

Dorfentwicklung am Beispiel von Dorf Wehlen

Im Gespräch mit Prof. Dr. Ing. habil. Wolf Blumensaat, TU Dresden

Was ist das Charakteristische an den Dörfern der Sächsischen Schweiz? Was sollte erhalten werden? Wie sollte sich Neues einpassen? Welche Probleme und welche Lösungsvorschläge gibt es? Der folgende Beitrag soll dies beispielgebend an einer Gemeinde, Dorf Wehlen, aufzeigen. Diese Gemeinde wandte sich mit der Bitte um Unterstützung bei der Ortsplanung an die TU Dresden, Fakultät Architektur/Lehrstuhl Ländliches Bau- und Siedlungswesen, welche dann in Form von Studienarbeiten mit Studenten erfolgte. Mit dem betreuenden Hochschullehrer, Herrn Prof. Dr. Ing. habil. Wolf Blumensaat, hatten wir die Möglichkeit zu folgendem Interview.

Herr Prof. Blumensaat, können Sie die Merkmale der Dörfer in der Sächsischen Schweiz am Beispiel Dorf Wehlen kurz vorstellen? Was ist dabei an diesen Dörfern besonders schützenswert?

Dorf Wehlen ist ein ehemaliges Waldhufendorf mit zum Teil gut erhaltener Bausubstanz. Das Waldhufendorf ist eine Dorfform, die durch Rodungen entstand. Dabei befinden sich die Felder unmittelbar hinter den Höfen als Streifenflur, die sogenannten Hufen. Auf den schmalen, meist rechtwinklig zur Talsohle liegenden Hufen wurde dabei nur soviel gerodet, wie vom einzelnen benötigt wurde. Dies ist in Wehlen noch heute an der Flureinteilung erkennbar.

Ein hoher Anteil der Einzelgebäude und Höfe ist im Ort denkmalgeschützt, insgesamt sind es 41 Objekte, fast der halbe Ort. Die vorhandene Bebauung entwickelte sich in der Tallage entlang des Wilkebaches. Das machte die Aufgabe „Ortsentwicklung“ in Dorf Wehlen z.T. nicht ganz einfach, zum anderen außerordentlich reizvoll. Hinzu kommen die einmalige Lage auf dem Hochplateau sowie der faszinierende Ausblick ins obere Elbtal.

Ein weiterer Gesichtspunkt bei der Planungsarbeit für Dorf Wehlen war die Lage im Landschaftsschutzgebiet und am angrenzenden Nationalpark. Damit sind weitere Bedingungen für das Bauen im Ort genannt. Dem Bauen werden bestimmte Zwänge auferlegt. Schützenswert sind das einzelne Haus, das Gehöft, das Baudenkmal sowie die Ortsstruktur im Zusammenwirken mit der Landschaft. Ort und Landschaft bilden eine Art Verbund, also eine untrennbare Einheit.

Welche Schlußfolgerungen ergeben sich dadurch für die Entwicklung des Ortes?

Dorf Wehlen besitzt für mich eine ausgesprochene Attraktivität. Leider gibt es nach notwendigem Strukturwandel der Landwirtschaft auch für die Einwohner von Dorf Wehlen nur noch wenige Arbeitsplätze in diesem Bereich und bei manchem Zweifel für ein eigenes Wiederbeginnen auf dem Hof. Nach unseren Untersuchungen kann man zwar sagen, daß für Dorf Wehlen die Landwirtschaft nicht Haupterwerb,

aber Landwirtschaft als Landschaftspflege notwendig sein wird. Aber in welcher Richtung soll sich die Hauptnutzung entwickeln? Dies ist für Dorf Wehlen nach den vorliegenden Studienarbeiten eindeutig die touristische Nutzung. Dem kann man entgegenhalten, daß Tourismus so manches zerstören kann, wenn ein Massentourismus einsetzt.

Gab es auch für Dorf Wehlen eine Tendenz zum Massentourismus und Gedanken zum Neubau größerer Hotels?

Ja, die gab es, und zwar an der Hangkante des Steilabbruchs zur Elbe. Zum Glück wurden sie verhindert. Auswirkungen des Massentourismus sollten bedacht werden.

Lösungsmöglichkeiten für die Entwicklung des Tourismus sehe ich darin, vorhandene Altbausubstanz zu nutzen und Angebote zu erweitern. Es existieren bereits kleinere Unterkünfte und drei Reiterhöfe. Denkbar wären auch weitere Pensionen mit geringer Bettenkapazität durch Umnutzung von leerstehenden Höfen.

