



ENTWICKLUNGSPLANUNG  
„NEUES DORF“ BALZHAUSEN

ENTWICKLUNGSPLANUNG  
„NEUES DORF“ BALZHAUSEN

Nachhaltige und ressourcenschonende Innenentwicklung in einem schwäbischen Straßendorf.

## EINLEITUNG

Balzhausen im Landkreis Günzburg ist eine Gemeinde mit rund 1.200 Einwohnern am östlichen Rand des Mindeltals. Die typische Ortsstruktur des mittelschwäbischen Straßendorfes ist geprägt durch markante, zur Straße hin giebelständig errichtete Steildach-Gehöfte und durch meist an die nördliche Grundstücksgrenze gerückte Baukörper. Balzhausen hat bis heute seinen dörflichen Charakter bewahrt und weist im Ortskern noch hohe strukturelle und bauliche Qualitäten auf.

## PROBLEMSTELLUNG

In Balzhausen wurde zwischen 1990 und 2002 fast ein Drittel der Bauernhöfe aufgegeben. Es ist abzusehen, dass die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe weiter schrumpfen wird. Der Bedarf an Nachfolgenutzungen für landwirtschaftliche Gebäude wird in Zukunft steigen. Diese Veränderungstendenzen in der Landwirtschaft führen im Ortskern von Balzhausen in zunehmenden Maß zur Veränderung der Nutzungsstruktur, der Freiraumstruktur und längerfristig auch der Baustruktur.

## ZIELE

Ziel der Gemeinde ist es, das Ortsbild von Balzhausen in seiner regionalen Unverwechselbarkeit zu erhalten und für den Ortskern Entwicklungs- und Gestaltungsperspektiven aufzuzeigen. Die Gemeinde entschloss sich daher, der Entleerung des Ortskerns durch eine qualitätvolle Innenentwicklung entgegenzutreten. Folgende Planungsziele wurden von der Gemeinde im Sommer 2004 beschlossen:

- Eine nachhaltige und ressourcenschonende Innenentwicklung soll im Kernbereich von Balzhausen zu einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung führen.
- Insbesondere für Familien mit Kindern und ältere Menschen soll das Wohnen im Kernbereich von Balzhausen attraktiv gestaltet werden.
- Die Veränderungen in der Landwirtschaft können nur auf nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen hingelenkt werden.
- Die im Kernbereich von Balzhausen bestehende Mischung von Landwirtschaft, Arbeiten und Wohnen soll im Rahmen der Innenentwicklung erhalten und gestärkt werden. Die Entwicklung von Infrastruktureinrichtungen soll dabei besondere Berücksichtigung finden.
- Die ortsbildprägenden Strukturen im Kernbereich von Balzhausen sollen bestandsorientiert weiter entwickelt werden.
- Im Rahmen von Um- und Neubauten im Kernbereich von Balzhausen soll sich die Detailausbildung an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen des Straßendorfes orientieren.
- Zur Sicherung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur Stärkung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität sollen die Freiräume im Sinne einer ländlichen Prägung erhalten bzw. stufenweise weiterentwickelt werden.



Luftbild 1956; St.-Leonhard-Straße Höhe Blumenstraße



landwirtschaftlich genutzte hofnahe Wiesenfläche, Obstwiese (Nutzungstyp 1)



Pfarrkirche St. Vitus

## BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

Erster Schritt war eine detaillierte Bestandsaufnahme und -analyse. Dabei wurden die Gebäudenutzungen, Gebäudehöhen, Dachaufsichten und -neigungen, ortsbildprägende Grünstrukturen sowie Erschließungsflächen und -strukturen untersucht. Ziel war es, ein möglichst umfassendes Bild der vorhandenen Struktur zu erhalten, um darauf aufbauend konzeptionelle Ansätze entwickeln zu können. Ein Kernelement der Bestandsaufnahme war die Erfassung der Gebäudenutzungen und bestehender bzw. drohender Leerstände. Funktionsschwerpunkte und -defizite konnten damit systematisch dokumentiert werden. Die Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet wurden herausgearbeitet, die Entwicklungspotentiale daraus abgeleitet und entsprechende Analysekarten gefertigt.



