

NACHHALTIGE UND RESSOURCENSCHONENDE INNENENTWICKLUNG  
IN EINEM SCHWÄBISCHEN STRASSENDORF · 2008

## Bestandsaufnahme - Bestandsanalyse Ortsbild Gemeinbedarfs- und private Vegetationsflächen



Aus dem Untersuchungsgebiet werden für die künftigen Flächenvergleiche und- betrachtungen die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Flächen der Fließgewässer nicht herangezogen.

Daraus ergibt sich ein Bruttobauland von ca. 39,8 ha, das für die weiteren Betrachtungen als 100 % zugrunde gelegt wird.

Das Bruttobauland (100%) gliedert sich in folgende Flächen auf:

- Vegetationsflächen  
ca. 19,4 ha, 49 %;
- Öffentliche Erschließung  
ca. 5,5 ha, 14 %;
- Private Erschließung  
ca. 7,0 ha, 17 %;
- Überbaute Flächen  
ca. 7,9 ha, 20 %.

Die Vegetationsflächen sind im Sinne des dörflichen Wasserhaushalts wichtige Flächen. Hier erfolgt die optimale Verdunstung (Evapotranspiration), das Niederschlagswasser wird teilweise zurückgehalten und abflussverzögert und gefiltert an das Grundwasser weitergeleitet.

Foto:  
Nutzungstyp 1:  
landwirtschaftlich genutzte hofnahe  
Wiesenfläche, Obstwiese.

Die pflanzlich geprägten Freiflächen in Balzhäusen weisen unterschiedlichste dörfliche Pflanzengesellschaften auf.

Eine Typologie erfolgt nach fünf dörflichen Nutzungstypen:

### 1. landw. genutzte hofnahe Wiesenfläche, Obstwiese

Der Nutzungstyp 1 beinhaltet zweimähdige Wiesen, Magerwiesen, Obstwiesen, Hochstaudenfluren und punktuell Ruderalfluren.

### 2. ländlich geprägter, großer Garten

Der Nutzungstyp 2 besteht aus mehrmähdigen Wiesenflächen, kleinen Rasenflächen, Gemüsebeeten, Staudenflächen, freiwachsenden Sträuchern, Obstbäumen usw..

Beide Nutzungstypen (Typ 1 und 2) ergeben ein vielfältiges Nutzungsmosaik und prägen damit Balzhäusen positiv.

### 3. straßenraumprägender Nutzgarten mit Gemüse- beeten

Eine Sonderstellung nehmen die straßenraumprägenden Gärten in Balzhäusen ein.

Der Nutzungstyp 3 dient als Bauerngarten der Selbstversorgung mit Gemüse und Kräutern. Er ist den landwirtschaftlichen Wohngebäuden zugeordnet und meist mit einem Zaun umgrenzt.

### 4. städtisch geprägter Ziergarten

Der Nutzungstyp 4 ist ein Indikator des dörflichen Wandels in Balzhäusen. Hier dominieren Rasenflächen und beliebig austauschbare Vegetationselemente (z.B. geschnittene immergrüne Hecken, Koniferen, usw.).



### 5. straßenraumprägender Garten mit Zierpflanzen

Als Indikator des dörflichen Wandels darf auch der Nutzungstyp 5 gesehen werden. An die Stelle der Gemüsebeete treten kleine städtisch geprägte Ziergärten.

Die Spontanvegetation der Kiesflächen wird nicht als eigener Nutzungspunkt aufgeführt, da sie nur punktuell auftritt.

