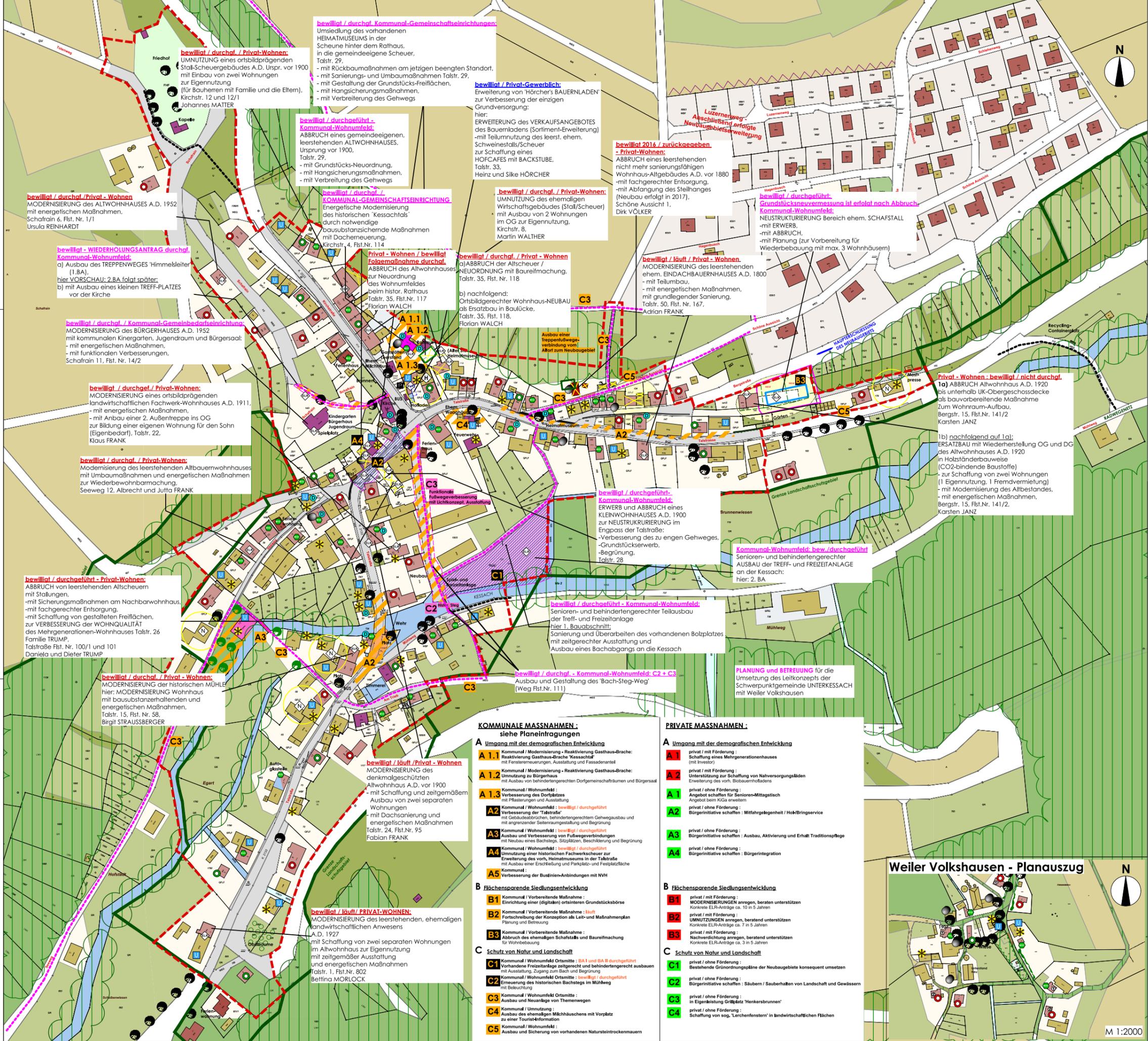
Anlage 1 Auszug Sitzungsprotokoll vom 21.09.2023

Anlage 2 ELR-Maßnahmenplan

<p>Aufgestellt, den 21. 07.2023 74259 Stadt Widdern, vertreten durch Herrn Bürgermeister Kevin Kopf</p> <p>.....</p> <p>Unterschrift</p>  	<p><b>iFK - INGENIEURE</b> Partnerschaftsgesellschaft mbB <b>LEIBLEIN – LYSIK – GLASER</b> <b>EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH</b> Stadtplaner Jürgen Glaser / DE-Planerin/-Betreuerin Dipl.-Ing. (FH) Ines Breiding</p>
--	---