St.-Leonhard-Straße, Standort Maierweg

## STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT

Ein städtebauliches Rahmenkonzept als informelles Planungsinstrument war für das weitere Vorgehen der geeignete methodische Ansatz. Es ist Richtschnur und Werkzeug für die Entwicklung der Gemeinde, formuliert Ideen und kann auf zukünftige Veränderungen reagieren.

Es werden Entwicklungs- und Gestaltungsziele soweit konkretisiert, dass die Gemeinde Leitlinien an die Hand bekommt, wie bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich des Ortskerns verfahren werden soll. Es ist in seiner Darstellung flexibel, anschaulich und offen für künftige Entwicklungen.

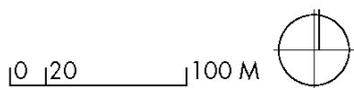
Das Rahmenkonzept konzentriert sich auf struktureller Ebene zusammengefasst auf die Bereiche Landschaft, Siedlung und Erschließung. Folgende wesentlichen Planungsaussagen werden getroffen:

- Mischung von überwiegend Wohnen, Dienstleistung und nicht-störendem Gewerbe
- Konzentration des zukünftigen Flächenbedarfs entlang des Straßenraums der Haupt- bzw. St.-Leonhard-Straße, um die bestehende Siedlungsstruktur (mittelschwäbisches Straßendorf) zu stärken.
- Stärkung und Weiterentwicklung der vorhandenen Baustruktur. Aufgreifen der ortsbildprägenden Gebäude mit lang gestreckten Ost-West gerichteten Baukörpern, Baukörperstiefen von 9 m und steilen Satteldächern für Neubauten.
- Schutz des Naturraums an Hasel und Mühlbach und Stärkung als Erholungsraum. Weiterentwicklung des Baumbestands und Verknüpfung mit anderen Freiraum-Strukturelementen (z. B. Linden-Hain).
- Stärkung und Weiterentwicklung eines engmaschigen Fußwegenetzes.