Legende  
Gemeinbedarfs- und private  
Vegetationsflächen

Nutzungstypen 1 und 2

-  Wiese, Magerwiese, Ruderalflur
-  Obstwiese


Nutzungstyp 3

-  straßenraumprägender Bauerngarten

Nutzungstyp 4

-  Rasen, Ziergarten


Nutzungstyp 5

-  straßenraumprägender Garten mit städtischem Charakter

-  Gebäude

-  öffentliches bzw. kirchliches Gebäude

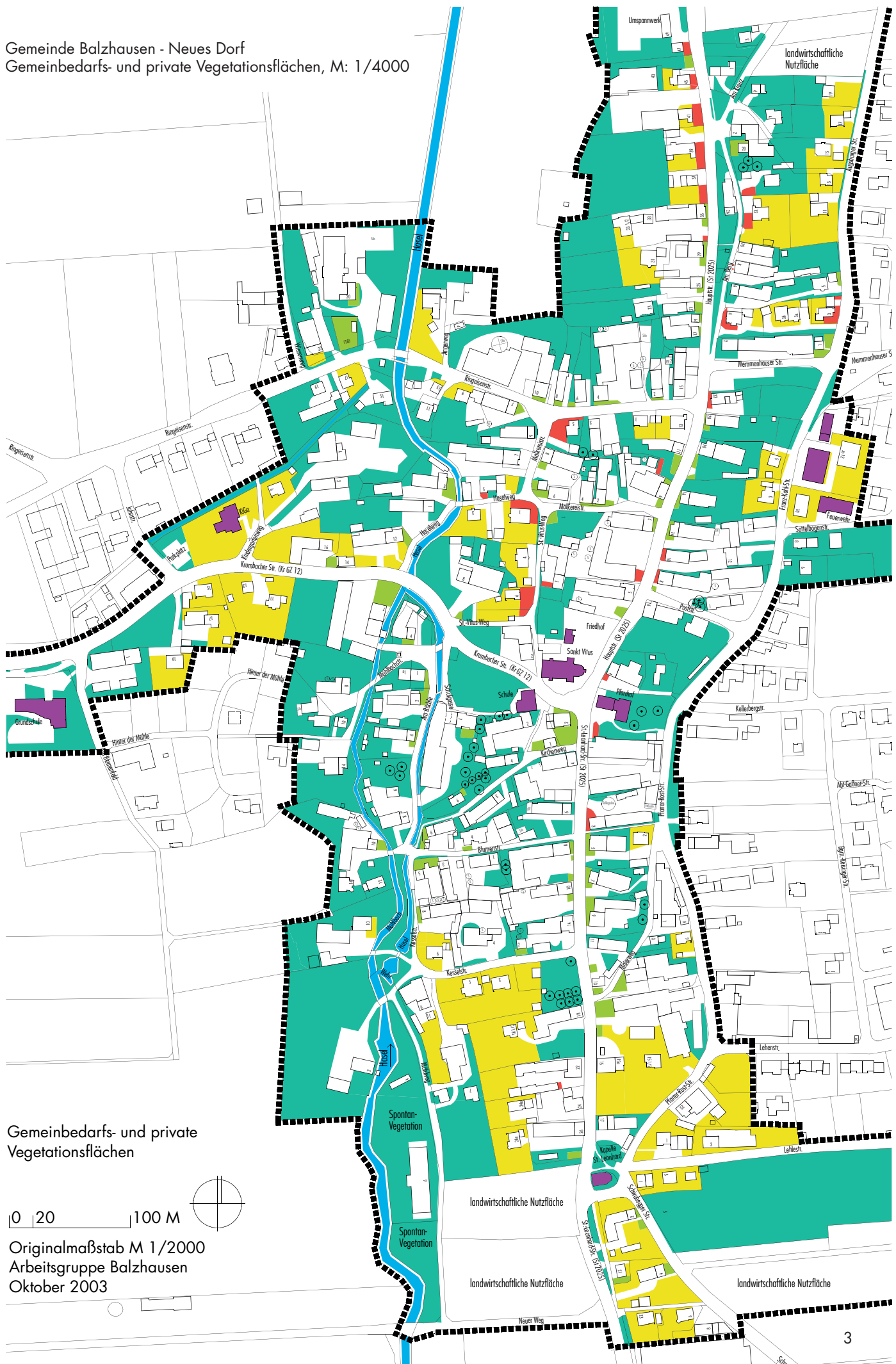
-  Fließgewässer

-  Grenze des Untersuchungsgebietes

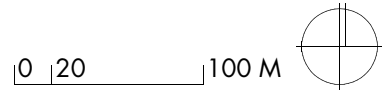
## Flächenzusammenstellung Vegetationsflächen:

Nutzungstypen 1+2:	~ 14,4 ha	36 %
Nutzungstyp 3:	~ 0,5 ha	1,5 %
Nutzungstyp 4:	~ 4,3 ha	11 %
Nutzungstyp 5:	~ 0,2 ha	0,5 %
<b>Summe Vegetationsflächen:</b>	<b>~ 19,4 ha</b>	<b>49 %</b>

Gemeinde Balzhausen - Neues Dorf  
 Gemeinbedarfs- und private Vegetationsflächen, M: 1/4000



Gemeinbedarfs- und private  
 Vegetationsflächen



Originalmaßstab M 1/2000  
 Arbeitsgruppe Balzhausen  
 Oktober 2003

## Städtebauliches Rahmenkonzept Strukturelles Rahmenkonzept

### Informelles Planungsinstrument

Das strukturelle Rahmenkonzept hat den Charakter eines „informellen Planungsinstruments“.