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Kernzone des innerörtlichen Untersuchungsgebietes = Abgrenzungssatzung
- Neubaugebietsabgrenzung
- Bauplatz : ungebaut, in Privatbesitz
- Gebäudenutzung**
- Gemeinbedarf
- Nebenbedarfe
- Nebengebäude
- Wohngebäude
- Landwirtschaftliche Neben-/ Haupterwerbsbetriebe
- 1-Personen-Haushalt
- 2-Personen-Haushalt
- Gebäude: Leerstand
- Gebäude: Umnutzung vorgeschlagen
- Gebäude: Modernisierung vorgeschlagen
- Gebäude: Abbruch
- Gebäude: Abbruch mit Wiederbebauung
- Baulückenschließung denkbar
- Gebäude: Denkmalschutz
- Gebäude: neuerwürg / nicht ELR-förderfähig
- Gebäude: ELR-förderfähig
- Fachwerk
- Gebäude: Baujahr / Jahreszahl
- Öffentliche Grünanlage
- Öffentliche Parkplatz
- Spielplatz
- Erhaltenswerte Grünzone / Siedlungsrand
- Grünzug in Talauen, Streuwiesen erhaltenswert
- Geplante Baumpflanzung
- Ortsbildprägender Baumbestand
- Straßenausbau / Straßengestaltung
- Durchgeführte kommunale ELR-Ausbaumaßnahme
- Durchgeführte private ELR-Ausbaumaßnahme
- Quartiers-Neuordnung denkbar
- Ungestalteter Ortsbereich / Überplanung
- Vorhandene Fußwegeverbindung
- Geplante Fußwegeverbindung
- Ortsrandgestaltung notwendig



**bewilligt / durchgef. / Privat-Wohnen:**  
UMNUTZUNG eines ortsbildprägenden Stal-Scheuergebäudes A.D. Urspr. vor 1900 mit Einbau von zwei Wohnungen zur Eigennutzung (für Bauherren mit Familie und die Eltern), Kirchstr. 12 und 12/1 Johannes MATTER

**bewilligt / durchgef. Kommunal-Gemeinschaftseinrichtungen:**  
Umsiedlung des vorhandenen HEIMATMUSEUMS in der Scheuer hinter dem Rathaus, in die gemeindeeigene Scheuer, Talstr. 29.  
- mit Rückbaumaßnahmen am jetzigen beengten Standort,  
- mit Sanierungs- und Umbaumaßnahmen Talstr. 29,  
- mit Gestaltung der Grundstücks-Freitflächen,  
- mit Hangsicherungsmaßnahmen,  
- mit Verbreiterung des Gehweges

**bewilligt / durchgef. / Privat - Wohnen**  
MODERNISIERUNG des ALTWOHNHAUSES A.D. 1952 mit energetischen Maßnahmen, Schafraim 6, Flst. Nr. 1/1 Ursula REINHARDT

**bewilligt / durchgef. / Kommunal-Wohnfeld:**  
ABBRUCH eines gemeindeeigenen, leerstehenden ALTWOHNHAUSES, Ursprung vor 1900, Talstr. 29,  
- mit Grundstücks-Neuordnung,  
- mit Hangsicherungsmaßnahmen,  
- mit Verbreiterung des Gehweges

**bewilligt 2016 / zurückgegeben, - Privat-Wohnen:**  
ABBRUCH eines leerstehenden nicht mehr sanierungsfähigen Wohnhaus-Altgebäudes A.D. vor 1880 -mit fachgerechter Entsorgung, -mit fachgerechter Entsorgung, -mit Abfangung des Steilhanges (Neubau erfolgt in 2017), Schöne Aussicht 1, Dirk VÖLKER

**bewilligt - WIEDERHOLUNGSANTRAG durchgef. Kommunal-Wohnfeld:**  
a) Ausbau des TREPPENWEGES 'Himmelsteiler' (1.BA),  
hier VORSCHAU: 2.BA folgt später,  
b) mit Ausbau eines kleinen TREFF-PLATZES vor der Kirche

**bewilligt / durchgef. / KOMMUNAL-GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNG**  
Energetische Modernisierung des historischen 'Kessachals' durch notwendige bausubstanzsichernde Maßnahmen mit Dacherneuerung, Kirchstr. 4, Flst.Nr. 114