Diese Aussagen dürften doch auch für weitere Orte in der Region zutreffen?

Beispielgebend insofern, daß man sagt, daß radikale Lösungen in dieser Region fehl am Platze sind. Hier muß man mit viel Verantwortungsbewußtsein und Feinfühligkeit vorgehen. Ein wissenschaftlicher Aspekt ist zum Beispiel auch die Planungskultur. Gemeinden bekommen dann Fördermittel, wenn entsprechende Planungen vorliegen. In Dorf Wehlen wurde zunächst damit ein Planungsbüro beauftragt. Nach unbefriedigendem Ergebnis wandte sich Bürgermeister Kotte an uns mit der Bitte um Hilfestellung.

Besonders in der Landwirtschaft sind gravierende Strukturprobleme spürbar. Gemeinden sind in Geldnot, man sieht leerstehende Höfe usw... Viele der Probleme sind sicherlich in Zusammenhang mit dem Umbruch nach 1989 zu sehen. Könnten Sie etwas dazu sagen?

Durch Rückbau der Landwirtschaft ist es zur Massenarbeitslosigkeit gekommen. Das Umfeld kann aber nur funktionieren, wenn man auch die Landwirtschaft wieder entwickelt. Dazu eignen sich aus meiner Sicht Agrargenossenschaften gut.



Schönes, unverfälschtes Ortsbild (Daube bei Lohmen)

Von ehemals 41 bäuerlichen Wirtschaften ist leider nur ein Landwirt beim Aufbau eines Familienbetriebes mit Milchviehhaltung (50-60 Tiere). Wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse konnten ehemalige LPG-Anlagen nicht weiter genutzt werden.

Das nächste Problem ist die unausgeglichene Altersstruktur bei einer bis vor kurzem noch sinkenden Einwohnerzahl. Von ehemals 1000 Einwohnern leben heute noch 791 im Dorf. Wie kam es dazu? Wenn sie keine Chance haben Arbeit zu finden, ungeklärte Eigentumsverhältnisse dazu kommen, dann verlassen viele ihren Heimatort. Eine Befragung ergab u.a. folgendes: Auf die Frage: „Warum leben Sie hier?“ kam die Antwort „Wegen der Eltern, Großeltern...“, aus Tradition also. Bei der Frage „Was stört Sie?“ wurde meist von Jugendlichen geantwortet: „Wir sind abgehangen, haben keine Arbeit, es passiert zu wenig zur Zeit in Dorf Wehlen...“

Für die fehlende Jugend kann auf die Studie zur Umnutzung einer der Vorwerkhöfe zum Jugendzentrum verwiesen werden. Für diese Alterskategorie soll im Ort also wieder etwas geschaffen werden, wobei der Hof auch für den gesamten Ort offen sein soll, so die Forderung der Gemeinde in der Aufgabenstellung. Es soll ein Platz sein, wo sich Vereine treffen können, wo man in die Gaststätte gehen kann, kurzum ein Ort der Kommunikation.

Sie sprachen von sinkenden Einwohnerzahlen. Ziehen aber jetzt nicht wieder viele Städter aufs Land?

Dies ist ein besonderes Phänomen. Die Städter suchen in einem solchem Raum etwas anderes als die Einheimischen, nämlich Ruhe und Entspannung. Sie wollen also weniger heimisch werden, als vielmehr Zweitwohnsitz oder Feriendomizil haben und identifizieren sich meist weniger mit dem Ort. Das Komplizierte ist nun, daß man einerseits zur Belebung des Ortes zwar Leute ansiedeln möchte, andererseits sollten diese aber sesshaft werden. Wenn ich also dorthin will, dann mit Leib und Seele.

Wie sieht es mit Pendlern aus? Zu DDR-Zeiten fanden ja viele Bewohner der ländlichen Region Arbeit im Ballungsraum Pirna-Heidenau?

Nach dem Zusammenbruch der Großbetriebe wie dem Kunstseidenwerk haben die meisten der ehemaligen Beschäftigten kaum noch eine Chance. Nur wenige haben wieder Arbeit gefunden, vornehmlich im Dienstleistungssektor. Es kann eingeschätzt werden, daß auch in Dorf Wehlen die sozialen Probleme in der Rangfolge weit vor anderen stehen. Man kann die Lösung sozialer Probleme jedoch durch bauliche Maßnahmen unterstützen, das ist unsere Aufgabe und unser Anliegen.