Es ist Richtschnur und Werkzeug für die Entwicklung der Gemeinde Balzhäusen, formuliert Ideen, die nicht kantenscharf sind, und muss auf zukünftige Veränderungen hin neu angepasst werden.

Das Rahmenkonzept konzentriert sich zusammengefasst auf folgende wesentliche Planungsaussagen:

### Typologie der natürlichen Geländeformen

Die zukünftige landschaftliche und bauliche Konfiguration greift die natürlichen Geländeformen sensibel auf.

### Landschaftsgefüge

- Lücken im „grünen Band“ des naturbetonten Freiraums entlang von Hasel und Mühlbach werden ergänzt, der Baumbestand wird weiterentwickelt und mit anderen Freiraum-Strukturelementen (z.B. Linden-Hain) verknüpft.
- Auf der Westseite der Haupt- bzw. St.-Leonhard-Straße soll ein 6 Meter breiter befahrbarer Wiesenstreifen mit straßenseitigen Gehweg und standortheimischen großkronigen Einzelbäumen langfristig umgesetzt werden. (vgl. Ziff. 5.2.)
- Die alten Eichen an der Kreuzung Memmenhauser Straße/Franz-Kohl-Straße dienen als Vorbild für eine neue Gestaltung von Straßenknotenpunkten mit Defiziten.
- Mit einem Linden-Hain werden die flachgeneigte Wiese westlich der Schule und das Quartier südlich der Poststraße einschl. Pfarrheim rasterförmig überstellt. Die baumüberstandenen Wiesenflächen sind multifunktionell nutzbar: als Festplatz, für Ausstellungen, als Kinderspielzone oder als Altentreff.
- Dörfliche Blumenwiesen, Obstbaum-Wiesen und geplante wohnungsnaher kleine Nutzgärten prägen zukünftig die privaten Freiräume in Balzhäusen.
- Städtisch geprägte Gärten mit Rasenflächen sollen langfristig von ländlich geprägten Gärten mit Blumenwiesenflächen abgelöst werden.
- Die Straßenböschung der Hauptstraße im Bereich „Am Berg“ wird als Obstwiese neu gestaltet.

### Siedlungsgefüge




- Die bauliche Weiterentwicklung konzentriert sich auf den Bereich der dörflich geprägten Freiräume im Umfeld des typischen Straßenraums der Haupt- bzw. St.-Leonhard-Straße.
- Um die bestehende Siedlungsstruktur (mittelschwäbische Straßendorf) zu stärken, weist die ergänzte Bebauung an der Haupt- bzw. St.-Leonhard-Straße folgende Merkmale auf:
  - Anordnung der Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze.
  - Giebelständigkeit.
  - Die langgestreckten Proportionen der ortsbildprägenden Gebäude werden weiterentwickelt.
  - Die Dachform des Steildaches mit den typischen Detailausbildungen der knappen Ortsgänge und Traufen wird weitergeführt.
  - eine Differenzierung der Gebäudestruktur wird in der „Typologie der Modellbausteine“ nachgewiesen. (Ziff. 5)
- Die Merkmale der Giebelständigkeit und des langgestreckten Baukörpers werden in die Ringeisenstraße weitergeführt.
- In den Randbereichen, außerhalb des Hauptstraßenraums wird die vorhandene kleinteiligere Bebauung weiterentwickelt.
- Es wird eine Mischnutzung aus überwiegend Wohnen, Dienstleistung und nichtstörendem Gewerbe angestrebt.
- Bei den Wohnhäusern wird großer Wert auf Familienfreundlichkeit gelegt:
- Der Friedhof soll in seiner Funktion als Identifikationsmerkmal in der Ortsmitte weiter gestärkt werden.

### Erschließungsgefüge











- Im Westen wird dem Hauptstraßenraum ein „befahrbarer Wiesenstreifen“ vorgelegt, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern.
- Ein engmaschiges Fußwegenetz stärkt die bereits angesprochene soziale Nachhaltigkeit der dörflichen Innenentwicklung. Fußläufig und für Kinder gefahrenfrei sind im neuen Dorf alle wichtigen Punkte erreichbar. Die Fußwege durchqueren abwechslungsreiche bauliche und landschaftliche Raumstrukturen mit dörflichem Ambiente. Die neuen Fußwege sind multifunktional ausgelegt; sie dienen auch dem spontanen Kinderspiel.

