Gemeinde Balgheim

Wohlfühlgemeinde für Familien, Jung und Alt.

# Gemeinde – Entwicklungskonzept Balgheim 2015

## Kurzfassung

**29.07.2015**

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

Projekt 1434

e:lr!

# Antrag zur Aufnahme der Gemeinde Balgheim als Schwerpunktgemeinde des ELR

**Juli 2015**

**Antragsteller:**

Gemeinde Balgheim
Marienplatz 3, 78582 Balgheim
Bürgermeister Helmut Götz
Tel. 07424 – 940 009-15

Verwaltungsangestellte Heike Kolb
Tel. 07424 – 940 009-11

www.balgheim.de

info@balgheim.de

**Bearbeitung Antrag:**

Henner Lamm, Dipl.-Ing. Stadtplaner
kommunalPLAN GmbH
Fuchsweg 3, 78532 Tuttlingen
Tel. 07461 / 73 050

www.kommunalplan.de

info@kommunalplan.de

**Entwicklungskonzept:**

kommunalPLAN GmbH, Tuttlingen
Dipl.-Ing. Henner Lamm
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle

## 1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Balgheim hat in den letzten Jahren eine innere Erneuerungsphase über zahlreiche kommunale Baumaßnahmen erreicht. Parallel und im Zusammenwirken verschiedener Projekte konnte damit auch eine Verbesserung der Infrastruktur angestoßen werden. Dennoch bestehen noch einige Defizite.

Die positive Entwicklung der Gemeinde ist zum grossen Teil der Landesförderung durch das „Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum" (ELR) zu verdanken, wofür ursprünglich 10 Gemeinden für ein Förderungsmodell ausgewählt wurden, darunter Balgheim.

Die Gemeinde will nicht nur attraktiver Lebensmittelpunkt für Familien sein, sondern auch für junge Menschen und die ältere Bevölkerung entsprechende Angebote bereitstellen.

Wichtigste Zielsetzung ist deshalb der Entvölkerung des ursprünglichen Dorfzentrums entgegen zu wirken. Dazu ist es erforderlich, hohe Wohnqualitäten zu bieten, die dem jeweiligen Zeitgeist und den Bedürfnissen der Menschen in unterschiedlichen Lebensabschnitten entsprechen. Der Wohnraum muss die individuellen Bedürfnisse und Erwartungen befriedigen. Dies muss gleichzeitig bedeuten, dass Erschließungen in den Außenbereich hinein nicht mehr fortgesetzt werden sollten. Es ist anzustreben, innerörtliche Baulücken zu schließen, leer stehende Gebäude zu sanieren und diese wieder zu bewohnen. Für diese Thematik muss auch ein Bewusstseinswandel in der Bevölkerung gefördert werden. Die Gemeinde arbeitet daran und versucht, dies der Einwohnerschaft zu vermitteln. Finanzielle Anreize sind unerlässlich, um letztendlich im baulichen Bereich Fortschritte zu erzielen.

Mit einer umfassenden Entwicklungskonzeption hat Balgheim 2007 die Grundlagen für eine konzentrierte Innenentwicklung erarbeitet.

Mit der nun vorliegenden "Gemeinde-Entwicklungskonzeption" erfolgte eine umfassende Aktualisierung, einschließlich Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale und erneuten Einbindung der Öffentlichkeit.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung bilden die Grundlage für den Antrag zur Aufnahme von Balgheim als Schwerpunktgemeinde des ELR.

Der Antrag ist nach dem Leitfaden für umfassende Entwicklungskonzeptionen zur mehrjährigen Aufnahme als Schwerpunktgemeinde gegliedert und enthält eine komprimierte und aktualisierte Fassung der Gemeinde-Planung.

## 2. Ausgangslage

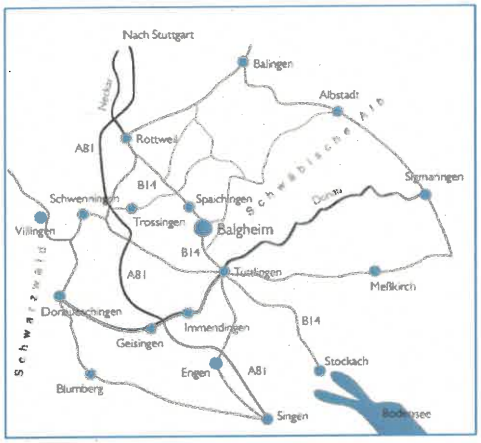
### 2.1 Lage und Einbindung in das Umfeld

Klein aber fein

Die selbständige Gemeinde liegt direkt an der Bundesstraße B 14, ca. 3 km östlich von Spaichingen zwischen den Kreisstädten Rottweil und Tuttlingen und ist auch über die dortigen Autobahnausfahrten der A 81 erreichbar oder per Zug (Ringzug-Haltestelle) oder Bus - von Stuttgart ca. 100 km, zum Bodensee ca. 50 km. Kurze Wege führen an den Bodensee, in die Baar, zum Schwarzwald und auf die Höhen des Heubergs.

Balgheim befindet sich am Fuße des Dreifaltigkeitsberges (985 m) mit Wallfahrtskirche und Claretiner-Kloster. Der Ort in einer Talmulde ist von den Traufwäldern der Schwäbischen Alb umgeben. Die Gemarkungsfläche von 761 ha, davon 408 ha Wald, erstreckt sich zwischen

rund 680 und 980 m ü. M. Auf ihr verläuft die Europäische Wasserscheide (Rhein/Donau). Ein Teil der Fläche fällt in den Schutzbereich des Naturparks „Obere Donau".



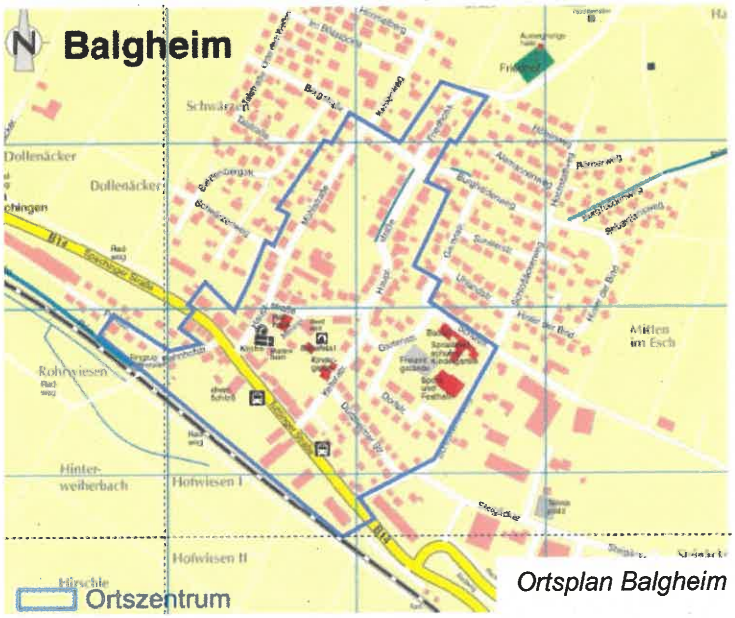

*Lage von Balgheim in der Region*

*Blick auf Balgheim von Osten*

## 2.2 Ortslage von Balgheim

Die Ortsmitte von Balgheim ist sehr kompakt und verfügt über ein schönes Zentrum mit seinem Marienplatz. Dort konzentriert sich das öffentliche und soziale Dorfleben mit den zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden des Rathauses, Schafstall, Rentamt und dem Barockbau der Pfarrkirche Maria Himmelfahrt.