Ich möchte nun auf die Studienarbeiten für den Ort zu sprechen kommen. Mit welcher Aufgabenstellung kam Bürgermeister Kotte zu Ihnen?

Wir hatten die Aufgabe bekommen, einen vorhandenen Flächennutzungsplan zu überarbeiten. Wenn wir das besser



Fachwerkhaus in Dorf Wehlen

machen wollten als andere Planer vorher, mußten wir gründlicher analysieren und uns genau ansehen, wie die Verhältnisse tatsächlich sind. Das heißt, um eine Ortsbildanalyse anfertigen zu können, benötigt man sehr viel Zeit. Die mußten wir durch gute Planung mit den Studierenden aufbringen. Studentische Arbeitsgruppen waren dazu mehrwöchig vor Ort im Einsatz.

Können Sie den Begriff Ortsgestaltungssatzung näher erläutern? Wie war Ihr Vorgehen zur Lösung der Aufgabe?

Die Ortsgestaltungssatzung legt u.a. fest, in welchem Rahmen sich Neubau-, Umbau- oder Rekonstruktionsmaßnahmen bewegen können, z.B. Geschossigkeit, Dachform, Verwendung heimischer Baumaterialien u.a.

Aus dem Flächennutzungsplan erarbeiteten wir den Bebauungsplan. Die Planungen wurden von zwei Studentinnen im Rahmen ihrer Diplomarbeit durchgeführt. Im hochbaulichen Teil beschäftigten sie sich mit der genannten Umnutzung von einem der drei Vorwerkhöfe. Auf der Grundlage der Ortsgestaltungssatzung und des Bebauungsplanes konnten weitere Aufgabenstellungen der Gemeinde, wie ländlicher Wohnungsbau am Mittelweg, das Einkaufszentrum und die Milchviehanlage des bäuerlichen Familienbetriebes als Studien erarbeitet werden.

Zur Studie ländlicher Wohnungsbau sei noch folgendes ergänzt: Durch die Untersuchungen zum Bebauungsplan wurden Lücken im Ort am Mittelweg, parallel zur Dorfstraße gefunden, wo gebaut werden kann, wo es verträglich ist. Ländlicher Wohnungsbau soll sich ja vom städtischen unterscheiden. Das Problem für uns war, daß die Aufgaben-

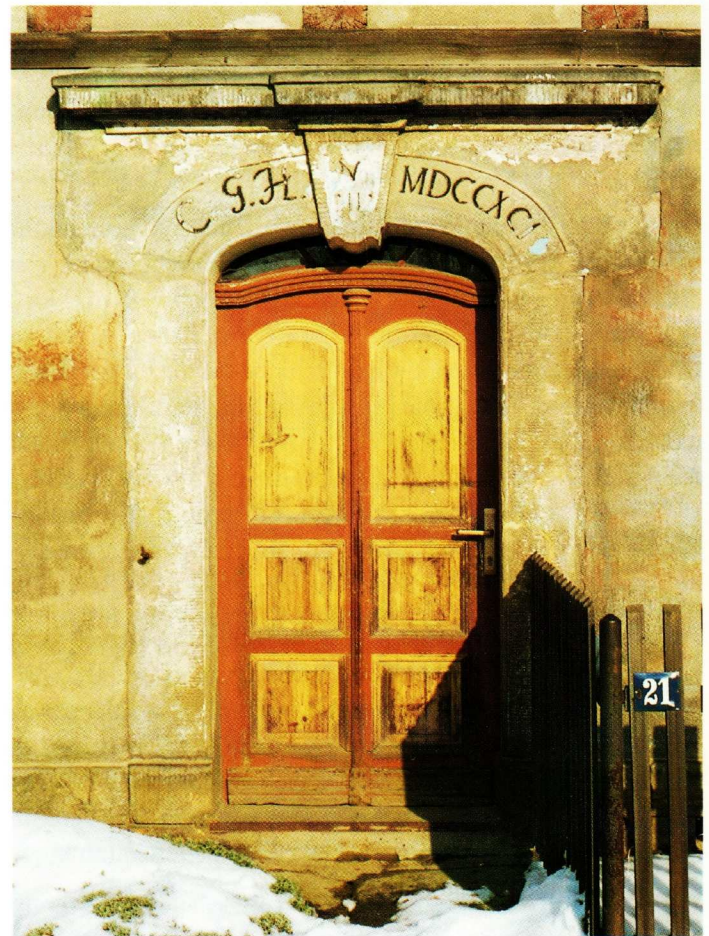
stellung eine strenge Parzellierung forderte. Dies ist zwar wirtschaftlich notwendig, aus stadtbaulicher Sicht aber ungünstig. Durch Parzellierung entstehen z.T. Einschränkungen in Bezug auf verwendbare Gebäudetypen, die sich oft nicht harmonisch ins Ortsbild einpassen. Deshalb sind neben parzellierten Lösungen (600-800m²) z.B. auch alternative Lösungen für junge Familien angeboten worden.