### Legende Struktureller Rahmenplan









#### Typologie der natürl. Geländeformen

	markante Hangzone
	flachgeneigte Hangzone
	ebener Talraum von Hasel, Mühlbach und Mindel




#### Landschaftsgefüge

	Strukturelement befahrbarer Wiesenstreifen mit straßenseitigen Gehweg u. STP
	Strukturelement Nutzgarten
	Strukturelement großkroniger Einzelbaum vorhanden
	Strukturelement großkroniger Einzelbaum ergänzt
	Strukturelement Linden - Hain
	Strukturelement Obstgarten, -baum vorhanden
	Strukturelement Obstgarten, -baum ergänzt
	Strukturelement Strauch und Baumhecken vorhanden
	Strukturelement Strauch und Baumhecken ergänzt
	Naturdenkmal

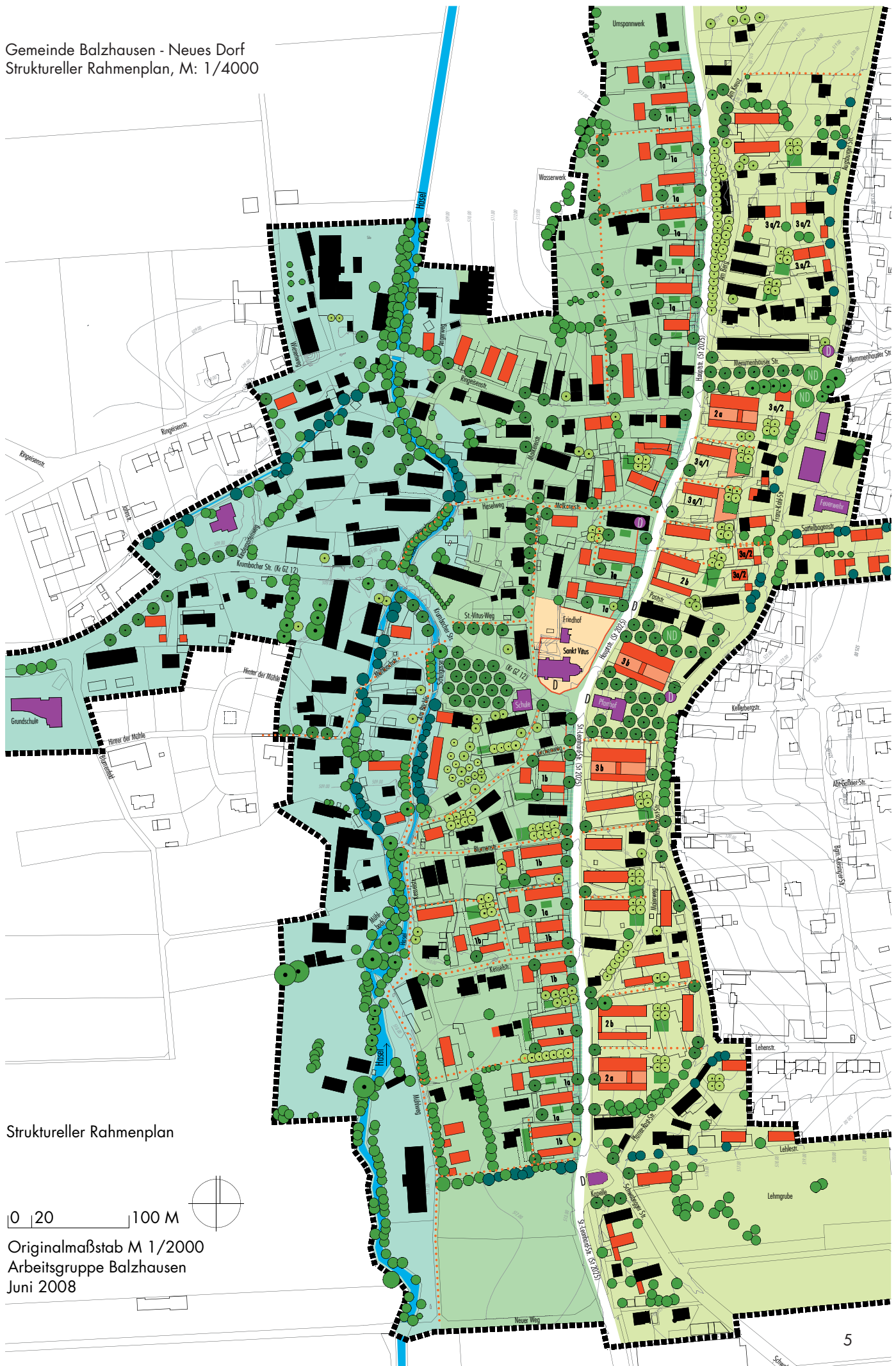
#### Siedlungsgefüge

	Strukturelement Gebäude vorhanden
	Strukturelement Gebäude ergänzt
	Strukturelement begrünte Zwischenbauten bzw. Erdbauten
	Strukturelement Hofmauer
	Friedhof, einschließlich Erweiterungsfläche
	öffentliches bzw. kirchliches Gebäude
	Modellbaustein, z.B. Variante 1a
	Baudenkmal

#### Erschließungsgefüge

	Strukturelement Fußwegeverbindungen
	Fließgewässer
	Grenze des Untersuchungsgebietes

Gemeinde Balzhausen - Neues Dorf  
Struktureller Rahmenplan, M: 1/4000

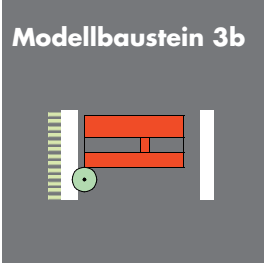


Struktureller Rahmenplan

0 20 100 M

Originalmaßstab M 1/2000  
Arbeitsgruppe Balzhausen  
Juni 2008

**Haustypologie „Modellbausteine“**  
**Modellbaustein Ost und West**  
 „Arbeiten im Dorf“, M: 1/800



Auf der Westseite der Haupt- bzw. St.-Leonhard-Straße soll langfristig ein 6 m breiter, mit standortheimischen großkronigen Einzelbäumen überstandener und befahrbarer Wiesenstreifen (PKW-Stellplätze) auf privater Fläche umgesetzt werden.