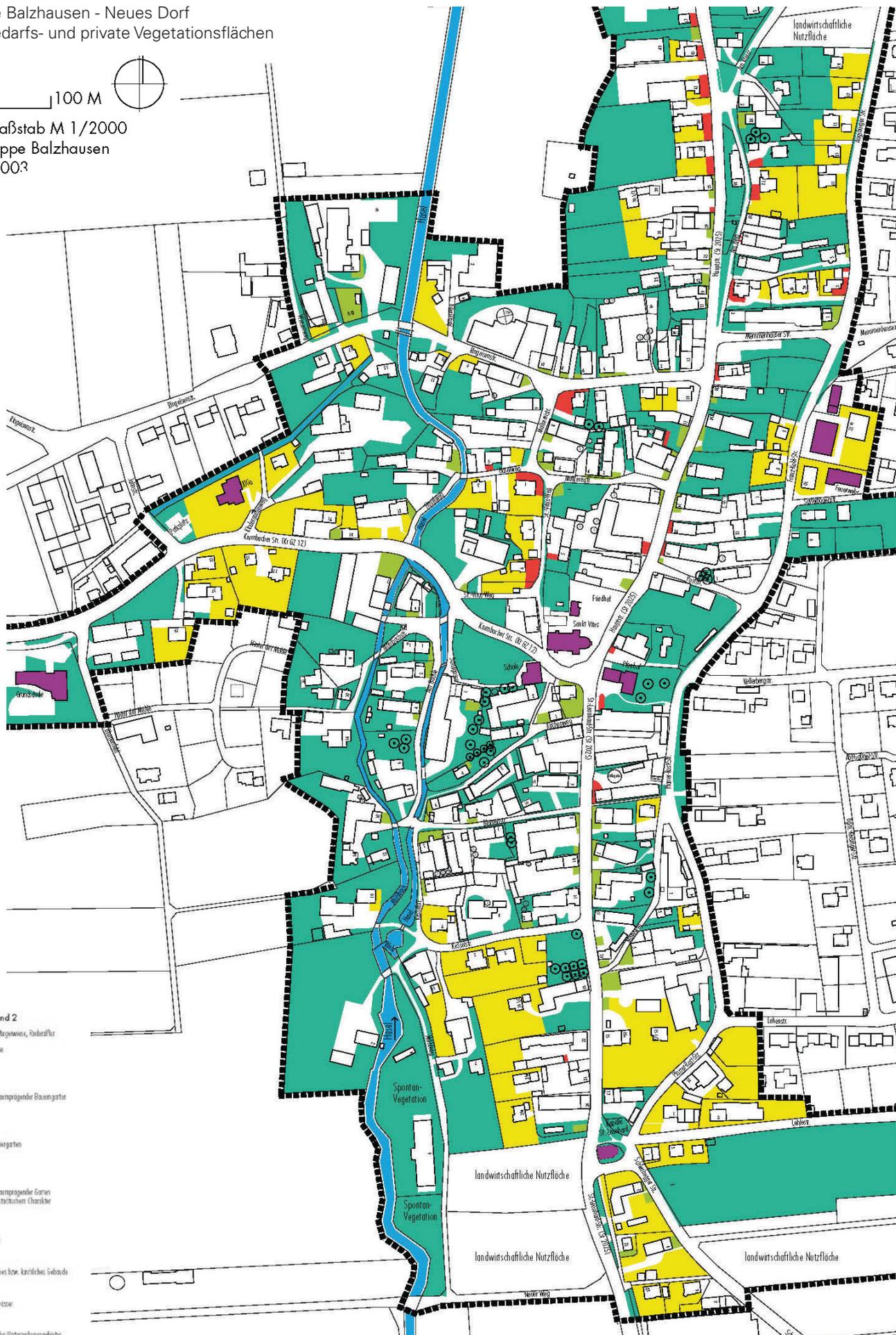
St.-Leonhard-Straße, Standort Kapelle

Gemeinde Balzhausen - Neues Dorf  
 Gemeinbedarfs- und private Vegetationsflächen



Originalmaßstab M 1/2000  
 Arbeitsgruppe Balzhausen  
 Oktober 2003

- Nutzungstypen 1 und 2**
- Wiese, Mähwiese, Ruderalflur
- Obstwiese
- Nutzungstyp 3**
- stadtiensprängender Baumgarten
- Nutzungstyp 4**
- Rosen, Ziergarten
- Nutzungstyp 5**
- stadtiensprängender Garten mit städtischen Charakter
- Gebäude
- öffentliches bzw. karitatives Gebäude
- Fließgewässer
- Grenze des Untersuchungsgebiets



Insgesamt zeigt sich – im Gegensatz zu den Wohngebäuden – ein hoher Leerstand bei den landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Balzhausen hatte im Untersuchungsgebiet im Jahr 1925 ca. 850 Einwohner, im Jahr 2008 dagegen nur noch ca. 550 Einwohner. Mit den leerstehenden oder untergenutzten landwirtschaftlichen Gebäuden als Resultat des Strukturwandels in der Landwirtschaft steht damit ein erhebliches Raumpotential im Bestand des Innenbereichs zur Verfügung, das zur Revitalisierung des Straßendorfes genutzt werden kann.

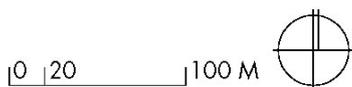
Hinsichtlich der baustrukturellen Situation kommt das städtebauliche Rahmenkonzept zu folgenden Ergebnissen:

- Alleine die Geschossfläche an leerstehender landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz beläuft sich im Untersuchungsgebiet auf ca. 30.000 qm. Dies stellt ein erhebliches Flächenpotential im Innenbereich für Wohnnutzung und nichtstörende Gewerbe-  
nutzung dar.
- Eine vollständige Realisierung des Rahmenkonzepts ergibt für die Innenentwicklung ein Flächenpotential für Wohnen, Dienstleistung und nicht störendes Gewerbe von ca. 40.000 qm Geschossfläche. Bei Verwendung von 75 – 80 % (30.000 – 32.000 qm) für Wohnnutzung entspricht dies bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnfläche von 160 qm je Wohneinheit 140 bis 150 Wohneinheiten.
- Gemeinsam mit der Bestandsbebauung wird damit eine Geschossfläche (ohne Nebengebäude) von ca. 107.500 qm erreicht. Dieser Wert entspricht genau der Größenordnung des Bestands (107.500 qm) im Untersuchungsgebiet. Damit führt die Umsetzung des Rahmenkonzeptes zu keiner baulichen Verdichtung im Untersuchungsgebiet.
- Die Baustruktur mit südorientierten großen Steildächern birgt ideale Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie. Es wird nachgewiesen, dass die Dachflächen rechnerisch ausreichen würden, um in etwa den Strombedarf im Untersuchungsgebiet zu decken.