Handelt es sich bei den genannten Alternativlösungen um die Dreiseithöfe?

Der Dreiseithof ist eine ortstypische Hofform. In unserem Vorschlag haben die Höfe in allen drei Gebäuden eine Wohnnutzung. Darüber wird skeptisch diskutiert, und das ist erfreulich. Mit den Studien am Mittelweg wollten wir Vor- und Nachteile von Varianten für den ländlichen Wohnungsbau aufzeigen. Die Studien stellen eine Art Entscheidungshilfe dar, die die Grundlage für spätere Projektplanungen werden können.

Welche Bebauung sollte aus Ihrer Sicht möglichst verhindert werden?

Als zu verhinderndes Beispiel können Eigenheimsiedlungen, die wie ein Fremdkörper im Ort wirken, genannt werden.



Schöne Tür mit Sandsteinrahmen an einem Haus in Dorf Wehlen

Es besteht auch die Gefahr, Ortsbebauung aus dem Katalog heraus zu betreiben. Hier müssen wir meinungsbildend wirken und mit guten Entwurfslösungen überzeugen, die ortstypisch sind.

Was sind Ihre Vorstellungen für ein ländliches Einkaufszentrum in Dorf Wehlen?

Der Gedanke war, fehlende Einkaufsmöglichkeiten wieder herzustellen, ohne täglich auf Supermärkte in Pirna-Heidenau ausweichen zu müssen. Für mich undenkbar, in Dorf Wehlen eine solche Großeinkaufsstätte zu bauen! Es geht vielmehr um Waren des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig sollte damit auch an solchen Punkten eine Möglichkeit des Treffens, der Kommunikation geschaffen werden, vornehmlich für die älteren Bewohner. Wir haben z.B. ein kleines Café eingeordnet. An der uns vorgegebenen Stelle haben wir dann probiert, wie sich so etwas optimal in kleinstrukturierter Form ins Ortsbild einpassen läßt.

Können Sie etwas zur Methodik der Planungen und zur Bürgerbeteiligung sagen?

Über die Ortsbildanalyse wurde versucht, zunächst die Planungsansätze zu finden, um zu wissen, wo liegen die Konflikte, um welche Probleme geht es. In Zusammenhang damit mußten wir zuerst sogenannte Bezugspersonen finden, womit die Bürgerbeteiligung für uns begann. Das war schwierig. Nachdem ein Kreis von fünf Personen gefunden war, ging ich mit einigen von ihnen z.T. stundenlang durch den Ort.

Die Bürgerbeteiligung begann also nicht mit einer Versammlung. Zu einer ersten im Gemeindeamt erschienen gerade 10 Personen. Erst viel später, nachdem Zweifel und Mißtrauen ausgeräumt waren und Möglichkeiten des Mitwirkens dargestellt wurden, kann von einer regen Bürgerbeteiligung gesprochen werden.

Es war also ein schwerfälliger Beginn. Woran lag das? Zum Teil am Desinteresse der Menschen, aber auch an der Last drückender Tagesprobleme. Nur mit viel Geschick und der Mithilfe der Bezugspersonen, welche anerkannte Leute sein sollten, gelang es, diese Mauer zu durchbrechen.

Ohne Bürgerbeteiligung ist heute keine Planung mehr möglich, denn schließlich sollen die Probleme der Menschen gelöst werden. Gesetzlich ist es in soweit geregelt, daß die Planungen gewisse Zeit aushängen müssen und der Bürger seine Einwände vorbringen kann, ehe die Planungen bestätigt oder eben verworfen werden.