Ein 2 m breiter Gehweg wurde zwischen Wiesenstreifen und Fahrbahn gelegt, damit diese Flächen in zusammenhängenden Bauabschnitten realisiert werden können. Die Wohnteile bestehender Gebäude würden dann in den Wiesenstreifen hineinragen.

Der Streifen erfüllt folg. Funktionen:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Schaffung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze,
- multifunktionale Fläche.

Die beiden Modellbausteine 3a u. 3b besetzen Grundstücke im Bereich der „markanten Hangzone“ (vgl. 2.4.) und zeigen Lösungen für die steilen Hanglagen in Balzhausen auf.

**Modellbaustein 3b**

Dieser Modellbaustein soll ausschließlich für Dienstleistungen oder nicht störendes Gewerbe genutzt werden. Er gliedert sich in die beiden zweigeschossigen Baukörper mit steil genigtem Satteldach, welche über einen eingeschossigen Zwischenbau mit Dachgarten verbunden sind. Im Erdgeschoss des Modellbausteins entsteht ein zusammenhängender Großraum (z.B. Dorfladen).

Die Stellplätze werden ein Geschoss höher unter Ausnutzung der natürlichen Topographie auf der Hangseite im Osten erschlossen. Die Steildächer der beiden Baukörper werden als offenen Überdachungen für die Fahrzeuge verlängert.

Für Besucher stehen auf dem befahrbaren Wiesenstreifen zusätzlich Stellplätze zur Verfügung.

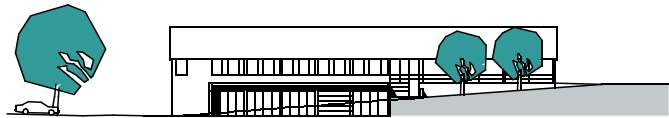
Über eine in Querrichtung angeordnete Erschließungszone erreichen Gebäudenutzer und Gäste die verschiedenen Funktionsbereiche.