*Ehem. Balgheimer Schloss*




*Ortsplan Balgheim*

*Pfarrkirche*

*Schafstall*

*Rathaus*

## 2.3 Ortsentwicklung im Dialog – Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Aktualisierung der Gemeinde-Entwicklungskonzeption 2015 wurde die Bürgerschaft umfassend am Verfahren beteiligt.

So fand im März 2015 eine Bürgerversammlung statt, bei der die Teilnehmer ausführlich Gelegenheit hatten, mit Gemeinderäten, angedachte Projekte zu diskutieren.

**Programm soll Innenentwicklung stärken**

**Balgheimer Bürger informieren sich über die Projekte der Gemeinde**

Von Nicole Arnhold Arndt

BALGHEIM - Den Spagat zwischen dem Wunsch, ein Dorf zu bleiben und doch eine gewisse Infrastruktur für die Einwohnerschaft zu erhalten, beziehungsweise diese weiter auszubauen" sei ein wichtiges Anliegen der Gemeindepolitik, so Bürgermeister Helmut Götz bei der jüngsten Bürgerversammlung (wir haben berichtet). Ein wichtiges Thema der vom Bürgermeister-Stellvertreter Joachim Honer geleiteten Versammlung war die Friedhof-Ergänzungsplanung.

Für würdige Bestattungs- oder Trauerfeiern, auch bei schlechtem Wetter, ist ein Neubau eines Aussegnungshalle mit Vorplatz vorgesehen.

Weiterhin ist im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme, im rechts angrenzenden Bereich der jetzigen Überdachung des Aussegnungsbereichs, eine Erweiterung geplant. Bei der ohnehin notwendigen Gestaltung des bisherigen Treppenaufganges zu den höher gelegenen Grabstätten, könne dann der Bau von weiteren Funktionsräumen mit integriert werden. Die Pläne hierzu wurden den Bürgern von Gemeinderätin Ruth Kauderer und Bodo Hermerschmidt ebenfalls Gemeinderat an den Stellwänden vorgestellt.

Die Balgheimer Gemeinderäte stellten an verschiedenen Ständen die Projekte vor und diskutierten sie mit den Bürgern.

FOTO: NICOLE ARNHOLD ARNDT

Eingeladen zur Bürgerversammlung war auch Dipl.-Ing. Henner Lamm als Stadtplaner des Büros „Kommunalplan" Tuttlingen. In seinem Vortrag „Kommunales und ELR- Entwicklungskonzept" zeigte er Gestaltungsvorschläge für einige Bereiche in der Gemeinde Balgheim. ELR steht für Entwicklungsprogramm ländlicher Raum.

Dabei ermunterte er immer wieder die Mitbürger ihre eigenen Ideen, Wünsche oder auch Kritiken bei den ausgelegten Fragebögen mit einzubringen.

Für Lamm sind es vier Dinge, die ein Dorf am Leben halten: Wohnen, Arbeiten, Grundversorgung und Gemeinschaftseinrichtungen. Diese stünden zusammen für eine integrierte Strukturentwicklung. Den 935 Einwohnern, die Balgheim im Jahr 1997 zählte, stehen jetzt 1209 Bürger gegenüber. Dies sei ein weiterer Grund, die Attraktivität der Gemeinde nachhaltig zu verbessern. Bisherige Vorschläge des Gemeinderats stellte Lamm ebenfalls vor.

So könne etwa betreutes und/oder seniorengerechtes Wohnen ein neues Projekt für die Gemeinde sein wie auch der Umbau leerstehender oder nicht mehr genutzter Ökonomiegebäude. Die könnten zur Arzt- oder Krankengymnastikpraxis, Café' oder Gaststätte umgebaut werden. Hierzu würden die Eigentümer befragt und ansprechend informiert werden.

Beim ELR gehe es darum, Leerstände aufzubereiten. Innerörtliche Flächen sollen genutzt und künftige Baulücken vermieden werden.

**Bürger arbeiten mit**

Für die Einreichung von ELR- Anträgen ist es grundsätzlich Voraussetzung ein Entwicklungskonzept vorzulegen. Nach der gewünscht regen Beteiligung der Balgheimer Bürger könne der Gemeinderat anschließend den endgültigen Entwurf beraten. Mit der Fertigstellung des Konzepts sei dann etwa im September 2015 zu rechnen.

Sehr positiv äußerte sich Helmut Götz über die jetzige Situation der Wälder und Felder der Gemeinde. Dafür dankte er den Landwirten für die Landschaftspflege und dem Forstrevierleiter für die verantwortungsvolle Waldbewirtschaftung, ebenso den Jagdpächtern für die maßvolle Bejagung.

*Gränzbote: Bericht zur Bürgerversammlung vom 06.03.2015*

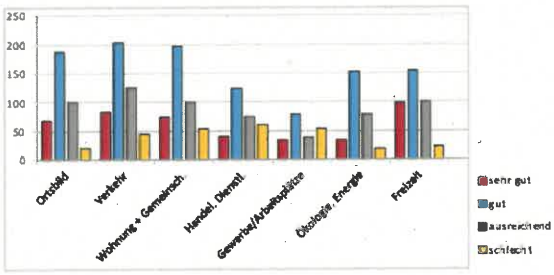
Diese Veranstaltung wurde auch als Anstoß und Auftakt für eine Bürgerumfrage genutzt.

Mit einem Fragebogen konnten alle Einwohner ihre Bewertungen, Meinungen und Anregungen zur Qualität ihres Ortes, zu wichtigen Handlungsfeldern äußern und zusätzliche Ideen für Maßnahmen einbringen.

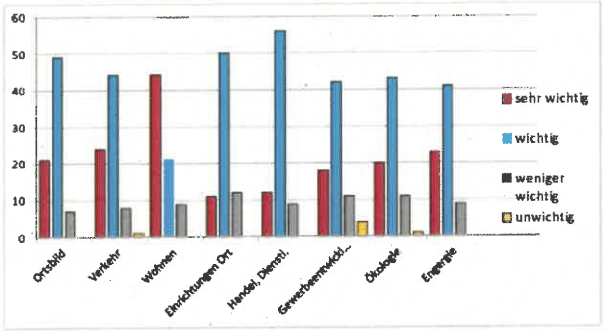
Die nachfolgenden Umfrageergebnisse fließen in die Entwicklungskonzeption ein.

### Stärken und Schwächen der Ortslage von Balgheim

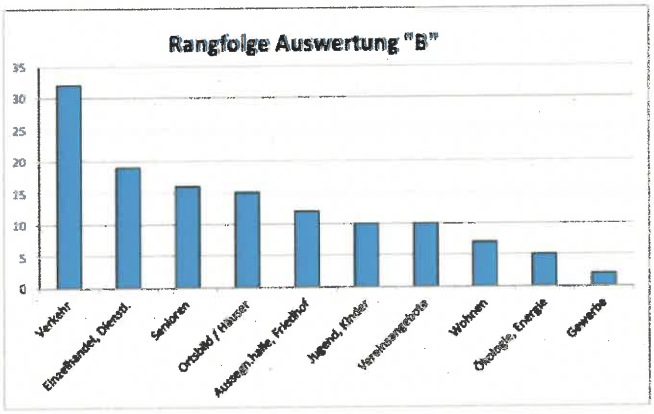
| Themenfeld (Zahl der Antworten) | Sehr gut | Gut | Ausreichend | schlecht | Sehr gut + gut ges. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Ortsbild (375) | 68 | 187 | 100 | 20 | 255 = 68,0 % |
| 2. Verkehr (456) | 83 | 203 | 125 | 45 | 286 = 62,7 % |
| 3. Wohnung und Ortsgemeinschaft (425) | 74 | 197 | 100 | 54 | 271 = 63,8 % |
| 4. Handel und Dienstleistungen (300) | 40 | 124 | 75 | 61 | 164 = 54,7 % |
| 5. Gewerbeentwicklung / Arbeitsplätze (204) | 33 | 78 | 39 | 54 | 111 = 54,4 % |
| 6. Ökologie und Energie (282) | 33 | 152 | 78 | 19 | 185 = 65,6 % |
| 7. Freizeit (375) | 98 | 154 | 100 | 23 | 252 = 67,2 % |