**bewilligt / durchgef. / Privat-Wohnen:**  
UMNUTZUNG des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes (Stall/Scheuer) mit Ausbau von 2 Wohnungen im OG zur Eigennutzung, Kirchstr. 8, Martin WALTHER

**bewilligt / durchgef. / Kommunal-Gemeinbedarfseinrichtung:**  
MODERNISIERUNG des BÜRGERHAUSES A.D. 1952 mit kommunalen Kinergarten, Jugendraum und Bürgersaal:  
- mit energetischen Maßnahmen,  
- mit funktionalen Verbesserungen, Schafraim 11, Flst. Nr. 14/2

**Privat - Wohnen / bewilligt Folgemaßnahme durchgef.:**  
ABBRUCH des Altwohnhauses zur Neuordnung des Wohnfeldes beim histor. Rathaus Talstr. 35, Flst.Nr. 117 Florian WALCH

**bewilligt / läuft / Privat - Wohnen:**  
MODERNISIERUNG des leerstehenden ehem. EINDACHBAUERNHAUSES A.D. 1800 - mit Teilumbau, - mit energetischen Maßnahmen, mit grundlegender Sanierung, Talstr. 50, Flst. Nr. 167, Adrian FRANK

**bewilligt / durchgef. / Privat-Wohnen:**  
MODERNISIERUNG eines ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Fachwerk-Wohnhauses A.D. 1911,  
- mit energetischen Maßnahmen,  
- mit Anbau einer 2. Außenterrasse ins OG zur Bildung einer eigenen Wohnung für den Sohn (Eigenbedarf), Talstr. 22, Klaus FRANK

**bewilligt / durchgef. / Privat - Wohnen**  
a) ABRUCH der Altscheuer / NEUORDNUNG mit Baureifmachung, Talstr. 35, Flst. Nr. 118  
b) nachfolgend: Ortsbildgerechter Wohnhaus-NEUBAU als Ersatzbau in Baulücke, Talstr. 35, Flst. 118, Florian WALCH

**bewilligt / durchgef. / Privat - Wohnen:**  
1a) ABRUCH Altwohnhaus A.D. 1920 bis unterhalb UK-Obergeschosdecke als bauvorbereitende Maßnahme Zum Wohnraum-Aufbau, Bergstr. 15, Flst.Nr. 141/2 Karsten JANZ

**bewilligt / durchgef. / Privat-Wohnen:**  
Modernisierung des leerstehenden Altbauernwohnhauses mit Umbaumaßnahmen und energetischen Maßnahmen zur Wiederbewohnbarmachung, Seeweg 12, Albrecht und Jutta FRANK

**bewilligt / durchgef. / Privat - Wohnen:**  
ABBRUCH von leerstehenden Altscheuern mit Stallungen,  
-mit Sicherungsmaßnahmen am Nachbarwohnhaus,  
-mit fachgerechter Entsorgung,  
-mit Schaffung von gestalteten Freiflächen, zur VERBESSERUNG der WOHNQUALITÄT des Mehrgenerationen-Wohnhauses Talstr. 26 Familie TRUMP, Talstraße Flst. Nr. 100/1 und 101 Daniela und Dieter TRUMP

**Privat - Wohnen - bewilligt / nicht durchgef.:**  
1a) ABRUCH Altwohnhaus A.D. 1920 bis unterhalb UK-Obergeschosdecke als bauvorbereitende Maßnahme Zum Wohnraum-Aufbau, Bergstr. 15, Flst.Nr. 141/2 Karsten JANZ  
1b) nachfolgend auf 1a): ERSATZBAU mit Wiederherstellung OG und DG des Altwohnhauses A.D. 1920 in Holzständerbauweise (CO2-bindende Baustoffe) - zur Schaffung von zwei Wohnungen (1 Eigennutzung, 1 Fremdvermietung) - mit energetischen Maßnahmen, Bergstr. 15, Flst.Nr. 141/2, Karsten JANZ

**bewilligt / durchgef. / Privat-Wohnen:**  
ABBRUCH von leerstehenden Altscheuern mit Stallungen,  
-mit Sicherungsmaßnahmen am Nachbarwohnhaus,  
-mit fachgerechter Entsorgung,  
-mit Schaffung von gestalteten Freiflächen, zur VERBESSERUNG der WOHNQUALITÄT des Mehrgenerationen-Wohnhauses Talstr. 26 Familie TRUMP, Talstraße Flst. Nr. 100/1 und 101 Daniela und Dieter TRUMP