Der mögliche Einwohnerzuwachs im untersuchten Planungsgebiet könnte gemäß dem Rahmenkonzept somit etwa 350 bis 400 Einwohner betragen und damit langfristig wieder zu einer Bevölkerungszahl von etwa 900 – 950 Einwohner führen. Es wird nachgewiesen, dass dieser zunächst hoch erscheinende Prognosewert keine wesentliche Erhöhung der Einwohnerdichte gegenüber dem Jahr 1925 darstellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass der Ort Zuwachs in vergleichbarer Größe problemlos aufnehmen könnte.

Eine dem Jahr 1925 vergleichbare Einwohnerdichte könnte zudem wieder zu einer (wirtschaftlich) effizienten Ausnutzung der vorhandenen leistungsfähigen Infrastruktur beitragen.

Gemeinde Balzhausen - Neues Dorf  
 Struktureller Rahmenplan



Originalmaßstab M 1/2000  
 Arbeitsgruppe Balzhausen  
 Juni 2008

Typologie der natürl. Geländeformen

- markante Hangzone
- flachgewagte Hangzone
- ebener Talraum von Hasel, Mählebach und Mäntel

Landschaftsgefüge

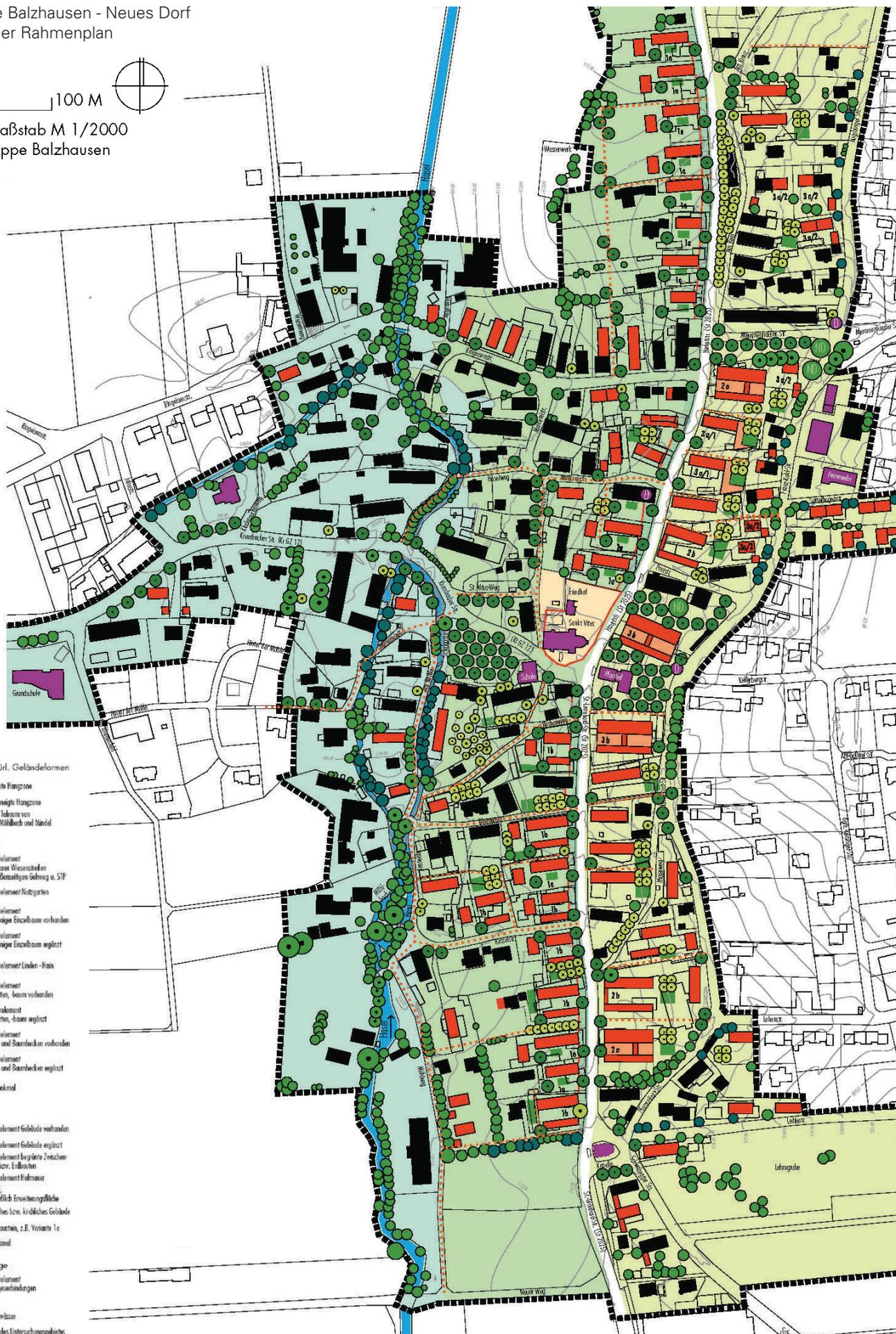
- Strukturlement befruchteter Wiesenschäben mit strassenartigem Gehweg u. SIP
- Strukturlement Nutzgarten
- Strukturlement großkronige Einzelbaum vorhanden
- Strukturlement großkronige Einzelbaum eingetzt
- Strukturlement Linden-Platz
- Strukturlement Obstgarten, baum vorhanden
- Strukturlement Obstgarten, baum eingetzt
- Strukturlement Strauch und Baumhecken vorhanden
- Strukturlement Strauch und Baumhecken eingetzt
- Naturdenkmal