### Handlungsfelder zur Ortsentwicklung (Rücklauf 77 Fragebögen)



Konkrete Angaben und Hinweise wurden zu zahlreichen Einzelmaßnahmen gegeben, die sich zusammenfassend auf folgende Handlungsfelder beziehen:




Darüber hinaus wurde der Dialog mit der Bürgerschaft, mit Arbeitskreisen und mit dem Gemeinderat durch folgende Maßnahmen ergänzt:

- Gemeinderats-Klausur mit Diskussion der Entwicklungsziele am 25./26.04.15
- Gemeinderatsberatungen, öffentlich zu diesem Thema am: 17.09.14, 15.12.14, 24.02.15, 24.03.15, 14.04.15, 30.06.15
- Bürgerbefragung über Amtsblatt, Bürgerversammlung am 02.03.15 (130 Anwesende), Internet (Homepage) vom 26.02.15 bis 10.04.15
- Sitzung des bürgerschaftlichen Arbeitskreises „Entwicklungskonzeption" am 11.05.15
- Sitzung der „Lebensqualität durch Nähe"-Projektgruppen zur „Entwicklungskonzeption" am 24.06.15.

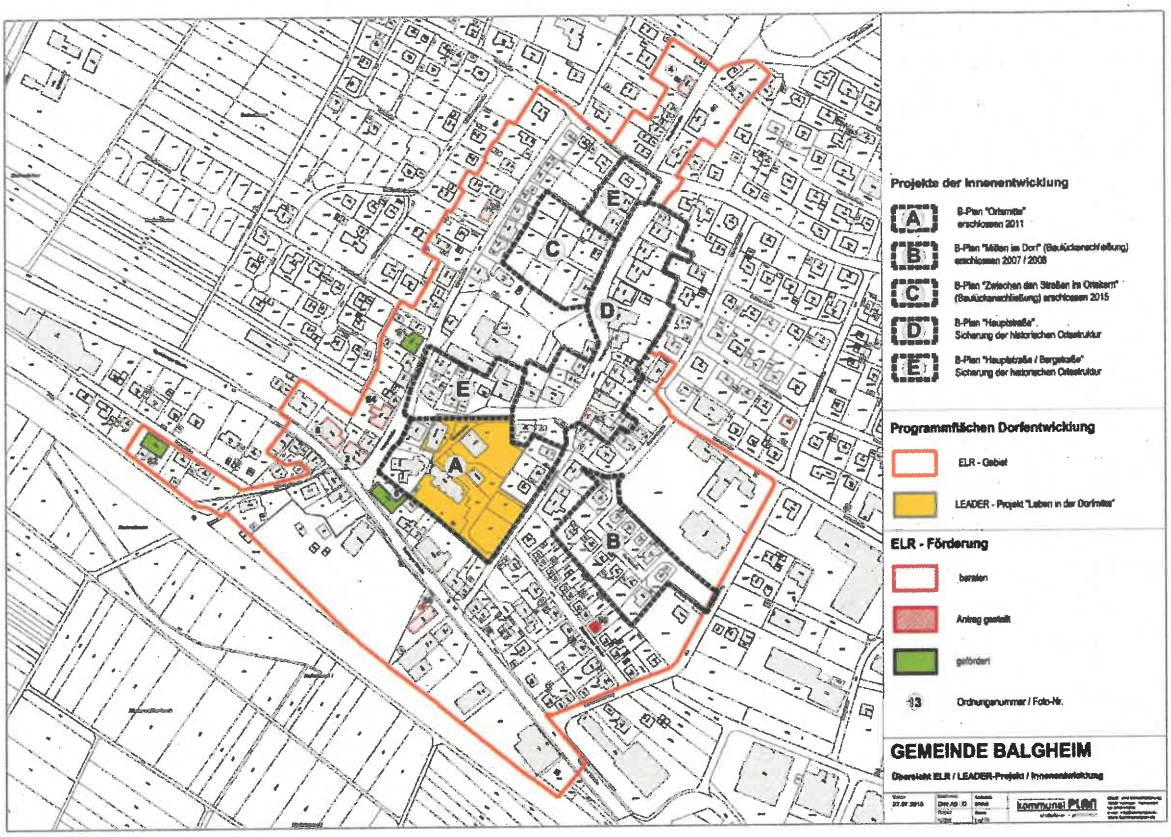
## 2.4 Flächensparende Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Balgheim bemüht sich seit Jahren um die Schließung innerörtlicher Baulücken und Umnutzung brachliegender Flächen.

Voraussetzung dazu ist eine fundierte Übersicht über die vorhandenen bebaubaren Grundstücke und über ungenutzte Gebäude in der Gemeinde. Dazu werden auch Informationen über die Verfügbarkeit bzw. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zur Aktivierung der Flächen erhoben.

Dieses kommunale Flächenmanagement wird durch die Verwaltung mit der digitalen GIS-Anwendung „FLOO"-Managementtool begleitet und aktualisiert.

Den Eigentümern von leerstehenden Gebäuden und Baulücken in der Ortslage werden Beratungen zu Nutzungs- und Fördermöglichkeiten angeboten. Bei einigen Eigentümern ist es gelungen, eine ganz Reihe von Maßnahmen anzustoßen, die zu erfolgreichen Förderanträgen im ELR führten.

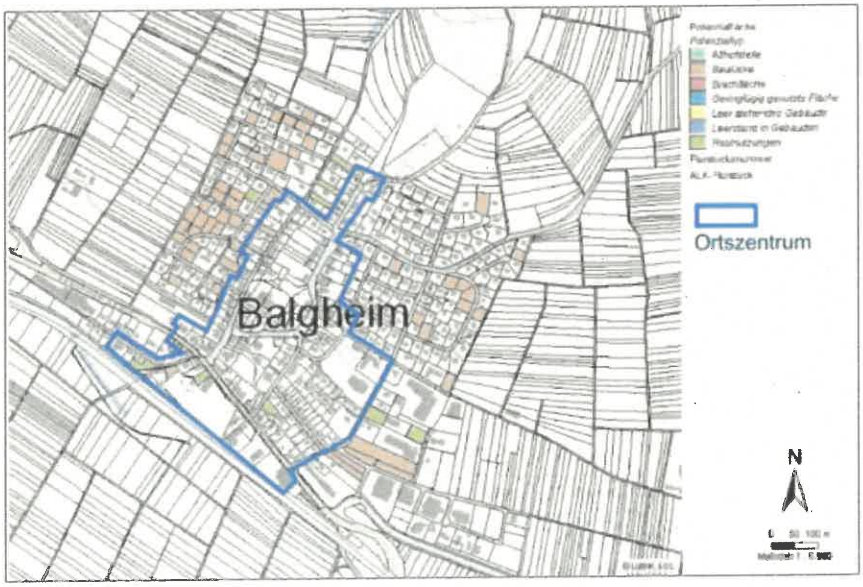



*ELR / LEADER Innenentwicklung und Beratungen*

Ein großes Problem sind freie Bauplätze in erschlossenen Baugebieten. Die privaten Eigentümer der Flächen lehnen den Verkauf unter Hinweis auf den künftigen Eigenbedarf ab.