**bewilligt / durchgef. / Privat - Wohnen:**  
Modernisierung des leerstehenden Altbauernwohnhauses mit Umbaumaßnahmen und energetischen Maßnahmen zur Wiederbewohnbarmachung, Seeweg 12, Albrecht und Jutta FRANK

**bewilligt / durchgef. / Kommunal-Wohnfeld:**  
ERWERB und ABRUCH eines KLEINWOHNHAUSES A.D. 1900 zur NEUSTRUKTURIERUNG im Engpass der Talstraße:  
-Verbesserung des zu engen Gehweges,  
-Grundstücksvererb.,  
-Begrünung, Talstr. 28

**bewilligt / durchgef. / Privat - Wohnen:**  
MODERNISIERUNG der historischen MÜHLE hier: MODERNISIERUNG Wohnhaus mit bausubstanzhaltenden und energetischen Maßnahmen, Talstr. 15, Flst. Nr. 58, Birgit STRAUSSBERGER

**bewilligt / durchgef. / Privat - Wohnen:**  
MODERNISIERUNG des denkmalgeschützten Altwohnhaus A.D. vor 1900 - mit Schaffung und zeitgemäßem Ausbau von zwei separaten Wohnungen - mit Dachsanierung und energetischen Maßnahmen Talstr. 24, Flst.Nr. 95 Fabian FRANK

**bewilligt / durchgef. / Kommunal-Wohnfeld: C2 + C3**  
Ausbau und Gestaltung des 'Bach-Steg-Weg' (Weg Flst.Nr. 111)

**bewilligt / durchgef. / Privat - Wohnen:**  
MODERNISIERUNG des leerstehenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens A.D. 1927 mit Schaffung von zwei separaten Wohnungen im Altwohnhaus zur Eigennutzung mit zeitgemäßer Ausstattung und energetischen Maßnahmen Talstr. 1, Flst.Nr. 802 Bettina MORLOCK

**bewilligt / läuft / Privat - Wohnen**  
MODERNISIERUNG des leerstehenden Altbauernwohnhauses mit Umbaumaßnahmen und energetischen Maßnahmen zur Wiederbewohnbarmachung, Seeweg 12, Albrecht und Jutta FRANK

**PLANUNG und BETREUUNG** für die Umsetzung des Leitkonzepts der Schwerpunktgemeinde UNTERKESSACH mit Weiler Volkshausen

**KOMMUNALE MASSNAHMEN:**  
siehe Planeintragungen

- A Umgang mit der demografischen Entwicklung**
- A 1.1** Kommunal / Modernisierung - Reaktivierung Gasthaus-Brache: Reaktivierung Gasthaus-Brache "Kessachal" mit Restaurierungs-, Ausstattung und Fassadenarbeit
  - A 1.2** Kommunal / Modernisierung - Reaktivierung Gasthaus-Brache: Umnutzung zur Bürgerhaus mit Ausbau von behindertengerechten Dorfgemeinschaftsräumen und Bürgersaal
  - A 1.3** Kommunal / Wohnfeld : Verbesserung des Dorfplatzes mit Pflasterungen und Ausstattung
  - A 2** Kommunal / Wohnfeld : bewilligt / durchgef. Verbesserung der 'Talstraße' mit Gebäudeteilen, behindertengerechtem Gehwegausbau und mit angrenzender Seitenraumgestaltung und Begrünung
  - A 3** Kommunal / Wohnfeld : bewilligt / durchgef. Ausbau und Verbesserung von Fußwegeverbindungen mit Neubau eines Bachsteigs, Sitzbänke, Beschattung und Begrünung
  - A 4** Kommunal / Wohnfeld : bewilligt / durchgef. Umnutzung einer historischen Fachwerkscheuer zur Erweiterung des vorh. Heimatmuseums in der Talstraße mit Ausbau einer Erschließung und Parkplatz- und Festplatzfläche
  - A 5** Kommunal : Verbesserung der Buslinien-Anbindungen mit NVH
- B Flächenparende Siedlungsentwicklung**
- B 1** Kommunal / Vorbereitende Maßnahme: Einrichtung einer (digitalen) ortsinternen Grundstücksbörse
  - B 2** Kommunal / Vorbereitende Maßnahme: läuft Fortschreibung der Konzeption als Leit- und Maßnahmenplan Planung und Betreuung
  - B 3** Kommunal / Vorbereitende Maßnahme: ABRUCH des ehemaligen Schafstalls und Baureifmachung für Wohnbebauung
- C Schutz von Natur und Landschaft**
- C 1** Kommunal / Wohnfeld Ortsmitte: BA I und BA II durchgef. Vorhandene Freizeitanlage zeitgerecht und behindertengerecht ausbauen mit Ausstattung, Zugang zum Bach und Begrünung
  - C 2** Kommunal / Wohnfeld Ortsmitte: bewilligt / durchgef. Erneuerung des historischen Bachsteigs im Mühweg mit Beleuchtung
  - C 3** Kommunal / Wohnfeld Ortsmitte: Ausbau und Neuanlage von Themenwegen
  - C 4** Kommunal / Umnutzung: Ausbau des ehemaligen Milchhäuschens mit Vorplatz zu einer Touristinformation
  - C 5** Kommunal / Wohnfeld : Ausbau und Sicherung von vorhandenen Natursteinrockermauern