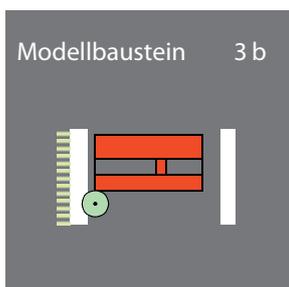
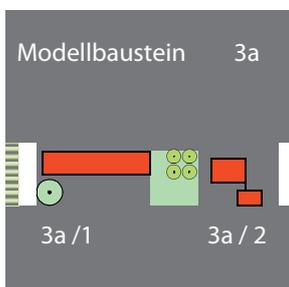
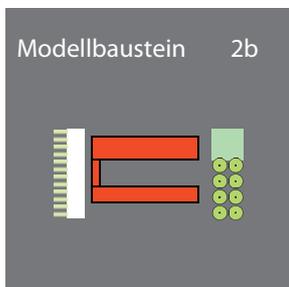
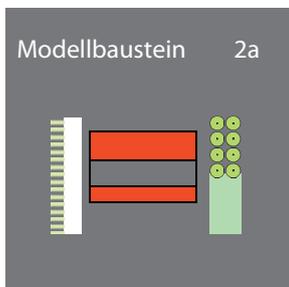
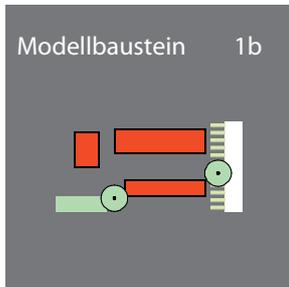
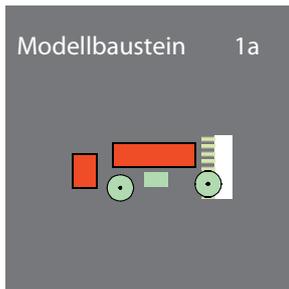
Siedlungsgefüge

- Strukturlement Gebäude vorhanden
- Strukturlement Gebäude eingetzt
- Strukturlement begraute Zwischenbauten bzw. Erdbeuten
- Strukturlement Hofmauer
- Friedhof, einschließlich Erweiterungsfläche
- öffentliches bzw. kirchliches Gebäude
- Modellbauhaus, z.B. Variante 1a
- Bauwerkland

Erschließungsgefüge

- Strukturlement Fußwegeverbindungen
- Fließgewässer
- Grenze des Untersuchungsgebietes





Modellbausteine

## HAUSTYPOLOGIE „MODELLBAUSTEINE“

Die historischen landwirtschaftlichen Anwesen mit Wohnteil, Stall, Stadel und Wagenremise entsprechen in der Regel nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen. Deshalb ist eine ausschließliche Bewahrung der vorhandenen Bausubstanz nicht weiterführend. Es muss eine typologische Weiterentwicklung stattfinden.