Diese sog. "Einwerferplätze" sind in früherer Zeit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entstanden, weil damals keine Baufristen festgelegt wurden. Die baufristenfreie Zuordnung von Baugrundstücken wurde schon vor 10 Jahren abgeschafft; so genannte Einwerfer bekommen eine Baufrist von 5 Jahren zugestanden. Nach und nach reduziert sich der Bestand an Baulücken. Vor einigen Jahren noch lag die Zahl der privaten Bauplätze noch bei über 60.

### Aktueller Stand vorhandener Flächen- und Leerstandspotentiale




*aktuelle Baulücken, Brachflächen und Leerstände*

| | | 2007 | 2014 |
|---|---|---|---|
| A | **Leer stehende Gebäude**<br>Bei diesen Gebäuden scheint aus kommunaler Sicht keine Wiederbelebung ohne bauliche Veränderungen möglich. | 6 | 7 |
| B | **Potentielle Leerstände bzw. brachliegende Wohnungen**<br>Diese Gebäude werden in absehbarer Zeit voraussichtlich leer stehen. Eine umfassende Sanierung wird erforderlich. | 17 | 16 |
| C | **Ehemalige Ökonomien**<br>Leerstand bzw. untergenutzte Ökonomieteile ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude, die Potential zur Umnutzung haben | 17 | 16 |
| D | **Baulücken gem. § 34 BauGB**<br>Flächen im Innenbereich ohne Bebauungsplan, die bebaut werden können | 9 | 10 |
| E | **Bauplätze in Bebauungsplan-Gebieten** | 47 | 45 |

## 2.5 Umgang mit der demographischen Entwicklung

Balgheim ist eine Gemeinde, die für Familien attraktiv ist und gute Lebens- und Arbeitsbedingungen bietet.

Der Ort profitiert auch durch seine Nähe zum Unterzentrum Spaichingen mit seiner guten Infrastruktur und dem Arbeitsplatzangebot.

Dies spiegelt sich in der Einwohnerentwicklung von Balgheim wieder. Balgheim verkauft i.d.R. Bauplätze nur im Rahmen einer sogenannten „Einheimischen-Regelung". In den letzten 15 Jahren

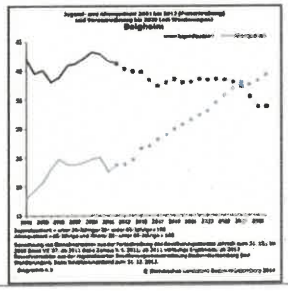
- stieg die Einwohnerzahl insgesamt um 1,57 %
- davon durch natürliche Bewegungen um 0,44 %
- davon durch Wanderung um 1,13 %.

Das statistische Landesamt geht in seiner Prognose zur Bevölkerungsentwicklung bis 2030 von einer leichten Bevölkerungszunahme aus.

**Einwohnerentwicklung Balgheim**

| Stand | 1997 | 2013 | 2014 | Prognose 2030 StaLA | Prognose 2030 FNP |
|---|---|---|---|---|---|
| | 935 | 1.172 | 1.209 | 1.240 | 1.280 |

Die Einwohnerentwicklung wird sich bis 2030 pro Jahr um ca. 0,5 % entwickeln. Die bisherigen Zuwachsraten seit 1997 betragen dagegen 1,57 %. Aus der prognostizierten EW-Entwicklung leitet sich gem. „Bauflächenerlass" die zukünftige Neuausweisung von Wohnbauflächen ab.



Innerhalb der letzten 10 Jahre hat sich in Balgheim der Anteil der Altersgruppen entgegen dem allgemeinen Trend sehr positiv verändert. Mittlerweile ist Balgheim mit einem Durchschnittsalter von 39.0 Jahren eine der jüngsten Gemeinden im Landkreis Tuttlingen.

Die positive Bevölkerungsprognose wird vom guten Angebot an Arbeitsplätzen in Balgheim und den angrenzenden Gemeinden beeinflusst.

In den letzten 10 Jahren sind in Balgheim rund 160 Arbeitsplätze entstanden. Aktuell sind am Arbeitsort Balgheim ca. 350 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte gemeldet.

Die Zahl der Berufseinpendler beträgt ca. 264 (Stand 2013) Beschäftigte. Die Zahl der Auspendler liegt bei ca. 442 (Stand 2013) Beschäftigten.

Durch das gute Arbeitsplatzangebot in Verbindung mit der zentralen und verkehrsgünstigen Lage von Balgheim ist mit Zuzügen von Berufstätigen zu rechnen, was die Bevölkerungsprognosen bestätigen.

Trotzdem ist es wichtig, den ungebrochenen Tendenzen der Abwanderung aus dem ländlichen Raum entgegen zu wirken. Die Chancen zur Aktivierung der großen Anzahl privater Bauplätze sind in Verbindung mit einer aktiven Innenentwicklung zu nutzen.

Der Kindergarten in Balgheim mit Ganztagsangebot wurde im Ortszentrum neu errichtet. Die Fläche des aufgegebenen Kindergartens, der nicht sanierungs- und erweiterbar war, soll nun durch seniorengerechte Einrichtungen genutzt werden.

*freigelegtes ehem. KIGA-Gelände zur Neubebauung im Ortszentrum*

*neuer Kindergarten im Ortszentrum von Balgheim*

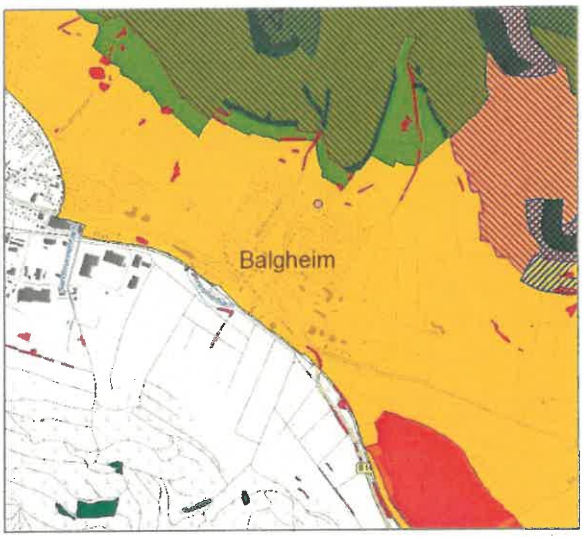
## 2.6 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Balgheim hat eine Gemarkungsfläche von 761 ha. Davon werden ca. 34 % landwirtschaftlich genutzt. Der Waldanteil beträgt ca. 53 %.

Hier entspringt die Prim, die bei Rottweil in den Neckar mündet; nur einen Kilometer entfernt im Nachbarort Dürbheim entspringt der Faulenbach, der in Tuttlingen in die Donau mündet. Entlang dem Oberlauf des Bachs wurde ein Lehr- und Erlebnispfad mit Barfußpark- Feldern und Informationstafeln zur Heimatgeschichte sowie Naturkunde, Flora, Fauna und Geologie eingerichtet. Dort steht auch die sehenswerte Sebastians-kapelle. Schöne Wander- und Radwege im Tal und auf der Höhe laden Familien ebenso ein, wie den anspruchsvolleren sportlichen Geländeradler und Wanderer.