Modellbaustein 3b

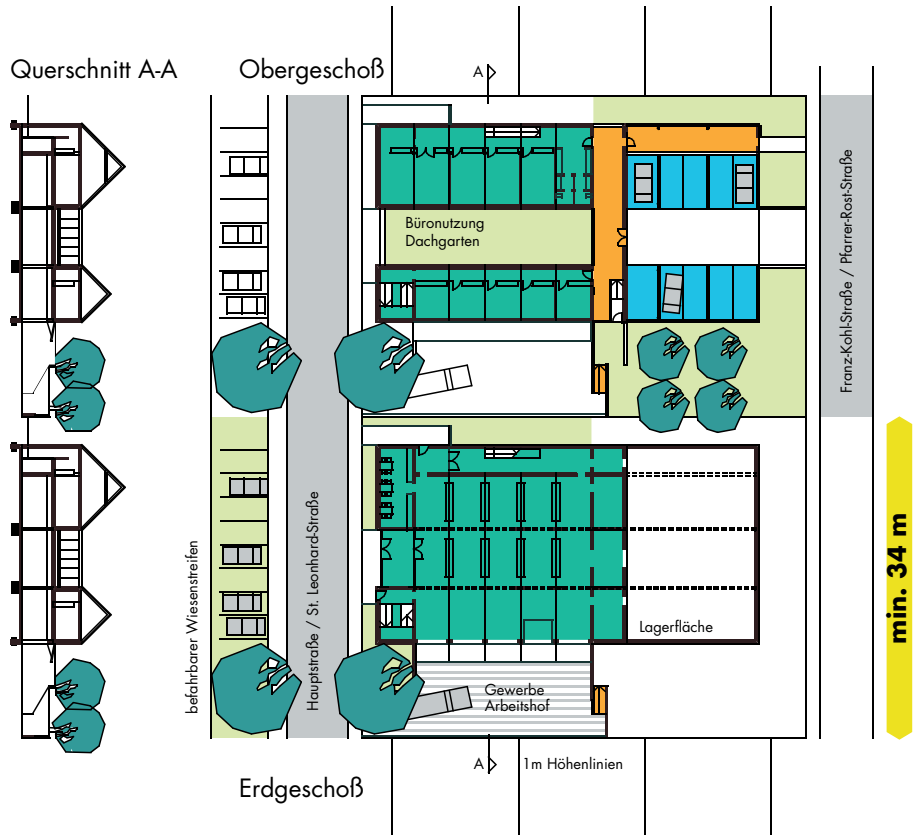
Nutzflächen ca.  
 Büronutzung: 260 qm  
 Gewerbe: 420 qm  
 gesamt: 680 qm



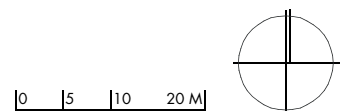
Ansicht von Osten



Ansicht von Süden



- Gewerbe
- Stellplätze
- Erschließungs- bzw. Übergangszonen



Juni 2008 - Originalmaßstab M 1/200  
 Arbeitsgruppe Balzhausen

**Städtebauliches Rahmenkonzept**  
**Baustruktur**  
**Baustruktur Rahmenkonzept**

**Balzhausen**  
**Überlegungen**  
**zum energieautarken Dorf**

Die Baustruktur Balzhausens birgt ideale Voraussetzungen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie:

- Auf Grund der überwiegenden Ostwest Ausrichtung der Hauptbaukörper orientiert sich jeweils eine der beiden Dachflächen des jeweiligen Satteldaches nach Süden.
- Die Form des Steildachs entspricht in etwa dem günstigsten Einfallswinkel zur Nutzung der Sonnenenergie, der in unseren Breiten etwa 45° beträgt.

Im Folgenden wird nachgewiesen, dass die Dachflächen der ergänzten Gebäude (rot) des Rahmenkonzeptes ausreichen würden, um einen Überschuss an Strom zu produzieren, welcher zur Versorgung des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet zur Verfügung stünde.

Grundlagen:

- 10 qm Dachfläche werden benötigt, um Strom mit einer Nennleistung von 1 KW zu erzeugen.
  - 1 KW Nennleistung ergibt einen Ertrag von etwa 1.000 KWh/Jahr.
  - Der durchschnittliche Verbrauch eines drei Personen Haushalts beträgt etwa 3.000 - 3.500 KWh/Jahr.
- Für eine Dienstleistungs- bzw. Gewerbeeinheit werden etwa 20 KWh/Jahr pro qm Hauptnutzfläche veranschlagt.
- Die gesamte südliche Dachfläche der ergänzten Gebäude beläuft sich auf etwa 10.000 qm.

Bei 10.000 qm Photovoltaikfläche ergibt sich ein jährlicher Gesamtertrag von 1.000.000 KWh/Jahr.