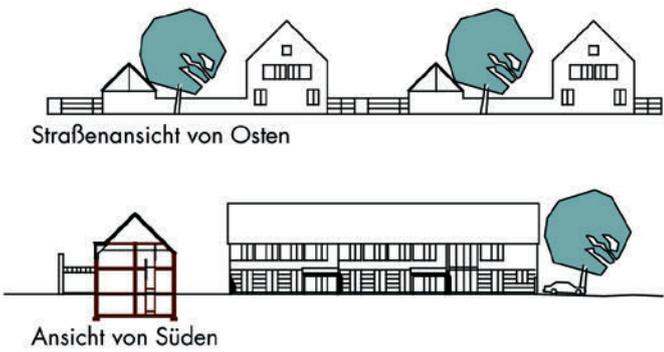
Zu diesem Zweck wird eine zeitgemäße Haustypologie mittels „Modellbausteinen“ entwickelt, deren Erscheinungsbild sich an den wesentlichen Merkmalen der ortsbildprägenden Gebäude orientiert (langgestreckte Baukörper, Gebäudebreite ca. 9 Meter, Steildach ca. 45°, Giebelständigkeit zur Straße).

Zu den Kennzeichen des historischen Straßendorfes zählen schmale Grundstückspartellen, damit möglichst viele Anwesen am öffentlichen Straßenraum partizipieren können. Unter Berücksichtigung dieser ortsspezifischen Gegebenheit und entsprechend den typischen Lage und Erschließungssituationen werden insgesamt drei verschiedene Modellbausteine mit Varianten entwickelt. Die Typologie der Modellbausteine baut dabei auf Parzellenbreiten von 24 m, 34 m bzw. 44 m auf. Es wird typologisch nachgewiesen, dass die Grundstücksgrößen und Parzellenbreiten sowohl für reines Wohnen als auch für eine Mischung von Wohnen und Gewerbe geeignet sind. Allen Modellbausteinen gemeinsam sind eine hohe Freiraumqualität und die Unterbringung der Stellplätze auf dem Grundstück.

MODELLBAUSTEIN 1b

Die Wohnanlage besteht aus einem Haupthaus mit 3 Wohneinheiten, einem Einzelhaus und einem Garagengebäude mit gemeinschaftlichen Bereichen an den Giebelseiten. Das Besondere ist die Raumabfolge der östlichen Wohneinheit des Haupthauses, die als Schallschutztyp aufgebaut ist.

An der Haupt- bzw. St.-Leonhard-Straße liegt eine Nebenraumzone. Die Aufenthaltsräume orientieren sich auf eine Wintergartenzone, die auch eine einläufige Treppe aufnimmt. Die Wegebeziehungen vom Privatgrundstück nach außen sind durchlässig und vielfältig strukturiert.