*Blick auf den Dreifaltigkeitsberg*

Im Tal sind die für jedermann befahrbaren Radwege größtenteils mit Asphaltbelag befestigt. Der Albaufstieg über Schotter- und Waldwege verlangt mit einem Höhenunterschied von ca. 300 m Übung. Dort und entlang des Albtraufs bieten sich herrliche Ausblicke im abwechslungsreichen Gelände.




Die Siedlungsfläche von Balgheim ist eng umgrenzt von geschützten Naturräumen und liegt zudem im Naturpark Obere Donau. Eine Außenentwicklung ist nur in sehr geringem Umfang möglich.

Auf der Gemarkungsfläche liegen folgende Schutzgebiete:

- LSG Albtrauf zwischen Balgheim und Gosheim
- NSG Dürbheimer Moos
- FFH Südwestlicher Großer Heuberg

Die Kulturlandschafts-Pflege hat in Balgheim einen großen Stellenwert. So hat sich die Projektgruppe „Dorfverschönerung" im Rahmen des ehrenamtlichen Projekts „Lebensqualität durch Nähe" (LYN) um das traditionelle bzw. historische Wegenetz gekümmert.

Im Rahmen einer Landschaftspflegeaktion wurde die Gruppe auf einen mittelalterlichen überregionalen Wirtschaftsweg am Südtrauf der Schwäbischen Alb aufmerksam. Dieser einst wichtige Weg hat seine verbindende Funktion längst verloren und war in der Landschaft meist nicht mehr wahrnehmbar.

Mit ihrem Vorschlag, den Weg auf der Balgheimer Gemarkung wieder herzustellen und ihn mit einer neuen Funktion als Wanderweg wieder einzubinden in die heutige Kulturlandschaft, fand die Projektgruppe bei der Gemeinde und bei den zuständigen Behörden Zustimmung und offene Ohren.

Dieser historische Wirtschaftsweg hat als Wanderweg im Wegenetz des Schwäbischen Albvereins eine neue Funktion übernommen, die ihn zu einem lebendigen Teil der heutigen Kulturlandschaft macht. Alle notwendigen Beteiligten von der Gemeinde, der Naturschutzverwaltung, der Forstverwaltung bis zum Naturparkverein Obere Donau waren mit im Boot, haben sich eingebracht, beraten und teilweise auch gefördert.

*Brückenbau für den historischen Wirtschaftsweg*

*Kulturlandschaftspreis des Schwäbischen Heimatbundes 2014*

# 3. Arbeitsschritte für ein zukunftsfähiges Balgheim

## 3.1 Entwicklungsbereiche

Die gewachsene Ortslage von Balgheim hat mit ihrer dörflich geprägten Bausubstanz, abseits der Durchfahrtsstraße (B 14), eine bemerkenswerte Wohnqualität.

Der Marienplatz als Zentrum mit dem Rathaus und seinen Baudenkmalen ist fußläufig erreichbar und gut integriert.

Der Strukturwandel im Wohnen, Arbeiten und im sozialen Miteinander kann in der Ortslage durch private Erneuerungsmaßnahmen und öffentliche Investitionen als Maßnahme der Innenentwicklung umgesetzt werden.

Für diese Entwicklung sind u.a. folgende Entwicklungsbereiche bedeutsam:

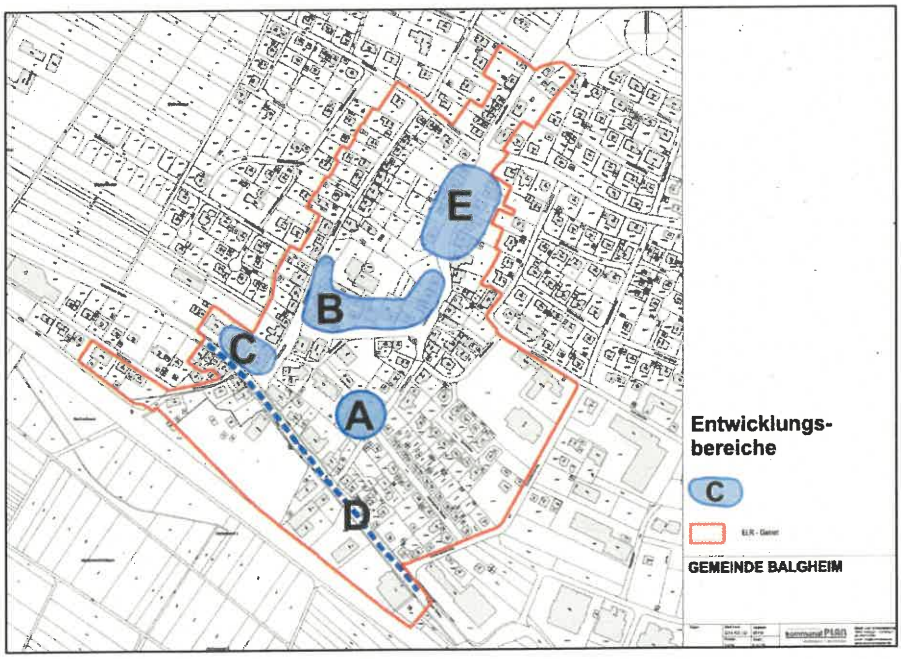
A. An der Keltenstraße liegt das Gebäude des ehemaligen Kindergartens brach. Es rundet das Ortszentrum des „Marienplatzes" nach Osten ab. Hier ist Raum für eine bauliche Ergänzung der Dorfmitte mit Einrichtungen für das Generationenwohnen und das soziale Zusammenleben.

B. In der Ortsmitte, gegenüber dem Marienplatz an der Hauptstraße liegt ein Ensemble ortsbildprägender und zum Teil denkmalgeschützter Ökonomiegebäude.
Diese identitätsstiftende bauliche Struktur soll gesichert und durch Modernisierung und Umnutzung für attraktives Wohnen und Arbeiten aufgewertet werden.

C. An der Ortsdurchfahrt Ecke Hauptstraße stehen drei historische Ökonomiegebäude weitgehend leer. Durch Teilabbruch und Grundstücksneuordnung kann hier ein attraktiver zentraler Dienstleistungs- und Wohnstandort entstehen.

D. Die Ortsdurchfahrt trennt den Ort, es wird zu schnell gefahren und der Verkehrslärm mindert die Umfeldqualität. Einige Einmündungen sind unübersichtlich und die Querungsmöglichkeiten können verbessert werden.

E. Die noch untergenutzten bzw. leerstehenden Gebäude an der nördlichen Hauptstraße bieten durch Sanierung bzw. Neubebauung sehr gute Wohnmöglichkeiten an einem ruhigen und attraktiven Straßenraum. Ein struktursichernder Bebauungsplan unterstützt diese Zielsetzungen.



## 3.2 Stärken und Schwächen

Die Analyse der Stärken und Schwächen von Balgheim ist aus dem Ergebnis der Bürgerumfrage (siehe Ziffer 2.3) ablesbar. Insgesamt fällt die Gesamtbewertung positiv aus.

Positiv wurden vor allem das Freizeitangebot im Ort und der Freizeitwert der Landschaft für Radfahren und Wandern bewertet.

Sehr gute Bewertungen erhielten das Ortsbild mit seinen Plätzen, den Grünflächen und schönen Gebäuden, wie auch die Qualität des Wohnumfeldes.

Zum Verkehr werden besonders positiv das ÖPNV-Angebot und das gute Parkplatzangebot hervorgehoben.

Zu den Schwächen von Balgheim werden besonders herausgestellt, die fehlenden Mietwohnungen, das ungenügende Angebot im Bereich der Gastronomie und Beherbergungsgewerbe und die sehr störende und als gefährlich empfundene Verkehrssituation in der Ortsdurchfahrt B 14.