Für die ergänzten Gebäude (rot) des Rahmenkonzeptes ergibt sich etwa folgender max. Strombedarf pro Jahr:

• Wohnnutzung:	500.000 KWh
• Gewerbenutzung:	150.000 KWh
<b>Gesamtbedarf:</b>	<b>650.000 KWh</b>

Somit ergibt sich ein Überschuss von 350.000 KWh/Jahr, welcher dem Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet zugute kommt und etwa in der Größenordnung der Hälfte des Bedarfs liegt.

**Einwohner im Rahmenkonzept:**

Prognose: zusätzlich 350-400 EW

Das könnte im Planungsgebiet langfristig zu einer Bevölkerungszahl von max. 900-950 EW führen. Um die Zahl der dort bereits lebenden Bewohner im Prognosewert wenigstens ansatzweise zu berücksichtigen, wurde die Richtzahl für die Belegung je WE mit 2,5 EW/WE angenommen.

Der Prognosewert ergibt keine wesentliche Erhöhung der Einwohnerdichte gegenüber z.B. 1925 und könnte zu einer (wirtschaftlich) effizienten Ausnutzung der vorhandenen leistungsfähigen Infrastruktur beitragen.

Schwarzplan Baustruktur,  
 Strukturelles Rahmenkonzept,  
 M: 1/8000

**Flächenzusammenstellung**  
**Rahmenkonzept**

**Untersuchungsgebiet:**

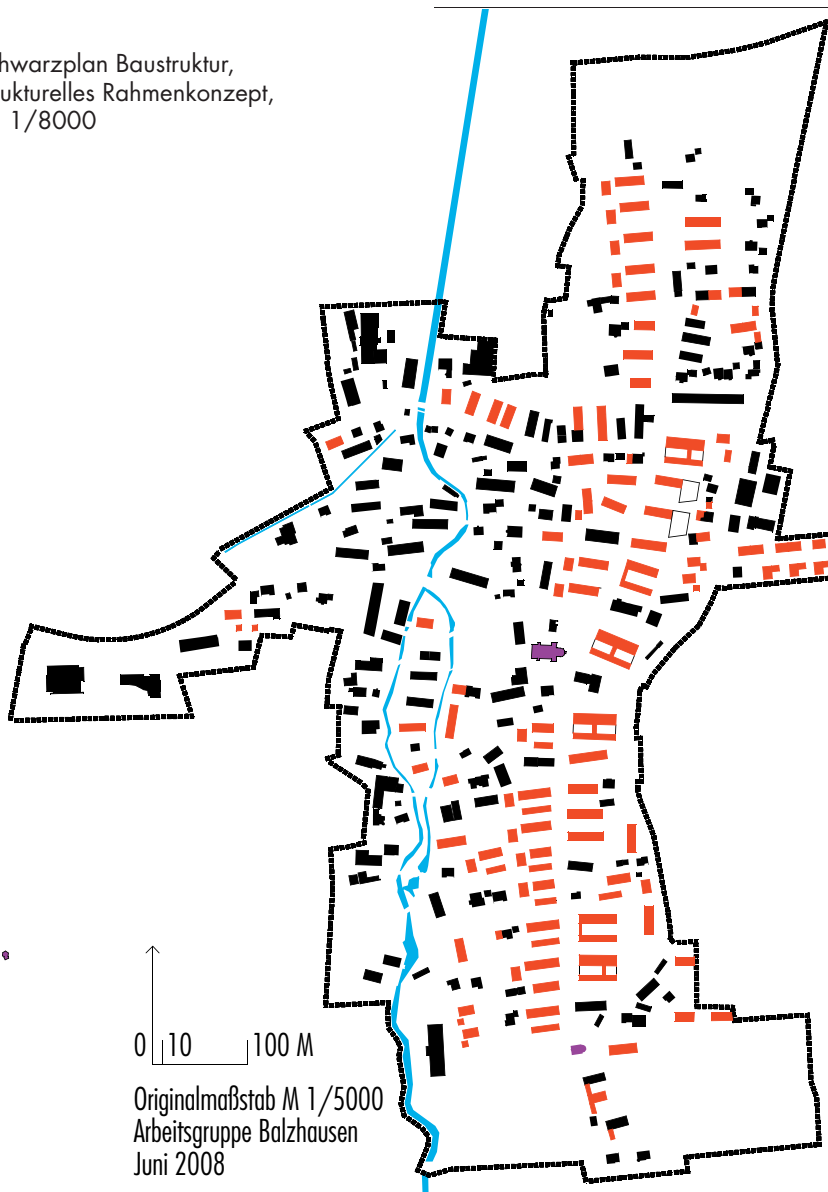
GF Bestand:	67.500 qm
GF Innenentwicklung:	40.000 qm
GF gesamt:	107.500 qm