Für die Bürgerbeteiligung im Laufe der Planungsarbeit muß versucht werden, sie zur Mitarbeit zu gewinnen, immer unter dem Aspekt, daß es ja ihre eigenen Interessen und Belange sind, die schließlich in ein Gemeinschaftsinteresse münden müssen. Zwischen privaten und gemeinschaftlichen Interessen muß also ein Kompromiß, eine Synthese gefunden

werden. Das funktioniert aber nur dann, wenn mit den Bürgern ehrlich, transparent und offen gearbeitet wird. Punkte, wo sie mitarbeiten können, müssen genannt werden. Dann kann damit gerechnet werden, daß sich die Bürger mit den Planungen identifizieren.

Ich möchte hierfür ein Beispiel nennen:

Der Besitzer eines sehr behutsam und qualitätsgerecht sanierten Fachwerkhauses meinte, dies durch ein neues Gartentor aufwerten zu müssen. Dies geschah nach dem Motto: was teuer ist, ist gut. Bei einem Diavortrag zeigte ich erst das Haus, dann das neue eiserne Tor. Im Ort sind aber Holzzäune und -tore mit Sandsteinsäulen typisch. Bei der Bemerkung „Es passe wie die Faust aufs Auge,“ meinte er, „Wissen Sie, was mich das gekostet hat?“ Erst hinterher setzte ein Nach- und Umdenken ein. Bürgerbeteiligung ist also eine notwendige, aber sehr schwierige und viel Gefühl verlangende Aufgabe.

Wurden auch Untersuchungen zur Grün- und Freiflächengestaltung durchgeführt?

Durch einen Studenten der Landschaftsarchitektur wurde in Zusammenarbeit mit Architekturstudenten ein Grün- und Freiflächenkonzept erarbeitet, das auch auf die genannten Probleme einging. Dies war eine außerordentlich wichtige und nützliche Bereicherung der Studien.

Was kann zu den konkreten Ergebnissen der Studien gesagt werden?

Ortssatzung, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wurden von der Gemeinde bestätigt und sind damit verbindlich. Es existieren Studien zur Grünflächen- und Landschaftsplanung, zum ländlichen Wohnungsbau, zum Einkaufszentrum, zum bäuerlichen Familienbetrieb und zur Nutzung von Gebäuden.

Für die Ortsentwicklung von Dorf Wehlen existiert nun mit dem Entwicklungskonzept eine Art Fahrplan. Jeder Einwohner weiß nun, welche Entwicklungsziele bestehen. Jetzt geht es darum, diesen Fahrplan schrittweise zu realisieren.

Ich möchte noch einmal auf einen möglichen Modellcharakter von Dorf Wehlen zurückkommen. Gab es Kontakte zu anderen Gemeinden als Folge der Studienarbeiten?

Zunächst kann man sagen, daß unsere Arbeiten Modellcharakter für die Herangehensweise zu Planungen bei ähnlichen Orten haben können.

Zur Eröffnung einer Ausstellung im Oktober 1993 mit den genannten Studienarbeiten waren neben den Bürgermeistern von Nachbargemeinden auch Landräte der Region ein-

geladen. Die Arbeiten waren fast 6 Wochen ausgestellt. Viele Anrufe an unserem Lehrstuhl, zum Teil mit der Bitte um Unterstützung bei ähnlichen Arbeiten (z. B. im Bielatal), bestätigten erfreulicherweise das Interesse an unseren Studien.

Herr Professor Blumensaat, wagen Sie einen Blick in die Zukunft? Einerseits existieren mittlerweile fundierte Aussagen zur Entwicklung des ländlichen Raumes, andererseits gibt es Pläne wie z.B. für einen großen Golfplatz in Thürmsdorf, die den Studien-ergebnissen widersprechen.

Man muß sich immer wieder wundern, auf welche Ideen manche Leute kommen und wie sie sich über vorhandene, gewachsene Strukturen, ja sogar gesetzliche Regelungen hinwegsetzen möchten.

Wir sind uns darüber einig, daß solche Vorhaben für einen so hochsensiblen Landschaftsraum wie den der Sächsischen Schweiz nur schwer verträglich sind, weil die Größenordnungen nicht stimmen.

Herr Professor Blumensaat, wir danken Ihnen für das Gespräch.

(Das Interview mit Professor Blumensaat führte Andreas Hummel.)