## 3.3 Zentrale Ziele der künftigen Entwicklung

Für die künftige Entwicklung von Balgheim werden vom Gemeinderat mit Blick auf den demographischen Wandel folgende Ziele verfolgt:

- maßvolle und generationsübergreifende Weiterentwicklung
- Schließung von Baulücken und innerörtliche Verdichtung
- Vorhaltung von Wohnbaugrundstücken für Einheimische
- Vorhaltung von bebaubaren Gewerbeflächen
- Versuch der Ansiedlung weiterer Dienstleistungen
- seniorengerechtes Wohnen ermöglichen
- Förderung von Altbausanierungen
- Weiterentwicklung der Friedhofskonzeption
- Sanierung und Nutzungskonzept Rentamt
- Unterhaltung des Geschaffenen

Die Ziele der angestrebten Gemeindeentwicklung orientieren sich an folgende Leitbilder:

Balgheim ist eine selbstbewusste Gemeinde ...

- ... in der sich gut leben lässt
- ...die attraktive Wohnen ermöglicht
- ...die solide wirtschaftet
- ...die eine vielfältige Mobilität fördert
- ...die ihre Naturgüter pflegt und schont
- ...die das Zusammenleben mit kommunalen Einrichtungen unterstützt
- ...in der attraktive Arbeitsplätze entstehen

Um diese Zielsetzungen zu erreichen, bedarf es einer ganzheitlichen Strategie in enger Kooperation aller öffentlichen und privaten Akteure in Balgheim.

## 4. Nachhaltigkeits-Strategie zur Umsetzung der angestrebten Ziele

Der Gemeinderat von Balgheim hat bereits beschlossen, die angestrebten Ziele und Projekte mit Strategien des kommunalen Nachhaltigkeitsmanagements (KNM) umzusetzen.

Damit schließt sich Balgheim den Aktivitäten des Landes Baden Württemberg, des Landkreises Tuttlingen und dem Modellprojekt „Region Fünf G" in der unmittelbaren Nachbarschaft an. Hier haben sich fünf kleine Kommunen zu einer „Nachhaltigkeitsregion" zusammengeschlossen.

Bestehende interkommunale Kooperationen mit diesen Gemeinden werden die angestrebte Nachhaltigkeitsstrategie auf örtlicher Ebene durch Vernetzung der verschiedenen staatlichen, zivilgesellschaftlichen und privaten Akteure festigen.

Gemeinsam mi der Öffentlichkeit sollen die Möglichkeiten zur Umsetzung des KNM unter den Bedingungen einer sehr kleinen Gemeinde mit ca. 1.200 Einwohnern und mit begrenzten Personal- und Kostenressourcen erprobt werden.

Die Methodik wird sich am Leitfaden „N! – Berichte für Kommunen" orientieren.

Am 08. Juli 2015 konnten Vertreter der Verwaltung ihre Ideen bereits in einem prozessbegleitenden Workshop mit anderen Modellkommunen des Landes austauschen.

## 5. Konkrete Projekte und Maßnahmen

### 5.1 Absehbare ELR-Förderanträge

Zur Aufnahme als Schwerpunktgemeinde im ELR wurde eine vorläufige, abschätzbare Anzahl konkreter Maßnahmen in der Gemeinde erhoben.

Die beschriebenen kommunalen Projekte sind aufgrund von Diskussionen im Gemeinderat bzw. der Aufnahme in die Investitionsplanung weitgehend konkretisiert.

Bei den privaten Projekten handelt es sich um Maßnahmen, bei denen bereits Beratungsgespräche durchgeführt wurden oder deren Absichten der Verwaltung bekannt sind.

Mit den Erfahrungen der letzten Jahren kann davon ausgegangen werden, dass jährlich mit 2 – 3 privaten Förderanträgen zur Umnutzung, zur Wohnungsmodernisierung und zur ortsbildgerechten Baulückenbebauung gerechnet werden kann.

Unterstützt werden diese Maßnahmen durch begleitende Beratungen des Büros kommunalPLAN im Auftrag der Gemeinde Balgheim.

Sofern örtliche Betriebe die Schaffung von Arbeitsplätzen planen, werden diese dabei in besonderer Weise unterstützt.

Erfahrungsgemäß ergeben sich in einem Zeitraum von 5 Jahren eine ganze Reihe weiterer Maßnahmen, die zur Zeit noch nicht absehbar sind.

### 5.2 Konkrete Projekte

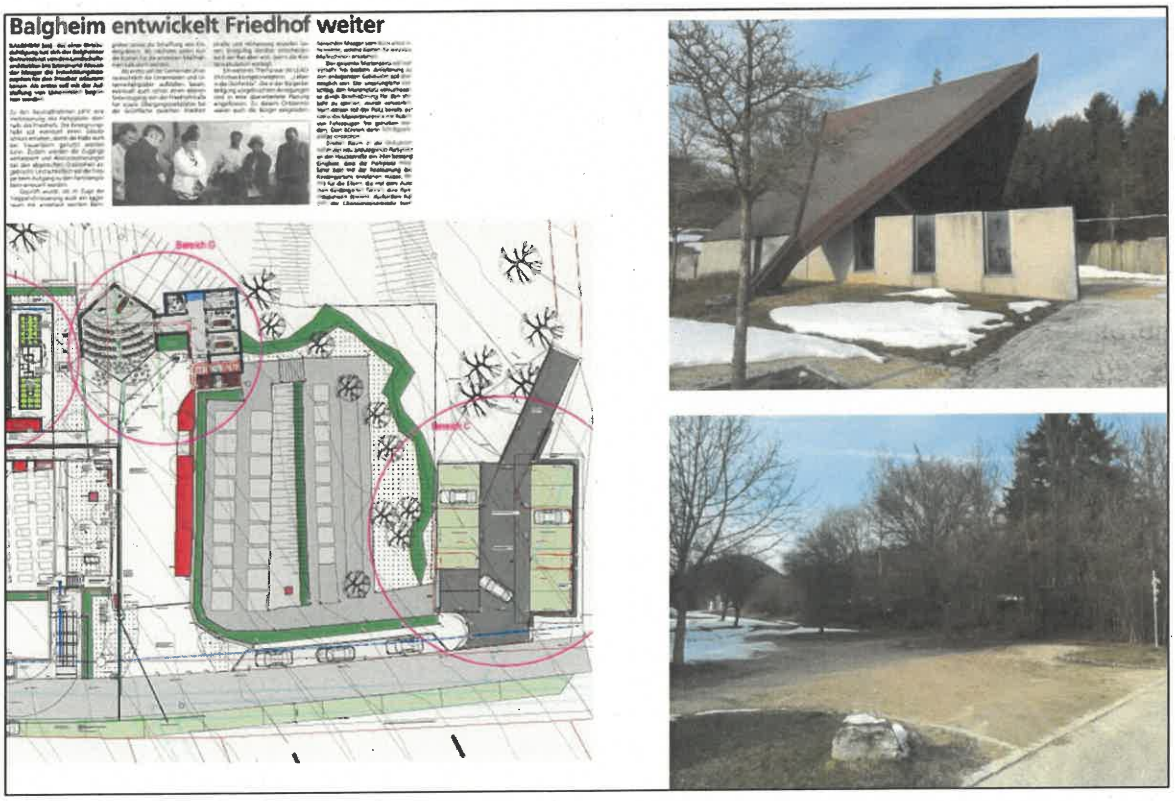
In der nachfolgenden Projektliste sind kommunale Projekte dargestellt, deren Umsetzung durch planerische Vorbereitungen bzw. Bauanträge zur Realisierung geführt werden sollen.