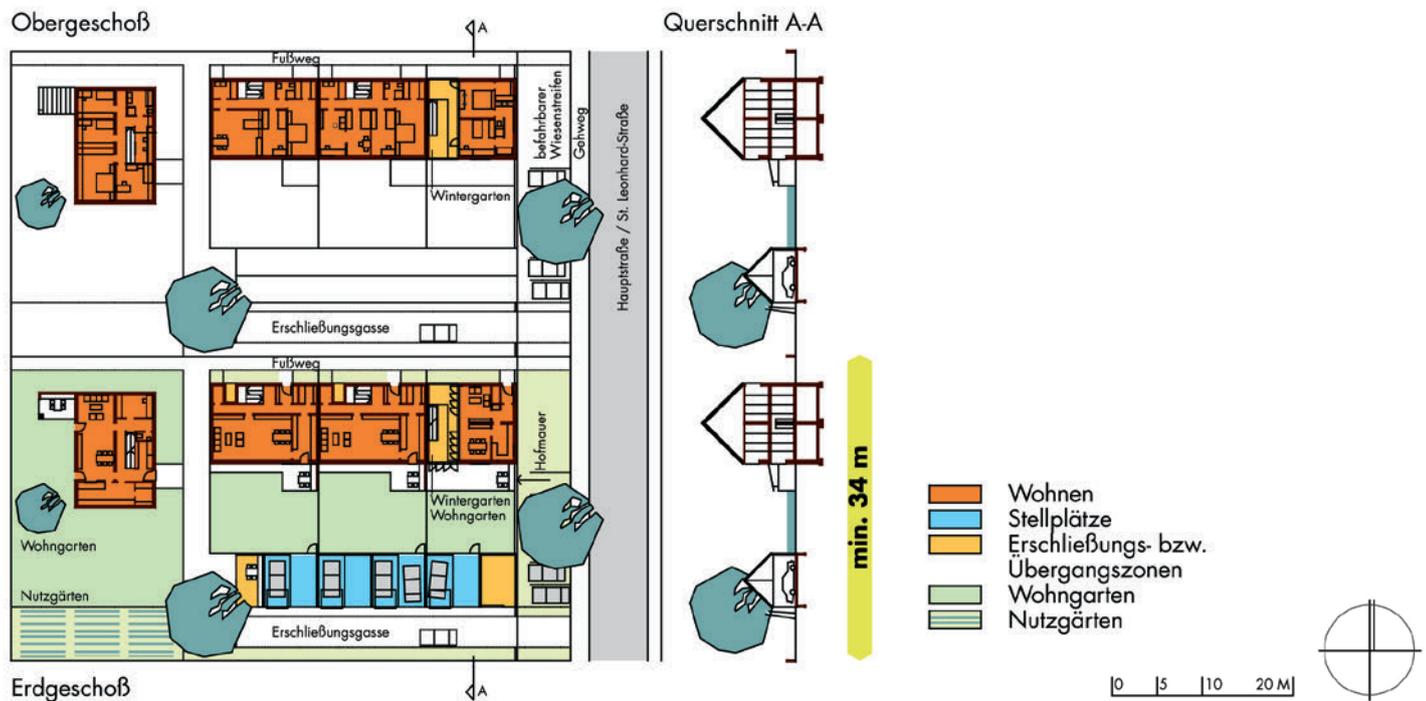


Modellbaustein West

„Wohnen im Dorf“  
osterschlossen

Nutzflächen ca.

Wohnen	2 x 160 qm	320 qm
Wohnen	1 x 135 qm	135 qm
Wohnen	1 x 175 qm	175 qm
gesamt		630 qm



MODELLBAUSTEIN 2a

Die Gebäudeeinheit ist in drei ablesbare Baukörper gegliedert. Um zusammenhängende Flächen für nicht störendes Gewerbe oder einen Dorfladen zu erhalten, wurden die Erdgeschosse des Hauptgebäudes im Norden und des Nebengebäudes im Süden mit einem eingeschossigen Zwischenbau verbunden.

Das Flachdach des Zwischenbaus wird als privater Wohngarten für die Wohneinheiten im Obergeschoss des Hauptbaukörpers genutzt. Die in Gebäudequerrichtung „durchgesteckte“ Erschließungszone ermöglicht vielfältige Wegeverknüpfungen. Zusätzliche Stellplätze für die Kunden der Gewerbebenutzung (z.B. Dorfladen) befinden sich gegenüber im befahrbaren Wiesenstreifen.