**PRIVATE MASSNAHMEN:**

- A Umgang mit der demografischen Entwicklung**
- A 1** privat / mit Förderung: Schaffung eines Mehrgenerationenhauses (mit Treppenlift)
  - A 2** privat / mit Förderung: Unterstützung zur Schaffung von Nahversorgungsgebieten Erweiterung des vorh. Biobauernhofladens
  - A 1** privat / ohne Förderung: Angebot schaffen für Senioren-Mittagstisch Angebot beim KICA erstellen
  - A 2** privat / ohne Förderung: Bürgerinitiative schaffen: Mitfahrgelegenheit / Hol-/Bringservice
  - A 3** privat / ohne Förderung: Bürgerinitiative schaffen: Ausbau, Aktivierung und Erhalt Traditionspflege
  - A 4** privat / ohne Förderung: Bürgerinitiative schaffen: Bürgerintegration
- B Flächenparende Siedlungsentwicklung**
- B 1** privat / mit Förderung: MODERNISIERUNGEN anregen, beraten unterstützen Konkrete ELR-Anträge ca. 10 in 5 Jahren
  - B 2** privat / mit Förderung: UMNUTZUNGEN anregen, beratend unterstützen Konkrete ELR-Anträge ca. 7 in 5 Jahren
  - B 3** privat / mit Förderung: Nachverdichtung anregen, beratend unterstützen Konkrete ELR-Anträge ca. 3 in 5 Jahren
- C Schutz von Natur und Landschaft**
- C 1** privat / ohne Förderung: Bestehende Grünordnungspläne der Neubaugebiete konsequent umsetzen
  - C 2** privat / ohne Förderung: in Eigenleistung Gräben / Säubern / Sauberhalten von Landschaft und Gewässern
  - C 3** privat / ohne Förderung: Bürgerinitiative schaffen: 'Henkerbrunnen'
  - C 4** privat / ohne Förderung: Schaffung von sog. 'Lerchenfenstern' in landwirtschaftlichen Flächen

**Weiler Volkshausen - Planauszug**



6	Fortschreibung ELR 2022	02.08.2021	Bra	
5	Fortschreibung ELR 2021	06.09.2020	Bra	
4	Fortschreibung ELR 2020	17.03.2019	Bra	
3	Fortschreibung ELR 2018	14.05.2018	Ka/Bra	
2	Fortschreibung ELR 2016	04.10.2017	Ka/Bra	
1	Fortschreibung ELR 2017	22.09.2016	Ka/Bra	

**KOMMUNALPLANUNG + TIEFBAU + STADTEBAU**  
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysink  
Dipl.-Ing. Jürgen Glaser  
Dipl.-Ing. Dirk-Wilhelm, Stefan Leeb  
Beratende Ingenieure und Treuh. Stadtplaner  
Eisenstr. 20, 74821 Malsfeld • Fon 0261/95902 • Fax 0261/95904 • www.fk-engineure.de

**Widdern**  
**Unterkessach**  
**ELR-Leitkonzeption 2015**  
**SCHWERPUNKTGEMEINDE '16**  
Bewilligter ELR-Antrag auf Anerkennung als SCHWERPUNKTGEMEINDE UNTERKESSACH vom 03.07.2015 liegt vor

**ELR MASSNAHMENPLAN**  
**Anlage 2 Evaluierung**  
**Gesamt-Projektübersicht**

1:1000

Widdern/Unterkessach, den 21.07.2023  
Bürgermeister Kevin Kopf