## Nr. 1 Seniorenbegegnungsstätte sowie Nachbarschaftshilfe-Büro

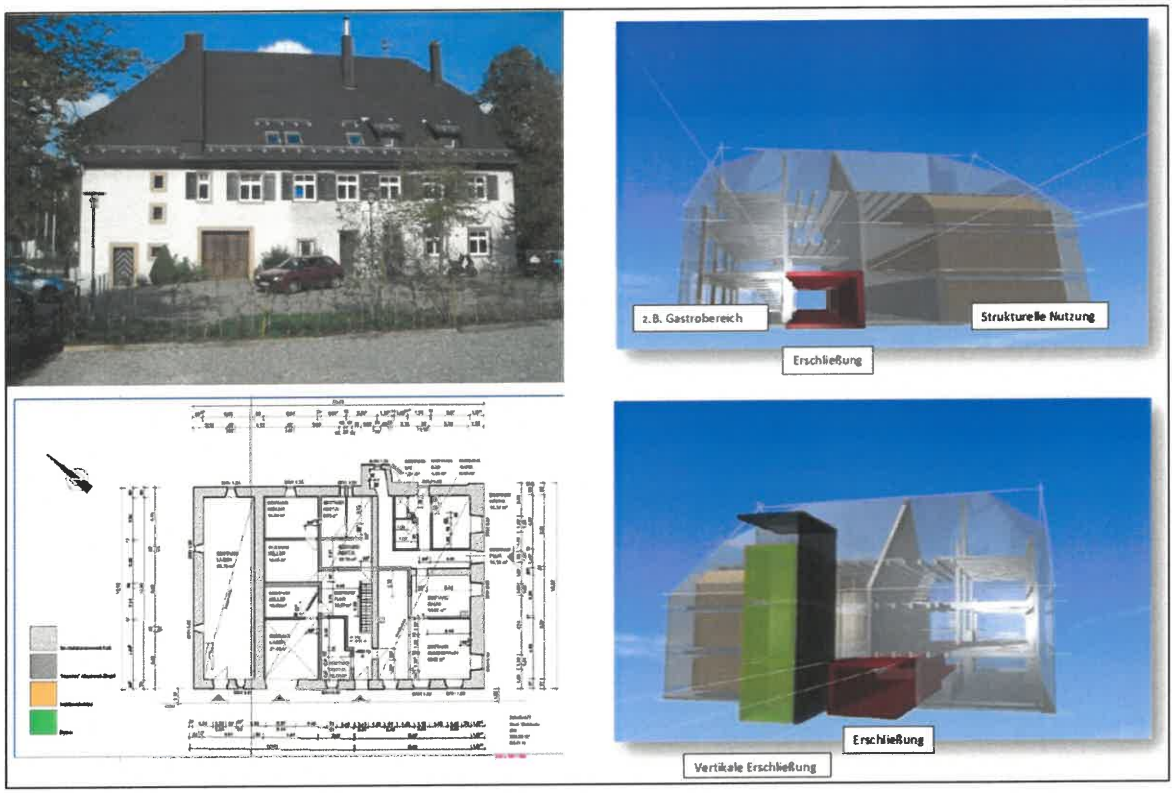
*geplanter Standort des Nachbarschaftshilfe-Büros auf dem ehem. KIGA-Gelände mit Anbindung an das Ortszentrum „Marienplatz“*

*aktuelle Bebauungsplan-Änderung zur Projektrealisierung auf der Fläche 7a und 7b*

## Nr. 2 und 3 Umgestaltung der Aussegnungshalle mit Parkierungsneuordnung



## Nr. 4 Rentamt Umnutzung




## 5.3 Projektliste

**Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)**

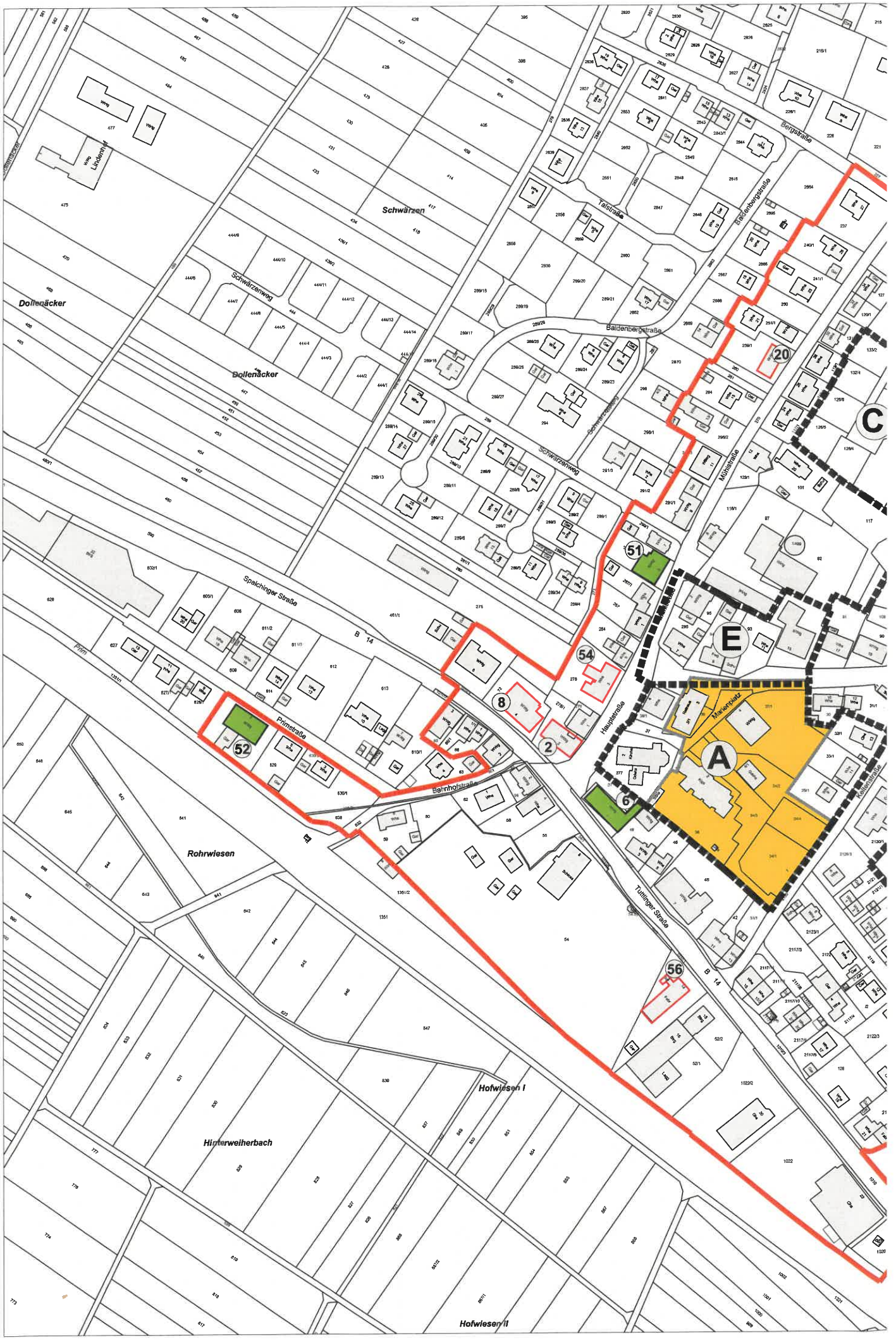
Formular ELR-1/3
(Projektliste nach Prioritäten)
Stand 07/2015
Seite: 1