**Innenentwicklung:**

GF Wohnen:	30.000 - 32.000 qm
GF Gewerbe:	10.000 - 8.000 qm
GF gesamt:	40.000 qm

Wohnfläche:	22.000 - 24.000 qm
Hauptnutzfläche:	
Dienstl./Gew.	8.000 - 6.000 qm

Wohneinheiten:	140 - 150
á 2,5 EW =	350 - 400 EW



## Impressum

Auftraggeber:	Gemeinde Balzhausen vertreten durch: 1. Bürgermeister G. Glogger
Förderung durch Freistaat Bayern:	Oberste Baubehörde MR Prof. H. Kallmayer, MR S. Lintner, BR Ch. Metzner Regierung von Schwaben LBD V. Kraus, LBD W. Hoffmann, BORin U. Meyer,
Planungsgruppe Balzhausen Koordination, Ortsplanung und Gebäudetypologie:	Reg.Bmstr. B. Landbrecht, Architekt, Stadtplaner BDA München Dr.-Ing. V. Dufter, Architekt, Stadtplaner, München Mitarbeit: Dipl.-Ing. Th. Schlierbach
Landschaftsplanung und Freiraum:	Prof. Dr.-Ing. G. Mühle, Landschaftsarchitekt BDLA, Dachau
Gutachten Fachbereich Standort und Gewerbe:	Dr. M. Heider, Dipl. Geogr. Univ., Augsburg
Kartengrundlage M: 1/1000	Digitale Flurkarte 2003 Vermessung zur Strukturplanung: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) A. Endres, Neusäß-Steppach
Abschlussbericht Juni 2008	© Alle Rechte der Vervielfältigung und Veröffentlichung - auch in Teilen - vorbehalten.

## Inhalt des Abschlussberichts

1. Einführung	1.1. Anlass und Auftrag, ..... 6 1.2. Zielansprache, ..... 6 1.3. Methode, ..... 7
2. Planungsgrundlagen	2.1. Topographische Karte, ..... 8 2.2. Luftbild, digitales Orthofoto 1998, ..... 10 2.3. Urkataster 1824/1837, ..... 12 2.4. Topographische Typologie und Straßenräume, ..... 14 2.5. Topographie und Gebäudebestand, ..... 16 2.6. Planungsrechtliche Voraussetzungen, ..... 18
3. Bestandsaufnahme - Bestandsanalyse Ortsbild	3.1. Denkmäler, ..... 20 3.2. Nutzung Erdgeschoß, ..... 22 3.3. Nutzung Obergeschoß, ..... 24 3.4. Höhenentwicklung, ..... 26 3.5. Dachaufsicht, ..... 28 3.6. Dachneigungen, ..... 30 3.7. Ortsbildprägende Bäume und Sträucher, ..... 32 3.8. Gemeinbedarfs- und private Vegetationsflächen, ..... 34 3.9. Erschließungs- und überbaute Flächen, ..... 36
4. Bewertung und Planungsziele	4.1. Stärken, ..... 38 4.2. Schwächen, ..... 40 4.3. Planerische Zielvorstellungen der Ortsentwicklung, ..... 42 4.4. Bürgerversammlung, Workshop mit Rundgang und Fachgutachten, ..... 43
5. Haustypologie „Modellbausteine“	5.1. Grundsätzliches - Übersicht, ..... 44 5.2.1. Modellbaustein West 1a, ..... 46 5.2.2. Modellbaustein West 1b, ..... 47 5.3.1. Modellbaustein Ost 2a, ..... 48 5.3.2. Modellbaustein Ost 2b, ..... 49 5.4.1. Modellbaustein Ost und West 3a, ..... 50 5.4.2. Modellbaustein Ost und West 3b, ..... 51 5.5. Strukturstudien - Modellbausteine, ..... 52
6. Städtebauliches Rahmenkonzept	6.1. Strukturelles Rahmenkonzept, ..... 54 6.2. Baustruktur, ..... 56 6.3. Dörfliche Freiräume und Landschaftsgefüge, ..... 58 6.4. Modelle, ..... 60
Anhang	Gutachten Kurzfassung Fachbereich Standort und Gewerbe