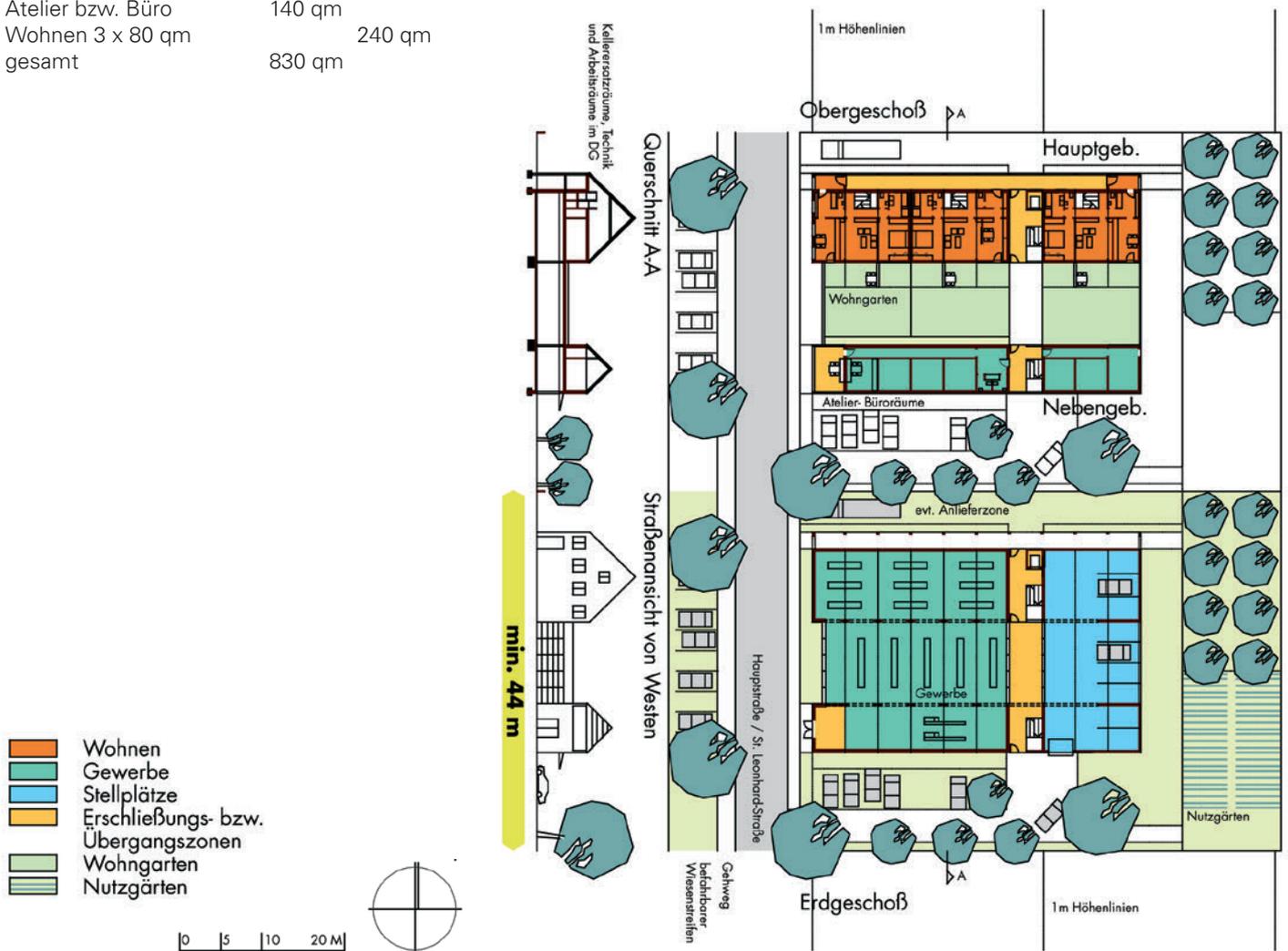
Modellbaustein Ost

„Wohnen und Arbeiten im Dorf“ westerschlossen

Nutzflächen ca.		
Gewerbe	450 qm	
Atelier bzw. Büro	140 qm	
Wohnen 3 x 80 qm		240 qm
gesamt	830 qm	



Ansicht von Süden



## IMPRESSUM

Auftraggeber  
Gemeinde Balzhausen

Zeitraum  
2002 bis 2007

Planung  
B. Landbrecht, Dr. V. Dufter, T. Schlierbach, München (Koordination und Städtebau)  
Prof. Dr. G. Mühle, Dachau (Landschaftsplanung)  
Dr. M. Heider, Augsburg (Gutachten Standort und Gewerbe)

Betreuung  
Regierung von Schwaben  
Sachgebiet 34 Städtebau

Förderung  
Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Kurzdokumentation Neuauflage 2014