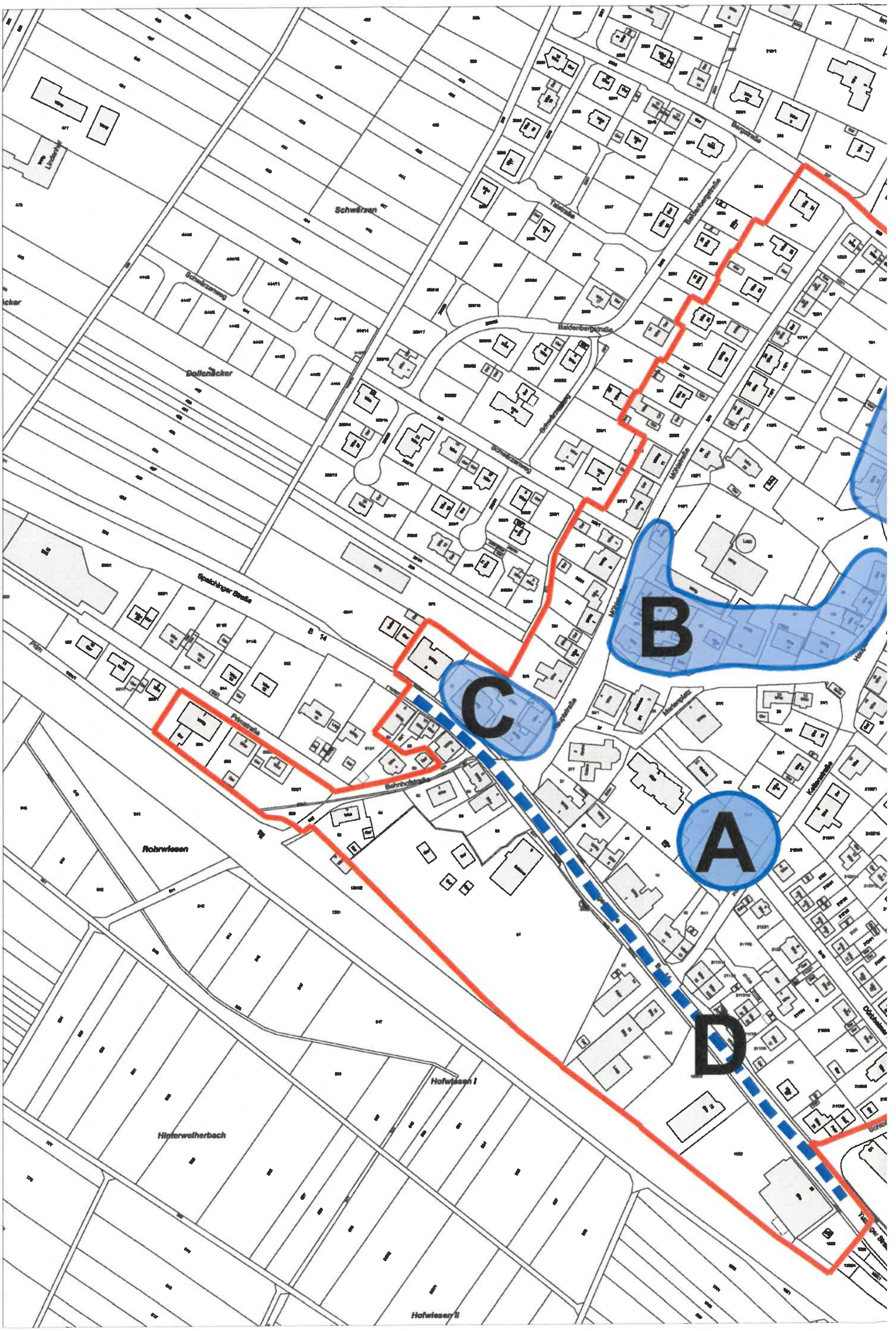
| Gemeinde/Stadt | Aufnahmeantrag für: | Landkreis |
|---|---|---|
| **Balgheim** | | **Tuttlingen** |

| Priorität | Zuwendungsempfänger | Projektbezeichnung | Gesamtkosten | förderfähige Ausgaben | beantragte Zuwendung [1] | | Durchführungs-zeitraum | Zahl der Wohnungen | | Mitarbeiter im Unternehmen [3] | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | EURO | EURO | % | EURO | (MM/JJJJ - MM/JJJJ) | E [2] | V [2] | best. | zusätzl. |
| 1 | Gemeinde Balgheim | kommunaler Gemeinschaftsraum mit Generationen- und Seniorenbegegnungsstätte sowie Nachbarschaftshilfebüro | 350.000 | 294.118 | 40 | 117.647 | 09/2016-12/2016 | | | | |
| 2 | Gemeinde Balgheim | Umgestaltung der Aussegnungs-halle | 270.000 | 226.891 | 40 | 90.756 | 06/2016-05/2017 | | | | |
| 3 | Gemeinde Balgheim | Neuordnung Parkierung beim Friedhof | 50.000 | 42.017 | 40 | 16.807 | 06/2016-12/2016 | | | | |
| 4 | Gemeinde Balgheim | Rentamt-Umnutzung zur Gemeinbedarfseinrichtung | 2.000.000 | 1.680.672 | 40 | 672.269 | 05/2019-12/2020 | | | | |
| 5 | N.N. | Mühlstr. 5 - Neubau in Baulücke | 400.000 | 150.000 | 30 | 20.000 | 05/2017-06/2018 | 1 | | | |
| 6 | N.N. | Hauptstr. 40 - Umnutzung Ökonomie Wohnen | 300.000 | 252.100 | 30 | 50.000 | 05/2017-06/2018 | | 1 | | |
| 7 | N.N. | Hauptstr. 40 Wohnungsmodernisierung | 180.000 | 151.000 | 30 | 20.000 | 05/2017-12/2017 | | 1 | | |
| 8 | N.N. | Hauptstr. 38 - Umnutzung Ökonomie Wohnen | 300.000 | 252.100 | 30 | 50.000 | 05/2018-03/2019 | | 1 | | |
| 9 | N.N. | Tuttlinger Str. 2 - Umnutzung Wohnen | 600.000 | 504.000 | 30 | 100.000 | 05/2018-06/2019 | | 2 | | |
| 10 | N.N. | Hauptstr. 1 - Neubau in Baulücke | 400.000 | 150.000 | 30 | 20.000 | 05/2018-06/2019 | 1 | | | |
| | | Summe | 4.850.000 | 3.702.898 | | 1.157.479 | | 2 | 5 | | |

[1] Siehe Aufstellung "Projektarten, Fördersätze, Höchstbeträge"

[2] E=Eigennutzung, V=Vermietung
[3] am Investitionsort in Vollzeit-AK


Schwärzen
Dollenäcker
Schwärzenweg
Talstraße
Baldenbergstraße
Bergstraße
Mühlstraße
Spaichinger Straße
B 14
Prim
Primstraße
Bahnhofstraße
Rohrwiesen
Hauptstraße
Marktplatz
Kolpingstraße
Tuttlinger Straße
Hofwiesen I
Hinterweiherbach
Hofwiesen II
A
C
E
2
6
8
20
51
52
54
56



A
B
C
D
Schwärzen
Schwärzenweg
Dollenäcker
Baldenbergstraße
Talstraße
Bergstraße
Schwärzenweg
Mühlestraße
Speichinger Straße
B 14
Prim
Primstraße
Bahnhofstraße
Marienplatz
Kellenstraße
Rohrwiesen
Hofwiesen I
Hinterweiherbach
Hofwiesen II